

COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

descrizione dei contenuti tecnici

ACCORDO OPERATIVO - EX. ART. 4, L.R. 21/12/2017 N. 24
"DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL
TERRITORIO" - RELATIVO ALLA NUOVA REALIZZAZIONE DI
INTERVENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE NEL
COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI, VIA ROMA 48.



COMMITTENZA

Immobiliare IL CENTRO srl
Via Rodolfo Morandi 21/B - 42035 Castelnovo Ne' Monti (RE)

PROGETTO ARCHITETTONICO

Arch. Tomas Ghisellini | TOMAS GHISELLINI ARCHITETTI
Via Pomposa, 58 - 44123 Ferrara (FE) | tel: 0532 64831
Via 47° Reggimento Fanteria, 8 - 73100 Lecce (LE) | tel: 0832 242281
mail: info@tomasghisellini.it

QUADRO GIURIDICO E SCHEMA CONVENZIONE

Avv. Federico Gualandi | GUALANDI & MINOTTI AVVOCATI
Via Altabella, 3 - 40126 Bologna (BO)
tel: 051 234050 | mail: info@studiogualandi-minotti.it

GEOLOGIA E GEOTECNICA

Dott. geol. Vittorio Monelli | GEOSTUDIO Geologi Associati
Via Franceschini, 26 - 42035 Castelnovo Ne' Monti (RE)
tel: 348 3227548 | mail: vittoriomonelli@gmail.com

VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO

Dott. Andrea Nicola | TEKNOACUSTICA
Via Orlandi, 32 - 43123 Parma (PR)
tel: 320 1510044 | mail: a.nicola@teknoacustica.it

spazio per ufficio tecnico

Data: dicembre 2021

oggetto elaborato:

Relazione Tecnica Generale

codice elaborato

AO.R.RTG

scala/e:

SOMMARIO

| | |
|--|-----------|
| Premessa | 2 |
| Principali strumenti amministrativi di riferimento | 2 |
| Inquadramento urbanistico dell'area di intervento | 3 |
| Situazione geologico-ambientale | 6 |
| Analisi del quadro tecnico-normativo | 7 |
| La proposta di progetto | 15 |
| Un corpo sensibile | 15 |
| Il programma funzionale: mix e flessibilità | 15 |
| Le relazioni con lo spazio pubblico: una nuova "piazzetta" all'italiana | 16 |
| Fronti urbani, mobilità e materiali costruttivi | 17 |
| Compatibilità con il contesto paesaggistico | 18 |
| Edificio eco-responsabile | 20 |
| Gli aspetti di interesse collettivo..... | 21 |
| I tempi di realizzazione: il cronoprogramma operativo | 21 |
| La verifica dei parametri e degli standard urbanistici..... | 22 |
| Superfici utili, accessorie, accessorie condominiali, permeabili globali | 22 |
| La disciplina dei parcheggi..... | 23 |
| Il quadro dettagliato delle superfici di progetto..... | 24 |
| Rapporto analitico sulla disciplina delle distanze..... | 26 |
| La verifica delle altezze dei fronti | 37 |
| Allegati | 41 |

PREMESSA

Il presente approfondimento tecnico costituisce trattazione descrittiva nel merito di proposta di intervento, ad iniziativa privata, per la realizzazione di nuovo complesso architettonico a prevalente destinazione residenziale nel Comune di Castelnovo Ne' Monti, Via Roma 48.

L'istanza nell'ambito della quale il materiale tecnico ivi esposto trova espressione costituisce proposta di Accordo Operativo, ai sensi dell'Articolo 4 della Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, funzionale alla presentazione di proposte operative a carattere negoziale (i c.d. “Accordi Operativi” appunto) congruenti con le previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale di Castelnovo ne' Monti.

La presente proposta di Accordo Operativo è redatta a seguito di depositata manifestazione di interesse di cui all'Avviso Pubblico del Comune di Castelnovo Ne' Monti, a firma del Sindaco Enrico Bini, in data 08/07/2019 (art. 5.3.1) e descrive proposta vincolante per il Proponente volta alla definizione dei contenuti progettuali di riqualificazione urbana ed alla stipula di relativo Accordo Operativo, ai sensi dell'art. 38 della Legge Regionale 21/12/2017 n. 24, funzionale a dare immediata attuazione a previsioni contenute nel vigente Piano Strutturale Comunale (PSC), come integrato dalla disciplina del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

PRINCIPALI STRUMENTI AMMINISTRATIVI DI RIFERIMENTO

Si riportano al seguito i principali strumenti urbanistici nel riferimento ai quali la proposta progettuale oggetto del presente Accordo Operativo è redatta:

- Piano Strutturale di Coordinamento (PSC), approvato con Deliberazione Consiliare n. 30 del 31/03/2005, esecutiva ai sensi di legge, entrato in vigore in data 11/05/2005 e successive 6 (sei) varianti;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con Deliberazione Consiliare n. 31 del 31/03/2005, esecutiva ai sensi di legge, entrato in vigore in data 11/05/2005 e successive 7 (sette) varianti;
- 2° Piano Operativo Comunale (POC), approvato con Deliberazione Consiliare n. 22 del 09/04/2014, esecutiva ai sensi di legge, entrato in vigore in data 21/05/2014 e quindi scaduto in data 20/05/2019.

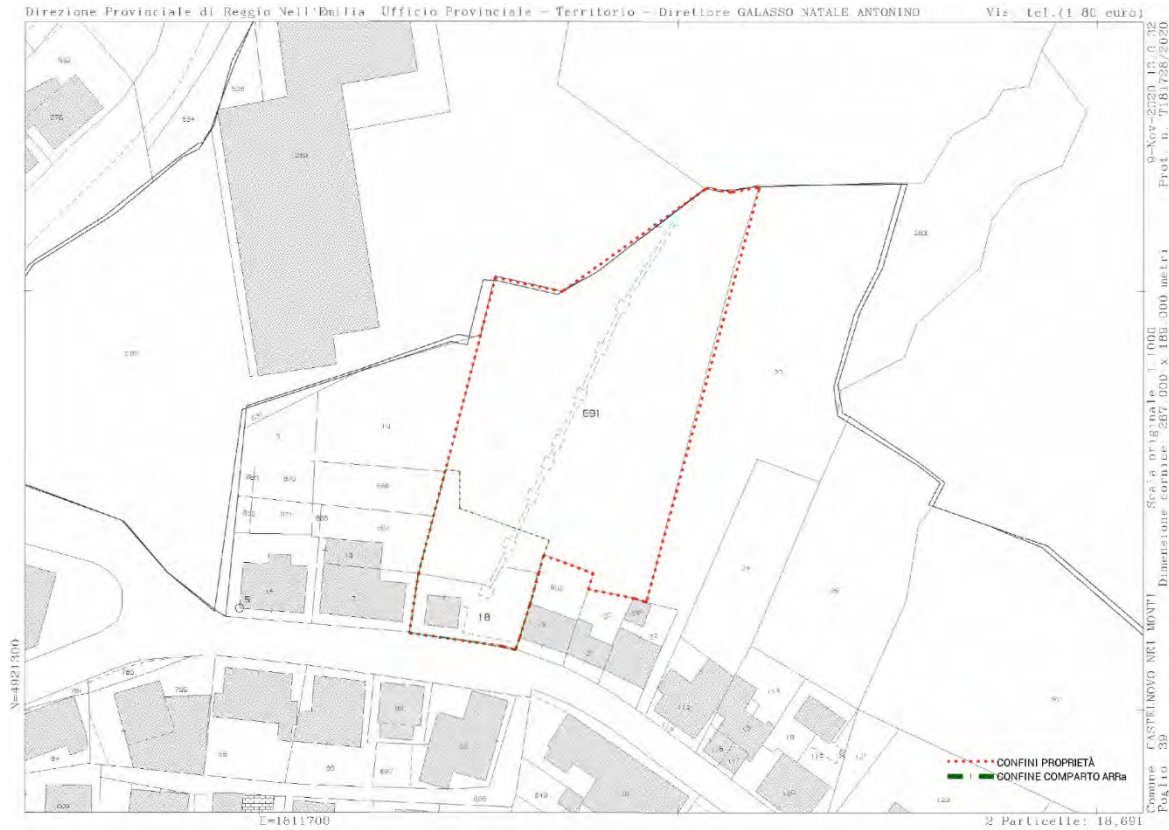
Si riporta al seguito schema sintetico degli strumenti di pianificazione vigenti con indicazione delle cartografie di interesse, delle NTA correlate e delle tematiche di analisi:

| Strumenti di pianificazione vigenti | Cartografia d'interesse | NTA collegate | Temi trattati |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|--|
| PTCP | - | Art. 57, comma 7 | Aree caratterizzate da dissesto |
| | | Art. 56, comma 4 | Disposizioni per sicurezza idrogeologica |
| PSC | P1e – pianificazione territoriale | Art. 22 | Ambiti residenziali da riqualificare tramite PUA |
| | | Scheda ambito | Ambito ARR.a |
| | P2e - vincoli | Art. 63 | Aree a pericolosità elevata |
| | | Art. 57, comma 7 | Aree caratterizzate da dissesto |
| | | Art. 56, comma 4 | Disposizioni per sicurezza idrogeologica |
| | P5 - dissesto | Art. 57, comma 7 | Aree caratterizzate da dissesto |
| | P6 – microzonazione sisma | Art. 81-87 | Norme per la riduzione del rischio sismico |
| P6 bis – livello di approfondimento | Art. 81-87 | Norme per la riduzione del rischio sismico | |
| RUE | | Allegato A | Calcolo Su – Sa Disciplina distanze |
| | | Art. 94 | Disciplina standard di parcheggio PU1 e Pp |
| | | Art. 102 | Disciplina Usi |

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area oggetto di interesse è ubicata nel tessuto urbano di Castelnovo ne' Monti, lungo il margine settentrionale della direttrice principale di insediamento costituita da Via Roma, in corrispondenza del civico 48. Il sito, un comparto urbano esposto alle depressioni vallive in direzione nord, è inquadrato come NON RICADENTE all'interno della perimetrazione del Centro Storico formulata dal vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) pur se fisicamente connesso al corpo urbano dell'abitato che, proprio lungo Via Roma, presenta fronti costruiti compatti e di buona continuità visiva anche se volumetricamente discontinui e, a tratti, frammentari.

Il lotto, intercluso ad edifici preesistenti frontestrada a destinazione residenziale e piano terra commerciale e/o di servizio, risultava interessato dalla sola presenza di un unico volume storico preesistente, disabitato e pericolante, demolito nell'estate del 2019. La demolizione dell'anzidetto fabbricato, avvenuta con regolare titolo edilizio (CILA ordinaria n. 19/145, Prot. n. 10747) in data 25/07/2019 successivamente ad episodi di caduta frammenti su suolo pubblico - cui ha fatto seguito ordinanza amministrativa di messa in sicurezza - ha di fatto ricondotto il comparto alla sostanza di un "vuoto" urbano proprio nel cuore del tessuto edificato.



Estratto di mappa catastale con indicazione del confine di proprietà e del confine di Ambito ARR.a

Il sito di interesse, censito al foglio 39, mappali 18 e 691 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, pseudo-pianeggiante per la sola porzione contigua alla linea di sviluppo stradale di Via Roma, presenta forti dislivelli orografici ed altrettanto rapidi cambi di pendenza in allontanamento dalla sezione stradale. Attualmente ricoperto per buona parte da vegetazione spontanea e specie arboree autoctone ad elevata densità, il comparto è rivolto a nord verso il complesso preappenninico e a sud verso Via Roma; verso est ed ovest, il sito si rivolge ad organismi edificati privati a prevalente destinazione residenziale, terziaria o commerciale al piano terreno: ad ovest la proprietà F.lli Simonazzi, ad est la proprietà Leurini.

Ben esposta dal punto di vista delle correnti aeree e dell'insolazione naturale, l'area di intervento appare attualmente come una forte discontinuità nella compagine urbana compatta ed omogenea del centro storico. I fronti urbani consolidati - ancorché significativamente sincopati, variamente conformati ed eterogenei per linguaggio compositivo - ritrovano qui una improvvisa interruzione; gli spazi pubblici, rappresentati primariamente da percorsi pedonali di più o meno consistente ampiezza, assistono in questo luogo ad un episodio di banalizzazione e significativa perdita di carattere identitario.



Localizzazione dell'area di intervento nell'ambito del tessuto urbano di Castelnovo ne' Monti

L'ambito di progetto è collocato in posizione tangenziale rispetto al suindicato asse viario di Via Roma, e rientra in un'ampia proprietà con sviluppo a settentrione lungo un pendio fortemente scosceso e rapidamente digradante verso valle. Una superficie assimilabile ai 2/3 dell'estensione proprietaria è pressoché interamente ricoperta da fitta vegetazione di versante con ruolo significativo nel trattenimento e nel consolidamento degli strati vegetali superficiali. Le specie arboree sono ridotte in numero e tutte riconducibili alle varianti autoctone o, comunque, naturalizzate. L'ambito ARR.a identificato dal Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 31/03/2005, non risulta inserito all'interno del Piano Operativo Comunale (POC) in quanto oggetto di pregressi accordi Convenzionali ed atti d'obbligo sottoscritti fra il Comune di Castelnovo ne' Monti e l'Immobiliare "Il Centro", proprietaria delle aree oggetto di intervento allora come oggi (Atto di Accordo n. 10205 del 25/06/2010, serie 1T, a firma del Notaio Giuseppe Beccari).

Attualmente l'area viene servita dalle seguenti reti tecnologiche:

- **rete adduzione acqua potabile** (acquedotto): per l'area di interesse, è presente lungo il margine meridionale di Via Roma con tubo di distribuzione in PE, diametro 200 mm;
- **rete distribuzione gas**; per l'area di interesse, è presente lungo il margine settentrionale di Via Roma con distribuzione in acciaio, media pressione, diametro mm 150;
- **rete scarichi fognari**: per il tratto di pertinenza è costituita da una tubazione circolare in calcestruzzo, avente diametro di mm 300, disposta lungo Via Roma, con direzione di scarico est-ovest. L'area di intervento è inoltre attraversata più o meno diagonalmente da un condotto scolmatore di drenaggio idrico meteorico la cui proprietà e gestione è da

ricondursi all'Ente di competenza (IREN). Detto condotto attraversa le aree in esame in direzione sud-ovest/nord-est, riaffiorando episodicamente al suolo per mezzo di "pozzi" a caduta in muratura (in certi casi con camere interne alte anche 6-7 metri), in buona parte fortemente deteriorati quando non addirittura implosi in significativi crolli locali.

- **distribuzione energia elettrica:** la rete di distribuzione interessa il tratto di pertinenza lungo Via Roma con linea a bassa tensione (380 V).
- **Linea telefonica:** disposta lungo Via Roma con linea di distribuzione dedicata.

Situazione geologico-ambientale

Il comparto (ARR.a del PSC 2005) è perimetrato come "deposito di frana quiescente" nell'Atlante dei Rischi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Po. Come tale è stato recepito dal PTCP di Reggio Emilia (anno 2010) e confermato nella variante specifica al medesimo operata nel 2016; di conseguenza è soggetto alle prescrizioni contenute nell'art 57 del suo articolato fondamentale. Facendo riferimento agli strumenti urbanistici del Comune di Castelnovo ne' Monti, nella fattispecie al PSC dell'anno 2003, trattasi di "ambito edificato intercluso nel territorio urbanizzato (Ambito ARR.a) su terreni ad elevata pendenza, con fabbricati in disuso da riconvertire ad usi residenziali". La scheda normativa di riferimento recita che "l'urbanizzazione dell'area è attivabile rispettando le prescrizioni della relazione geologica e delle schede di sostenibilità ambientale e quanto definito nell'Atto di Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 sottoscritto tra la proprietà e il Comune".

Nella stessa scheda si precisa che la riqualificazione avverrà mediante demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente e che "le opere strutturali previste per le fondazioni e/o per il consolidamento del versante dovranno essere verificate e dimensionate contemplando l'ipotesi dell'influenza instabilizzante sul pendio dovuta ad azione sismica convenzionale corrispondente al grado di sismicità dell'area".

In occasione della stesura del Piano Strutturale Comunale di Castelnovo ne' Monti (anno di adozione 2003) l'area è stata indagata mediante approfondita indagine geognostica correlata all'esecuzione di specifici sondaggi meccanici e sismici. L'area è inoltre ricompresa all'interno del cantiere MZ15 – numero identificativo da PSC – che è stato interessato da ripetute campagne d'indagini geognostiche nel corso degli ultimi 40 anni. I risultati di queste campagne sono stati elaborati nella relazione geologico-ambientale curata dallo "Studio Geologico CENTROGEO" di Correggio. Le conclusioni di questo studio indicano che il versante dell'Ambito ARR.a si trova in condizioni d'equilibrio limite in assenza di sisma e in condizioni d'instabilità in presenza di sisma per ipotetiche superfici comprese entro i primi 10-11 metri del sottosuolo. Nello stesso rapporto viene indicata la forza resistente che occorre applicare al versante per essere messo in condizioni di sicurezza, indicando la necessità di opere di contenimento e di fondazioni profonde.

S'intende provvedere a quanto prescritto dal Piano Strutturale Comunale di Castelnovo ne' Monti mediante nuova campagna geognostica consistente nell'esecuzione di 2 sondaggi a carotaggio continuo, annesse analisi di laboratorio su campioni prelevati nei sondaggi e nuove prospezioni sismiche mediante tecnica MASW e HVSR.

Con le risultanze delle nuove indagini sarà possibile procedere alla progettazione di paratie profonde in grado di restituire al versante un'adeguata forza resistente, nonché progettare la struttura delle stesse in modo che possano resistere alle forze sismiche calcolate mediante approfondimento del terzo livello, come da richiesta dell'allegato A in merito ad "analisi della fattibilità geologica sugli ambiti di nuovo insediamento, da riqualificare, da trasformare" desunta dal PSC 2003 e dalla Microzonazione Sismica del Comune di Castelnovo ne' Monti (anno 2013 - vedi Tav. P6 bis). La stabilizzazione del versante pare peraltro poter essere concretamente favorita dalla diminuzione delle forze agenti determinata dall'ingente volume degli sbancamenti necessari alla costruzione dell'edificio in progetto. Il peso del materiale scavato e rimosso, infatti, pare poter superare piuttosto significativamente il peso complessivo dell'edificio da collocarsi, con interrimento parziale, lungo il versante.

ANALISI DEL QUADRO TECNICO-NORMATIVO

L'ambito da sottoporre a riqualificazione, denominato "ARR.a" dal PSC e collocato entro il territorio del Capoluogo, appartiene ai comparti residenziali da riqualificare tramite PUA o Accordo Operativo ai sensi dell'art. 4 e 38 della Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio".

La localizzazione va ricercata entro il settore centro-settentrionale del Capoluogo, lungo l'asse principale rappresentato da Via Roma. La superficie territoriale (ST) del comparto è pari a circa 836 mq, mentre l'indice di massima Utilizzazione Territoriale UT max è pari a 0,478 mq/mq.

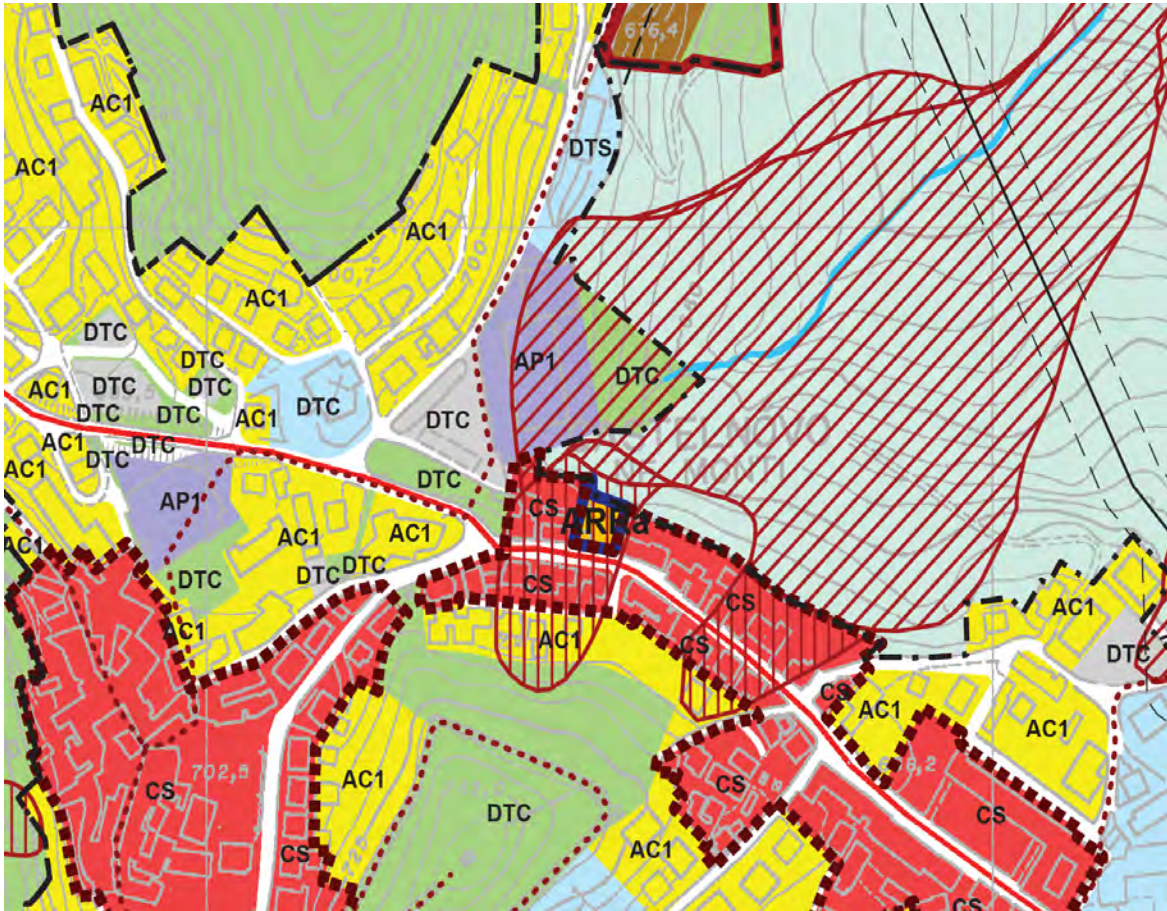
Da ciò si evince che la Superficie Utile (SU) massima costruibile è pari a 399,61 mq; detta superficie è destinabile ad usi residenziali, commerciali e/o direzionali compatibili con la residenza secondo percentuali da definirsi in sede di Piano Urbanistico Attuativo o Accordo Operativo. La suindicata superficie utile è realizzabile anche tramite demolizione e ricostruzione dell'immobile preesistente ricompreso entro l'ambito ARR.a in discussione.

Ulteriori 199,91 mq di SU risultano localizzabili entro l'ambito ARR.a mediante delocalizzazione dell'Ambito NU2.a, in applicazione dell'art. 79 delle NTA e secondo i contenuti dell'Atto di Accordo intervenuto e sottoscritto tra Comune e Proprietà in sede di precedente concordamento (vedi Allegato 02)

| | | |
|--|--|--|
| <p>NTA PSC, art. 22</p> | <p>Prescrizioni</p> | <p>Si tratta di un'area del territorio urbanizzato in cui il PSC persegue logiche di riordino e riqualificazione architettonica ed ambientale, attuabile tramite Piano Particolareggiato (ora Accordo operativo secondo le prescrizioni ex Legge Regionale 24/2017, art. 38). Le funzioni ammesse sono prevalentemente residenziali e compatibili con la residenza, mentre i parametri urbanistici specifici sono esplicitati nella scheda d'ambito di PSC.</p> |
| <p>Scheda d'ambito ARR.a – Allegata alle NTA di PSC</p> | <p>Superficie territoriale</p> | <p>836 mq</p> |
| | <p>UT max</p> | <p>0.478</p> |
| | <p>Su max Sa max</p> | <p>836 x 0.478 = 399.61 mq Su realizzabile Si aggiungono 150.0 mq di Su, da acquistare presso l'Amministrazione concedente tramite accordo pubblico-privato. Quindi: 836 x 0.478 = 399.61 mq Su + 150.0 mq Su = 549.6 mq Su</p> <p>In riferimento all'allegato E del RUE, art. 7.1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bonus 11.5% Su integrativa per edifici in classe A+ quindi 549.6 mq Su * 11.5% = 63.2 mq Su integrativa • bonus 3% Su per utilizzo di materiali bioecologici e recupero acque meteoriche quindi 549.6 mq * 3% = 16.5 mq Su integrativa • scomputo 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria U2 <p>Da cui si ricava Su max realizzabile = 629.3 mq 618.8 mq Su di progetto < 629.3 mq Su max</p> <p>Per quanto concerne la Sa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sa max = 50% Su realizzata, come contemplato al punto B.19 dell'allegato A al RUE (definizione di Superficie Accessoria per la funzione residenziale condominiale) • superficie per autorimesse non verrà computata né nella SU né nella SA. <p>Quindi per la SA: 618.8 x 0.5 = 309.4 mq Sa realizzabile 305.5 mq Sa di progetto < 309.4 mq Sa max</p> |
| | <p>Caratteri morfologici</p> | <p>Si tratta di un lotto edificato in posizione centrale rispetto all'abitato, caratterizzato da una forte pendenza del terreno in cui l'unica preesistenza – demolita con CILA 145/19 del 21/07/2019 per ragioni di pubblica sicurezza – costituisce elemento determinante ai fini della deroga (per quanto ricompreso entro la sua sagoma planivolumetrica) alle prescrizioni del RUE in relazione a distanze, allineamenti e sagome di progetto.</p> |
| | <p>Limiti e condizioni di fattibilità</p> | <p>L'urbanizzazione dell'area è vincolata al rispetto delle prescrizioni di cui alla relazione geologica, alle Schede riassuntive di sostenibilità ambientale allegata al PSC e a quanto stabilito dall'Accordo pubblico-privato.</p> |
| <p>Obiettivi ed indirizzi</p> | | |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>per la progettazione planivolumetrica</p> | <p>Dando seguito a manifestazione di interesse, associata a successiva lettera di invito alla presentazione da parte dell'Amministrazione Comunale di Castelnovo ne' Monti, si deposita proposta di Accordo Operativo d'iniziativa privata ai sensi degli artt. 4 e 38 della LR 24/2017.</p> |
| | <p>Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste</p> | <p>È richiesta la realizzazione di reti di raccolta separate e sistemi di depurazione dei reflui.</p> <p>A tal proposito si segnala la presenza interferente sul lotto d'intervento di un tratto significativo di una linea in cemento di allontanamento reflui, risalente ad epoca precedente rispetto a quella di realizzazione dell'attuale rete di scarico. Probabilmente mantenuta con funzione di "troppo pieno" per la rete in uso, è composta da un condotto principale e camere d'ispezione interrata di notevoli dimensioni. Con la collaborazione dell'Ente gestore della rete (IREN) è stata condotta indagine di studio per la definizione delle possibilità di spostamento/dismissione del condotto, ormai superato dal più recente sistema fognario cittadino.</p> <p>È richiesta la realizzazione di parcheggi PU1 e Pp secondo quanto prescritto all'art. 94 del RUE vigente. Per il dettaglio si veda la tabella allegata.</p> <p>Dovranno essere previste opere di fondazione e di consolidamento del versante, conseguentemente a quanto prescritto dalle carte tematiche P1/P2/P5/P6 del PSC che segnalano la presenza di frane quiescenti.</p> <p>È richiesta la massimizzazione degli spazi permeabili da sistemare a verde alberato profondo o pensile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 836 mq * 0.1 = 83.6 mq di Sp minima • Sp di progetto = 351.4 mq >> 83.6 mq minimi richiesti |
| | <p>Funzioni ammesse e capacità insediativa massima</p> | <p>Lotto destinato ad usi residenziali (Uso 1.1) e compatibili con la residenza, secondo percentuali da esplicitarsi in ambito di Accordo Operativo. Il progetto prevede la realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 alloggi abitativi • 3 spazi commerciali a piano terra • Autorimessa esclusiva seminterrata a servizio della residenza |

In relazione ai *caratteri morfologici e funzionali*, trattasi di ambito edificato intercluso nel territorio urbanizzato su terreni ad elevata pendenza con fabbricati fatiscenti eventualmente da riconvertire ad usi primariamente residenziali. Nel riferimento ai *limiti ed alle condizioni di fattibilità generale*, l'urbanizzazione dell'area è attivabile rispettando le prescrizioni della relazione geologica, degli approfondimenti geotecnici, delle Schede di sostenibilità ambientale così come di quanto definito dell'Atto di Accordo - ai sensi di quanto disciplinato sia dalla L.R. 20/2000 che dalla L.R. 24/2017 - sottoscritto tra il Comune e la Proprietà.



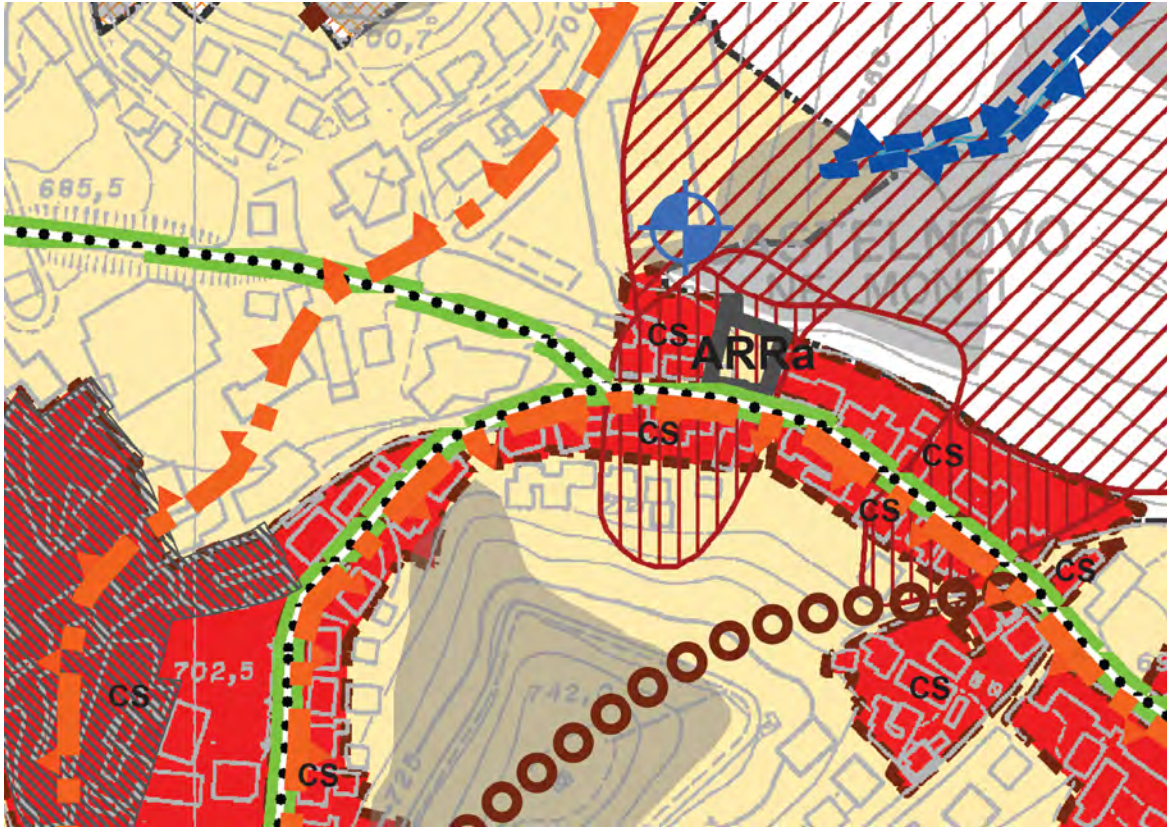
Estratto cartografico PSC - Tav. P1e – Pianificazione del Territorio

Riquadro arancio > ambito ARR.a residenziale da riqualificare tramite PUA, art. 22 NTA PSC e scheda d'ambito
Retinatura verticale > area a pericolosità elevata, art. 63 NTA PSC

Nel merito degli *obiettivi e degli indirizzi per la progettazione planivolumetrica*, per l'ambito di riferimento è previsto che l'assetto urbanistico del comparto sia definito attraverso la predisposizione di una progettazione unitaria (PUA o AO di iniziativa privata) per la demolizione e ricostruzione di un nuovo organismo architettonico da posizionarsi in fregio a Via Roma.

Per quanto concerne le dotazioni territoriali e le prestazioni di qualità richieste, risultano necessari
1) la realizzazione delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; 2) la formazione di reti per fognature separate e la messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità alla legislazione vigente; 3) la predisposizione di parcheggi di pertinenza e di urbanizzazione secondo le quantità stabilite per i diversi usi dal RUE, da localizzare e quantificare secondo quanto disciplinato dall'Accordo sottoscritto fra Comune e Proprietà ai sensi della LR 20/2000 e della LR 24/2017. È prescritto che le opere strutturali fondali e/o destinate al consolidamento del versante siano dimensionate e verificate contemplando l'ipotesi dell'influenza instabilizzante sul pendio dovuta ad azione sismica convenzionale corrispondente al grado di sismicità dell'area. È inoltre prescritta la massimizzazione degli spazi permeabili dell'area (non inferiori al 10% della ST) da sistemare a verde alberato profondo o suolo vegetale pensile.

In merito a funzioni ammesse e capacità edificatoria massima, l'ambito è destinato ad usi primariamente residenziali e a funzioni compatibili con le attività abitative, secondo percentuali e rapporti che è il PUA o l'Accordo Operativo da definire.



Estratto cartografico PSC - Tav. P2e - Carta dei Vincoli

Riquadro giallo > lotto incluso in territorio urbanizzato, escluso dal perimetro del Centro Storico (in rosso)
Retinatura verticale > area a pericolosità elevata, art. 63 NTA PSC e art. 57 NTA PTCP

Secondo quanto specificato all'art. 105.1 del RUE vigente di Castelnovo ne' Monti, gli ambiti ARR da riqualificare tramite PUA (o AO come disciplinato dalla LR 24/2017) coincidono con le aree edificate dei centri urbani costruite episodicamente, per lo più nella seconda metà del 1900, che presentano funzioni promiscue e condizioni ambientali dequalificate per le quali il PSC persegue strategie di riassetto, obiettivi di riordino edilizio e logiche di riqualificazione architettonica ed ambientale come specificato all'Art. 22 delle Norme del Piano Strutturale Comunale medesimo così come nelle relative Schede d'ambito.

Le modalità di attuazione, nel caso specifico dell'ambito ARR.a, sono identificabili in quelle dell'intervento diretto al di fuori del POC in quanto comparto già interessato da Convenzione e pregressi accordi obbligazionali.

Gli interventi consentiti sono quelli definiti nelle Schede normative d'ambito del PSC da precisare in sede di PUA/AO, mentre gli usi ammessi sono quelli di cui al seguito: 1.1; 1.2; 3.1; 3.2; 4.1; 4.2;

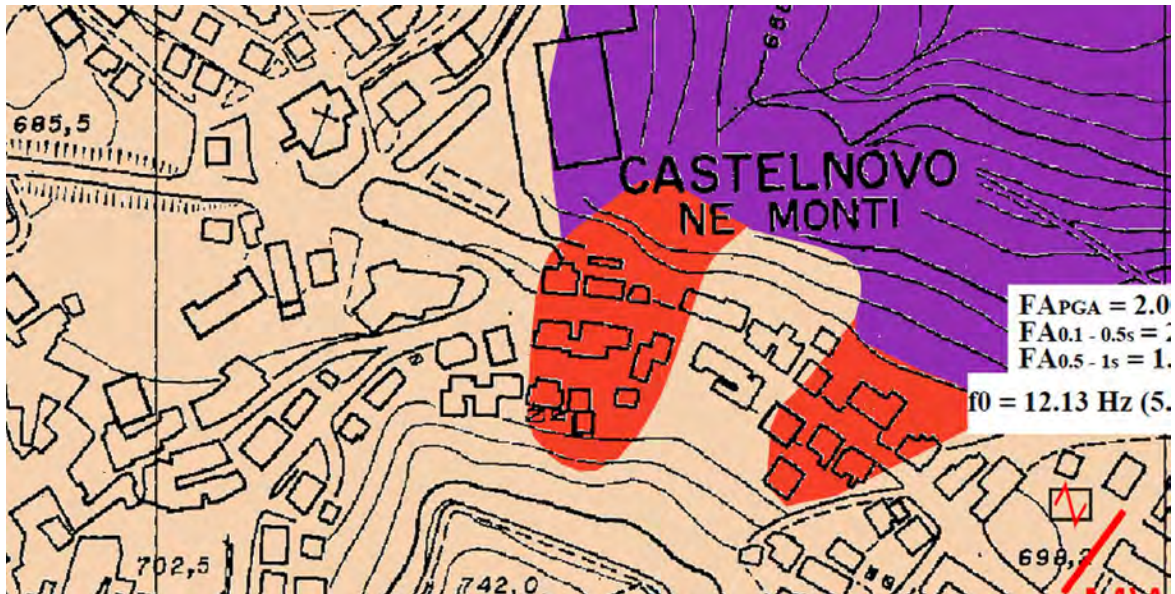
4.3; 4.6. Sono ammesse funzioni sociali a livello di quartiere e servizi pubblici in genere secondo le disposizioni delle Schede normative allegatale alle norme di PSC, da precisare in sede di PUA/AO per quanto attiene all'eventuale reperimento di spazi edificati per servizi pubblici.



Estratto cartografico PSC - Tav. 5 - Carta del Dissesto
Area verde > lotto caratterizzato da frane quiescenti

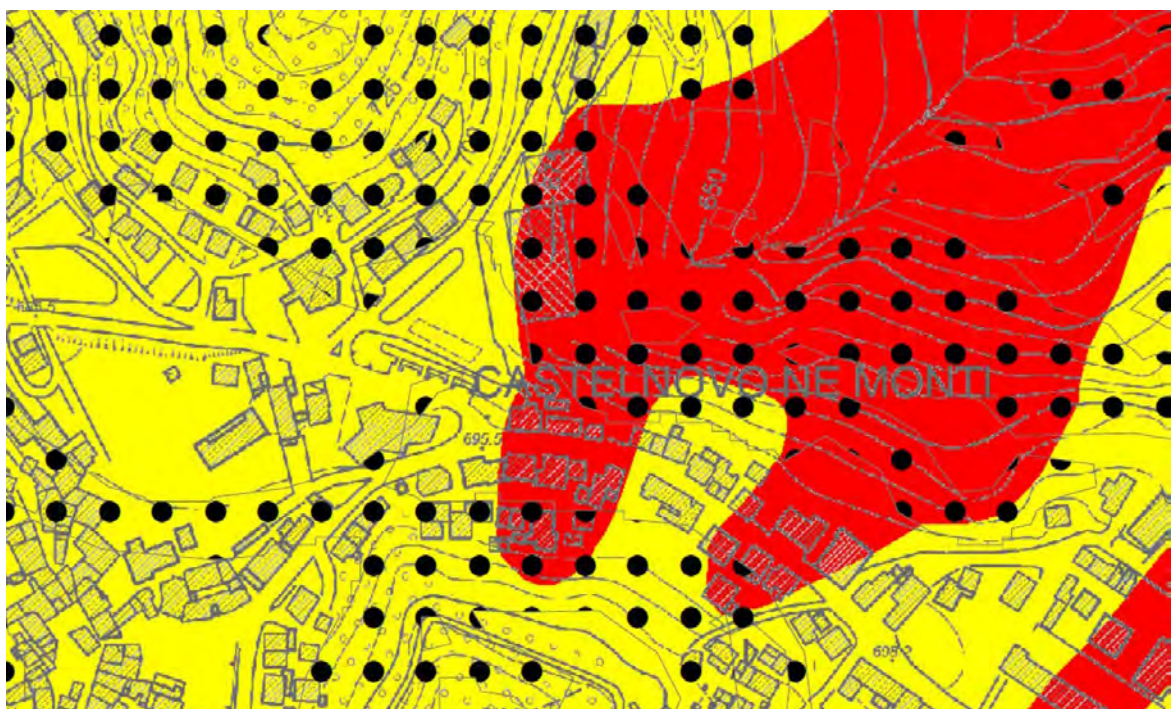
I Piani attuativi e gli Accordi Operativi devono rispettare i parametri urbanistici e edilizi riportati nelle norme di PSC e nelle Schede normative ad esse allegatale (si veda la trattazione più sopra esposta) ed osservare parimenti i seguenti ulteriori parametri:

- **RQ max:** come da PUA/AO, avendo l'obbligo di massimizzare gli spazi permeabili;
- **PU1:** 15 Mq/37 Mq di SU aggiuntiva che il progetto determina + 40 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva per gli eventuali usi commerciali direzionali (si veda anche l'art. 94.1 per gli usi particolari);
- **PU2 e aree di U2:** da precisare eventualmente in sede di AO in rapporto allo spazio fisico disponibile;
- **Pp:** almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3;
- **D1; D2; D3; D4:** si vedano gli artt. B.53, B.54, B.55, B.56 dell'Allegato A.



- ZONA FRT**
- Litostratigrafia:** corpi di frana quiescenti (deposito gravitativo senza evidenze di movimenti in atto o recenti ma con possibilità di riattivazione) e/o attivi, costituiti da litotipi eterogenei, più o meno caotici. Si tratta di depositi di frana per lo più di tipo complesso, risultato di più tipi di movimento sovrapposti nello spazio e nel tempo (tipicamente scorrimenti/colamenti). La tessitura prevalente risulta costituita da una matrice pellica e/o pellico-sabbiosa che include clasti di dimensioni variabili. I materiali coinvolti sono per lo più coesivi.
 - Tipo di instabilità atteso:** instabilità di versante, con possibilità di riattivazione quasi sempre parziale del corpo franoso.
 - Tipo di amplificazione:** gli effetti attesi e predominanti, oltre ai fenomeni di amplificazione litostratigrafica, sono riconducibili a deformazioni permanenti del territorio.
 - Studi:** Oltre che alla stima dei fattori di amplificazione litostratigrafica e topografica, sono richiesti approfondimenti di terzo livello, che andranno estesi in opportuno intorno di potenziale influenza geodinamica.
 - Rilievo geologico approfondito,** geometria del pendio, perimetrazione dell'area in frana, identificazione dei volumi potenzialmente instabili in condizioni sismiche, cinematico di frana e forma dell' a superficie di potenziale scorrimento.
 - Indagini geotecniche in sito e in laboratorio** per caratterizzazione geotecnica dei terreni in campo dinamico e valutazione del decadimento della resistenza, regime delle pressioni interstiziali, valutazioni dei parametri di resistenza residui.
 - Eventuale installazione di strumenti** per il monitoraggio delle pressioni interstiziali e degli spostamenti.
 - Analisi del pendio** in condizioni statiche, sismiche e post-sismiche.

Estratto cartografico PSC - Tav. 6 - Carta della Microzonazione Sismica (con legenda)
 Area caratterizzata da frane quiescenti



| VOCI DI LEGENDA | |
|----------------------------|---|
| LIVELLI DI APPROFONDIMENTO | |
| 3 | Aree soggette ad approfondimenti di III livello |
| 2 | Aree soggette ad approfondimenti di II livello, nel caso le indagini indichino proprietà meccaniche scadenti (categoria sottosuolo S1-S2, DM 14-01-2008) occorre stimare i potenziali cedimenti e densificazione secondo procedure di III livello |
| 1 | Aree soggette a valutazione di Vs30, qualora Vs30>800 m/sec. approfondimenti di I° livello; nel caso di Vs30<800 m/sec. valutazione del coefficiente di amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche: approfondimenti di II° livello |
| ••••• | Aree soggette a valutazione del coefficiente di amplificazione topografico |

Estratto cartografico PSC - Tav. 6 bis - Carta dei Livelli di Approfondimento (con legenda)

Si riportano al seguito i riferimenti normativi alle NTA di PSC e PTCP che definiscono le condizioni di ammissibilità dell'intervento in esame.

| | | |
|--|--|---|
| NTA PSC art. 63 "Aree a pericolosità elevata, Fq" | Definizione | Sono aree per le quali il PSC prescrive l'adozione di strategie di prevenzione del rischio idrogeologico, messa in sicurezza dei versanti e mitigazione degli effetti di instabilità dei terreni ponendo vincoli all'edificazione e alle trasformazioni colturali, secondo quanto predisposto dall'art. 57 del PTCP |
| | Modalità di attuazione | Progettazione di intervento di riassetto idrogeologico e messa in sicurezza del territorio/edifici esistenti, preliminarmente all'edificazione |
| | Funzioni ammesse | Vedi quanto previsto dalla Scheda d'Ambito ARR.a del PSC |
| | Interventi consentiti e parametri urbanistico-edilizi | Vedi art. 57 comma 7, e in particolare quanto previsto dal PSC e dal RUE vigenti tramite scheda d'ambito ARR.a, previa verifica di ammissibilità sotto il profilo geologico-tecnico |
| NTA PTCP art. 57, comma 7 "Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità" | Prescrizioni | Per "frane quiescenti" si intendono corpi di frana, che non hanno dato segni di attività negli ultimi 30 anni e per i quali esiste la possibilità di riattivazione. Il lotto, interessato da frane quiescenti (Fq), interessato da insediamenti urbani esistenti, è normato – e può pertanto essere edificato – nel rispetto del PSC/RUE vigenti, una volta dimostrata la compatibilità dell'intervento con indagini geologiche specifiche secondo le modalità di cui al comma 4 dell'art. 56 NTA PTCP |
| NTA PTCP art. 56, comma 4 | Prescrizioni | Le modalità di verifica geologica devono contemplare: <ol style="list-style-type: none"> 1. rilevazione e caratterizzazione dei fenomeni di dissesto 2. delimitazione delle porzioni di territorio soggette a dissesto 3. analisi e descrizione interferenze tra la condizione di dissesto e l'ipotesi di progetto 4. definizione misure da adottare per rendere compatibile la proposta progettuale |

LA PROPOSTA DI PROGETTO

Si riportano al seguito alcune considerazioni generali nel merito della proposta progettuale di cui al presente Accordo Operativo. I contenuti quantitativi e di dettaglio sono esaustivamente rinvenibili nell'ambito degli elaborati grafici facenti parte del corpo documentale.

Un corpo sensibile

Il progetto ipotizza l'insediamento di un nuovo organismo volumetrico frontestrada disteso lungo il margine settentrionale di Via Roma. Il corpo architettonico, modellato plasticamente nelle sembianze di una massa continua ma porosa, edifica una nuova quinta urbana che trae dal contesto i suoi stessi principi generatori. Si tratta di un corpo "sensibile" che assorbe le logiche insediative dell'esistente, rileggendole e rigenerandole in un organismo tanto contemporaneo quanto saldamente ancorato alla tradizione urbana del centro storico.

Non un unico volume, rigido e stereometrico, ma una piccola famiglia di presenze giustapposte ed interconnesse - di altezze, ingombri e profondità differenti - che disegnano un fronte urbano identico per logica agli esistenti, così discontinui, frastagliati, disseminati di profonde pause, eppur così visivamente compatti. Il complesso agisce da saturazione interstiziale per il tessuto consolidato - che per anni ha vissuto in questo luogo la vicenda dell'abbandono - divenendone prezioso episodio caratterizzante; non un inserto estraneo ed avulso, ma un nuovo protagonista attivo che partecipa delle vicende urbane divenendone parte integrante.

Il programma funzionale: mix e flessibilità

Il corpo architettonico prevede l'insediamento di un programma funzionale altamente contemporaneo, eterogeneo e diversificabile in risposta, primariamente, ad esigenze di ordine urbano, economico-finanziario e sociale.

L'edificio si articola per ideale giustapposizione di due principali parti costitutive: un basamento denso e compatto incastonato parzialmente nel pendio - destinato prevalentemente a servizi e funzioni tecniche - sul quale è posto, come in appoggio, un corpo poroso e permeabile riservato esclusivamente a nuove residenze panoramiche. Mentre il basamento accoglie i livelli del piano terreno, del primo e del secondo piano seminterrati (per buona parte interamente emergenti dal terreno), il volume superiore ingloba i livelli primo e secondo fuori terra. Si riportano al seguito le funzioni insediative suddivise per livello, dall'inferiore al superiore:

1. secondo piano seminterrato (P-2): destinato ad autorimessa (raggiungibile per mezzo di elevatore idraulico per automobili), cantine e depositi condominiali;
2. primo piano seminterrato (P-1): occupato da un alloggio abitativo con terrazza esclusiva, un ambulatorio/atelier professionale e i depositi per le attività commerciali al livello superiore;

3. piano terra (PT): interamente occupato da n. 3 spazi per attività commerciali in connessione diretta con lo spazio urbano pubblico esposto a sud; presente anche un volume minore contenente il vano-corsa per l'elevatore a piattaforma che consente la discesa dei veicoli autorizzati all'autorimessa seminterrata (vd punto 1) ed un ulteriore piccolo vano, in comunicazione con la piazzetta, per la rimessa di cicli e motocicli ad uso esclusivo dei residenti del complesso;
4. piano primo (P1): interamente destinato a n. 3 unità abitative su livello unico
5. piano secondo (P2): destinato a singola unità abitativa "duplex" con sottotetto al livello P3

Per le residenze ai piani primo fuori terra (P1) e primo seminterrato (P-1) potrà essere valutata l'eventuale parziale conversione in spazi destinati ad attività del settore terziario e/o terziario avanzato, in ciò considerando le funzioni alternative anzidette come compatibili con gli usi residenziali (vd. scheda d'ambito ARR.a allegata al PSC vigente). La fattispecie qui proposta ipotizza di collocare al piano P-1, sottoquota rispetto al livello della strada, una residenza con terrazza panoramica esclusiva ed un atelier professionale/ambulatorio rivolto alla vista della valle a settentrione.

Le relazioni con lo spazio pubblico: una nuova "piazzetta" all'italiana

Il complesso edificato si articola in modo da favorire una stretta relazione di interconnessione con lo spazio pubblico preesistente. I volumi architettonici si dispongono in significativo arretramento rispetto al filo stradale – ma allo stesso tempo rispettando gli allineamenti con i fronti contigui - in modo da generare una significativa espansione del margine pedonale, una nuova "piazzetta", abitata da negozi, ove le persone potranno incontrarsi, stringere relazioni di vicinato, fare acquisti o semplicemente fermarsi qualche istante per un'occhiata al meraviglioso panorama delle valli a nord.

Ad uno degli spazi urbani più profondamente sedimentati nell'immaginario collettivo del nostro Paese sarà pertanto affidato il compito del radicamento nei luoghi, della condivisione, dell'inclusione organica nel tessuto vitale di Castelnovo.

Dalla piazzetta, luogo sicuro e naturalmente presidiato, gli abitanti degli alloggi (sia dei piani superiori che del primo seminterrato) avranno accesso al blocco di collegamento verticale ed alle relative distribuzioni comuni. Dal piano pavimentato della piazzetta - suolo privato ad uso pubblico presso il quale sarà ipotizzabile un prolungamento in esterni delle attività commerciali sotto forma di *dehors* - sarà possibile trapiantare il panorama della valle settentrionale attraverso un ampio cono visuale liberato ad ovest tra il nuovo complesso edificato e la proprietà Simonazzi.

I depositi dei negozi (ubicati al primo piano seminterrato) saranno accessibili direttamente dagli spazi commerciali al livello terra a mezzo di montacarichi tecnici per lo spostamento ed il successivo stoccaggio dei beni destinati alla vendita e/o delle attrezzature funzionali alla gestione delle attività.



Simulazione tipologica del fronte del complesso su Via Roma, visto da est

Fronti urbani, mobilità e materiali costruttivi

Allo spazio pubblico il basamento abitato rivolge i fronti delle attività commerciali, per la quasi totalità trasparenti; in questo modo, nelle ore serali e per buona parte della giornata nei mesi più

freddi, le vetrine illumineranno la nuova piazzetta esposta a sud conferendole un carattere di "trasparenza" visiva, sicurezza ed alta qualità.

Un piccolo volume chiuso, idealmente legato al corpo del basamento, consentirà l'ingresso delle automobili ed il loro spostamento verticale sino alla quota dell'autorimessa seminterrata, ove i veicoli trovano ricovero in box autonomi e chiudibili. I volumi architettonici superiori, dalle forme prismatiche semplici a falda inclinata unica, saranno punteggiati da un sistema di aperture a dimensione variabile associate ad elementi di protezione modellati negli spessori murari.

Il basamento compatto, così come tutte le superfici di pavimentazione esterna saranno rivestiti tramite il ricorso a pietre locali dai toni caldi, secondo disegni e schemi di posa contemporanei; i volumi delle residenze ai livelli superiori, semplici ed essenziali, saranno fasciati da intonaci materici chiari le cui superfici scabre assumeranno aspetto cangiante al variare della luce naturale ed al mutare delle stagioni.

Infissi perimetrali, cornici, carter di rivestimento ed elementi accessori (parapetti, profilature, pannellature cieche, ecc.) saranno in metallo scuro; le coperture a falda unica, anch'esse metalliche e dotate di dispositivi paraneve, assumeranno l'aspetto di superfici omogenee a colorazione chiara, ad elevato indice di riflettanza, perfettamente in accordo con gli intonaci materici perimetrali. Superfici di captazione solare saranno architettonicamente integrate.

Compatibilità con il contesto paesaggistico

Il progetto assume conformazione idonea al massimo contenimento dell'uso di suolo, selezionando una volumetria compatta che ben si presta anche al migliore sfruttamento dell'insolazione naturale (i fronti principali sono orientati secondo un perfetto asse nord-sud) e delle correnti aeree dominanti.

La sagoma planimetrica ricerca il minor allontanamento possibile dal bordo stradale, sì da contenere i dislivelli locali nell'ambito dei quali posizionare le nuove strutture insediative. Il complesso architettonico non supera, in profondità, gli ingombri della media delle costruzioni preesistenti dislocate lungo il medesimo margine edificato. Al contempo, ricerca un idoneo allontanamento dalle proprietà confinanti in modo da rispettare tutti i parametri normativi vigenti in materia di disciplina delle distanze e visuali libere.

Il delicato contesto di inserimento - nell'ambito di un versante a forte pendenza per il quale pregressi approfondimenti di carattere geologico e geotecnico hanno evidenziato fenomeni di instabilità e scivolamento alla media profondità - è trattato in maniera consapevole: l'edificio trae vantaggio dai forti dislivelli locali disponendo gli ambienti in modo da assecondare il naturale andamento del terreno. Il nucleo strutturale agisce da stabilizzazione del pendio divenendo strumento di consolidamento sistematico del versante. Il sistema di fondazione, con il più che probabile ricorso a palificate di media profondità e paratie di stabilizzazione, agisce in maniera definitiva nei confronti dei fenomeni di movimento sotterraneo. Risulta ipotizzabile la realizzazione di interventi locali di contenimento e/o consolidamento per migliorare ulteriormente la condizione di stabilità globale del comparto. L'area di interesse risulta attraversata da una vecchia condotta interrata di deflusso (IREN), con sistema di scolmo troppopieno a dispersione.



Simulazione tipologica del fronte del complesso su Via Roma, con la "piazza all'italiana", visto da ovest

La linea di scarico - obsoleta, resa in parte superflua dalla realizzazione del più recente sistema fognario urbano e connessa a fenomeni di forte degrado ambientale soprattutto in prossimità del canale di raccolta a valle - eseguite le opportune verifiche di competenza ed ottenute le necessarie

autorizzazioni, potrà essere sostituita da nuova condotta funzionante con tracciato in parziale spostamento rispetto alla linea esistente.

La creazione di un semplice bypass con transito lungo il lato ovest del comparto, libero da costruzioni, consentirà 1) il recupero del vecchio tracciato (riducendo al minimo la necessità di nuovi scavi) successivamente alla rimozione delle tubazioni e dei pozzi degradati, 2) la riattivazione di una linea di scarico di notevole rilevanza ma attualmente interessata da irreparabili problematiche di funzionalità e 3) la soluzione dell'interferenza del condotto con le nuove volumetrie di progetto.

La composizione volumetrica e la disposizione dei fronti rispettano con precisione i vincoli concernenti le distanze minime dai fabbricati esistenti, scegliendo l'aderenza con il fabbricato ad est (proprietà Leurini) ed il collocamento rispetto al fabbricato ad ovest (proprietà F.lli Simonazzi). Ciò al fine di non eccedere la sagoma planivolumetrica del volume edilizio preesistente demolito osservando altresì, come più sopra detto, le stringenti prescrizioni in materia di visuale libera. Per un più dettagliato approfondimento nel merito dei parametri urbanistici anzidetti si veda la trattazione specifica riportata al seguito nell'ambito della presente relazione tecnica descrittiva.

Edificio eco-responsabile

Il complesso fisserà un nuovo *standard* qualitativo nell'ambito delle nuove realizzazioni in Castelnovo ne' Monti, ponendosi a riferimento di eccellenza per gli interventi a venire. Realizzato interamente con il ricorso a materiali di origine naturale ed in regime di drastica riduzione delle lavorazioni umide, il fabbricato assumerà un atteggiamento di concreta responsabilità ambientale minimizzando i consumi di energia e lo spreco di risorse non recuperabili, in ciò valutando anche l'accesso a bonus di SU come da Allegato E del RUE. In particolare, tramite l'adozione di:

- impianto fotovoltaico perfettamente integrato (invisibile dalla quota degli spazi pubblici), sulle coperture inclinate orientate a sud;
- impianto di raccolta delle acque meteoriche per riutilizzo a scopi di irrigazione, pulizia delle aree esterne, usi domestici non potabili (sciacquoni wc, ecc.);
- impianto di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore per il miglioramento dell'efficienza energetica globale del fabbricato e la riduzione dei consumi legati alla produzione del calore;
- impianti integrativi di ulteriore efficientamento energetico complessivo e comfort ambientale: preriscaldamento dei fluidi, deumidificazione, ecc.;
- involucri termocoibenti perimetrali in materiali naturali (sughero, fibra di legno, ecc.), associati ad intonaci a base naturale ad elevata traspirabilità e resistenza agli agenti atmosferici;
- materiali costruttivi biocompatibili e a ridotto impatto, riduzione delle lavorazioni umide a vantaggio delle pratiche costruttive a secco; impiego di materiali e componenti edilizie ad elevata inerzia termica, utilizzo di rivestimenti e stratificazioni ad elevata capacità fonoassorbente; sarà privilegiato il ricorso a materiali provenienti da siti, cave e/o fornitori locali in ciò ricercando la minimizzazione delle emissioni per trasporti e conferimenti.

Gli aspetti di interesse collettivo

La realizzazione dell'intervento di cui alla presente proposta di Accordo Operativo riveste carattere di particolare rilievo nel riferimento ad alcune non trascurabili questioni di interesse collettivo:

- incremento della qualità urbana locale con la saturazione controllata di un "vuoto urbano" attualmente senza carattere ed in condizione di abbandono;
- formazione di nuovi spazi pubblici ad uso comune con funzione socializzante e promotrice degli scambi commerciali di quartiere; stimolazione delle relazioni di vicinato e del senso di appartenenza identitaria;
- valorizzazione del patrimonio architettonico e paesaggistico attraverso un complesso che rilegge in chiave contemporanea le logiche insediative del centro storico, modellandosi al contempo come strumento di sperimentazione ambientale (terrazze panoramiche, scorci sulle colline, belvedere, ambienti abitativi non convenzionali, ecc.)
- incremento nelle dotazioni territoriali con la realizzazione di nuovi posti auto seminterrati (un ascensore idraulico per automobili sostituisce rampe inclinate di discesa), di nuove superfici adibite a spazi pubblici e parzialmente utilizzabili anche dalle attività commerciali come *dehors*, di nuovi marciapiedi e nuovi stalli per biciclette e ciclomotori.
- miglioramento della salubrità ambientale locale con pulizia dell'area attualmente occupata da vegetazione infestante, colonie di animali selvatici, sporcizia e rifiuti occasionali.

La valenza collettiva dell'intervento risiede primariamente nella possibilità di procedere, con il medesimo, alla riqualificazione ed alla rigenerazione di un vero e proprio piccolo pezzo di città.

I tempi di realizzazione: il cronoprogramma operativo

Il cronoprogramma operativo dell'intervento di riqualificazione urbana oggetto della presente proposta di Accordo Operativo ex artt. 4 e 38 della Legge Regionale 21/12/2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" potrà essere redatto con ragionevole precisione ed attinenza alla complessa realtà esecutiva prefigurata solo successivamente all'espletamento dell'*iter* amministrativo che prevede la stipula dell'Accordo Operativo pubblico-privato medesimo.

In ogni caso si prevede che, dall'ottenimento di tutti gli eventuali titoli abilitativi che l'*iter* autorizzativo di cui sopra definisca come necessari, le opere di urbanizzazione siano realizzate in 90 (giorni) giorni e che il complesso edificato sia ultimato nell'arco dei successivi 21-24 mesi, per una durata complessiva dell'operazione (opere di urbanizzazione + opere di realizzazione del nuovo complesso edificato) di 24-27 mesi.

Si osserva che, nel quadro delle assunzioni prefigurative di cui sopra, saranno in ogni caso pienamente rispettati i termini procedurali ed attuativi come disciplinati all'art. 4 della Legge Regionale 21/12/2017 n. 24.

LA VERIFICA DEI PARAMETRI E DEGLI STANDARD URBANISTICI**Superfici utili, accessorie, accessorie condominiali, permeabili globali**

Si riporta al seguito la verifica dei parametri e degli standard urbanistici per la proposta di progetto in discussione, con riferimento all'analisi del quadro tecnico-normativo più sopra esposta.

Si riporta qui il quadro delle superfici massime utili ed accessorie realizzabili, con riferimento alle quantità da acquistare presso il Comune ed ai "bonus" energetici come da RUE, All. E, art. 7.1. La tabella evidenzia anche la piena rispondenza dei valori di progetto alle soglie da norma.

| CALCOLO Su-Sa massime realizzabili e verifica parametri principali di progetto | | | | | |
|---|--|----------------|----------------------|---------------|-----------------|
| N. | Voce di riferimento | St (mq) | Ut (mq/mq St) | S (mq) | Verifica |
| 01 | Su massima realizzabile in Ambito ARR.a da St*Ut | 836,00 | 0,4780 | 399,61 | |
| 02 | Su da acquisire tramite accordo negoziale | | | 150,00 | |
| 03 | Bonus 11,5% Su (01+02) per raggiungimento classe energetica A+ (RUE, All. E, art. 7.1) | | | 63,20 | |
| 04 | Bonus 3% Su (01+02) per impiego materiali bioecologici e recupero delle acque meteoriche (RUE, ALL. E, art. 7.1) | | | 16,49 | |
| 05 | Su massima realizzabile = 01+02+03+04 | | | 629,30 | |
| 06 | Su di progetto | | | 618,80 | ok |
| 07 | di cui Su residenziale (abitazioni) | | | 434,50 | |
| 08 | di cui Su commerciale (negozi) | | | 184,30 | |
| 09 | Sa massima realizzabile = 50% della Su realizzata (RUE, All. A, punto B.19) | | | 309,40 | |
| 10 | Sa di progetto | | | 305,55 | ok |
| 11 | Sa condominiale minima = 10% della Su residenziale (RUE, All. A, punto B.13) | | | 43,45 | |
| 12 | Sa condominiale di progetto | | | 45,40 | ok |
| 13 | Superficie permeabile minima = 10% della St | | | 83,60 | |
| 14 | Superficie permeabile di progetto | | | 351,40 | ok |

Tabella 1 – Verifica generale dei principali standard urbanistici

La superficie utile massima realizzabile all'interno dell'Ambito ARR.a deriva dal riferimento alla superficie territoriale del medesimo St = 836 mq e dall'indice di utilizzazione fondiaria Ut = 0,4780 mq/mq individuato dalla relativa Scheda d'Ambito allegata alle Norme Tecniche del vigente PSC del Comune di Castelnovo ne' Monti.

Con particolare riferimento proprio all'indice Ut, oggetto di pregresse alterazioni in Scheda per via di reiterati "errori" di calcolo nelle fasi di adeguamento del PSC alla normativa Regionale di pertinenza, va osservato che nel testo della Relazione alla 6ª Variante PSC, si leggeva infatti: "[...] f) Va evidenziato inoltre che in sede di redazione della 4ª variante al PSC adottata con D.C. n° 71 del 18/12/2013 ed approvata con D.C. n° 17 del 23/04/2015 nella stessa seduta di consiglio comunale con la quale è stata approvata la corrispondente 5ª variante al RUE, è stato commesso un errore nel ricalcolo delle superfici utili costruibili nei diversi ambiti di PSC regolati da scheda norma in seguito alla entrata in vigore della L.R. 15/2013 e della definizione tecnica uniforme di superficie utile (SU). Queste infatti sono state ridotte in quasi tutti gli ambiti del 15% rispetto ai valori del PSC originario,

mentre per uniformarsi alla nuova definizione tecnica uniforme di superficie utile della L.R. 15/2013 si sarebbe dovuto ricalcolare gli indici di utilizzazione e le superfici utili applicando il coefficiente di riduzione di 1,15. Con la presente 6ª variante al PSC si corregge l'errore materiale di calcolo delle superfici utili costruibili e conseguentemente si correggono i dati relativi agli abitanti teorici insediabili e al numero degli alloggi costruibili nelle schede norma degli ambiti di nuovo insediamento e di trasformazione NU1; NU2; ARR; APR, della 4ª variante al PSC".

Successivamente a questa formale presa d'atto, il contenuto incongruo veniva tuttavia ulteriormente riproposto anche negli elaborati della successiva 7ª variante al PSC, nella cui scheda d'Ambito ARR.a veniva riportato un indice non corretto $Ut = 0,366$ evidentemente frutto di un'erronea riformulazione del calcolo di conversione, essendosi sempre manifestata formalmente con estrema chiarezza la volontà dell'Amministrazione Comunale di NON ridurre o danneggiare in alcun modo le potenzialità edificatorie originarie degli Ambiti.

Il calcolo corretto - come verificato con gli organi tecnici comunali contestualmente alla redazione dei presenti contenuti tecnici di Accordo Operativo - si ottiene applicando il coefficiente 1,15 agli indici della scheda norma precedente alla 4ª variante, come segue:

- $Ut: 0,55 / 1,15 = 0,478$ mq/mq
- $Su: 459,80 / 1,15 = 399,61$ mq (approssimata con riferimento a $St = 836,00$ mq)
- SU acquistabile dal Comune: $229,00 / 1,15 = 199,13$ mq

La disciplina dei parcheggi

Si riporta al seguito quadro sintetico nel merito della disciplina dei parcheggi pubblici e privati (parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria PU1 e parcheggi privati pertinenziali):

| DISCIPLINA DEI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI | | | | | |
|---|--|------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| Su di progetto | | S (mq) | | | |
| Su residenziale (alloggi) | | 434,50 | | | |
| Su commerciale (negozi) | | 184,30 | | | |
| Su totale realizzata | | 618,80 | | | |
| PU1 | Parcheeggi pubblici di urbanizzazione primaria | Rif. Standard | S standard | Progetto | Verifica |
| | PU1 da uso residenziale U 1.1 | 15mq/37mq Su res | 176,15 | 0,00 | |
| | PU1 da uso commerciale U 3.1 | 40mq/100mq Su comm | 73,72 | 0,00 | |
| | totale PU1 | | 249,87 | 0,00 | 249,87 mq PU1 da delocalizzare |
| Pp | Parcheeggi privati pertinenziali | Rif. Standard | S standard | Progetto | Verifica |
| | Pp da uso residenziale U 1.1 | 27mq/100mq Su res | 117,32 | 208,85 | ok |
| | Pp da uso commerciale U 3.1 | 27mq/100mq Su res | 49,76 | 0,00 | 49,76 mq Pp da monetizzare |
| n. | Prescrizioni Pp secondo RUE, All. A, p.to B.13 | posti auto coperti RICHiesti | Posti auto coperti PROGETTO | posti auto (anche) scoperti RICHiesti | posti auto scoperti PROGETTO |
| 1 | alloggi con Su < 50 mq | 1 | | 0 | |
| 5 | alloggi con Su > 50 mq | 5 | | 5 | |
| | totali posti auto | 6 | 6 (ok) | 5 | 0 (5 p.a. scoperti da monetizzare) |

Tabella 2 – Disciplina dei parcheggi pubblici e privati

Dal quadro riassuntivo soprariportato si evincono le seguenti considerazioni specifiche di merito:

- Per l'oggettiva impossibilità di reperimento *in loco*, sarà necessario monetizzare o delocalizzare 250,00 mq ca di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria PU1;
- Sarà necessario monetizzare o delocalizzare 50,00 mq ca di parcheggi privati pertinenziali da uso commerciale U 3.1, essendo l'autorimessa seminterrata interamente dedicata ai box auto per le abitazioni (6 unità abitative / 6 box auto esclusivi);
- Con riferimento alle prescrizioni di RUE, Allegato A, punto B.13 relative al numero minimo di posti auto coperti e scoperti a servizio delle abitazioni, si osserva che le richieste di posti auto coperti sono integralmente assolte dall'autorimessa seminterrata (vd punto precedente), mentre le richieste per posti auto aggiuntivi anche scoperti incontrano l'oggettiva impossibilità di reperimento in loco. Degli 11 posti auto richiesti dal RUE, l'autorimessa ne garantisce 6 coperti; dovranno pertanto essere monetizzati o delocalizzati ulteriori 5 posti auto scoperti. Secondo la logica per la quale un singolo posto auto occupa 27,5 mq (completo di corsello), sarà necessario monetizzare ulteriori $27,5 \times 5 = 137,5$ mq.

Il quadro dettagliato delle superfici di progetto

La Superficie utile globale realizzabile entro il lotto edificabile di riferimento (Via Roma, civico 48) si costituisce per somma della Su massima realizzabile secondo Ut da scheda d'Ambito ARR.a e della Superficie utile acquisita dal Comune come stabilito da precedente negoziazione convenzionale pubblico-privata tra la Proprietà dell'area e l'Amministrazione Comunale di Castelnovo ne' Monti (Atto di Accordo n. 10205 del 25/06/2010, serie 1T, a firma del Notaio Giuseppe Beccari). In particolare:

$$399,61 + 150,00 = 549,61 \text{ mq}$$

La somma dei due contributi origina il valore di Su (549,61 mq) in riferimento al quale sono calcolati i "bonus" integrativi per il raggiungimento della classe energetica A+ (RUE, All. E, art. 7.1 – Riferimento operativo: Protocollo ECOABITA) e per l'impiego di materiali bioecologici con recupero delle acque meteoriche (RUE, All. E, art. 7.1), rispettivamente fissati 11,5% e 3%.

Da quanto suindicato, deriva una superficie utile massima realizzabile pari a:

$$549,61 + 63,20 + 16,49 = 629,30 \text{ mq}$$

Il progetto di cui alla presente proposta di Accordo Operativo, sviluppa una Superficie utile complessiva di 618,80 mq – pertanto inferiore alla massima consentita – di cui 434,50 mq per superficie utile residenziale (abitazioni ai piani primo livello seminterrato, primo fuori terra e secondo fuori terra) e 184,30 mq di superficie utile commerciale (negozi di vicinato al piano terra in comunicazione diretta con la piazzetta pubblica).

La superficie accessoria massima realizzabile, con riferimento alla Su sviluppata dal progetto, è pari al 50% di quest'ultima (RUE, All. A, punto B.19), pertanto a 309,40 mq; il progetto dispone Sa per complessivi 305,55 mq, in ciò rispettando la prescrizione.

La superficie accessoria condominiale minima da predisporre è pari al 10% della Su realizzata (RUE, All. A, punto B.13) quindi almeno 43,45 mq; il progetto realizza 45,40 mq di Sa condominiale.

Comune di Castelnovo ne' Monti | Provincia di Reggio Emilia

Accordo Operativo – ex art. 4 della Legge Regionale 21/12/2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" – relativo alla nuova realizzazione di intervento a prevalente destinazione residenziale nel Comune di Castelnovo ne' Monti, Via Roma 48

AO.R.RTG_Relazione Tecnica Generale

| CALCOLO Su-Sa di progetto | | | |
|---|----------------|----------------|-------------------|
| PIANO INTERRATO, LIVELLO -2 | | | |
| | Su (mq) | Sa (mq) | Sescl (mq) |
| autorimesse abitazioni (1 box/abitazione), 6 unità | | | 120,30 |
| corsello comune di distribuzione autorimesse | | | 88,55 |
| elevatore automobili | | | 14,30 |
| ascensore | | | 2,80 |
| vano scala | | | 16,50 |
| deposito condominiale 1 | | 35,30 | |
| cantine abitazioni (una per ogni abitazione), 6 unità | | 39,10 | |
| distribuzione cantine | | 4,60 | |
| totali P-2 | 0,00 | 79,00 | |
| PIANO INTERRATO, LIVELLO -1 | | | |
| | Su (mq) | Sa (mq) | Sescl (mq) |
| deposito negozio 1 | | 37,00 | |
| deposito negozio 2 | | 35,00 | |
| deposito negozio 3 | | 36,00 | |
| elevatore automobili | | | 14,30 |
| ascensore | | | 2,80 |
| vano scala | | | 16,50 |
| distribuzione abitazioni | | 2,75 | |
| abitazione 1 | 40,00 | | |
| terrazza esclusiva abitazione 1 | | 10,70 | |
| abitazione 2 | 83,90 | | |
| terrazza esclusiva abitazione 2 | | 52,20 | |
| totali P-1 | 123,90 | 173,65 | |
| PIANO TERRA, LIVELLO 0 | | | |
| | Su (mq) | Sa (mq) | Sescl (mq) |
| negozio 1 | 78,40 | | |
| negozio 2 | 76,70 | | |
| negozio 3 | 29,20 | | |
| vano scala | | | 19,60 |
| ascensore | | | 2,80 |
| deposito condominiale 2 | | 2,30 | |
| elevatore automobili | | | 14,30 |
| deposito condominiale 3 | | 7,80 | |
| totali PT | 184,30 | 10,10 | |
| PIANO PRIMO, LIVELLO +1 | | | |
| | Su (mq) | Sa (mq) | Sescl (mq) |
| abitazione 3 | 52,00 | | |
| abitazione 4 | 76,60 | | |
| abitazione 5 | 70,00 | | |
| terrazza esclusiva abitazione 5 | | 31,60 | |
| vano scala | | | 19,60 |
| distribuzione abitazioni | | 8,50 | |
| ascensore | | | 2,80 |
| totali P1 | 198,60 | 40,10 | |
| PIANO SECONDO, LIVELLO +2 | | | |
| | Su (mq) | Sa (mq) | Sescl (mq) |
| abitazione 6 | 88,00 | | |
| vano tecnico | | | 4,60 |
| vano scala | | | 19,60 |
| distribuzione abitazione | | 2,70 | |
| ascensore | | | 2,80 |
| totali P2 | 88,00 | 2,70 | |
| PIANO TERZO, LIVELLO +3 | | | |
| | Su (mq) | Sa (mq) | Sescl (mq) |
| abitazione 6, livello duplex | 24,00 | | |
| totali P3 | 24,00 | 0,00 | |
| totali superfici | | | |
| | 618,80 | 305,55 | |
| di cui | | | |
| Su residenziale (abitazioni) | 434,50 | | |
| Su commerciale (negozi) | 184,30 | | |
| Sa condominiale | | 45,40 | |

Tabella 3 – Dettaglio delle superfici utili, accessorie ed escluse di progetto

RAPPORTO ANALITICO SULLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE

VISTA GENERALE DELL'EDIFICIO NEL CONTESTO

La nuova conformazione dell'edificio deriva dall'aggregazione di più volumi a costituire una sorta di paesaggio nel paesaggio. La formale frammentazione dell'edificio consente infatti di rispondere in maniera più efficace all'inserimento dello stesso in un contesto caratterizzato da fronti discontinui e particellari oltre che da una pendenza del suolo molto accentuata in direzione nord. L'abitato, a sviluppo verticale per lo più medio/basso, costituisce il riferimento nei confronti del quale la nuova proposta deve rapportarsi con sensibilità e delicatezza, senza imposizioni.

Ne deriva quindi un edificio organico, le cui parti si espandono diversamente nel lotto di pertinenza, distendendosi sul pendio per raccogliere la luce del sole con grandi coperture monofalda inclinate.

Il corpo di fabbrica deriva sostanzialmente dall'associazione di una porzione più alta sul fronte-strada ed una più bassa verso valle; tale soluzione consente di mitigare fortemente l'impatto dell'edificio verso il paesaggio, riducendone l'altezza.

Il corpo architettonico fa proprie le logiche aggregative appartenenti al tessuto urbano di Castelnuovo ne' Monti, rileggendo in chiave contemporanea la matrice insediativa del luogo: non un "oggetto" avulso ed auto-determinato, ma un organismo empatico che attiva con la città un rapporto di scambio più che di affermazione.

Il piano terra, di relazione con lo spazio pubblico, presenta un fronte-strada articolato secondo ampliamenti e contrazioni successive che conferiscono al percorso pedonale la doppia funzione di spazio d'attesa e movimento, in parte coperto da pronunciati sbalzi dei livelli soprastanti. Ospita spazi commerciali, l'elevatore per le auto e la loggia d'ingresso per le abitazioni ai piani superiori.

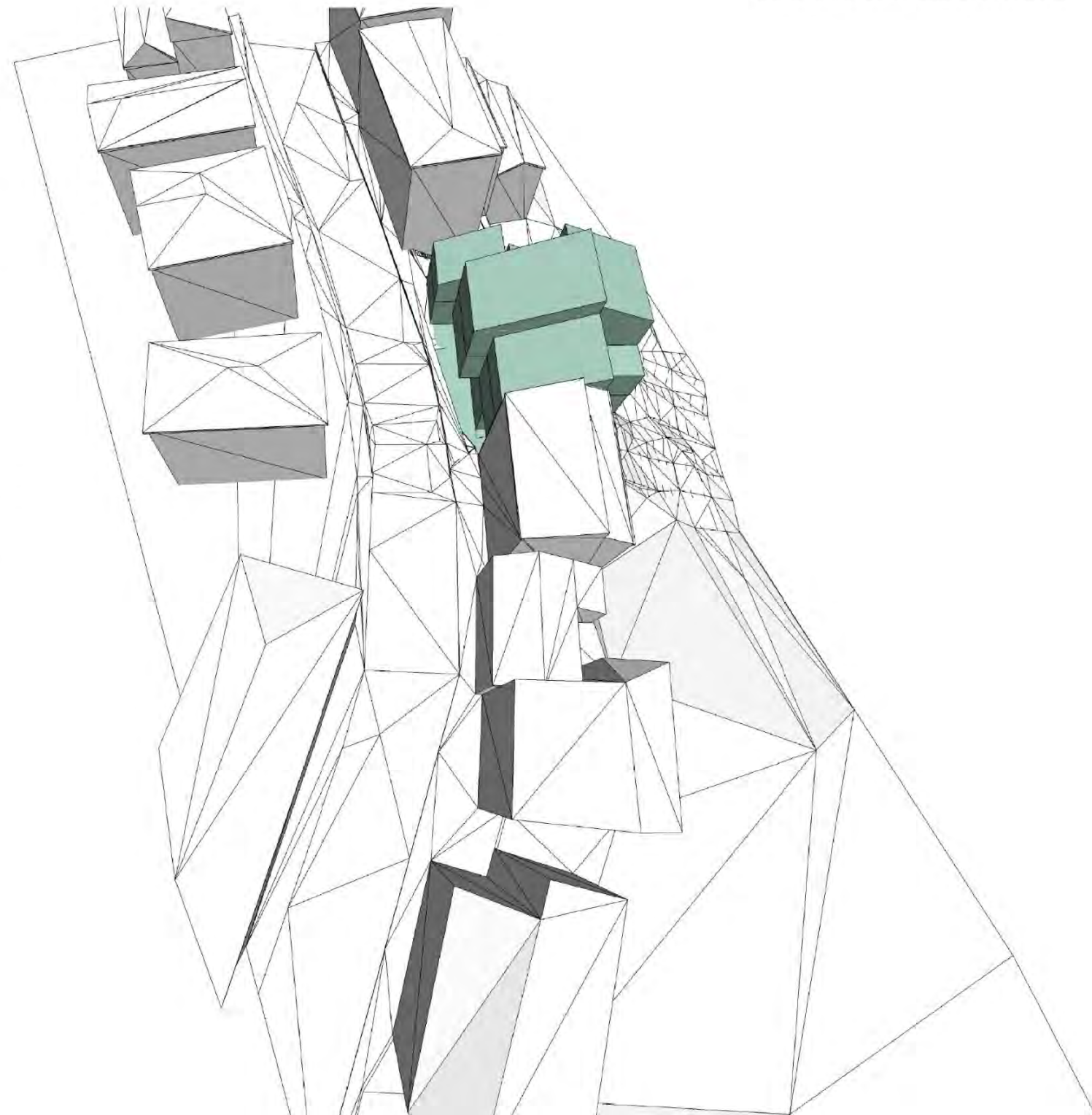
È quindi un livello di mediazione tra la funzione residenziale ai piani superiori e quelle di servizio ai livelli inferiori seminterrati.

In particolare, ai piani seminterrati trovano collocazione:

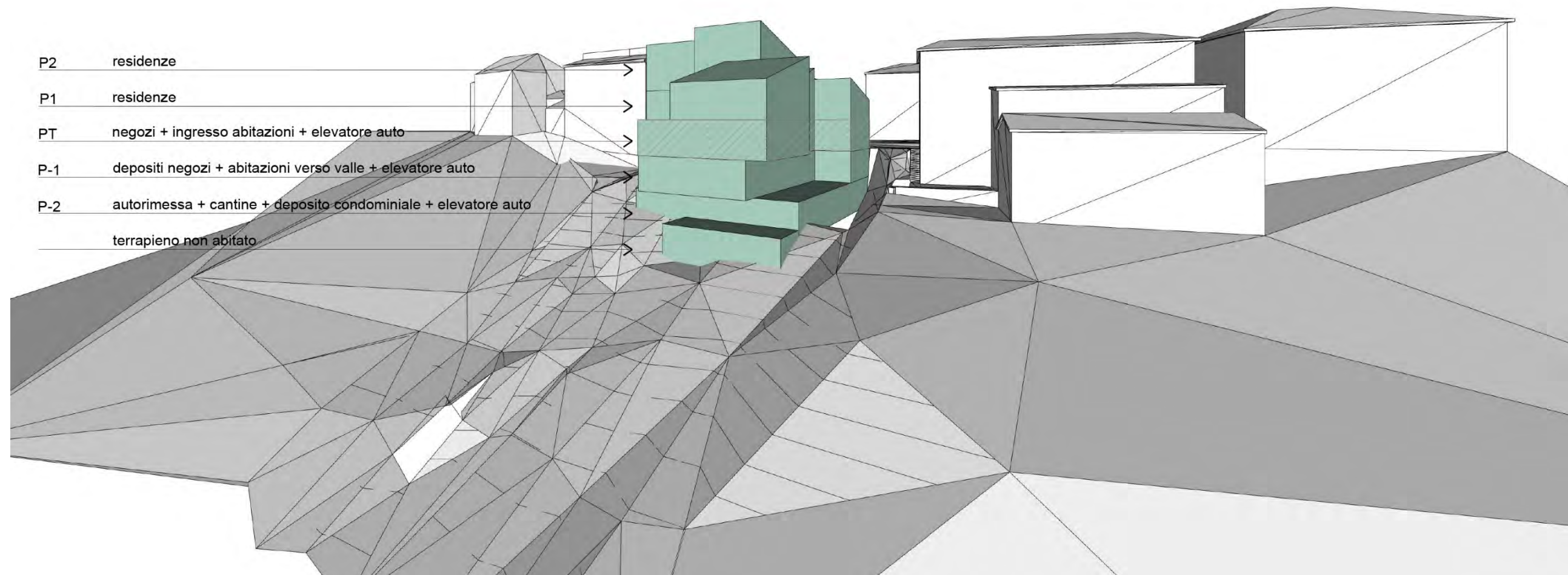
- autorimessa per abitazioni
- cantine
- depositi per i negozi
- una coppia di abitazioni (o funzioni compatibili), esposta al paesaggio e valorizzate da terrazze abitabili

Ai piani superiori invece si dispongono:

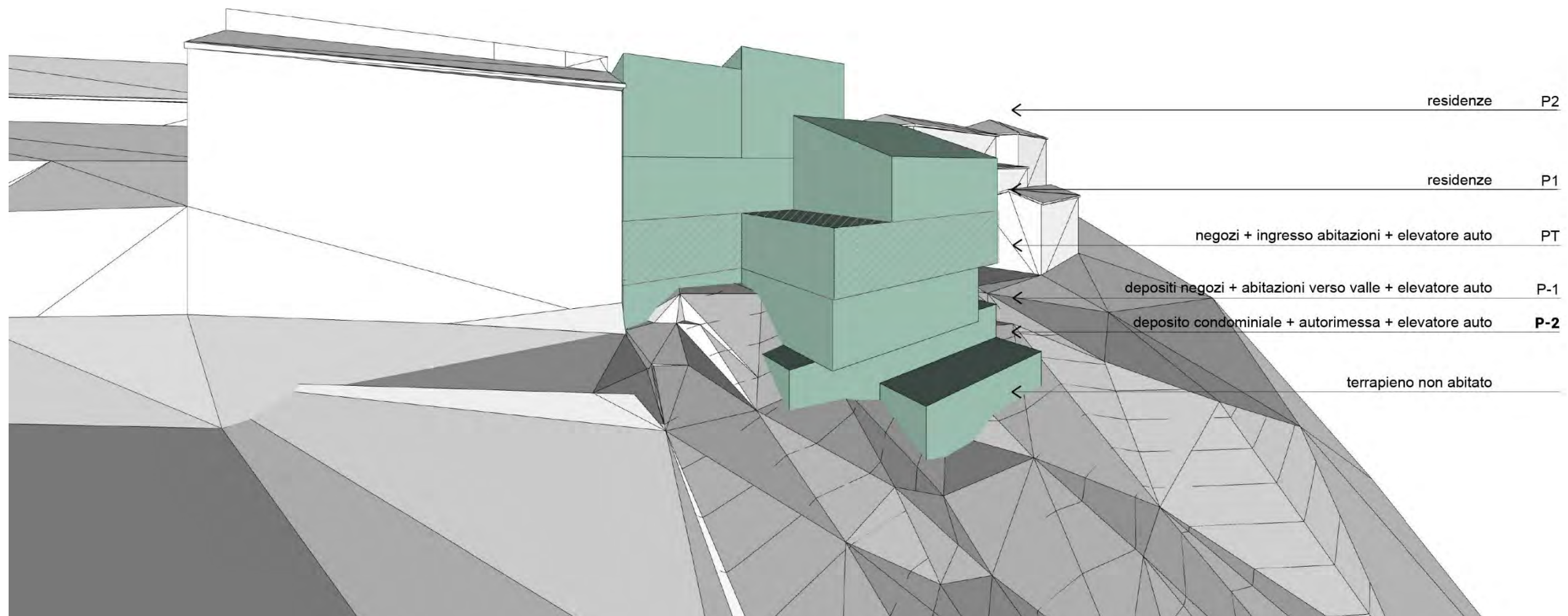
- residenze dotate di grandi affacci e coperture diversamente orientate per raccogliere l'energia solare o accentuare ulteriormente l'affaccio sul paesaggio



FRONTE NORD - VERSO VALLE

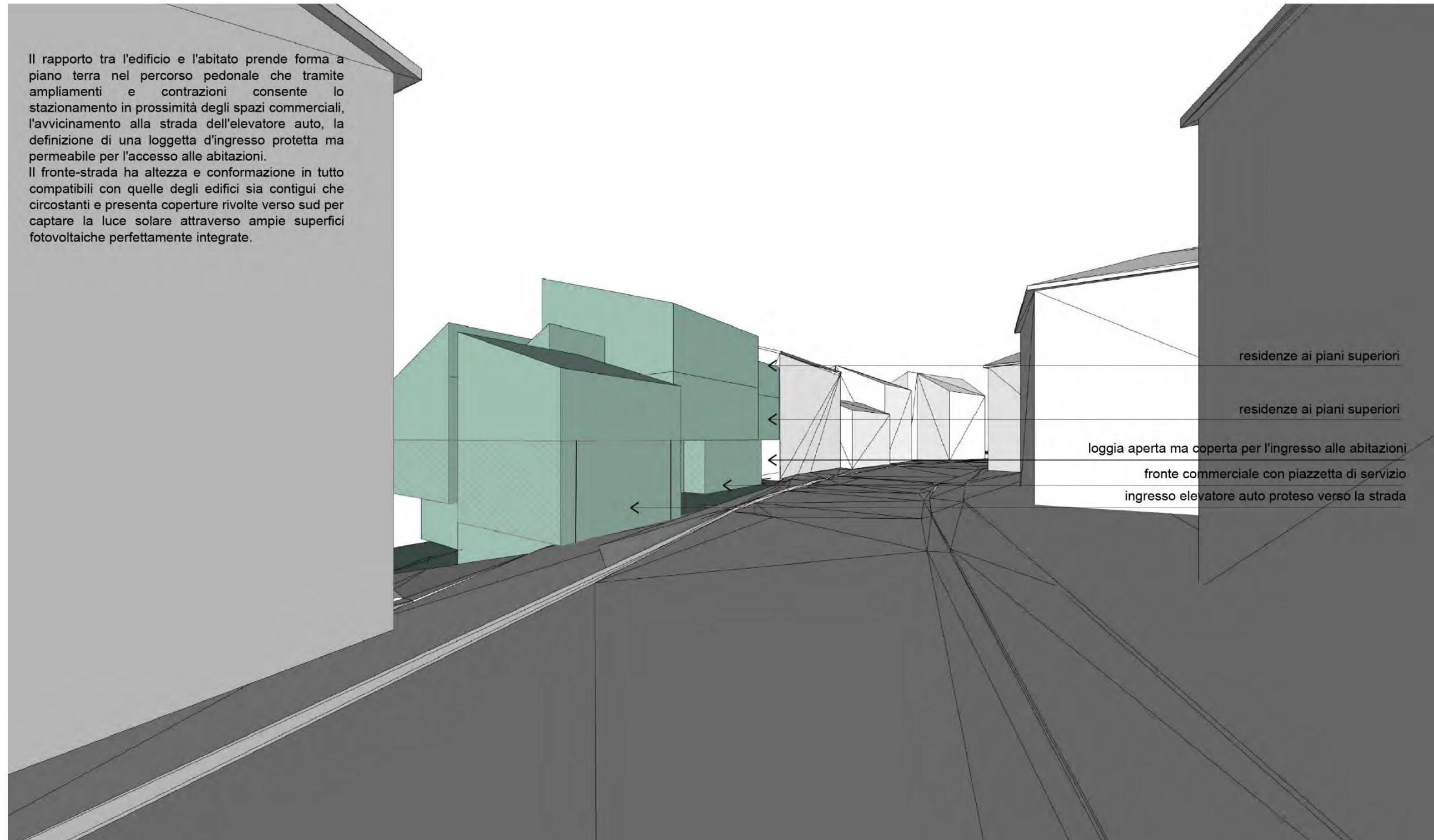


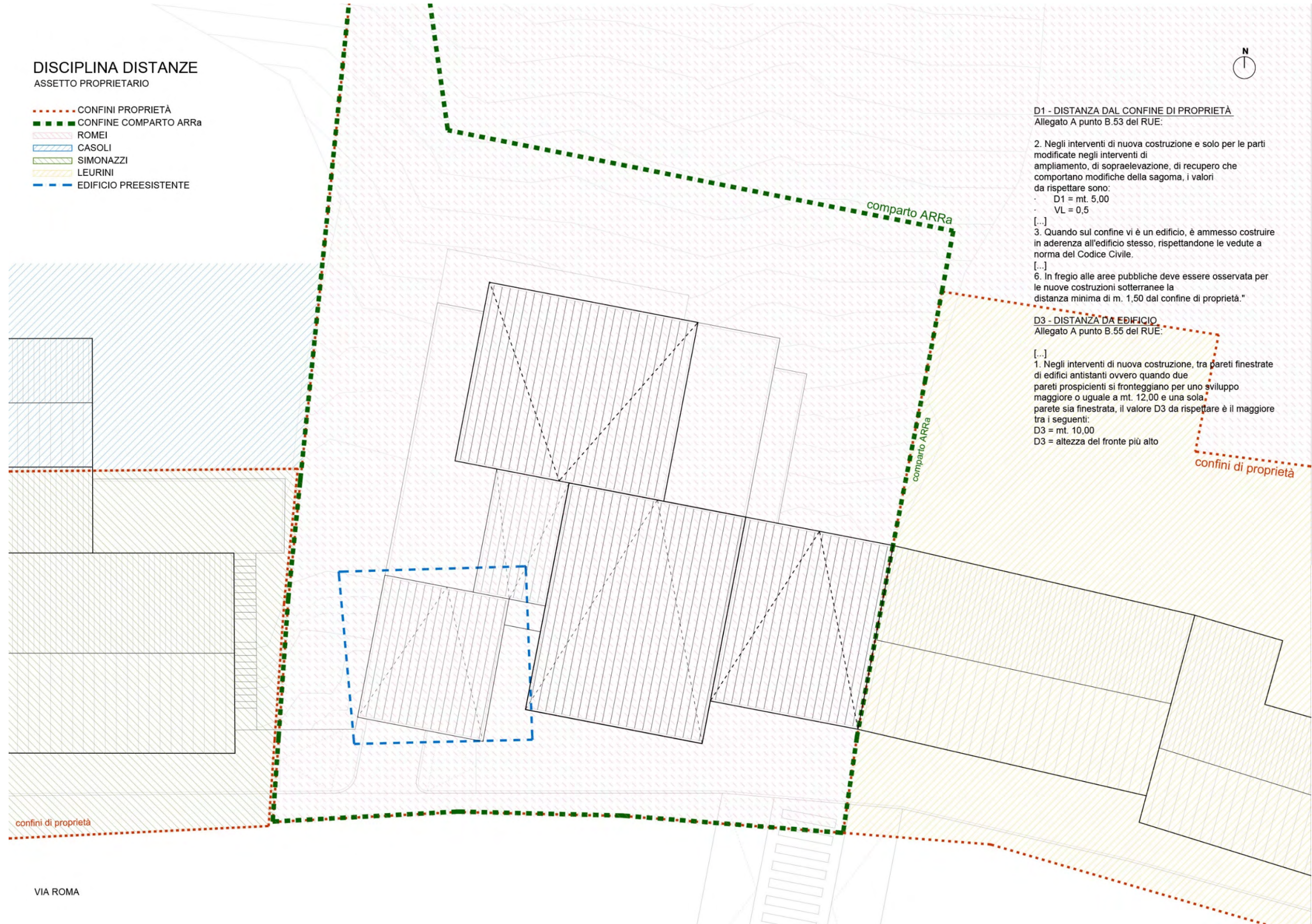
FRONTE EST - DALLA PROPRIETÀ LEURINI



FRONTE SUD - DA VIA ROMA

Il rapporto tra l'edificio e l'abitato prende forma a piano terra nel percorso pedonale che tramite ampliamenti e contrazioni consente lo stazionamento in prossimità degli spazi commerciali, l'avvicinamento alla strada dell'elevatore auto, la definizione di una loggetta d'ingresso protetta ma permeabile per l'accesso alle abitazioni.
Il fronte-strada ha altezza e conformazione in tutto compatibili con quelle degli edifici sia contigui che circostanti e presenta coperture rivolte verso sud per captare la luce solare attraverso ampie superfici fotovoltaiche perfettamente integrate.

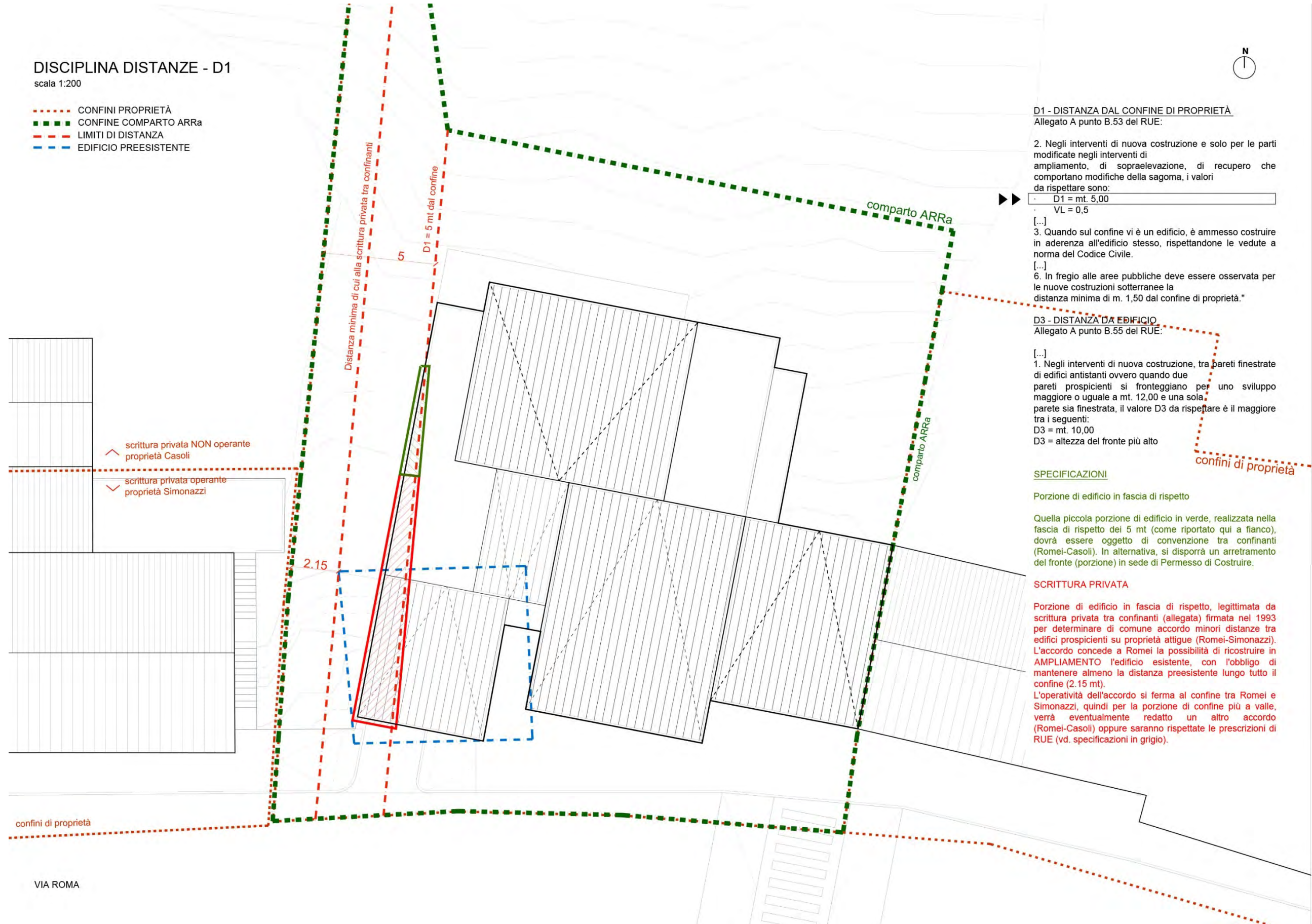




DISCIPLINA DISTANZE - D1

scala 1:200

- CONFINI PROPRIETÀ
- CONFINE COMPARTO ARRa
- LIMITI DI DISTANZA
- EDIFICIO PREESISTENTE



D1 - DISTANZA DAL CONFINE DI PROPRIETÀ
 Allegato A punto B.53 del RUE:

2. Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

- D1 = mt. 5,00
- VL = 0,5

[...]
 3. Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.

[...]
 6. In fregio alle aree pubbliche deve essere osservata per le nuove costruzioni sotterranee la distanza minima di m. 1,50 dal confine di proprietà."

D3 - DISTANZA DA EDIFICIO
 Allegato A punto B.55 del RUE:

[...]
 1. Negli interventi di nuova costruzione, tra pareti finestrate di edifici antistanti ovvero quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00 e una sola parete sia finestrata, il valore D3 da rispettare è il maggiore tra i seguenti:
 D3 = mt. 10,00
 D3 = altezza del fronte più alto

SPECIFICAZIONI

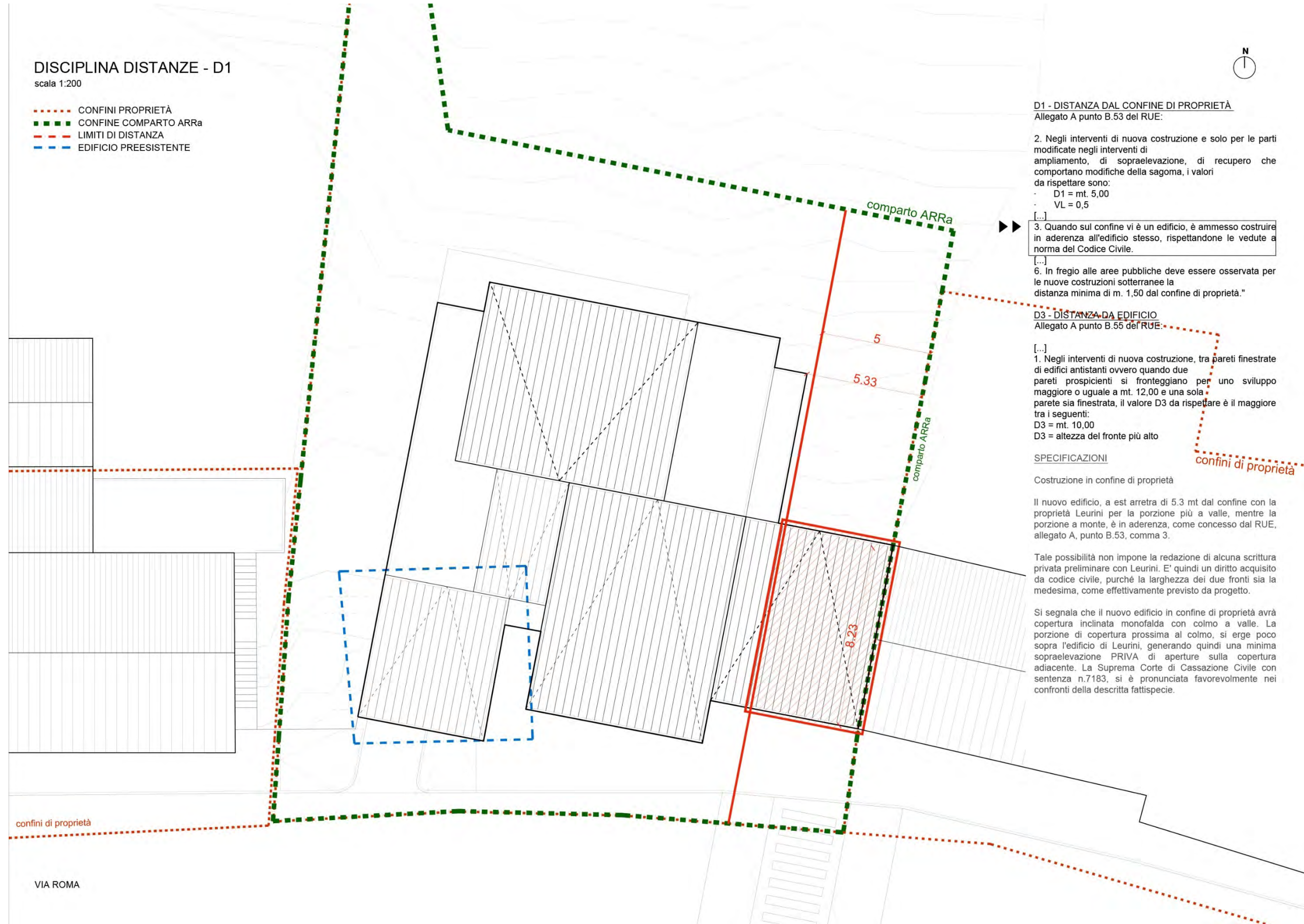
Porzione di edificio in fascia di rispetto

Quella piccola porzione di edificio in verde, realizzata nella fascia di rispetto dei 5 mt (come riportato qui a fianco), dovrà essere oggetto di convenzione tra confinanti (Romei-Casoli). In alternativa, si disporrà un arretramento del fronte (porzione) in sede di Permesso di Costruire.

SCRITTURA PRIVATA

Porzione di edificio in fascia di rispetto, legittimata da scrittura privata tra confinanti (allegata) firmata nel 1993 per determinare di comune accordo minori distanze tra edifici prospicienti su proprietà attigue (Romei-Simonazzi). L'accordo concede a Romei la possibilità di ricostruire in AMPLIAMENTO l'edificio esistente, con l'obbligo di mantenere almeno la distanza preesistente lungo tutto il confine (2.15 mt).

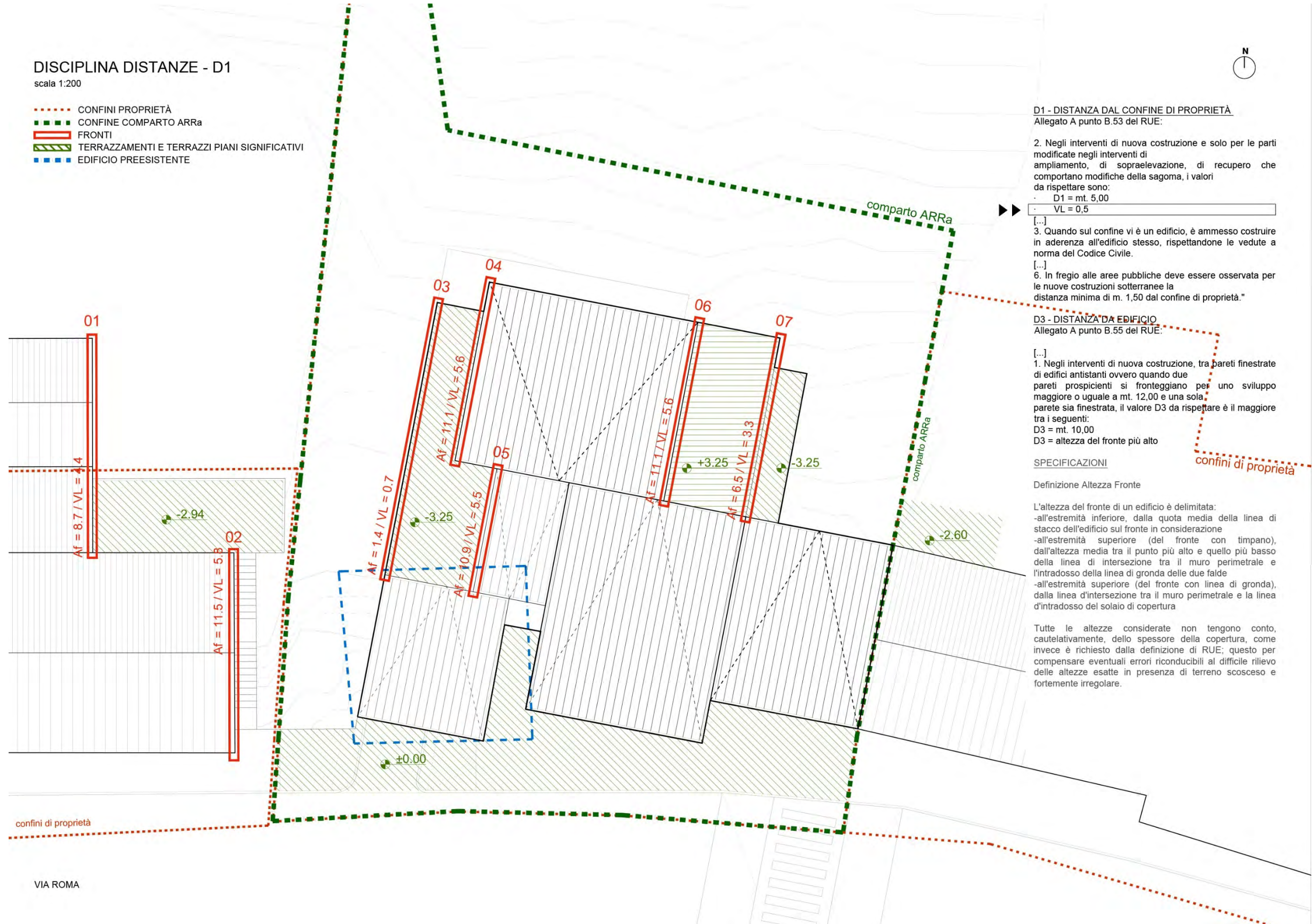
L'operatività dell'accordo si ferma al confine tra Romei e Simonazzi, quindi per la porzione di confine più a valle, verrà eventualmente redatto un altro accordo (Romei-Casoli) oppure saranno rispettate le prescrizioni di RUE (vd. specificazioni in grigio).



DISCIPLINA DISTANZE - D1

scala 1:200

- CONFINI PROPRIETÀ
- CONFINE COMPARTO ARRa
- FRONTI
- TERRAZZAMENTI E TERRAZZI PIANI SIGNIFICATIVI
- EDIFICIO PREESISTENTE



D1 - DISTANZA DAL CONFINE DI PROPRIETÀ
 Allegato A punto B.53 del RUE:

2. Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:
 - D1 = mt. 5,00
 - VL = 0,5

[...]
 3. Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.
 [...]
 6. In fregio alle aree pubbliche deve essere osservata per le nuove costruzioni sotterranee la distanza minima di m. 1,50 dal confine di proprietà."

D3 - DISTANZA DA EDIFICIO
 Allegato A punto B.55 del RUE:

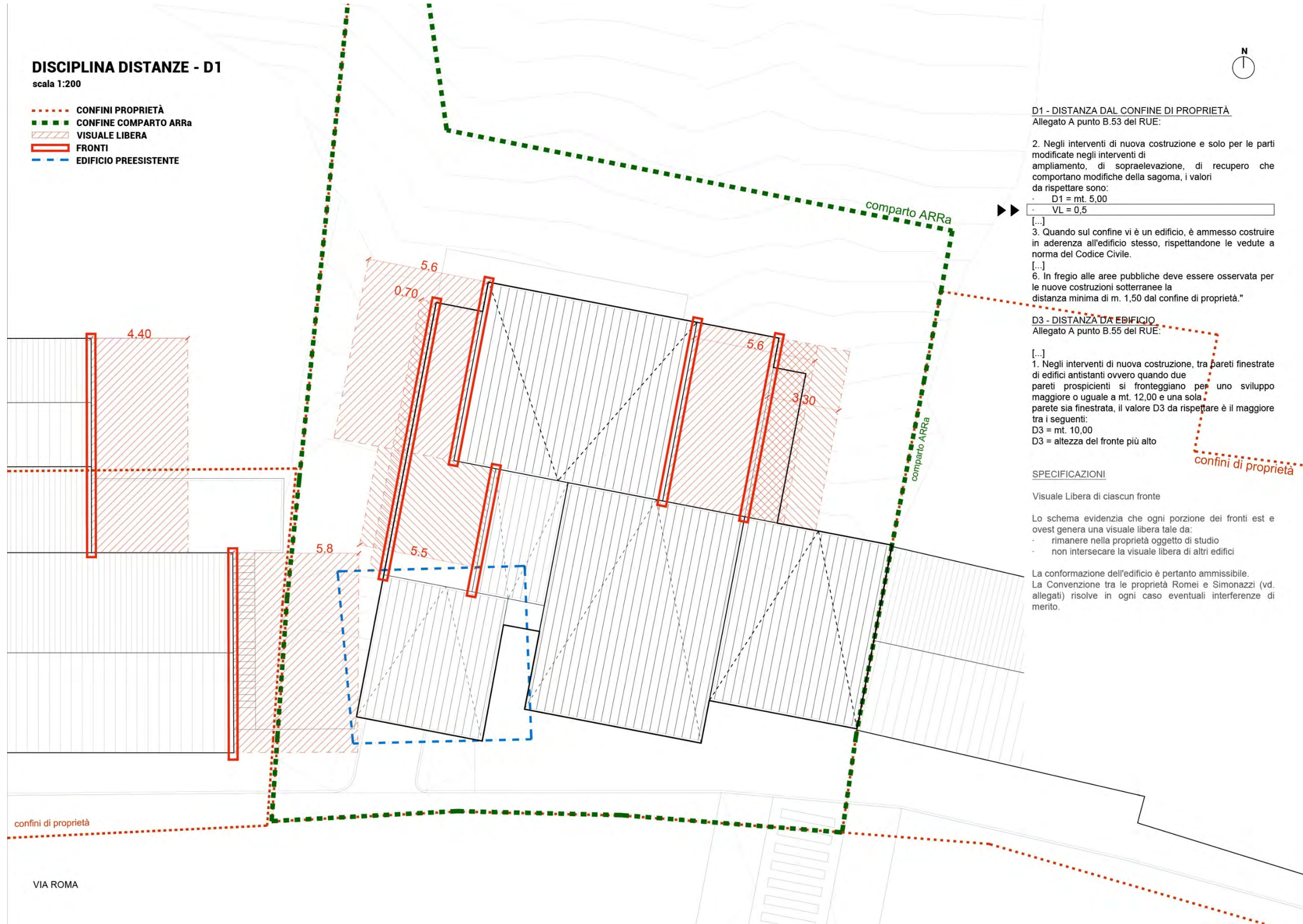
[...]
 1. Negli interventi di nuova costruzione, tra pareti finestrate di edifici antistanti ovvero quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00 e una sola parete sia finestrata, il valore D3 da rispettare è il maggiore tra i seguenti:
 D3 = mt. 10,00
 D3 = altezza del fronte più alto

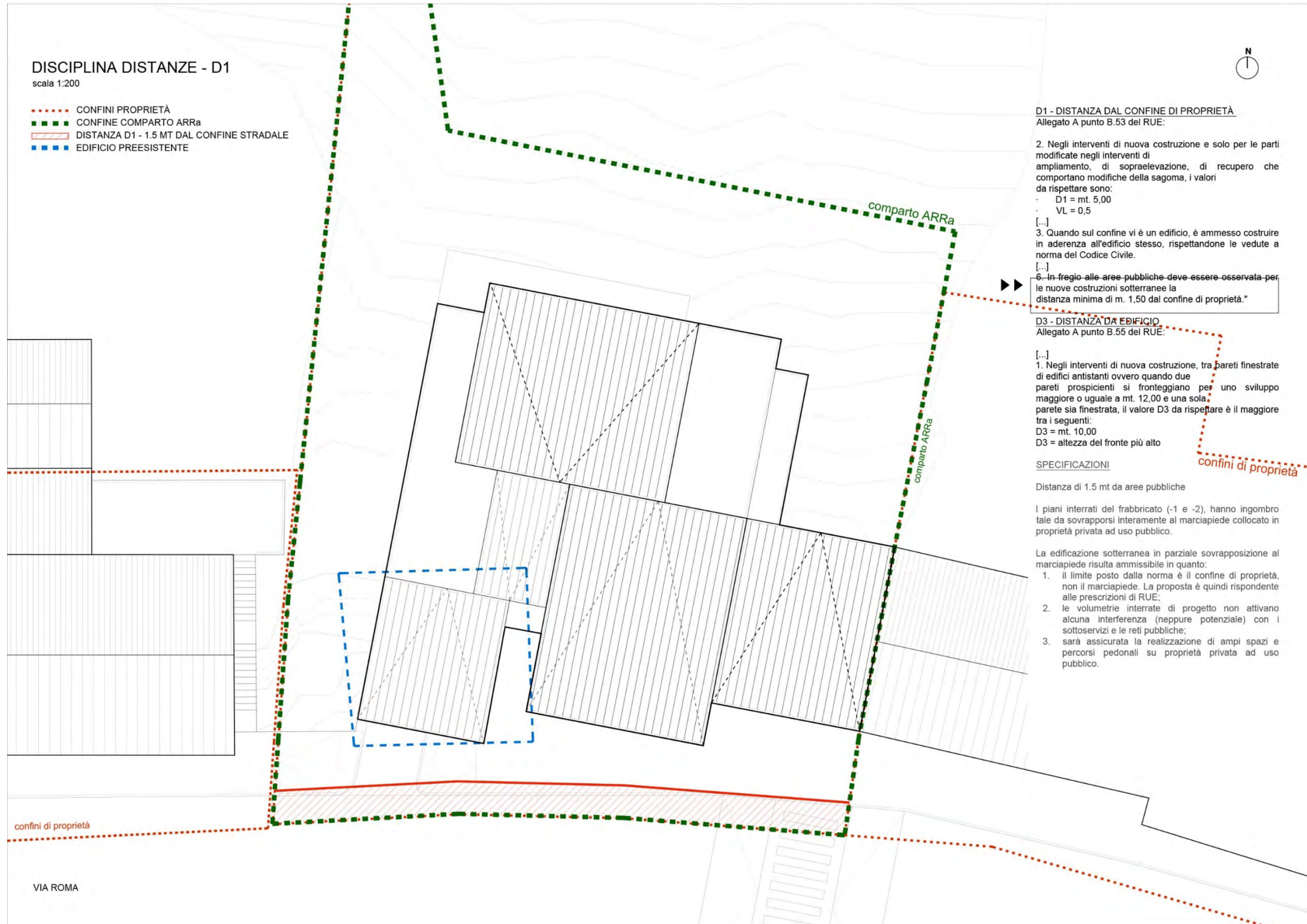
SPECIFICAZIONI

Definizione Altezza Fronte

L'altezza del fronte di un edificio è delimitata:
 -all'estremità inferiore, dalla quota media della linea di stacco dell'edificio sul fronte in considerazione
 -all'estremità superiore (del fronte con timpano), dall'altezza media tra il punto più alto e quello più basso della linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso della linea di gronda delle due falde
 -all'estremità superiore (del fronte con linea di gronda), dalla linea d'intersezione tra il muro perimetrale e la linea d'intradosso del solaio di copertura

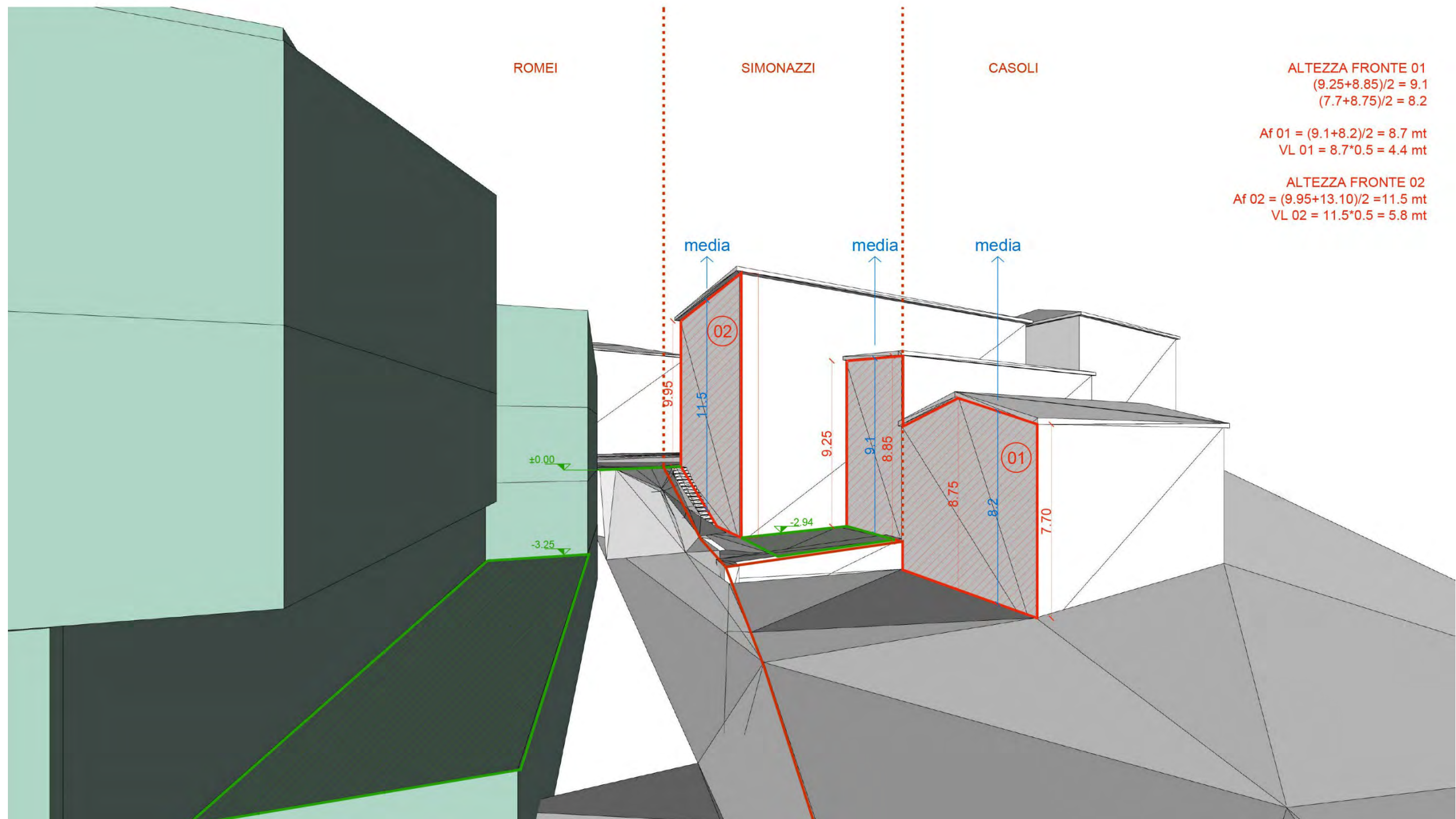
Tutte le altezze considerate non tengono conto, cautelativamente, dello spessore della copertura, come invece è richiesto dalla definizione di RUE; questo per compensare eventuali errori riconducibili al difficile rilievo delle altezze esatte in presenza di terreno scosceso e fortemente irregolare.





LA VERIFICA DELLE ALTEZZE DEI FRONTI

FRONTE SIMONAZZI-CASOLI CALCOLO ALTEZZA FRONTI E VISUALE LIBERA



FRONTE OVEST PROGETTO
CALCOLO ALTEZZA FRONTI E VISUALE LIBERA

ALTEZZA FRONTE 03

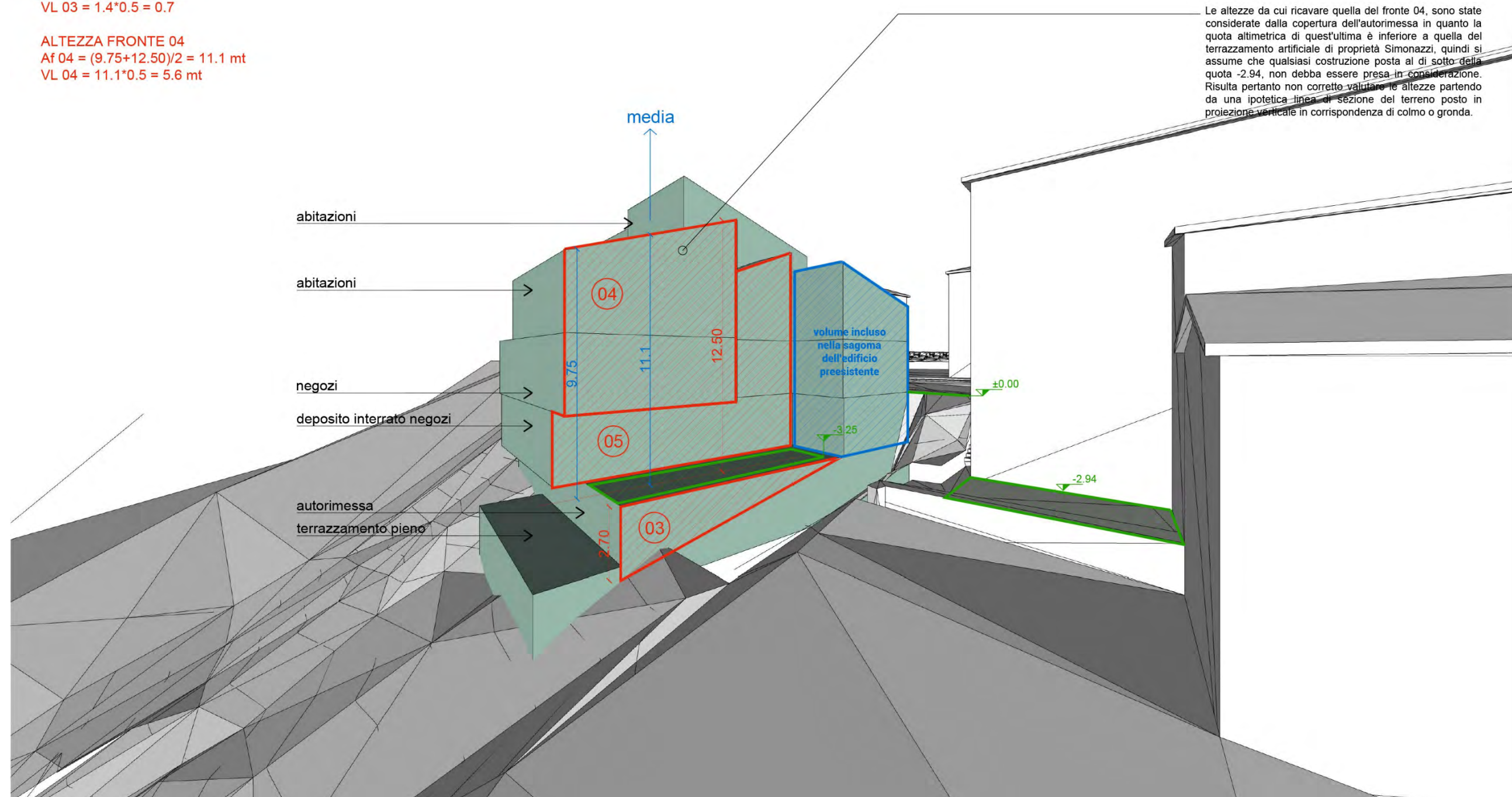
$Af\ 03 = 2.7/2 = 1.4$

$VL\ 03 = 1.4 * 0.5 = 0.7$

ALTEZZA FRONTE 04

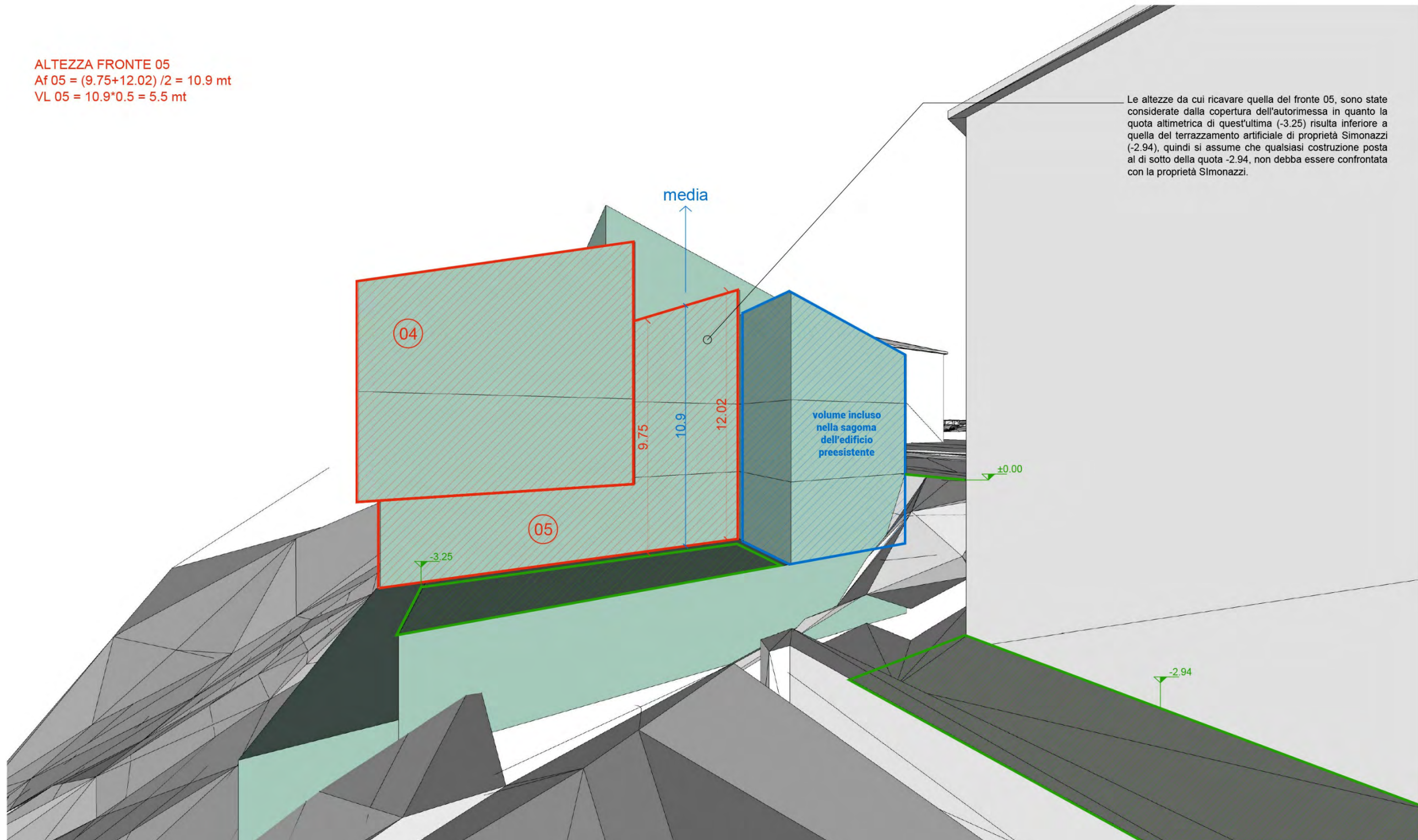
$Af\ 04 = (9.75 + 12.50) / 2 = 11.1\text{ mt}$

$VL\ 04 = 11.1 * 0.5 = 5.6\text{ mt}$

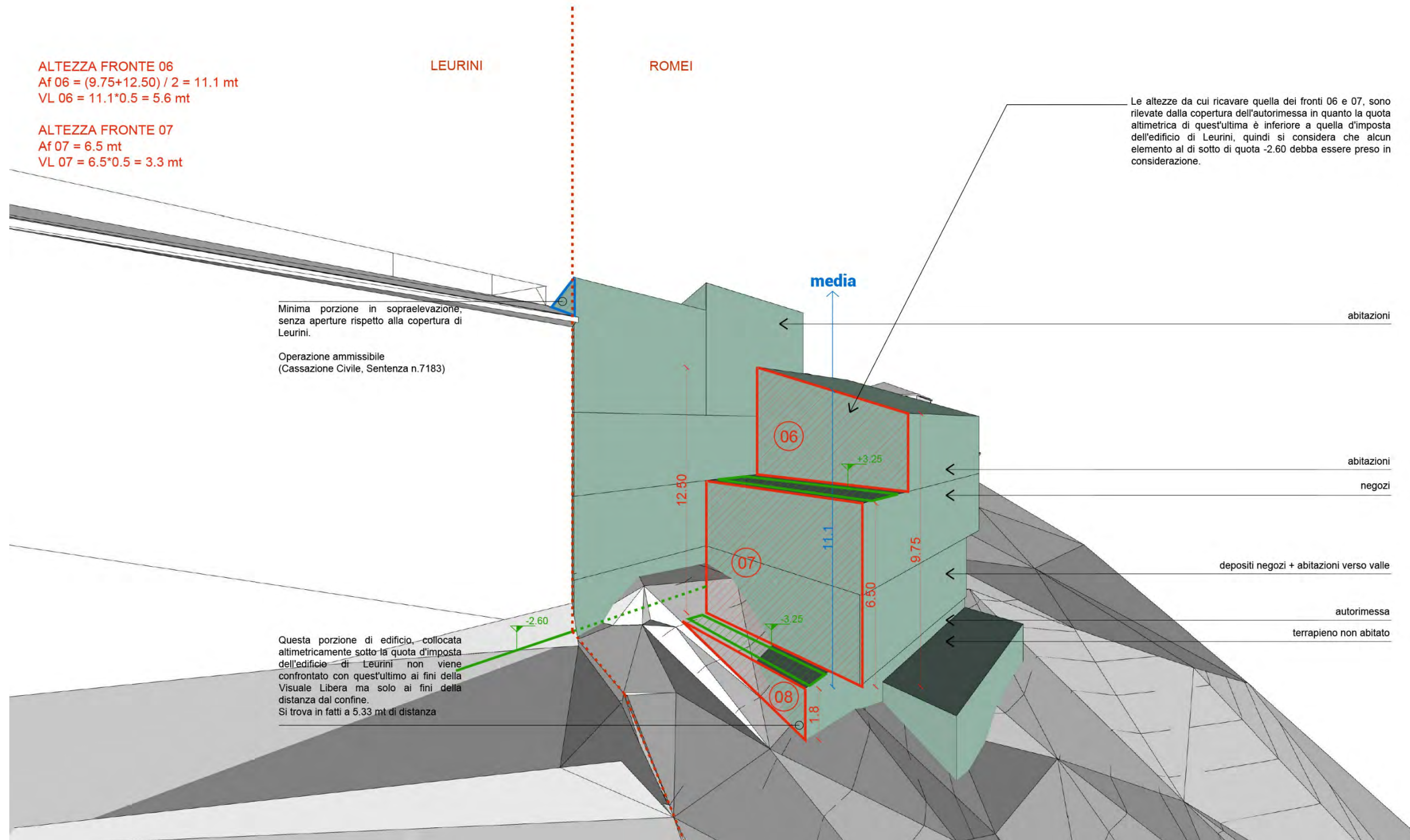


FRONTE OVEST PROGETTO
CALCOLO ALTEZZA FRONTI E VISUALE LIBERA

ALTEZZA FRONTE 05
 $Af\ 05 = (9.75 + 12.02) / 2 = 10.9\ \text{mt}$
 $VL\ 05 = 10.9 * 0.5 = 5.5\ \text{mt}$



FRONTE EST PROGETTO
 CALCOLO ALTEZZA FRONTI E VISUALE LIBERA



Comune di Castelnovo ne' Monti | Provincia di Reggio Emilia

Accordo Operativo – ex art. 4 della Legge Regionale 21/12/2017 n. 24 *"Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"* – relativo alla nuova realizzazione di intervento a prevalente destinazione residenziale nel Comune di Castelnovo ne' Monti, Via Roma 48

AO.R.RTG_Relazione Tecnica Generale

ALLEGATI

ALLEGATO 01

Scrittura Privata Romei - F.Ili Simonazzi_02/08/1993

Comune di Castelnuovo ne' Monti- Provincia di Reggio
Emilia

SCRITTURA PRIVATA

a valere tra:

- TAGLIATI VALENTINA, nata a C.Monti il 08/12/1935,
ivi residente in via Terminaccio 17A; MAGNANI
ETTORE, nato il 09/05/1964, ivi residente in via Ca'
di Magnano 8; in qualita' di legali rappresentanti
dell'IMMOBILIARE "IL CENTRO" s.r.l., con sede in
Castelnuovo Monti, via Ca' di Magnano n.8;

e

- SIMONAZZI FRANCESCO, nato il 25/06/1965, residente
a Reggio Emilia in via Carso 18; SIMONAZZI ELENA,
nata a C.Monti il 31/10/1967, ivi residente in via
Roma 35; SIMONAZZI ALBERTO, nato a C.Monti il
22/07/1969, ivi residente in via Roma 35;

premesse

a) che i Simonazzi hanno dato corso a lavori di
demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso
civile abitazione e negozi sito in Castelnuovo Monti
alla via Roma, contraddistinto dal mappale n. 17 del
foglio 39 del Comune di C.Monti, giusta concessione
n. del e relative tavole progettuali;

b) che l'Immobiliare Il Centro e' proprietaria di
fabbricato con circostante terreno sito in C. Monti

alla via Roma, censito al N.C.E.U. al foglio 39
mappali 18-691;

c) che e' intenzione dell'Immobiliare Il Centro dar
corso a lavori di demolizione e ricostruzione in
ampliamento del predetto fabbricato e che all'uopo
sara' fatta richiesta di rilascio di concessione
edilizia alla competente autorita' amministrativa;

d) che e' intenzione delle parti rinunciare
reciprocamente e vicendevolmente a diritti ed azioni
alle stesse eventualmente spettanti in virtu' della
normativa urbanistica ed edilizia e con riferimento
alla edificazione dei fabbricati di cui sopra;

tanto premesso, le parti convergono e stipulano
quanto segue:

1) l'Immobiliare Il ^{CENTRO} ~~Piano~~ rinuncia con il presente
atto ad ogni qualsiasi diritto, azione o interesse
legittimo di cui esso fosse eventualmente titolare
in virtu' di norme di legge o regolamenti afferenti
le materie urbanistica della proprieta' edilizia,
delle distanze dalle costruzioni con riferimento
alla demolizione e ricostruzione attuata da
Simonazzi di cui al punto a) della premessa del
presente atto, in conformita' alla concessione
edilizia ivi indicata. Per effetto della presente
sigg. Tagliati e Magnani nulla eccepiscono ne'

eccepiranno in futuro in ordine alle esecuzione del predetto fabbricato ed al rispetto da parte dei sigg. Simonazzi delle norme di legge o regolamentari nelle materie sopra richiamate.

2) I sigg. Simonazzi rinunciano con il presente atto ad ogni qualsiasi diritto, azicne od interesse legittimo di cui essi siano o saranno eventualmente titolari in virtu' di norme di legge o regolamenti afferenti le materie urbanistica, della proprieta' edilizia, delle distanze nelle costruzioni con riferimento alla demolizione e ricostruzione che verra' attuata dall'Immobiliare Il Centro di cui ai punti b) e c) della premessa del presente atto, fatto eccezione per le distanze dal confine tra le proprieta' che non dovra' essere inferiore a quella attuale, in conformita' alle prescrizioni della concessione edilizia che verra' rilasciata dalla competente autorita' amministrativa. Per effetto della presente rinuncia i sigg. Simonazzi nulla eccepiscono ne' eccepiranno in futuro in ordine alla esecuzione del predetto fabbricato e al rispetto da parte dell'Immobiliare Il ^{CBNT 98} ~~Plano~~ delle norme di legge o regolamentari vigenti nelle materie soprarichiamate al tempo della esecuzione dei lavori medesimi.

Letto, confermato e sottoscritto.

Castelnuovo ne' Monti, li' 02 agosto 1993.

Tagliati Valentina

Valentina Tagliati

Magnani Ettore

Ettore Magnani

Simonazzi Francesco

Francesco Simonazzi

Simonazzi Elena

Simonazzi Elena

Simonazzi Alberto

Simonazzi Alberto

ALLEGATO 02

Precedente Atto di Accordo Comune-Proprietà_25/06/2010

→ Segretario

ATTO DI ACCORDO

ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24.03.2000 n. 20

a valere tra

Daniele Corradini, nato a Guastalla (RE) il 13 aprile 1971

domiciliato per la carica presso la sede comunale;

il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Responsabile del Settore Pianificazione e Promozione del Territorio:

25/6/2010
20205
RT

"COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI"

Codice fiscale: 00442010351;

in forza dei poteri lui attribuiti dal vigente Statuto Comunale, a quanto segue autorizzato con Delibera della Giunta Comunale in data 15 aprile 2010 n. 40 esecutiva ai sensi di legge;

nel seguito del presente atto indicato come "Comune"

e

Tagliati Valentina, nata a Castelnuovo ne' Monti (Re) l'8 dicembre 1935

domiciliata presso la sede della società

la quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Amministratore

Unico della società:

"IMMOBILIARE IL CENTRO S.R.L.", con sede in Castelnuovo Ne' Monti (RE), Via Morandi n. 21/B,

capitale sociale di Euro 45.900,00, iscritta nel Registro Imprese di Reggio Emilia, codice fiscale e partita I.V.A. 01555510351;

in forza dei poteri lei attribuiti dallo Statuto Sociale;

nel seguito del presente atto indicata anche come "Proponente".



R.a a cui corrisponde la Scheda normativa inserita nell'allegato al PSC

ad oggetto "Schede normative relative agli ambiti di nuovo insediamento da riqualificare e da trasformare";

6) che il RUE di cui al precedente punto 4 inserisce parte del terreno di cui al sopraesteso punto 1 all'interno degli "Ambiti residenziali da riqualificare tramite PUA (ARR)" disciplinati dall'articolo 105.1 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche, ed in particolare classifica l'area in parola come ARR.a;

7) che i proprietari degli altri terreni compresi nell'ambito ARR.a, diversi dalla Proponente, hanno presentato una richiesta in data 27.06.2008 ed assunta al protocollo con il numero 10299, diretta ad ottenere una variante al PSC per stralciare i terreni stessi, identificati al catasto terreni

al foglio 39 con i mappali 11, 12, 13 dall'ambito ARR.a ;

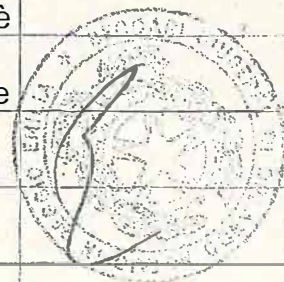
8) che il Comune, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 21 aprile 2009, ha adottato, ai sensi degli articoli 28 e 32 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, la "Seconda Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC)"

9) che, mediante la variante di cui al precedente punto 8, il Comune ha recepito parzialmente la richiesta di cui al sopraesteso punto 7;

10) che nella Relazione alla variante di cui al sopraesteso punto 8 è possibile leggere, per quanto attiene la variante di cui al precedente punto 9, individuata quale "Variante 34 località: Capoluogo tavola P5.1":

"La variante è finalizzata:

- ad escludere dal comparto edificatorio ARRa le aree di una delle due



| | | | | |
|--|--|--|--|---|
| | | | | |
| | | proprietà, in quanto non interessata a procedere all'attivazione dell'intervento, per cui vengono riclassificati in ambito "CS" Centro Storico circa 760 mq. Conseguentemente si modifica la scheda normativa dell'ambito ARRa per riportarvi le nuove quantificazioni e per eliminare le clausole normative vigenti ora superate. Relativamente al carico urbanistico del vigente PSC, la variante determina una riduzione di potenzialità edificatoria residenziale pari a 343,8 MQ di SU corrispondente a - 3 alloggi, data dalla differenza tra la SU edificabile all'interno dell'ambito ARRa vigente (720 MQ) e quella proposta con la variante (376.20 MQ); | | n - d a - - ur ne di re l'a - s - a in - P se de - s di c - le del l'int zion Dec ri, l |
| | | - a stralciare circa 200 Mq di aree destinate in ambito DTC per verde pubblico sia perchè non è possibile accedervi a causa dell'elevato dislivello, sia perchè trattasi delle aree pertinenziali dell'edificio residenziale che, come descritto al punto precedente, è stato escluso dall'ambito ARRa; per analogia tale area viene riclassificata in ambito CS "Centro storico". | | |
| | | Dal punto di vista normativo, oltre alla modifica della scheda d'ambito ARRa, si rende necessario stralciare dal 5° comma dell'articolo 22 "Ambiti residenziali da riqualificare tramite PUA (ARR)", le prescrizioni relative all'ambito ARRa che vengono superate dalla variante; di seguito si riportano i comma stralciati: | | |
| | | Per l'ambito ARR.a del Capoluogo permane la possibilità di attuare l'intervento sulla base delle seguenti previsioni (mutuate, con variazioni, dal PRG previgente) e nel rispetto delle previsioni della scheda d'ambito ARRa.a per quanto attiene la SU costruibile max, anche in assenza di inserimento nel POC, a condizione che i lavori siano iniziati entro il ter- | | |

dell'in- mine di tre anni dalla data di approvazione del PSC:

co cir- - l'attuazione è soggetta alla stipula di convenzione per la definizione

a del- de gli impegni da assumere da parte del soggetto attuatore in conformità

are le alla presente disciplina normativa;

urbani- - SU costruibile massima: come da scheda d'ambito ARR.a;

nziali- - la SU sarà recuperata, previa demolizione del fabbricato esistente, in

a - 3 un nuovo fabbricato da costruire in fregio a Via Roma; - si prescrive,

ambito nella nuova costruzione, il mantenimento delle distanze esistenti tra l'e-

MQ); difico da demolire e il limite della proprietà posta sul lato ovest, ferma

verde restando la possibilità di ampliamento e sopraelevazione mantenendo

disli- l'allineamento con la predetta distanza;

nziale - su Via Roma si prescrive l'allineamento con i fronti esistenti;

mbito - a est il nuovo edificio, fatti salvi i diritti di terzi, potrà essere realizzato

entro in aderenza alla costruzione esistente;

- parcheggi di pertinenza e di urbanizzazione primaria saranno reperiti

mbito secondo le quantità e le modalità stabilite agli artt.1.6 e 1.7 delle NTA

"Am- del PRG previgente;

rela- - si stabilisce la monetizzazione di 30 mq della quota di verde pubblico

ito si di cessione per opere di urbanizzazione secondaria;

- le opere strutturali previste per le fondazioni e/o per il consolidamento

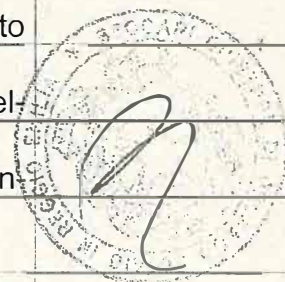
e l'in- del versante siano verificate e dimensionate contemplando l'ipotesi del-

zioni, l'influenza instabilizzante sul pendio dovuta ad azione sismica conven-

mbito zionale corrispondente al grado di sismicità dell'area.

di in- Decorso il termine di tre anni di cui sopra, in assenza dell'inizio dei lavo-

I ter- ri, l'efficacia della presente norma transitoria verrà meno e troveranno



| | | |
|---|---|-------|
| | integrale applicazione le disposizioni normative previste dal PSC per | z |
| L | l'ambito ARR.a." | s |
| | 11) che con la medesima variante di cui al sopraesteso punto 8, è stato | tr |
| | introdotto l'articolo 79 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC, il | 3. |
| | quale prevede quanto segue: | ba |
| | "ART. 79 AMBITI DI RILOCALIZZAZIONE DELLE SUPERFICI ESI- | re |
| | STENTI E DI PROGETTO INSISTENTI SU AREE PUBBLICHE O IN- | pr |
| | TERESSATE DALLA REALIZZAZIONE DI NUOVE INFRASTRUTTURE | pc |
| | PUBBLICHE, O DI INTERESSE PUBBLICO. | Ne |
| | 1. Le superfici aventi destinazione residenziale o per attività produttive, | me |
| | esistenti o previste come realizzabili, nel caso in cui insistano in aree di | tin |
| | proprietà pubblica, ovvero nel caso in cui insistano in aree di proprietà | 4. |
| | privata che siano interessate dalla realizzazione di nuove infrastrutture | att |
| | pubbliche o di interesse pubblico, possono essere trasferite e rilocaliz- | res |
| | zate negli ambiti e alle condizioni di cui al presente articolo 79. | sc |
| | 2. Nel caso in cui le aree di cui al precedente comma 1, interessate dal- | ce |
| | la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, | se |
| | siano di proprietà privata, il trasferimento e la successiva rilocalizza- | 5. l |
| | zione sono subordinati alla stipulazione di atto di accordo, ai sensi del- | sor |
| | l'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge | lific |
| | regionale 24.03.2000 n. 20, ove siano individuate, tra il resto, nel rispet- | pre |
| | to delle previsioni di cui al presente articolo 79, l'entità delle superfici da | pro |
| | trasferire, le aree di rilocalizzazione delle stesse, le forme di compensa- | cui |
| | zione territoriale e ambientale rese necessarie dal trasferimento delle | tolc |
| | superfici residenziali o per attività produttive e dalla contestuale attua- | fett |

SC per zione dell'intervento pubblico o di interesse pubblico, le modalità di ces-
sione gratuita all'amministrazione comunale delle aree interessate dal
è stato trasferimento della capacità edificatoria.

PSC, il 3. L'entità delle superfici oggetto di trasferimento sarà determinata sulla
base dello stato legittimato dai titoli abilitativi ovvero (se trattasi di edifici
di ESI- realizzati in periodo antecedente l'assoggettamento della edificazione a
O IN- provvedimento abilitativo) da idonei elementi tecnici, asseverati da ap-
TURE posita perizia, che ne attestino la consistenza e il periodo di esecuzione.

Nel caso di superfici realizzabili ma non ancora realizzate si farà riferi-
duttive, mento alla disciplina normativa desumibile dal PSC, dal RUE e, ove per-
aree di tinente, dal POC.

4. Nel caso in cui le superfici oggetto di trasferimento siano destinate ad
proprietà attività produttive, le stesse potranno essere trasformate in destinazione
strutture residenziale. In questa ipotesi la potenzialità edificatoria residenziale su-
localiz- scettibile di rilocalizzazione non potrà superare il 50% (cinquanta per
te dal- cento) della superficie con destinazione produttiva determinata sulla ba-
bblico, se dei criteri di cui al precedente comma 3.

5. Le superfici oggetto di trasferimento di cui ai comma precedenti pos-
sibilità del- sono essere rilocalizzate all'interno degli "Ambiti Residenziali da Riqua-
legge lificare tramite PUA", all'interno degli "Ambiti per nuovi insediamenti a
rispet- prevalente uso residenziale", ovvero all'interno degli "Ambiti per attività
fici da produttive di rilievo comunale di nuovo insediamento tramite P.U.A." di
ensa- cui al Capo III (articolo 22), al Capo IV ed al Capo V (articolo 29), del Ti-
delle tolo I della Parte II delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Per ef-
attua- fetto della rilocalizzazione delle superfici di cui al presente articolo 79,



"Indice di utilizzazione Territoriale (UT)", "Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)" "Indice di utilizzazione Fondiaria (UF)" normativamente previsti per l'ambito designato a ricevere detta rilocalizzazione non potranno subire incrementi superiori a quelli di seguito indicati:

5.a "Ambiti Residenziali da Riquilibrare tramite PUA (ARR)"

UT = massimo + 50%;

IF = massimo 5 mc/mq;

UF = massimo 1,65 mq/mq.

5.b "Ambiti per Nuovi insediamenti a prevalente uso residenziale (NU1 e NU2)"

UT = massimo + 30%;

IF = massimo + 30%;

UF = massimo + 30%.

5.c "Ambiti per attività produttive di rilievo comunale di nuovo insediamento tramite P.U.A. (AP3)"

UT = massimo + 20%;

IF = massimo + 20%;

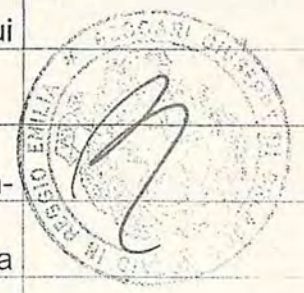
UF = massimo + 20%.

6. Per quanto non esplicitamente previsto dal presente articolo 79, l'attuazione degli interventi resi possibili dalle rilocalizzazioni di cui ai commi precedenti è disciplinata dalle disposizioni degli ambiti nei quali dette superfici saranno state rilocalizzate nonché, ove previsti, dagli atti di accordo di cui al sopraesteso comma 2."

12) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 21 aprile

2009, il Comune ha adottato, ai sensi degli articoli 29 e 33 della legge

ità fon- regionale 24 marzo 2000 n. 20, la "Seconda variante al RUE - Regola-
te pre- mento Urbanistico Edilizio Comunale", la quale recepisce le modifiche
potran- derivanti dalla variante al PSC di cui al sopraesteso punto 8;
13) che la Proponente, con lettera acquisita al protocollo del Comune in
data 18.07.2009 con il numero 12002, ha avanzato una osservazione
alla variante al PSC di cui al sopraesteso punto 8, allegata sotto la let-
tera A chiedendo tra il resto un incremento dell'indice UT, da 0,45
mq/mq a 0,55 mq/mq, motivando l'incremento della capacità edificato-
'NU1 e ria con la necessità di ridurre l'incidenza dei costi di costruzione, aggra-
vati dalla necessità di particolari interventi di consolidamento del ver-
sante;
14) che il Comune, in seguito alla osservazione presentata, ha aperto
un confronto con la Proponente, nell'ambito di incontri convocati ai sensi
isedia- dell'articolo 11 comma 1 bis della legge 7.8.1990 n. 241 e, alla luce del-
le vigenti disposizioni normative, della concreta situazione dei luoghi,
dell'effettiva incidenza sull'assetto urbanistico e ambientale, ha prospet-
tato alla Proponente la possibilità di localizzare nell'ambito ARR.a una
capacità edificatoria aggiuntiva, nella disponibilità del Comune, in appli-
9, l'at- cazione dell'articolo 79 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC,
i com- come riportato al sopraesteso punto 11, introdotto con la variante di cui
ali det- al sopraesteso punto 8;
atti di 15) che a fronte della richiesta avanzata, l'amministrazione comunale in-
tende riconoscere alla Proponente l'incremento dell'indice UT da 0,45 a
aprile 0,55 mq/mq, da cui deriva una SU massima realizzabile di 459,80 mq
legge c.a;



| | | |
|--|--|---|
| | | |
| | 16) che la capacità edificatoria aggiuntiva massima localizzabile nell'ambito ARR, in applicazione dell'articolo 79 delle NTA, di cui al sopraesteso punto 11, è pari al 50% della SU prevista dal PSC, e che pertanto nell'ambito ARR.a, in seguito al riconoscimento dell'incremento dell'indice UT di cui al punto precedente, la SU aggiuntiva massima localizzabile è pari a 229,90 mq, per una SU complessiva di 689,70 mq ed un indice UT di 0,825; | 20 la st pa pe de 21 |
| | 17) che il Comune ha nella disponibilità una capacità edificatoria di 600 mq di SU all'interno dell'Ambito NU2.a, di cui 247 mq già oggetto di accordo di cessione all'interno dell'ambito stesso, con una disponibilità residua di 353 mq; | co div ga tra |
| | 18) che l'incremento di capacità edificatoria prospettato, resta comunque inferiore alla SU massima realizzabile nell'ambito ARR.a secondo le previsioni del PSC precedente alle modifiche introdotte con la variante di cui al sopraesteso punto 8, pari a complessivi 880 mq, che, pur riferendosi ad una superficie territoriale ST più ampia, prevedeva comunque la costruzione di un nuovo fabbricato in fregio alla via Roma, come indicato al comma 5 dell'articolo 22 delle NTA; | mi tos e zic di de 22 |
| | 19) che è pertanto intenzione del Comune cedere alla Proponente una capacità edificatoria di 229,90 mq di SU, da portare in deduzione alla disponibilità di cui al precedente punto 17); | co pu tar |
| | 20) che il valore della capacità edificatoria di cui al precedente punto 18), determinato da perizia di stima del Responsabile del Settore Pianificazione e Promozione del Territorio, allegata sotto la lettera B, ammonta ad € 230.000,00 complessivi, valore accettato dalle parti; | de 07 20 |

abile nel- 20) che per le particolari caratteristiche geomorfologiche del sito, e per
i al so- la necessità di mantenere il nuovo edificio in allineamento con i preesi-
, e che stenti su via Roma, non è possibile localizzare all'interno dell'ambito i
emento parcheggi di urbanizzazione primaria PU1 secondo le quantità richieste
sima lo- per i diversi usi dall'articolo 94.1 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche
,70 mq del RUE;
di 600 21) che per le motivazioni di cui al sopraesteso punto 20), le parti con-
o di ac- cordano nel localizzare la quota di parcheggi PU1 richiesta, nell'area in-
bilità re- dividuata con campitura verde nello stralcio della mappa catastale alle-
gata sotto la lettera C, posta in prossimità della rotonda dell'intersezione
tra via Micheli e via F.lli Cervi, di proprietà o nella disponibilità del Co-
comun- mune. Tale localizzazione sarà formalizzata con successivo atto da sot-
ondo le toscriversi in seguito all'approvazione del progetto esecutivo dell'opera,
ariante e dovrà prevedere la corresponsione della quota dei costi di progetta-
ur rife- zione e realizzazione, tenuto conto della quantità di parcheggi richiesti
comun- di cui al sopraesteso punto 20) maggiorata del 70% a ristoro del valore
, come dell'area messa a disposizione dal Comune;
ite una 22) che è pertanto intenzione del Comune e dei Proponenti disciplinare
alla di- con il presente atto le condizioni tutte dell'accordo di cui ai sopraestesi
punto punti da 14 a 21;
Piani- tanto premesso, tra il Comune da una parte, Tagliati Valentina, nella
3, am- detta rappresentanza, dall'altra parte, ai sensi dell'articolo 11 della legge
2000 n. 20, 07 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

| | | |
|--|--|------------------------|
| | Articolo A - Conferma delle premesse. | no |
| | Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 c.c., | ter Su |
| | la comune intenzione delle parti nella stipulazione del presente Atto di Accordo. | R.; NL |
| | Articolo B - Condizione sospensiva. | de |
| | B1) L'efficacia delle obbligazioni assunte dalla Proponente e dal Comune mediante i successivi articoli C e D del presente Atto di Accordo, è sospensivamente condizionata alla approvazione definitiva di variante parziale al vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di | C2 sta cu |
| | Castelnovo né Monti apportante le modifiche normative e cartografiche di cui ai punti 10 e 11 della premessa, variante parziale già oggetto di adozione mediante delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 21.04.2009 di cui al punto 8 della sopraestesa premessa, con la modifica dell'indice | ed inc ob nit |
| | UT dell'ambito ARR.a da 0,45 mq/mq a 0,55 mq/mq e conseguente modifica della scheda normativa del PSC relativa all'ambito, in accoglimento dell'osservazione di cui al punto 13 della sopraestesa premessa. | C3 civ pu qu |
| | B2) Rimane inteso che la condizione sospensiva di cui al presente articolo B si intenderà avverata con la definitiva approvazione della variante allo strumento di pianificazione urbanistica generale che recepisca le indicazioni di cui al comma B1 del presente articolo B. | na pe da tra |
| | Articolo C - Obblighi di trasferimento della proprietà di potenzialità edificatoria. | tiv La |
| | C1) Il Comune si obbliga, per sé e per i propri aventi causa, a vendere alla Proponente che si obbliga ad acquistare, per sé o per persona da | ta, pro |

nominare, alle condizioni tutte di cui al presente Atto di Accordo la po-

tenzialità edificatoria di metri quadrati 229,90 (duecentoventinove/90) di

Superficie Utile (SU) da trasferire e ricollocare all'interno dell'ambito AR-

R.a, corrispondente a parte della Superficie Utile derivante dall'ambito

NU2.a, nella disponibilità del Comune stesso come indicato al punto 17

della premessa;

C2) Per effetto del presente accordo, il Comune rimane obbligato a pre-

stare il proprio consenso per la stipula del contratto definitivo ed a pro-

curare alla Proponente l'acquisto del diritto di proprietà sulla potenzialità

edificatoria di cui al sopraesteso comma C1) (nel seguito, per brevità,

indicata anche come "la Quota"). Analogamente, la Proponente rimane

obbligata a prestare il proprio consenso per la stipula del contratto defi-

nitivo e ad acquistare il diritto di proprietà su la Quota.

C3) Ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1401 e seguenti del Codice

civile, la Proponente si riserva la facoltà di nominare, entro la data di sti-

pulazione dell'atto di acquisto della Quota, la persona che dovrà ac-

quistare i diritti ed assumere gli obblighi oggetto del contratto prelimi-

nare di cui al presente articolo C. Si precisa comunque, anche ai fini e

per gli effetti della vigente disciplina fiscale, che la clausola per persona

da nominare e la relativa dichiarazione di nomina, afferiscono al con-

tratto preliminare di cui al presente articolo C e non al contratto defini-

tivo.

La dichiarazione di nomina potrà riguardare anche solo parte della Quo-

ta, restando quindi inteso che la Proponente potrà anche acquistare in

proprio, in tutto o in parte, e conseguentemente potrà effettuare la di-

| | | | |
|--|--|---|---|
| | chiarazione di nomina solo per parte de la Quota. | | pula |
| | Fino al momento della comunicazione della nomina al Comune, il contratto preliminare di cui al presente articolo C produce immediatamente i propri effetti nei confronti della stipulante Proponente; a seguito dell'eventuale nomina, l'acquisto della stipulante Proponente si risolverà con efficacia retroattiva e la persona nominata acquisterà, parimenti con efficacia retroattiva, i diritti e gli obblighi nascenti dal contratto preliminare di cui al presente articolo C. | 1 | cui s colo C7) tratt 145 sens se v den: (ses data solte C8) nell Dett o da ven imp corr mor mer C9) gue sara C10 |
| | In pendenza del termine per la nomina, nessun diritto o aspettativa giuridicamente tutelata competerà alla persona eligenda nei confronti del Comune e comunque in relazione al contratto preliminare di cui al presente articolo C. | | |
| | C4) In alternativa a quanto previsto al sopraesteso comma C3, la Proponente avrà facoltà di cedere la posizione contrattuale derivante dal contratto preliminare di cui al presente punto C a terzi, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1406 e seguenti del codice civile, e ciò fino al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita; a tal uopo il Comune presta sin d'ora il proprio consenso alla suddetta cessione di contratto. | | |
| | C5) L'atto di vendita della Quota verrà stipulato a mezzo di atto pubblico o di scrittura privata autenticata a cura di del Segretario Comunale o di Notaio scelto dal Comune, avanti il quale ciascuna delle parti si impegna a presenziare a semplice richiesta formulata dall'altra parte nel rispetto del termine fissato con il presente atto. | | |
| | C6) L'atto di vendita di cui al sopraesteso comma C5) dovrà essere sti- | | |

pulato entro il termine di giorni 300 (trecento) decorrente dalla data in

11

cui si sarà avverata la condizione sospensiva di cui al sopraesteso articolo B.

27/10/2010

C7) Il termine di cui al sopraesteso comma C6) per la stipula del contratto definitivo ha natura di termine essenziale ai sensi dell'articolo

1457 del codice civile, convenuto a favore del Comune. Pertanto, ai

sensi di detta norma, la parte nel cui interesse è convenuto il termine,

se vorrà esigere l'esecuzione del presente contratto nonostante la scadenza del termine suddetto, dovrà darne notizia all'altra parte entro 60

(sessanta) giorni dalla scadenza predetta mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. In mancanza, il contratto s'intenderà risolto di diritto.

11 N.B.

C8) Il corrispettivo per la vendita della Quota è convenuto dalle parti

nella complessiva somma di euro 230.000,00 (duecentotrentamila/00).

Detto corrispettivo verrà pagato in una unica soluzione dalla Proponente

o dai suoi aventi causa al Comune, all'atto della stipulazione dell'atto di

vendita. Nel caso in cui la vendita dovesse essere ritardata per causa

imputabile alla Proponente o ai suoi aventi causa, saranno dovuti sul

corrispettivo come qui determinato, senza alcuna necessità di messa in

mora, interessi su base annua ad un tasso pari all'Euribor 6 mesi aumentato di 2 (due) punti percentuali.

C9) Le spese e gli oneri tutti anche di natura fiscale inerenti e conseguenti la stipulazione dell'atto di vendita di cui al sopraesteso punto C6)

saranno ad esclusivo carico della Proponente e dei suoi aventi causa.

C10) Le obbligazioni assunte dalle parti disciplinate del presente articolo

B.1)

B.2)

B.3)

B.4)

B.5)

B.6)

| | | |
|--|---|------------------|
| | | |
| | colo saranno efficaci a far data dall'avverarsi della condizione sospensiva di cui al sopraesteso articolo B. | una sc parche |
| | Articolo D - Obbligo di monetizzazione di dotazioni territoriali. | me Ed |
| | D1) per le motivazioni riportate al punto 20 della premessa, il Comune | ranno |
| | riconosce alla Proponente la facoltà di localizzare la quota di parcheggi | D3) L' |
| | di urbanizzazione primaria PU1, secondo le quantità richieste dall'articolo 94.1 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche del RUE per i diversi usi | mento tivo di |
| | di progetto che saranno previsti dal PUA di iniziativa privata ARR.a, nell'area individuata con campitura verde nello stralcio della mappa cata- | ma in la con |
| | stale allegata sotto la lettera C, posta in prossimità della rotonda dell'in- | D4) Q |
| | tersezione tra via Micheli e via F.lli Cervi, di proprietà o nella disponibilità del Comune. Tale localizzazione sarà formalizzata con successivo at- | ARR.a gato E |
| | to integrativo da sottoscrivere entro il termine di 60 (sessanta) giorni | riante |
| | dall'approvazione del progetto esecutivo dell'opera, e dovrà prevedere | creme |
| | la corresponsione della quota dei costi di progettazione e realizzazione, | ambie |
| | tenuto conto della quantità di parcheggi richiesti maggiorata del 70% a | stando |
| | ristoro del valore dell'area messa a disposizione dal Comune. Qualora | tazion |
| | la somma derivante dovesse risultare inferiore a quella derivante dall'applicazione delle tariffe di monetizzazione vigenti al momento della | previs Artico |
| | sottoscrizione dell'accordo integrativo, dovrà essere versata quest'ultima | Laddo |
| | somma. | una s |
| | D2) Nel caso in cui il Comune non provvedesse ad approvare il progetto | Atto c |
| | esecutivo del parcheggio di cui al precedente comma D1, nel termine di | via an |
| | 1 (uno) anno, dall'avverarsi della condizione sospensiva di cui al precedente articolo B, la Proponente potrà avvalersi della facoltà di versare | per o parte |

| | | |
|------------|--|--|
| sospen- | una somma in denaro corrispondente ad € 340,00 al metro quadrato di | |
| | parcheggi PU1 secondo le quantità richieste dall'articolo 94.1 delle Nor- | |
| | me Edilizie ed Urbanistiche del RUE per i diversi usi di progetto che sa- | |
| Comune | ranno previsti dal PUA di iniziativa privata ARR.a. | |
| archeggi | D3) L'approvazione del PUA relativo all'ambito ARR.a, previo inseri- | |
| dall'arti- | mento nel POC, è subordinata alla sottoscrizione dell'accordo integra- | |
| versi usi | tivo di cui al sopraesteso comma D1, ovvero al versamento della som- | |
| R.a, nel- | ma in denaro prevista dal sopraesteso comma D2, qualora si verificasse | |
| ca cata- | la condizione prevista dal comma D2 stesso. | |
| a dell'in- | D4) Qualora la Proponente, in sede di inserimento nel POC dell'ambito | |
| ponibili- | ARR.a, richiedesse di poter applicare i requisiti volontari di cui all'alle- | |
| ssivo at- | gato E.del RUE, nella versione che deriverà dall'approvazione della va- | |
| 1) giorni | riante di cui al punto 12 della premessa, gli incentivi previsti come in- | |
| vedere | cremento della SU comporteranno una valutazione della sostenibilità | |
| razione, | ambientale e territoriale anche di questo ulteriore incremento, fermo re- | |
| 70% a | stando che allo stesso dovrà corrispondere un adeguamento delle do- | |
| Qualora | tazioni di parcheggi di urbanizzazione primaria, anche ai fini di quanto | |
| nte dal- | previsto dal presente articolo D. | |
| to della | Articolo E - Conseguenze dell'inadempimento. | |
| st'ultima | Laddove la Proponente o i suoi aventi causa, non adempia anche ad | |
| | una soltanto delle obbligazioni assunte agli articoli C e D del presente | |
| rogetto | Atto di Accordo, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in | |
| mine di | via amministrativa, avrà facoltà di adire l'Autorità Giudiziaria competente | |
| al pre- | per ottenere l'accertamento dell'inadempimento e la condanna della | |
| versare | parte inadempiente alla esecuzione, anche in forma specifica, delle ob- | |

| | | |
|--|--|-------|
| | bligazioni assunte, fermo restando il diritto al risarcimento del danno. | la r |
| | Articolo F - Oneri di inserimento di clausole. | l'uo |
| | All'atto del primo trasferimento, ad opera della Proponente, della pro- | ste |
| | prietà o comunque della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al punto 1 | Artic |
| | della premessa, nonché nei successivi atti di trasferimento degli im- | Cos |
| | mobili medesimi, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella | ALL |
| | nota di trascrizione laddove l'atto vi sia soggetto, nelle quali l'acquirente, | ALL |
| | per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il | ALL |
| | presente Atto di accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in | loca |
| | ogni sua parte. | Artic |
| | Articolo G - Successione nei rapporti giuridici. | Il Co |
| | In forza del trasferimento anche parziale della proprietà o della facoltà di | coltà |
| | utilizzo degli immobili di cui al punto 1 della premessa, gli acquirenti e, | prov |
| | successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione | ste c |
| | giuridica della Proponente relativamente ai diritti, oneri e obblighi na- | tativ |
| | scenti dal presente Atto di Accordo. | Il pr |
| | Le parti precisano che la successione nei rapporti giuridici di cui al pre- | Stru |
| | sente articolo G cesserà di avere luogo per quelle obbligazioni del pre- | tato |
| | sente Atto di Accordo che si estingueranno in conseguenza di interve- | varia |
| | nuto adempimento ovvero nei modi di cui al capo quarto del titolo primo | L'eff |
| | del codice civile. | prev |
| | Articolo H - Registrazione e trascrizione. Spese e oneri fiscali. | sto a |
| | Il presente Atto di Accordo sarà registrato, integralmente nei suoi 10 ar- | Letto |
| | ticoli. | Cast |
| | Le spese per la stipulazione mediante scrittura privata autenticata, per | F.TI: |

| | |
|-----------|---|
| lanno. | la registrazione, e conseguenti tutti sono a carico della Proponente. Al- |
| | l'uopo, la Proponente chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previ- |
| ella pro- | ste in materia. |
| punto 1 | Articolo I - Allegati. |
| legli im- | Costituiscono parte integrante del presente atto i seguenti allegati: |
| ire nella | ALLEGATO A: osservazione alla variante al PSC; |
| quirente, | ALLEGATO B: perizia di stima; |
| ettare il | ALLEGATO C: stralcio mappa catastale con individuazione dell'area di |
| guirlo in | localizzazione dei parcheggi pubblici; |
| | Articolo J - Accettazione da parte del Comune. |
| | Il Comune dichiara di accettare quanto sopra, salva e riservata ogni fa- |
| acoltà di | coltà di legge in ordine alla istruttoria dei provvedimenti relativi alla ap- |
| irenti e, | provazione dello strumento urbanistico generale e attuativo, alle richie- |
| osizione | ste di rilascio di titoli abilitativi nonché al rilascio dei medesimi titoli abili- |
| ighi na- | tativi. |
| | Il presente accordo costituirà parte integrante della variante al Piano |
| i al pre- | Strutturale Comunale di cui al sopraesteso articolo B e sarà assogget- |
| del pre- | tato alle forme di pubblicità previste per le delibere di approvazione delle |
| interve- | varianti medesime. |
| o primo | L'efficacia del presente accordo è condizionata alla conferma delle sue |
| | previsioni nella variante al PSC approvata, in conformità a quanto previ- |
| | sto al sopraesteso articolo B. |
| i 10 ar- | Letto, confermato e sottoscritto. |
| | Castelnovo nè Monti, 3 giugno 2010. |
| ata, per | F.TI: VALENTINA TAGLIATI, CORRADINI DANIELE. |

Rep.n. 231878

N.Vol. 41.448

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto Avv. GIUSEPPE BECCARI Notaio in Reggio Emilia ed iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, che le firme sopra estese sono state apposte alla mia presenza, dai signori:

- CORRADINI DANIELE, nato a Guastalla (RE) il 13 Aprile 1971, domiciliato per la carica presso il Comune di Castelnovo ne' Monti;
- TAGLIATI VALENTINA, nata a Castelnovo ne' Monti (RE) l'8 dicembre 1935, domiciliata per la carica in Castelnovo ne' Monti (RE), via Morandi n. 21/B,

della cui identità personale, qualifica e poteri di firma, io Notaio sono certo, i quali hanno pure firmato a margine degli altri fogli e gli allegati "A", "B" e "C" alle ore diciassette e minuti dieci, previa lettura da me a loro data dell'atto.

Castelnovo ne' Monti, Via degli Orti n. 1, 3 tre giugno 2010 duemiladieci

F.TO: DOTT. GIUSEPPE BECCARI NOTAIO.

OGGETTO: C

NSIGLIO

Il sottoscrit

me

gnome

a/o

dice Fiscal

sidente in

alita

zza/Via n°

palità di:

Privi

Legi

Altre

sa visione
ttata con c

ENCO DE

RE

Rap

Rap

Tav

Riempire
le scito ri

Comu

ALLEGATO A¹

al Rep.n. 231878/41448



| |
|--------------------------------|
| COMUNE DI CASTELNUOVO MONTI |
| 18. LUG. 2009 |
| PROTOCOLLO N° 19009 |
| CAT..... CLAS..... FASC..... |

Comune di Castelnuovo ne' Monti

Al Sindaco del Comune
di Castelnuovo ne' Monti (RE)

OGGETTO: OSSERVAZIONE ALLA SECONDA VARIANTE AL P.S.C. ADOTTATA CON DELIBERA DI
CONSIGLIO COMUNALE N. 41 DEL 21.04.2009;

Il sottoscritto/a:

nome TAGLIATI
 cognome VALENTINA
 a/o CASTELNUOVO NE' MONTI
 08/12/1935
 codice Fiscale TGVVNT35T48C219G
 residente in CASTELNUOVO NE' MONTI
 attività TERMINACCIO
 piazza/Via n° SPARAVALLE n° 12

Qualità di:

- Proprietario
- Privato/a cittadino/a
- Legale rappresentante. Società: IMMOBILIARE "IL CENTRO" S.R.L.
con sede a CASTELNUOVO NE' MONTI; Via MORANDI n° 21/B,
C.A.P. 42035, Tel 0522611464

- Privato/a cittadino/a
- Legale Rappresentante dell'Associazione o Ente
- Altro (specificare)

In base alla visione della Seconda Variante al Piano Strutturale Comunale del Comune di Castelnuovo ne' Monti,
adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 21/04/2009, presenta le seguenti osservazioni:

INCONTRO DEGLI ELABORATI ASSOGGETTATI AD OSSERVAZIONE:

- RELAZIONE;
- Rapporto preliminare per la verifica di conformità geologico-tecnica e sismica;
- Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS;
- Tavole grafiche PSC;

Riempire un modulo per ogni tipologia di osservazione riguardante elaborati diversi, sulla base del fac-
tole sotto riportato.



Comune di Castelnuovo ne' Monti

OSSERVAZIONE n. riguardante :

Riferimento Tavola Grafica PSC: P 5.1

Ambito : ARR.a, "Ambiti Residenziali da Riqualificare tramite P.U.A.",

Articolo Norme PSC : 22

Scheda Normativa:

Variante numero: 34

Considerato che:

1. LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA PREVISTA (UT=0,45 mq/mq, IF= circa 1,35 mc/mq) RISULTA DI MOLTO INFERIORE AL VALORE MASSIMO PREVISTO PER LA TIPOLOGIA D'AMBITO IN OGGETTO (IF Max = 5,00 mc/mq);
2. PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO SI DOVRANNO PREVEDERE LA COSTRUZIONE DI UNA PALIFICATA-PARATIA, CHE AVRA' ANCHE FUNZIONE DI CONSOLIDAMENTO DEL VERSANTE INTERESSATO, E LO SPOSTAMENTO DELLA FOGNATURA PRESENTE SUL LOTTO, CON CONSEGUENTE AGGRAVIO DEI COSTI DI COSTRUZIONE;
3. L'INTRODUZIONE DELLE RECENTI NORMATIVE IN MATERIA DI COSTRUZIONI IN ZONA SISMICA E RIGUARDANTI IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI, COMPORTANO NOTEVOLI AUMENTI DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER I NUOVI EDIFICI;
4. UN AUMENTO DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DELL'AMBITO CONSENTIREBBE DI RIDURRE L'INCIDENZA DEI COSTI DI COSTRUZIONE DI CUI AI PUNTI 2 E 3;
5. LA DIMENSIONE COMPLESSIVA DEL COMPARTO SI E' NOTEVOLMENTE RIDOTTA E PERTANTO, CONSIDERATE ANCHE LE PROBLEMATICHE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA' AI PIANI SOTTOSTRADA, RISULTERA' DIFFICILE RISPETTARE LA PRESCRIZIONE RIGUARDANTE LA SISTEMAZIONE "A VERDE ALBERATO PROFONDO" PREVISTA PER GLI SPAZI PERMEABILI (NON MENO DEL 30% DELLA ST);
6. NELLA SCHEDA RELATIVA ALL'AMBITO IN OGGETTO SONO PRESENTI ALCUNE INCONGRUENZE CHE RICHIEDONO MODESTE CORREZIONI.

Osserva che:

1. UT max: aumentare l'indice UT da 0,45 mq/mq a 0,55 mq/mq
2. Caratteri morfologici e funzionali: al termine, dopo "... residenziali", aggiungere "... e ad usi commerciali-direzionali compatibili con la residenza secondo percentuali da definire in sede di PUA."
3. Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste: al termine, dopo "... verde alberato profondo", aggiungere "... o verde pensile."
4. Funzioni ammesse e capacità insediativa massima: al termine, eliminare "... ferma restando la prevalente destinazione residenziale dell'intervento e salva la sopraestesa disciplina transitoria."

corredo di t
nportante : al
afica)

ogo, CAST
ta, 18 luglio

Comune di Castelnuovo ne' Monti

corredo di tale osservazione si allega la seguente documentazione:

importante : allegare estratto tavola di PSC adottato e tavola di PSC con proposta/modifica utilizzando la stessa scala grafica)

.....
.....
.....
.....

Castelnuovo, CASTELNOVO NE' MONTI

Castelnuovo, 18 luglio 2009

Firma

Valentine Lapadula
Valentine Lapadula

Luigi De Luca
Luigi De Luca



7)
A
E
L
L
A
D
H
E
I
E
I
E



Comune di Castelnuovo ne' Monti

PERIZIA DI STIMA DI SUPERFICIE UTILE RIFERITA AD AREA EDIFICABILE COMPRESA IN COMPARTO ARR.a NEL CAPOLUOGO DEL COMUNE DI CASTELNUOVO NE' MONTI.

Al fine di determinare il valore a mq della SU da localizzare all'interno dell'ambito ARR.a, si procede ipotizzando la ripartizione degli usi e la SU costruibile, tenendo conto della scheda di PSC come modificata con la variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 22.04.2009, nonché dell'ipotesi di trasferimento per delocalizzazione di 229,90 mq di SU di proprietà del Comune.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

Trattandosi di area edificabile su cui insiste un edificio esistente da demolire, si ritiene di determinare il più probabile valore di mercato attraverso il valore di trasformazione.
Il valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore finale dell'immobile sulla base della massima potenzialità edificatoria ed i costi di produzione, l'utile d'impresa nonché i costi di urbanizzazione.

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI PRODUZIONE:

Per determinare il costo di produzione al mq degli edifici di civile abitazione, si ritiene di far riferimento al D.M. 18.12.1998 di attuazione alla legge 392/78, il quale fissa il costo di produzione con riferimento all'anno 1997 in £. 1.450.000. A tale costo viene applicato il coefficiente correttivo di 0,9 trattandosi di comune con oltre 10.000 abitanti e di 1,25 ipotizzando abitazioni di tipo civile (categoria catastale A2), si determina pertanto un costo base di £. 1.631.250.
Comprendendo tale costo anche il valore dell'area per un'incidenza del 12%, viene ridotto della stessa aliquota divenendo £. 1.435.500 da rivalutare sulla base dell'indice ISTAT di variazione del costo di costruzione di fabbricati residenziali, dall'anno 1997 al 2008, per un costo attuale di £ 1.941.483 pari ad € 1.002,70/mq. In conformità alle indicazioni date dalla Camera di Commercio di Reggio Emilia per l'applicazione dei listini delle opere edili, trattandosi di lavori da eseguire in montagna, con costi superiori rispetto alla pianura, anche in considerazione della sismicità della zona, il costo viene aumentato del 5%, per un costo finale di 1.052,84 €/mq arrotondato a 1.053,00 €/mq. Il costo di produzione delle autorimesse viene assunto nel 50 % delle abitazioni e pertanto in 526,50€/mq.
Per gli spazi ad uso commerciale si assume un valore a mq pari al 90 % delle abitazioni e pertanto 948,00 €/mq.

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI URBANIZZAZIONE:

Il lotto è già urbanizzato, gli allacciamenti ai pubblici servizi rientrano nei costi di costruzione. Si considera tuttavia il costo relativo alla dotazione di parcheggi pubblici PUI, richiesti nella misura di 15 mq/37mq di SU per gli usi residenziali e nella misura del 40% della SU per gli usi commerciali e direzionali, per un costo definito forfaitariamente in 340 €/mq. Pertanto:
SU ad uso residenziale: 345 mq x 15/37= 139,87 mq
SU ad uso commerciale/direzionale 344 mq x 0,40= 137,60
Totale parcheggi: 277,47 mq x 340 €/mq = € 94.340

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DI MERCATO:

RESIDENZA:
Sulla base di indagini di mercato, valutati i valori di edifici simili per tipologia ed ubicazione, valutata la posizione dell'area, si assume per l'edilizia residenziale un valore di € 2.250,00 al mq di superficie vendibile.

AUTORIMESSE:
In relazione all'ubicazione dell'intervento, si assume un valore medio di € 950,00 al mq.

EDILIZIA
n relazione a
secondo seme
1.600,00, tenu

EPILOGO
/fr = valore fi
uperficie ven
/fc= valore fi
/mq di super
/fa= valore fi
uperficie ven
icR = Superfi
iù 30 % della
icC = Superfi
iù 30 % della
icA = Superfi
u= costo del
p= profitto del
ip= spese gen
icR= costo di
icC= costo di
icA= costo di
/r= valore del
/c= valore de
/a= valore de

CALCOLO
S. Accessoria
icR = S.U. +

CALCOL
S. Accessoria
icC = S.U. +

CALCOLO
tenuto conto
costituiscono
ad uso diverse
etermina la s
16 mq circa di
uperficie mas

INCIDENZA

L'incidenza
ommerciale/c
icR residenzi
ncidenza cost



Comune di Castelnovo ne' Monti

► EDILIZIA COMMERCIALE/DIREZIONALE:

In relazione ai dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, riferiti al secondo semestre 2009, si assume un valore di €2.700,00 al mq prossimo al valore massimo indicato di €1.600,00, tenuto conto della posizione particolarmente appetibile sul mercato.

RIEPILOGO DEI FATTORI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE:

- /fr = valore finale di mercato di un alloggio ubicato nel comparto oggetto di stima, 2.250,00 €/mq di superficie vendibile;
- /fc = valore finale di mercato di esercizi di vicinato ed uffici, ubicati nel comparto oggetto di stima 2.700,00 €/mq di superficie vendibile;
- /fa = valore finale di mercato delle autorimesse ubicate nel comparto oggetto di stima 950,00 €/mq di superficie vendibile;
- icR = Superficie vendibile residenziale: superficie utile urbanistica (superficie di pavimento più murature) più 30 % della superficie accessoria;
- icC = Superficie vendibile commerciale: superficie utile urbanistica (superficie di pavimento più murature) più 30 % della superficie accessoria;
- icA = Superficie vendibile autorimesse;
- Cu = costo delle urbanizzazioni € 90.000 (ipotizzato);
- p = profitto del costruttore 10 % di Vfr, Vfc, Vfa;
- sp = spese generali (spese tecniche, esposizione finanziaria, oneri tributari etc.) = 15 % di CcR, CcA, CcC
- CcR = costo di costruzione del fabbricato ad uso residenziale 1.053,00 €/mq
- CcC = costo di costruzione del fabbricato ad uso commerciale 948,00 €/mq
- CcA = costo di costruzione del fabbricato ad uso autorimesse 526,50 €/mq
- Vr = valore dell'area riferito all'edilizia residenziale;
- Vc = valore dell'area riferito all'edilizia commerciale;
- Va = valore dell'area riferito alle autorimesse;

► CALCOLO DELLA ScR ad uso residenziale massima realizzabile:

S. Accessoria max (in ipotesi di edilizia condominiale) = S.U. X 80% = 345 x 0,80 = 276 mq
icR = S.U. + 30% S.A. = 345 + (276 x 0,30) = 427,80 mq

► CALCOLO DELLA ScC ad uso commerciale/direzionale massima realizzabile:

S. Accessoria max = S.U. X 25% = 344 x 0,25 = 86 mq
icC = S.U. + 30% S.A. = 344 + (86 x 0,30) = 369,80 mq

► CALCOLO DELLA ScA ad uso autorimesse massima realizzabile:

Tenuto conto che sulla base delle norme vigenti, ed in particolare dell'art. 96.17 del RUE, le autorimesse non costituiscono superficie utile né superficie accessoria, nel limite di 27,00 mq per alloggio o unità immobiliare ad uso diverso, e quindi sono realizzabili in eccedenza rispetto alla Sc residenziale come sopra calcolata. Si determina la superficie massima realizzabile ad uso autorimesse ipotizzando la realizzazione di 4 alloggi di 66 mq circa di SU e di 4 uffici/negozi. Pertanto 8 unità immobiliari moltiplicato per 27,00 mq/unità dà una superficie massima di 216 mq.

INCIDENZA DEL COSTO DI URBANIZZAZIONE:

L'incidenza del costo di urbanizzazione viene riferita alla superficie vendibile residenziale-commerciale/direzionale come segue:

ScR residenziale = 427,80 mq

incidenza costo urbanizzazioni Cu: 47.556 €/427,80 mq = € 103,88/mq





Comune di Castelnuovo ne' Monti

ScC commerciale/direzionale = 369,80 mq

Incidenza costo urbanizzazioni Cu: 46.784 €/369,80 mq = € 126,51/mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE:

$Vr = (Vfr - Cu - P - CcR - Sg) \times ScR = (2.250,00 - 103,88 - 225,00 - 1.053,00 - 157,95) \times 427,80 =$
€ 303.810,73

$Va = (Vfa - P - CcA - Sg) \times ScA = (950,00 - 95,00 - 526,50 - 78,98) \times 216,00 =$ € 53.896,32

$Vc = (Vfc - Cu - P - CcC - Sg) \times ScC = (2.700,00 - 126,51 - 270,00 - 948,00 - 142,20) \times 369,80 =$
€ 448.674,64

Totale valore area (Vr+Va+Vc): € 806.381,69

da cui dedurre il costo di demolizione dell'edificio esistente quantificato sulla base del prezzario della Camera di Commercio di Reggio Emilia come segue:

“Demolizione completa di fabbricati fino al piano di spiccato, valutati a m³ vuoto per pieno, compreso accatastamento entro l'area del cantiere del materiale di spoglio ed il trasporto delle macerie alle discariche entro 10 km di distanza, struttura mista in muratura e cemento armato: € 9,44 al mc; maggiorazione 5% per lavori in montagna: € 9,91
mc 540 x € 9,91 = € 5.351,40
oneri per la sicurezza 10% = € 535,14
totale demolizione = € 5.886,54
oneri fiscali 20% = € 1.177,31
totale costi di demolizione = € 7.063,85 che si arrotonda in € 7.000,00

Valore Finale di mercato dell'area:

€ 806.381,69 - € 7.000,00 = € 799.381,69

Il valore deve essere attualizzato, in quanto il valore di trasformazione è riferito al costo attuale dell'area, mentre l'alienazione dei nuovi edifici costruibili sulla stessa avverrà in un tempo successivo, che si ipotizza in quattro anni (tenuto conto dei tempi variante al POC, di approvazione del PUA, di rilascio del titolo abilitativo e dei tempi di costruzione). Il tasso di sconto all'attualità che viene assunto è pari al 4% annuo, corrispondente ad una media tra il costo del denaro per gli investimenti immobiliari e le rendite da investimenti immobiliari.

Il valore attuale dell'area è pertanto dato dalla seguente formula $VA = VF / (1+r)^n$ dove VF è pari ad € 799.381,69 “r” è pari a 4% ed “n” è il numero di anni pari a 4, si ha pertanto il seguente Valore Attuale:

$799.381,69 / (1+0,04)^4 =$ € 683.314,82 che si arrotonda in € 683.000,00;

corrispondenti ad € 990,00 a mq di SU urbanistica (valore arrotondato all'unità di Euro)

Il valore 229,90 mq di SU di proprietà del Comune da trasferire per delocalizzazione nell'ambito RR.a: € 227.601,00 che si arrotondano in € 230.000,00 (duecentotrentamila/00).

Castelnuovo ne' Monti 07.04.2010

Volontario Spese

Luigi Dele

Il responsabile del settore
Pianificazione Promozione del Territorio
(Geom. Daniele Corradini)

Daniele Corradini



Il valore finale di mercato

È copia conforme al suo originale, debitamente
firmata che si rilascia per gli usi consentiti
dalla legge.

Reggio Emilia,

17 GIU. 2010

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. J. ...', written over the circular stamp.

ALLEGATO 03

Sentenza Cassazione Civile n. 7183_10/05/2012

Sentenza (Cassazione Civile), sez. II, 10-05-2012, n. 7183- Pres. FELICETTI Francesco- Est. BERTUZZI Mario- P.M. PATRONE Ignazio - C.V. c. M.V.

In tema di distanze nelle costruzioni, **quando due fabbricati sono in aderenza, il proprietario di uno di essi non può dolersi della costruzione da parte del proprietario dell'altro di un muro sul confine, al di sopra del fabbricato, tenuto conto che l'art. 873 cod. civ. trova applicazione soltanto con riguardo a costruzioni su fondi finitimi non aderenti, essendo, pertanto, in tali casi legittima la sopraelevazione effettuata in aderenza sopra la verticale della costruzione preesistente.** (Cassa con rinvio, App. Torino, 09/10/2006)

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza del 25 novembre 2003 il Tribunale di Tortona respinse le domande proposte da C.V. nei confronti dei proprietari confinanti M.V. e M.G., dirette ad ottenere l'arretramento delle opere edilizie da questi erette sul proprio fabbricato al fine del recupero del sottotetto ed alla eliminazione delle vedute conseguenti in quanto realizzate in violazione della distanza legale. Il giudice di primo grado motivò la decisione affermando che la struttura realizzata dai convenuti, in quanto pressochè incassata nel tetto preesistente, non costituiva una costruzione in senso proprio e non era quindi idonea a creare intercapedini dannose e che l'altezza e le dimensioni del parapetto relativo all'apertura impedivano che ad essa potessero attribuirsi le caratteristiche della veduta.

Interposto gravame, la pronuncia di primo grado venne interamente confermata dalla sentenza n. 1546 del 9 ottobre 2006 della Corte di appello di Torino, la quale respinse la domanda di arretramento della costruzione dei convenuti affermando, con diversa motivazione, che le norme in materia di distanze legali tra costruzioni non potevano nel caso di specie trovare applicazione in quanto i fabbricati delle parti in causa risultavano costruiti in aderenza e che "l'abbaino più vicino al confine e non a distanza di tre metri ha il muro esterno che coincide esattamente con la prosecuzione verso l'alto della linea di confine, anch'esso è aderente al fabbricato di controparte"; dichiarò invece inammissibile, per mancanza di specificità delle censure, il motivo di appello relativo al mancato accoglimento della domanda di eliminazione della veduta.

Per la cassazione di questa decisione, con atto notificato il 21 marzo 2007, ricorre C.V., affidandosi a sei motivi, illustrati da memoria.

Resistono con controricorso M.V. e M.G..

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il primo motivo di ricorso, denunciando violazione e/o falsa applicazione degli artt. 873 e 877 cod. civ., lamenta che la Corte di appello abbia ritenuto legittima la nuova costruzione posta a distanza inferiore di quella legale senza che la stessa fosse stata costruita in aderenza, lasciando del tutto indimostrata la propria decisione. La statuizione impugnata è errata, in quanto l'opera realizzata dalla controparte non combaciava perfettamente con il muro del vicino, ma, essendo stata realizzata in arretramento ad una distanza inferiore di quella legale, creava uno spazio vuoto tra le costruzioni, che finiva altresì per pregiudicare il diritto dell'attore di sopraelevare a sua volta.

Con il secondo motivo il ricorrente denuncia omessa motivazione, censurando la sentenza impugnata per non avere esaminato i propri rilievi di fatto che contestavano che i fabbricati fossero tra loro in aderenza e per non avere dato corso alle proprie istanze di disporre una nuova consulenza tecnica e l'ispezione diretta dello stato dei luoghi.

I due motivi, che per la loro connessione obiettiva possono trattarsi congiuntamente, sono infondati.

La Corte di appello ha motivato la propria decisione di rigetto richiamando le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio che, "nel descrivere lo stato dei luoghi, dichiara che i fabbricati delle parti sono in aderenza e che il confine tra loro coincide con la linea di aderenza tra i due corpi di fabbrica"; ha quindi ritenuto che

"i fabbricati sono esclusi dall'ambito di operatività dell'art. 873 c.c. e, poichè l'abbaino più vicino al confine e non a distanza legale di tre metri ha il muro esterno che coincide esattamente con la prosecuzione verso l'alto della linea di confine, anch'esso è aderente al fabbricato di controparte".

La conclusione così accolta resiste alle censure sollevate dal ricorrente di vizio di motivazione e di violazione di legge.

L'affermazione del giudice di merito, secondo cui i fabbricati delle parti risultano tra loro in aderenza e l'ampliamento costruttivo realizzato dai convenuti proseguiva verso l'alto in proiezione verticale con la linea di confine, costituiscono invero accertamenti di fatto non suscettibili, come tali, di sindacato in sede di giudizio di legittimità se non sotto il profilo della motivazione, che nella specie risulta sufficiente ed adeguata mediante richiamo alle conformi risultanze della consulenza tecnica d'ufficio. Le contestazioni sul punto sollevate dal ricorrente appaiono d'altra parte prive di pregio, non indicando in modo specifico le fonti di prova da cui emergerebbero elementi di fatto contrastanti. Le critiche, per come sollevate, appaiono quindi generiche e non sorrette in modo adeguato dal principio di autosufficienza, il quale impone al ricorrente per cassazione che deduca l'omessa considerazione o erronea valutazione da parte del giudice di merito di risultanze istruttorie di riprodurre esattamente il contenuto dei documenti e delle prove che si assumono non esaminate, al fine di consentire alla Corte di valutare la sussistenza e decisività delle stesse (Cass. n. 17915 del 2010; Cass. n. 18506 del 2006; Cass. n. 3004 del 2004). Ciò vale in particolare per l'assunto secondo cui l'ampliamento realizzato dal convenuto non combacerebbe perfettamente con il muro di confine ma sarebbe stato realizzato in arretramento, mentre le deduzioni svolte nel secondo motivo in ordine alla distanza dal confine dei pilastri che reggono la falda del sottotetto e del paramento e della porta finestra della mansarda integrano altresì elementi di fatto non probanti, in quanto inidonei di per sé a confutare l'affermazione del giudice che l'opera era stata realizzata in proiezione rispetto alla linea di confine e non era, rispetto ad essa, in posizione arretrata.

Nè sussiste il vizio di violazione di legge denunciato, operando la decisione impugnata conforme all'orientamento di questa Corte, che qui merita ulteriore conferma secondo cui, quando due fabbricati sono in aderenza, il proprietario di uno di essi non può validamente dolersi della costruzione da parte del proprietario dell'altro di un muro sul confine, al di sopra del fabbricato, essendo in questi casi legittima la sopraelevazione effettuata in aderenza sopra la verticale della costruzione preesistente, tenuto conto che l'art. 873 cod. civ., trova applicazione soltanto con riguardo a costruzioni su fondi finitimi non aderenti (Cass. n. 1673 del 1995; Cass. n. 9726 del 1993).

Il terzo motivo di ricorso lamenta violazione degli artt. 112 e 345 cod. proc. civ., assumendo che la sentenza impugnata è incorsa in vizio sia di extrapetizione, laddove ha respinto la domanda dell'attore per una ragione diversa da quella accolta dal giudice di primo grado e senza che essa avesse formato oggetto di valida eccezione della controparte, che di omessa pronuncia, per non avere esaminato le deduzioni dell'appellante che aveva rilevato che la mansarda con terrazzo coperto della controparte insisteva non solo su uno lato della sua proprietà, coincidente con il mappale 1522, ma anche su altro lato, riferibile al mappale 974, ove si trovava posizionata a distanza inferiore da quella legale e che in alcuni punti tale opera oltrepassava la linea di confine.

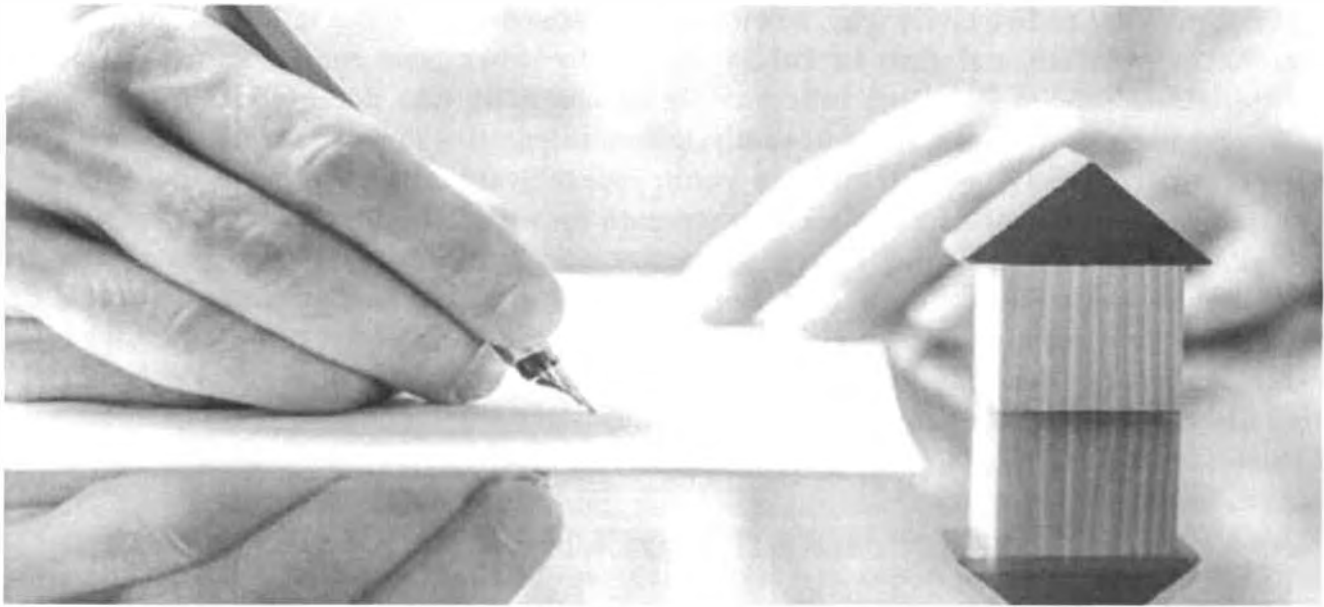
Il motivo appare fondato con riguardo alla censura di omessa pronuncia.

La lettura della sentenza impugnata convince invero che la Corte di appello ha esaminato la domanda di arretramento avanzata dall'attore solo con riferimento alla parte dei fabbricati costruiti in aderenza, laddove invece il C., come risulta dall'esposizione dello svolgimento del processo contenuta nella stessa decisione, premettendo che il proprio fabbricato confinava su due lati con la proprietà dei convenuti, aveva lamentato la violazione della distanza legale con riferimento ad entrambe le parti confinanti del proprio immobile. Risulta pertanto evidente che la domanda non sia stata esaminata nella sua interezza, con conseguente violazione del principio della corrispondenza tra chiesto e pronunciato (art. 112 cod. proc. civ.).

Michele De Luca

Quid Potest

In tema di rispetto delle distanze legali tra costruzioni, la sopraelevazione di un edificio preesistente



GIUGNO 18, 2018 ~ AVVMICHELEDELUCA12

Corte di Cassazione, sezione seconda civile,
Ordinanza 10 maggio 2018, n. 11320

Le massime estrapolate:

In tema di rispetto delle distanze legali tra costruzioni, la sopraelevazione di un edificio preesistente, determinando un incremento della volumetria del fabbricato, va qualificata come nuova costruzione, sicché deve rispettare la normativa sulle distanze vigente al momento della sua realizzazione, non potendosi automaticamente giovare del diritto di prevenzione caratterizzante la costruzione originaria, che si esaurisce con il completamento, strutturale e funzionale, di quest'ultima. Ne consegue che, qualora tale normativa sia diversa da quella prevista per la costruzione originaria, il preveniente non potrà sopraelevare in allineamento con l'originaria costruzione, non trovando applicazione il criterio della prevenzione, che – nel caso di costruzione sul confine – impone a colui che edifica per primo di costruire in corrispondenza della stessa linea di confine su cui ha innalzato il piano inferiore oppure a distanza non inferiore a quella legale, in modo da non costringere il prevenuto ad elevare a sua volta un immobile a linea spezzata.

Fermo restando che le disposizioni dei piani regolatori che stabiliscono una determinata distanza delle costruzioni tra loro o dai confini dei fondi appartengono alla categoria delle norme integrative del codice civile (che, se violate, conferiscono al vicino la facoltà di ottenere la riduzione in pristino), nel caso in cui lo strumento urbanistico locale, successivamente intervenuto, abbia sancito l'obbligo inderogabile di osservare una determinata distanza dal confine ovvero tra le costruzioni, tale nuova disciplina, integrativa di quella codicistica, vincola anche il preveniente, che è così tenuto, se vuole sopraelevare, alla osservanza della diversa distanza stabilita senza alcuna facoltà di allineamento (in verticale) alla originaria preesistente costruzione, a meno che la normativa regolamentare non preveda una espressa eccezione in proposito. In siffatta evenienza, quindi, in difetto di una norma regolamentare in deroga, è da escludere il diritto a sopraelevare in allineamento con l'originaria costruzione ed è del tutto irrilevante che i preesistenti edifici siano stati realizzati in aderenza, dovendosi osservare la prescritta distanza dal confine sancita dalla nuova normativa regolamentare in via inderogabile e senza alcuna eccezione in proposito.

In tema di distanze nelle costruzioni, solo quando due fabbricati sono in aderenza, il proprietario di uno di essi non può dolersi della costruzione da parte del proprietario dell'altro di un muro sul confine, al di sopra del fabbricato, tenuto conto che l'articolo 873 c.c. trova applicazione soltanto con riguardo a costruzioni su fondi finitimi non aderenti, essendo, pertanto, in tali casi legittima la sopraelevazione effettuata in aderenza sopra la verticale della costruzione preesistente.

regolament

Ordinanza 10 maggio 2018, n. 11320

Data udienza 16 marzo 2018

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

ALLEGATO 04

Verbale di consistenza edificio demolito, comparto ARR.a, Via Roma 48_29/07/2019



Comune di Castelnuovo ne' Monti
SETTORE PIANIFICAZIONE, PROMOZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Prot. n. 10923

Castelnuovo ne' Monti, li 29/07/2019

Al Responsabile del Settore
Pianificazione, Promozione e Gestione
del Territorio
Geom. Corradini Daniele

Oggetto: Richiesta di sopralluogo in contraddittorio per la verifica delle dimensioni e le distanze dai fabbricati limitrofi di immobile sito in Via Roma.
Rif. Catastali: Foglio 39 Particella 18.
Verbale di sopralluogo.

In riferimento alla richiesta di presentata dal signor Romei Giovanni, nato a Castelnuovo ne' Monti il 02/01/1957 e residente a Castelnuovo ne' Monti in Via Salvador Allende n. 5, in qualità di legale rappresentante della società "Immobiliare Il Centro s.r.l.", pervenuta a questo comune in data 16/07/2019 ed acquisita in atti al protocollo generale n. 10302, nella quale si chiedeva di effettuare sopralluogo in contraddittorio al fine di verificare le dimensioni e le distanze dai fabbricati limitrofi dell'immobile sito in Via Roma, censito catastalmente al foglio 39 mappale 18, è stato effettuato in data 24/07/2019 alle ore 9.30 apposito sopralluogo da parte del Geom. Deangeli Annachiara in qualità di Tecnico Istruttore – Settore Pianificazione, Promozione e Gestione del Territorio del Comune di Castelnuovo ne' Monti.

Durante il sopralluogo, al quale erano presenti il sig. Romei Giovanni e il sig. Bucci Stefano, sono state rilevate le misure principali dell'immobile e le distanze dai fabbricati limitrofi ove possibile, questo per poter procedere successivamente alla demolizione come specificato nella richiesta stessa.

Il Tecnico Istruttore

(Geom. Annachiara Deangeli)



Elenco Allegati:

- Allegato A: Visura catastale;
- Allegato B: Planimetria catastale;
- Allegato C: Rilievo.



13

MISURA PRESA DALLO SAGGIO
 DEL PIANO SEMIN-TERRATO
 CHE HA UNA RISEGA DI 7 CH.
 IN MENO RISPETTO AL P.T.

ALTEZZA SUL FRONTE
 1.45 SOTTO TAVOLATO
 DAL PIANO DEL MARCIAPIEDE



PER PRESA VISIONE
 ROMEO GIOVANNI
 BUCCI STEFANO

ALLEGATO 05

RUE vigente Castelnovo ne' Monti_ "Allegato A"



**COMUNE DI
CASTELNOVO NE'
MONTI**

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

R.U.E.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

(Art. 29 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n°20 e s.m.i.)

ALLEGATO "A"

Definizioni tecniche, parametri urbanistici ed edilizi

Febbraio 2015

Centro cooperativo di progettazione
società cooperativa
Architettura Ingegneria Urbanistica

via Lombardia n. 7
42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794

www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c.f. / p. iva 00474840352
reg. soc. Trib. RE n. 7636



INDICE

| | |
|--|----------|
| 1 – DEFINIZIONI TECNICHE PER L’EDILIZIA E L’URBANISTICA..... | 1 |
| 1.1 - Definizione e campo di applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi | 1 |
| A - PARAMETRI E INDICI URBANISTICI | 1 |
| A.1 – Sistema urbanistico e ambientale..... | 1 |
| A.2 – Ambito e Sub ambito | 1 |
| A.3 - Centro abitato | 1 |
| A.4 - Territorio urbanizzato | 1 |
| A.5 - Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG)..... | 1 |
| A.6 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1)..... | 1 |
| A.7 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2) | 2 |
| A.8 - Standards urbanistici..... | 2 |
| A.9 - Superficie territoriale (ST) | 2 |
| A.10 - Superficie fondiaria (SF)..... | 2 |
| A.11 - Comparto | 2 |
| A.12 - Lotto..... | 2 |
| A.13 - Unità fondiaria..... | 2 |
| A.14 - Superficie minima di intervento (SM)..... | 2 |
| A.15 - Area dell’insediamento (AI) | 2 |
| A.16 - Potenzialità edificatoria (PE) | 2 |
| A.17 - Carico urbanistico (CU)..... | 2 |
| A.18 - Capacità insediativa (CI) | 2 |
| A.19 - Densità territoriale (DT)..... | 3 |
| A.20 - Densità fondiaria (DF) | 3 |
| A.21 - Indice di utilizzazione territoriale (UT)..... | 3 |
| A.22 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)..... | 3 |
| A.23 - Limiti alla utilizzazione degli indici edilizi UT e UF | 3 |
| B – OGGETTI E PARAMETRI EDILIZI..... | 4 |
| B.1 – Unità edilizia (Ue)..... | 4 |
| B.2 - Unità immobiliare (UI) | 4 |
| B.3 - Categoria e classe catastale | 4 |
| B.4 - Area di pertinenza | 4 |
| B.5 - Area cortiliva | 4 |
| B.6 - Area di sedime | 4 |

| | |
|---|----|
| B.7 - Tipologia edilizia..... | 4 |
| B.8 - Classe tipologica..... | 4 |
| B.9 - Superfetazione edilizia | 5 |
| B.10 - Edificio o Fabbricato..... | 5 |
| B.11 - Edificio unifamiliare / monofamiliare | 5 |
| B.12 - Edificio condominiale | 5 |
| B.13 - Alloggio e sue dotazioni minime | 5 |
| B.14 - Parti comuni / condominiali | 6 |
| B.15 - Pertinenza (spazi di pertinenza) | 6 |
| B.16 - Definizioni particolari | 6 |
| B.17 - Superficie lorda (Sul) denominata anche Superficie utile lorda..... | 7 |
| B.18 - Superficie utile (SU) | 7 |
| B.19 - Superficie accessoria (Sa) | 7 |
| B.20 – Superfici escluse dal computo della SU e della Sa | 7 |
| B.21 - Superficie Complessiva (SC) | 7 |
| B.22 - Superficie Catastale (Sca)..... | 7 |
| B.23 - Superficie di vendita degli esercizi commerciali (Sv) | 7 |
| B.24 - Sagoma planivolumetrica | 8 |
| B.25 - Sagoma | 8 |
| B.26 - Volume totale o lordo (VT) | 8 |
| B.27 - Volume utile (VU) | 8 |
| B.28 - Volume tecnico | 8 |
| B.29 - Superficie coperta (SQ)..... | 8 |
| B.30 - Rapporto di copertura (RQ)..... | 8 |
| B.31 - Superficie permeabile (SP) | 8 |
| B.32 – Rapporto / Indice di permeabilità (IP) | 8 |
| B.33 - Fronte dell'edificio | 9 |
| A.34 - Altezza dei fronti (HF) | 9 |
| B.35 - Altezza dell'edificio (H)..... | 9 |
| B.36 - Altezza utile (Hu) o altezza utile netta | 9 |
| B.37 - Altezza utile (Hu) nei casi di recupero dei sottotetti esistenti | 9 |
| B.38 - Altezza virtuale o altezza utile media (Hv) | 9 |
| B.39 - Altezza lorda dei piani (AP) | 9 |
| B.40 - Quota media del terreno..... | 10 |
| B.41 - Piano di un edificio | 10 |
| B.42 - Piano fuori terra | 10 |
| B.43 - Piano seminterrato | 10 |

| | |
|---|----|
| B.44 - Piano interrato..... | 10 |
| B.45 - Sottotetto | 10 |
| B.46 - Soppalco..... | 10 |
| B.47 - Aperture : luci e vedute | 10 |
| B.48 - Parete finestrata..... | 10 |
| B.49 - Pareti prospicienti..... | 11 |
| B.50 - Distanza di un edificio (D) | 11 |
| B.51 - Indice di visuale libera (VL) | 11 |
| B.52 - Misura della distanza | 11 |
| B.53 - Distanza da un confine di proprietà (D1) | 11 |
| B.54 - Distanza da un confine di zona (o di ambito) urbanistica (D2)..... | 12 |
| B.55 - Distanza da un altro edificio (D3) | 12 |
| B.56 - Distanza dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua (D4)..... | 13 |
| B.57 - Riduzione delle distanze | 15 |
| B.58 – Criteri per l'applicazione dell'indice "VL" | 15 |

1 – DEFINIZIONI TECNICHE PER L'EDILIZIA E L'URBANISTICA

1.1 - Definizione e campo di applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

L'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è regolata dai parametri, dagli indici e dalle definizioni di seguito riportate, che si applicano a tutti gli interventi di trasformazione dell'esistente e di nuova costruzione fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati prima dell'adozione del RUE e gli strumenti attuativi vigenti alla medesima data, nei limiti specificati all'Art. 5 del RUE.

Le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia sono contenute nell'Allegato A dell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (DAL 279/2010).

Ad integrazione di quanto disciplinato dalla DAL 279/2010, si definiscono ai successivi articoli le ulteriori definizioni contemplate dal presente RUE.

A - PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

A.1 – Sistema urbanistico e ambientale

1. Per "Sistema" urbanistico ed ambientale del PSC, del RUE e del POC, si intende la partizione del territorio comunale in parti caratterizzate da contenuti pianificatori omogenei, secondo l'articolazione dettata nell'Allegato alla Lg. Rg. 20/2000.

A.2 – Ambito e Sub ambito

1. "Ambito": Vedi definizione DAL 279/2010
2. Si definisce "Sub ambito" o "Zona" la parte di un "ambito" sottoposta a specifiche disposizioni normative che la caratterizzano sotto il profilo degli usi, delle trasformazioni ammesse e/o dei vincoli d'intervento prescritti.

A.3 - Centro abitato

1. Il perimetro del centro abitato, ai sensi dell'articolo 4 del D.Lgs. 30.04.1992 n 295 e s.m.i., coincide con il perimetro del territorio urbanizzato ed è quello che risulta delimitato sulla cartografia di PSC e di RUE anche ai fini dell'applicazione degli articoli 26 e 28 del D.P.R. 16.12.1992 n 495 e s.m.i., in attuazione ed esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

A.4 - Territorio urbanizzato

1. Il perimetro del territorio urbanizzato è quello che risulta delimitato, ai sensi dell'articolo 28 comma 2 della legge regionale 20/2000, sulla cartografia di PSC e di RUE ai fini dell'applicazione della L.R. n°20/2000 e s.m.i..

A.5 - Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG)

1. La superficie per opere di urbanizzazione generale è la somma di tutte le superfici destinate ad infrastrutture ed attrezzature tecniche, funzionali e sociali, che non sono al diretto servizio di uno specifico insediamento, ma sono preordinate invece ad un'utilizzazione pubblica di carattere generale.

A.6 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1)

1. La superficie per opere di urbanizzazione primaria è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria definite all'Art. 90

del RUE.

A.7 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2)

1. La superficie per opere di urbanizzazione secondaria U2 è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria definite all'Art. 91 del RUE.

A.8 - Standards urbanistici

1. Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).

A.9 - Superficie territoriale (ST)

1. Vedi definizione DAL 279/2010

A.10 - Superficie fondiaria (SF)

1. Vedi definizione DAL 279/2010

A.11 - Comparto

1. Vedi definizione DAL 279/2010

A.12 - Lotto

1. Vedi definizione DAL 279/2010

A.13 - Unità fondiaria

1. Vedi definizione DAL 279/2010

A.14 - Superficie minima di intervento (SM)

1. Vedi definizione DAL 279/2010
2. Qualora la superficie minima SM risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità, fatta salva la facoltà di iniziativa che compete alla rappresentanza del 70% della ST o della SF.
3. L'obbligo di rispettare la SM non si applica nei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono una disciplina edilizia particolareggiata che consente interventi relativi alle singole unità immobiliari.

A.15 - Area dell'insediamento (AI)

1. Vedi definizione DAL 279/2010

A.16 - Potenzialità edificatoria (PE)

1. Vedi definizione DAL 279/2010

A.17 - Carico urbanistico (CU)

1. Vedi definizione DAL 279/2010

A.18 - Capacità insediativa (CI)

1. Si definisce capacità insediativa di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 37 mq. di superficie complessiva (SC).

A.19 - Densità territoriale (DT)

1. Vedi definizione DAL 279/2010

A.20 - Densità fondiaria (DF)

1. Vedi definizione DAL 279/2010

A.21 - Indice di utilizzazione territoriale (UT)

1. L'indice di utilizzazione territoriale UT è il rapporto tra la superficie utile urbanistica massima realizzabile (SU) delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UT = SU/ST$$

A.22 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria UF è il rapporto tra la superficie utile urbanistica massima realizzabile (SU) delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UF = SU/SF$$

A.23 - Limiti alla utilizzazione degli indici edilizi UT e UF

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo, implica che ogni richiesta successiva di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà nel frattempo intervenuto, debba tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche in forza di strumenti urbanistici precedenti al presente RUE.
2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi dal RUE nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità alla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal RUE stesso. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.
4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942.

B – OGGETTI E PARAMETRI EDILIZI

B.1 – Unità edilizia (Ue)

1. Vedi definizione DAL 279/2010.

B.2 - Unità immobiliare (UI)

1. Vedi definizione DAL 279/2010.

B.3 - Categoria e classe catastale

1. L'Agenzia del Territorio attribuisce, a fini fiscali, ad ogni unità immobiliare, una categoria ed una classe catastale.
2. La categoria individua le specie di unità immobiliari secondo le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse. La classe individua i gradi delle diverse capacità di reddito delle unità immobiliari tenuto conto delle condizioni influenti sulla relativa rendita catastale, riferita all'unità di consistenza
3. L'attribuzione o la variazione catastale di categoria e classe relative ad un'unità immobiliare, non producono l'effetto di legittimarne, per ciò stesso, l'uso urbanistico ed edilizio, trovando in ogni caso applicazione il disposto dell'articolo 28 comma 3 della legge regionale 15/2013.

B.4 - Area di pertinenza

1. Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria (PE) sia almeno pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

B.5 - Area cortiliva

1. Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi ecc.; essa, pertanto, può non coincidere con l'area di pertinenza.
2. Nelle unità edilizie di nuova costruzione, comprendenti più di otto unità immobiliari residenziali, almeno un quarto dell'area cortiliva dovrà essere attrezzata per il gioco, ricreazione e pratica sociale, fatte salve diverse determinazioni assunte in sede di approvazione dei PUA.

B.6 - Area di sedime

1. Vedi definizione DAL 279/2010

B.7 - Tipologia edilizia

1. Si definisce tipologia edilizia una determinata organizzazione spaziale delle unità edilizie e delle relative aree di pertinenza, nella quale gli elementi costitutivi sono regolati tra di loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti o comunque riconducibili ad un medesimo "tipo edilizio" in relazione anche alle tradizioni costruttive e ai sistemi abitativi locali.

B.8 - Classe tipologica

1. Si definisce classe tipologica un ambito omogeneo sotto il profilo dei valori morfologici,

funzionali, distributivi e stilistico - architettonici a cui vengono ricondotte, ai fini della definizione degli interventi ammissibili, le unità edilizie che presentano lo stesso schema tipologico e/o i medesimi livelli di valore pur in presenza di caratteristiche planovolumetriche e stilistico - architettoniche anche diverse.

B.9 - Superfetazione edilizia

1. Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.
2. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta l'estetica o il decoro dell'ambiente.
3. Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione. Le norme del RUE stabiliscono altresì i casi in cui l'eliminazione delle superfetazioni edilizie è obbligatoria.
4. Ai fini dell'applicazione della Disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico le superfetazioni vengono ulteriormente suddivise in:
 - superfetazioni consolidate intese come quelle che per l'impianto distributivo rilevabile nello stato di fatto, per la consistenza strutturale, per le buone condizioni igienico - sanitarie, possono a tutti gli effetti considerarsi elementi indispensabili all'organizzazione spaziale e funzionale delle unità immobiliari esistenti anche se aggiunte in epoca recente e comunque in data posteriore a quella di stesura del catasto di primo impianto. Resta fermo che le superfetazioni consolidate possono essere recuperate secondo le categorie d'intervento assegnate nella Disciplina particolareggiata solo se autorizzate a seguito di regolare titolo abilitativo ovvero essere di costruzione antecedente il 1942; in caso contrario vanno demolite.
 - superfetazioni precarie intese come quelle che, per la precarietà delle strutture e per lo stato di degrado architettonico e funzionale delle unità immobiliari, ma anche per l'impianto distributivo e per caratteristiche tipologiche che le contraddistinguono, possono considerarsi del tutto incongruenti rispetto all'unità edilizia originaria e agli organici ampliamenti della stessa.

B.10 - Edificio o Fabbricato

1. Vedi definizione DAL 279/2010.

B.11 - Edificio unifamiliare / monofamiliare

1. Vedi definizione DAL 279/2010.
2. Ai fini della gratuità del titolo abilitativo per interventi di recupero e ampliamento fino al 20%, l'edificio unifamiliare deve essere tale sia prima che dopo l'intervento.

B.12 - Edificio condominiale

1. Si definisce edificio condominiale qualsiasi costruzione a destinazione residenziale che presenti parti edificate di uso comune dei proprietari degli alloggi che compongono l'unità edilizia.

B.13 - Alloggio e sue dotazioni minime

1. Vedi definizione DAL 279/2010.
2. Nelle nuove costruzioni gli alloggi di SU fino a 50 mq. devono essere dotati di almeno un posto auto coperto, mentre gli alloggi di SU superiore a 50 mq. devono essere dotati di due posti

auto, dei quali almeno uno coperto. Ogni posto auto deve avere una superficie minima netta di Mq. 12,50 (2,50 x 5,00).

3. L'alloggio di un edificio unifamiliare/monofamiliare deve essere dotato di una cantina di superficie minima di 5 Mq. e di spazi destinati a superfici accessorie in misura proporzionata al suo carico urbanistico e sufficienti a soddisfare l'esigenza di deposito attrezzi per la cura dei giardini.
4. Gli alloggi di un edificio condominiale devono essere tutti dotati di una cantina di superficie minima di 5 Mq. e di spazi per servizi accessori comuni (deposito bici, soffitta – stenditoio, locale raccolta differenziata rifiuti, locali tecnici) in misura proporzionata al carico urbanistico generato dalla loro SU e comunque in misura non inferiore al 10% della medesima SU, esclusa dal conteggio la superficie dei posti auto coperti.
Gli alloggi siti in fabbricati condominiali, dotati di aree verdi ad uso esclusivo, devono essere dotati di superficie accessoria in misura sufficiente a soddisfare l'esigenza di deposito attrezzi per la cura dei giardini.
5. Il locale cantina dell'alloggio potrà essere accorpato al locale garage, che in questo caso avrà una superficie minima netta di Mq. 17,50 (12,50 + 5).
6. Le dotazioni di cui ai comma 3, 4, 5 sono obbligatorie : nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e in tutti gli interventi sull'esistente che comportano un incremento di SC e/o di unità immobiliari. E' altresì fatta salva la facoltà del Comune di assentire il reperimento di spazi idonei per i parcheggi Pp in aree scoperte di pertinenza o in aree asservite allo scopo entro un raggio di utilizzazione non superiore a metri 200; negli interventi sull'esistente di cui sopra le dotazioni sono richieste per le SC e le unità immobiliari a destinazione residenziale o produttiva aggiunte.
Per gli edifici esistenti alla data di adozione del RUE, o per i quali sia stato rilasciato titolo abilitativo alla data di adozione del RUE, deve essere garantito il mantenimento del locale cantina esistente.

B.14 - Parti comuni / condominiali

1. Vedi definizione DAL 279/2010
2. Nel condominio degli edifici, le parti comuni sono quelle elencate all'Art. 1117 del Codice Civile.
3. Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito (in particolare per le biciclette), sono compresi quelli destinati ad attività collettive; tali locali ad uso comune e sociale debbono essere previsti, in misura non inferiore a 3 mq/alloggio, in tutte le nuove costruzioni condominiali che contengano più di otto unità immobiliari residenziali.

B.15 - Pertinenza (spazi di pertinenza)

1. Vedi definizione DAL 279/2010.

B.16 - Definizioni particolari

1. Terrazza : Vedi definizione DAL 279/2010.
2. Balcone : Vedi definizione DAL 279/2010.
3. Loggia / loggiato : Vedi definizione DAL 279/2010.
4. Portico / porticato : Vedi definizione DAL 279/2010.
5. Altana : Loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.
6. Veranda : Vedi definizione DAL 279/2010.
7. Ballatoio : Vedi definizione DAL 279/2010.
8. Tettoia : Vedi definizione DAL 279/2010.

9. Pensilina : Vedi definizione DAL 279/2010.
10. Galleria : Ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
11. Androne : galleria posta al pianterreno di un edificio che collega l'ingresso con il cortile.
12. Chiosco : Chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
13. Pergolato : Vedi definizione DAL 279/2010.
14. Scala: Superficie misurata in pianta degli elementi (rampe, gradini, pianerottoli di partenza, intermedi e di arrivo, disimpegni agli ingressi degli alloggi, vano ascensore) che servono a garantire il collegamento tra i vari livelli dei piani di un edificio.
15. Lastrico solare: Vedi definizione DAL 279/2010.
16. Tetto verde: Vedi definizione DAL 279/2010.
17. Vuoto tecnico: Vedi definizione DAL 279/2010.

B.17 - Superficie lorda (Sul) denominata anche **Superficie utile lorda**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

B.18 - Superficie utile (SU)

1. Vedi definizione DAL 279/2010

B.19 - Superficie accessoria (Sa)

1. Vedi definizione DAL 279/2010
2. La Superficie accessoria di un'unità edilizia, con esclusione di quella relativa alle autorimesse, non potrà comunque essere superiore :
 - al 50% della SU costruita e in costruzione per le tipologie condominiali;
 - al 70% della SU costruita e in costruzione per le tipologie di casa singola, abbinata e a schiera o esistente se superiore;
 - al 10% della SU a destinazione produttiva (funzioni commerciali, terziarie, produttive urbane di cui al successivo capitolo 3) e comunque in quantità non superiore a 1000 Mq.Nel caso in cui la superficie accessoria superi i valori massimi soprariportati, l'eccedenza andrà computata come SU ai fini del conteggio dei parametri urbanistici.

B.20 – Superfici escluse dal computo della SU e della Sa

1. Vedi definizione DAL 279/2010

B.21 - Superficie Complessiva (SC)

1. Vedi definizione DAL 279/2010

B.22 - Superficie Catastale (Sca)

1. Vedi definizione DAL 279/2010

B.23 - Superficie di vendita degli esercizi commerciali (Sv)

1. Vedi definizione DAL 279/2010
2. Nei soli casi in cui, ai sensi della normativa regionale vigente (Art. 19bis della L.R. 14/1999 come modificata dalla L.R. 6/2007), sia possibile esercitare congiuntamente nello stesso punto vendita attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, la superficie di vendita al dettaglio è computata nella misura di almeno il 50% della superficie lorda complessivamente utilizzata per

la vendita all'ingrosso e al dettaglio, quando questa non sia superiore a 3.000 mq. La parte di superficie eccedente le succitate dimensioni viene considerata esclusivamente come superficie per la vendita al dettaglio.

B.24 - Sagoma planivolumetrica

1. Vedi definizione DAL 279/2010

B.25 - Sagoma

1. Vedi definizione DAL 279/2010

B.26 - Volume totale o lordo (VT)

1. Vedi definizione DAL 279/2010

B.27 - Volume utile (VU)

1. Vedi definizione DAL 279/2010
2. Per edifici destinati ad usi produttivi, terziari o di servizio pubblico che abbiano altezze utili superiori a mt. 3,50, e al solo fine del calcolo dei parcheggi di tipo Pp discendenti dalla applicazione della Legge 122/1989 e s.m.i. (Legge Tognoli), si utilizza un'altezza convenzionale di mt. 3,50 e ciò indipendentemente dalla effettiva altezza utile.
3. Quando l'altezza utile non sia direttamente rilevabile in modo semplice perché trattasi di scale e simili, per il calcolo del volume utile corrispondente si considera una altezza convenzionale di mt. 2,70.

B.28 - Volume tecnico

1. Vedi definizione DAL 279/2010

B.29 - Superficie coperta (SQ)

1. Vedi definizione DAL 279/2010

B.30 - Rapporto di copertura (RQ)

1. Vedi definizione DAL 279/2010

B.31 - Superficie permeabile (SP)

1. Vedi definizione DAL 279/2010
2. Le superfici ghiaiate o pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 50%.
3. I giardini pensili e le sistemazioni a verde sui solai di copertura dei piani interrati o seminterrati possono essere calcolati nelle superfici permeabili secondo le seguenti percentuali:
 - solaio con soprastanti 40 cm di terreno drenante con sistemazione a prato: 40%;
 - solaio con soprastanti da 40 a 80 cm di terreno drenante con sistemazione arbustiva: 60%
 - solaio con soprastanti oltre 80 cm di terreno drenante sistemato con vegetazione arborea: 80%.
4. Le normative d'ambito fissano l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla SP nei progetti di sistemazione delle aree cortilive.

B.32 – Rapporto / Indice di permeabilità (IP)

1. Vedi definizione DAL 279/2010

B.33 - Fronte dell'edificio

2. E' la figura piana delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati- che delimitano una faccia esterna dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni, spioventi che non aggettino più di 1,50 mt. dal filo esterno della medesima faccia.

A.34 - Altezza dei fronti (HF)

1. Vedi definizione DAL 279/2010

B.35 - Altezza dell'edificio (H)

1. Vedi definizione DAL 279/2010
2. Per quanto riguarda la limitazione dell'altezza dei fabbricati in relazione alla zona sismica di appartenenza si deve rispettare quanto stabilito dalla vigente normativa in materia.
3. Nel caso di edifici in aderenza si misura l'altezza massima del singolo edificio; nel caso di edifici costituiti da corpi di fabbrica di diversa altezza, l'altezza massima va misurata su ogni singolo corpo di fabbrica.
4. Quando si costruisce sul confine l'altezza massima viene misurata comunque dal livello più basso dei lotti confinanti.

B.36 - Altezza utile (Hu) o altezza utile netta

1. Vedi definizione DAL 279/2010
2. Per il rispetto dei requisiti minimi di abitabilità valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ampliamento di edifici costruiti dopo il 1950, i locali adibiti a residenza o locali di abitazione di categoria A1 devono avere altezza media utile netta non inferiore a mt. 2,70 con altezza minima netta non inferiore a mt. 2,00; rapporti aeranti e illuminanti non inferiori a 1/8 della superficie netta di pavimento.
Per i locali accessori sono ammesse altezze utili nette di mt. 2,40 e rapporti illuminanti e aeranti di 1/12.
 - b) Negli interventi di recupero, anche con ampliamento di edifici esistenti la cui costruzione sia antecedente al 1950, l'altezza media utile netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a mt. 2,50 e quella degli accessori non deve essere inferiore a mt. 2,20 con un minimo assoluto di mt. 1,80, a meno che non si tratti di interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo nel qual caso dovranno essere mantenute le altezze utili esistenti.
I rapporti illuminanti e aeranti non potranno comunque essere inferiori a 1/8 per i locali abitabili e a 1/12 per i locali accessori, fatti salvi rapporti illuminanti e aeranti inferiori nello stato di fatto.
Sono in ogni caso fatti salvi limiti più restrittivi eventualmente previsti dal vigente Regolamento d'Igiene.

B.37 - Altezza utile (Hu) nei casi di recupero dei sottotetti esistenti

1. Vedi LR n°6 aprile 1998, n. 11 come modificata ed integrata dalla L.R. 30 maggio 2014, n. 5

B.38 - Altezza virtuale o altezza utile media (Hv)

2. Vedi definizione DAL 279/2010

B.39 - Altezza lorda dei piani (AP)

1. Vedi definizione DAL 279/2010

B.40 - Quota media del terreno

1. La quota media del terreno esterno, pavimentato o no, circostante un edificio, è la quota altimetrica media riferita allo sviluppo dell'intero perimetro di spicco dell'edificio stesso rispetto al terreno circostante.

B.41 - Piano di un edificio

1. Vedi definizione DAL 279/2010

B.42 - Piano fuori terra

1. Vedi definizione DAL 279/2010

B.43 - Piano seminterrato

1. Vedi definizione DAL 279/2010

B.44 - Piano interrato

1. Vedi definizione DAL 279/2010

B.45 - Sottotetto

1. Vedi definizione DAL 279/2010

B.46 - Soppalco

1. Vedi definizione DAL 279/2010
2. I soppalchi nei locali abitabili negli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono ammessi quando:
 - l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale sia $\geq 2,20$ ml; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima dovrà essere $\geq 1,80$ ml e l'altezza media ≥ 2.20 ml.
 - le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore è munita di balaustra;
 - ai fini del calcolo del Rapporto illuminante e aerante i livelli di prestazione dei requisiti vanno calcolati sull'effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco;
 - l'altezza media della parte non soppalcata deve essere $\geq 2,70$ ml.
3. Per gli interventi di nuova costruzione e comunque negli alloggi minimi sono ammessi soppalchi, a condizione che l'altezza delle singole parti non sia inferiore a ml. 2,40 per soffitti orizzontali, con valore minimo non inferiore a 1,80 ml per soffitti inclinati e con altezza virtuale ($h_v = v/s$) conteggiata relativamente all'intera cubatura e superficie. In tal caso la superficie del soppalco può essere computata ai fini della superficie minima prevista per gli alloggi monostanza dal D.M. 5.7.1975.

B.47 - Aperture : luci e vedute

1. Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle presenti norme, da quelle del Codice Civile L.III, Tit.II, Sez.VII.
2. Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale.
3. La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina la costituzione di servitù.

B.48 - Parete finestrata

1. Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti

di vedute ai sensi dell'articolo precedente.

B.49 - Pareti prospicienti

1. Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta.

B.50 - Distanza di un edificio (D)

1. Vedi definizione DAL 279/2010

B.51 - Indice di visuale libera (VL)

2. Vedi definizione DAL 279/2010

B.52 - Misura della distanza

1. La distanza D di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato.
2. Le misure delle distanze da considerare sono:
 - a) D1 = distanza da un confine di proprietà : Vedi definizione DAL 279/2010.
 - b) D2 = distanza da un confine di zona o di ambito urbanistico : Vedi definizione DAL 279/2010
 - c) D3 = distanza tra edifici / Distacco : Vedi definizione DAL 279/2010.
 - d) D4 = distanza dal confine stradale (Vedi definizione DAL 279/2010) e limiti di arretramento della edificazione dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua.
3. Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, nonché per gli indici di visuale libera VL, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fatte salve le prescrizioni specifiche contenute nelle norme di zona o d'ambito del RUE ed i limiti di arretramento dalle strade e dalla ferrovia evidenziati nelle tavole del PSC e del RUE che andranno osservati nella nuova edificazione, negli ampliamenti e negli interventi di recupero con modifica della sagoma.
4. Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni e strutture leggere da giardino, per le quali sono però da rispettare il Codice Civile e le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada e le prescrizioni specifiche contenute nel presente RUE.

B.53 - Distanza da un confine di proprietà (D1)

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D1 = valore preesistente

VL = valore preesistente

2. Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D1 = mt. 5,00

VL = 0,5

3. Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.

4. Per costruzioni temporanee, per costruzioni di arredo urbano e per strutture leggere da giardino, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

$$D1 = \text{mt. } 1,50$$

$$VL = 0,5$$

5. E' consentito costruire a distanza D1 inferiore a quelle indicate ai comma precedenti, fino al limite minimo di m 1,50, ovvero costruire sul confine di proprietà nei casi in cui vengano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- a) venga stipulato anteriormente alla presentazione o al ritiro del titolo abilitativo accordo scritto mediante il quale i proprietari dei fondi finitimi acconsentono a detta costruzione a distanza D1 inferiore a quella prevista dal RUE e costituiscono vincolo reale di inedificabilità finalizzato al rispetto della condizione di cui al successivo punto b);
- b) vengano rispettate le distanze minime tra fabbricati, sia esistenti che edificandi, di cui al codice civile e, ove più restrittive, di cui al D.M. 02.04.1968 n 1444;
- c) venga rispettato il criterio della visuale libera.

6. In fregio alle aree pubbliche deve essere osservata per le nuove costruzioni sotterranee la distanza minima di m. 1,50 dal confine di proprietà.

B.54 - Distanza da un confine di zona (o di ambito) urbanistica (D2)

1. Il confine di zona urbanistica che si considera ai fini della misura della distanza D2 è quello che delimita zone edificabili collocate dal PSC e dal RUE in "ambiti" diversi. Non si applica, pertanto, la distanza D2 dal confine di zona per aree edificabili collocate in due diversi "sub ambiti" che fanno parte dello stesso ambito.
2. Per la distanza D2 ed il relativo indice VL, i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 e 4 del precedente Articolo; valori inferiori non sono mai ammessi.

B.55 - Distanza da un altro edificio (D3)

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche di sagoma, i valori da rispettare sono:

$$D3 = \text{valore preesistente}$$

2. Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

$$D3 = \text{mt. } 10,00$$

3. Negli interventi di nuova costruzione, tra pareti finestrate di edifici antistanti ovvero quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00 e una sola parete sia finestrata, il valore D3 da rispettare è il maggiore tra i seguenti:

$$D3 = \text{mt. } 10,00$$

$$D3 = \text{altezza del fronte più alto}$$

4. Nel caso in cui entrambi i fronti edilizi prospicienti non siano finestrati o siano dotati di sole luci, i valori minimi da rispettare sono:

$$D3 = \text{mt. } 5,00$$

5. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni

planivolumetriche.

B.56 - Distanza dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua (D4)

1. La distanza dalle strade D4 è fissata dal PSC e/o dal RUE con l'evidenziazione cartografica del "limite di arretramento della nuova edificazione" in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa.

In assenza dei limiti di arretramento della edificazione sulla cartografia di PSC e di RUE e/o di prescrizioni specifiche dettate nelle norme di ambito o di zona, i valori da rispettare, in conformità a quanto previsto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, per i diversi tipi di strada sono:

A - Autostrade:

D4 = mt. 60,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni)

D4 = mt. 30,00 nei centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

B - Strade extraurbane principali:

D4 = mt. 40,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni)

D4 = mt. 20,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni, salvo il disposto dell'art. 43 delle Norme di RUE)

C - Strade extraurbane secondarie:

D4 = mt. 30,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

D4 = mt. 10,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni, salvo il disposto dell'art. 43 delle Norme di RUE)

D - Strade urbane di scorrimento:

D4 = mt. 10,00 nei centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

E - Strade urbane di quartiere:

D4 = mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni, salvo il disposto dell'art. 43 delle Norme di RUE)

F - Strade locali e altre strade non classificate:

D4 = mt. 20,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

D4 = mt. 10,00 fuori dai centri abitati per le strade vicinali (mt. 3,00 per le recinzioni)

D4 = mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni, salvo il disposto dell'art. 43 delle Norme di RUE).

2. La distanza minima D4 dai corsi d'acqua da rispettare negli interventi di nuova costruzione è fissata come segue :

Fiume Secchia:

- mt. 50 fuori dal perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile;

- mt. 20 entro il perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile;

Torrente Dorgola, Torrente Spirola, Torrente Atticola, Torrente Tassobbio, Rio Maillo:

- mt. 30 fuori dal perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile;

- mt. 10 entro il perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile;

Altri corsi d'acqua del territorio comunale:

- mt. 20 fuori dal perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile;
- mt. 10 entro il perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile.

Per gli edifici e le parti di edifici compresi tra il limite demaniale ed i limiti di distanza predetti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentiti interventi di messa in sicurezza e di recupero nel rispetto delle normative d'ambito, fatte salve comunque le prescrizioni più restrittive discendenti dall'applicazione delle disposizioni del PAI (vedi Art. 97.1).

3. La distanza minima D4 dai cavi o canali è fissata nella seguente tabella, in relazione al tipo di realizzazione, fatte salve distanze inferiori previo parere favorevole degli Uffici competenti:

| TIPO CAVO O CANALE | Oggetto | Distanza minima cavi o canali non arginati (dal ciglio esterno) | Distanza minima cavi o canali arginati (dal piede arginale o se esistenti dal ciglio esterno dei fossi di guardia) |
|-----------------------------------|-------------------------|---|---|
| Tutti | Alberi e/o siepi | 5,00 ml. | 2,00 ml. |
| Tutti | Scavi – movimento terra | 5,00 ml. e comunque uguale alla profondità dello scavo | 2,00 ml. e comunque uguale alla profondità dello scavo |
| Tutti | Fabbricati | 5,00 ml. | 4,00 ml. |
| Cavi e canali principali | Fabbricati | 10,00 ml. | 10,00 ml. |
| Tutti | Deposito terra | 10,00 ml. | 10,00 ml. |
| Tutti | Recinzioni | 5,00 ml. | 4,00 ml. zoccolo in muratura o c.a.; 2,00 ml. infissi direttamente in terra |

4. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato, per gli interventi edilizi finalizzati al risanamento, alla ristrutturazione e/o al recupero del patrimonio edilizio esistente, nel caso in cui le norme di ambito consentano un aumento o la ricomposizione del volume e a condizione che l'aumento del volume lordo sia pari o inferiore al 30% del volume esistente alla data di adozione del RUE, fermo restando il rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio sismico, è ammessa la conservazione delle distanze dal confine stradale esistenti nello stato di fatto, ancorché inferiori ai minimi stabiliti dalle norme di ambito, purché siano soddisfatte le seguenti ulteriori condizioni:

- a) i progetti d'intervento non comportino una riduzione della distanza dell'edificio esistente rispetto al confine stradale;
- b) non vengano a determinarsi presupposti di grave intralcio alla sicurezza della circolazione e di ostacolo ai programmi d'intervento previsti dal PSC.

La disposizione del presente comma 4 non trova applicazione nei casi di interventi di demolizione totale e ricostruzione, per i quali troveranno integrale applicazione i limiti di arretramento posti dal PSC e dal RUE.

5. Nel caso in cui, prendendo a riferimento il centro del raggruppamento continuo di fabbricati, la delimitazione del Centro Abitato si estenda a ricomprendere un perimetro più vasto rispetto alla delimitazione del territorio urbanizzato, nei soli tratti di strada interposti tra la delimitazione del territorio urbanizzato e la delimitazione del Centro Abitato sono disapplicate le indicazioni riportate sulle tavole del PSC e del RUE volte a rappresentare graficamente le distanze rispetto alla strada da osservare nelle edificazioni e trovano esclusiva applicazione, le disposizioni in materia di distanze dalle strade previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione.

B.57 - Riduzione delle distanze

1. I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la costruzione di:
 - a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
 - b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
 - c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
 - d) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - e) opere di arredo urbano.
2. Le riduzioni di cui al comma precedente, ove del caso, sono concesse dallo Sportello Unico per l'Edilizia all'atto del rilascio del titolo abilitativo, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.U.S.L. e dall'A.R.P.A.

B.58 – Criteri per l'applicazione dell'indice "VL"

1. La distanza fra le fronti del medesimo edificio ovvero tra le fronti di un edificio e i confini di proprietà, i confini di zona e, per le zone destinate alla viabilità ove la viabilità sia già realizzata, dai cigli stradali, è determinata mediante l'applicazione dell'indice di visuale libera, sia che si tratti di fronti finestrate che non finestrate.
La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 5.
2. Ad integrazione di quanto previsto al precedente punto B.51, l'indice VL si applica anche alla distanza tra fronti prospicienti di fabbricati distinti nel solo caso in cui gli stessi siano collocati sul medesimo lotto. In questo caso, la distanza fra i fabbricati situati sul medesimo lotto ed aventi fronti prospicienti, delle quali entrambi o anche una sola siano provviste di finestre illuminanti locali di abitazione, è data dalla somma delle distanze che competono alle singole fronti in base all'indice di visuale libera.
La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 10, eccezion fatta per le costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura e per gli allevamenti industriali compresi nelle zone agricole, nonché per gli edifici industriali.
3. Nel caso di cui al comma 2, qualora le fronti prospicienti non siano dotate di finestre illuminanti locali di abitazione, la distanza che deve intercorrere fra i fabbricati, si calcola in base all'indice di visuale libera relativa alla fronte più alta.
La distanza minima non deve comunque essere inferiore a m. 5.
4. Qualora le fronti siano parzialmente prospicienti, la misura della prospicienza non deve essere superiore alla distanza intercorrente fra i fabbricati.
Nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti ad una distanza inferiore a 10 metri è vietata l'apertura di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione, fatti salvi i casi di recupero del patrimonio edilizio esistente dove le normative d'ambito consentono il mantenimento della visuale libera esistente.
5. Qualora le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo uguale o maggiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera possono essere dotate di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione.
6. Nel caso in cui le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo inferiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale

libera pertinenti a ciascuna fronte possono essere dotate esclusivamente di finestre illuminanti locali accessori o di servizio.

7. Nel caso di rientranze planoaltimetriche in uno stesso fabbricato, la distanza fra le fronti prospicienti provviste di finestre illuminanti locali di abitazione deve essere determinata applicando l'indice di visuale libera ad eccezione dei seguenti casi:
 - a) quando la profondità della rientranza sia inferiore o uguale alla sua larghezza. In tale caso, nella parete frontale della rientranza possono essere aperte finestre illuminanti locali di abitazione, mentre nelle altre pareti perimetrali della rientranza stessa possono aprirsi solo finestre illuminanti locali accessori o di servizio;
 - b) quando la profondità della rientranza sia superiore alla sua larghezza, in tutte le pareti perimetrali della rientranza stessa sono ammesse soltanto finestre illuminanti locali accessori o di servizio.
8. Nei Nuclei Storici e nei Nuclei di impianto storico del PSC e del RUE al solo fine della conservazione dei valori storici, architettonici e morfologici dell'ambiente urbano e solo in caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio da attuarsi tramite restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con vincolo conservativo, l'indice di visuale libera si applica esclusivamente allo scopo di determinare la possibilità di aprire finestre illuminanti locali abitabili verso gli spazi privati.

ESEMPIO 1

Fig. "a"

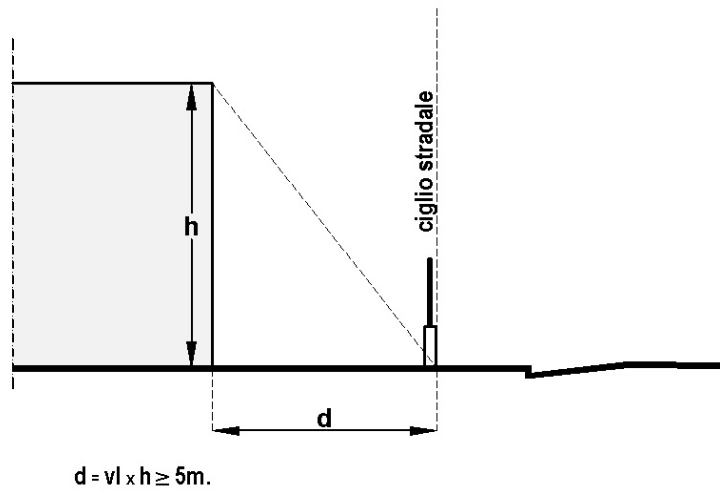


Fig. "b"

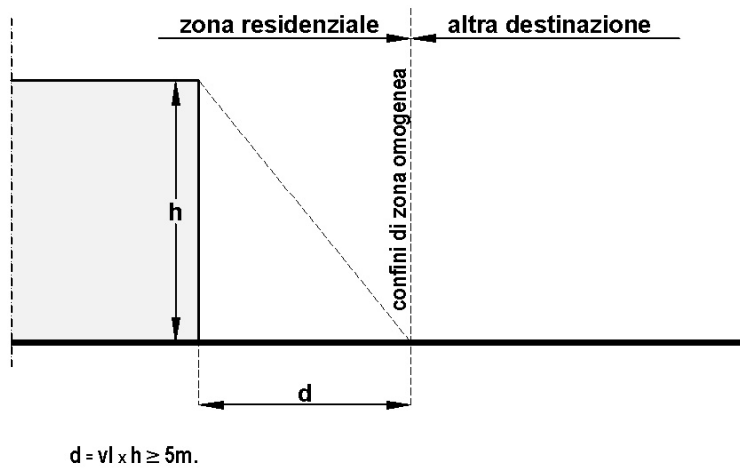
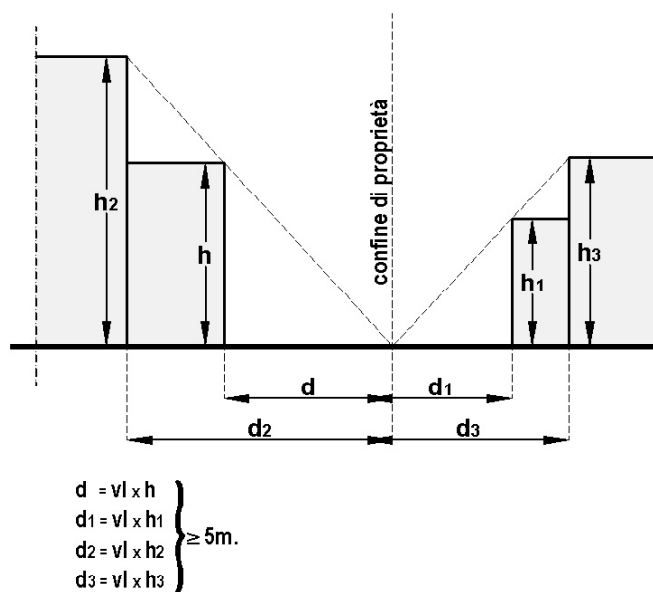
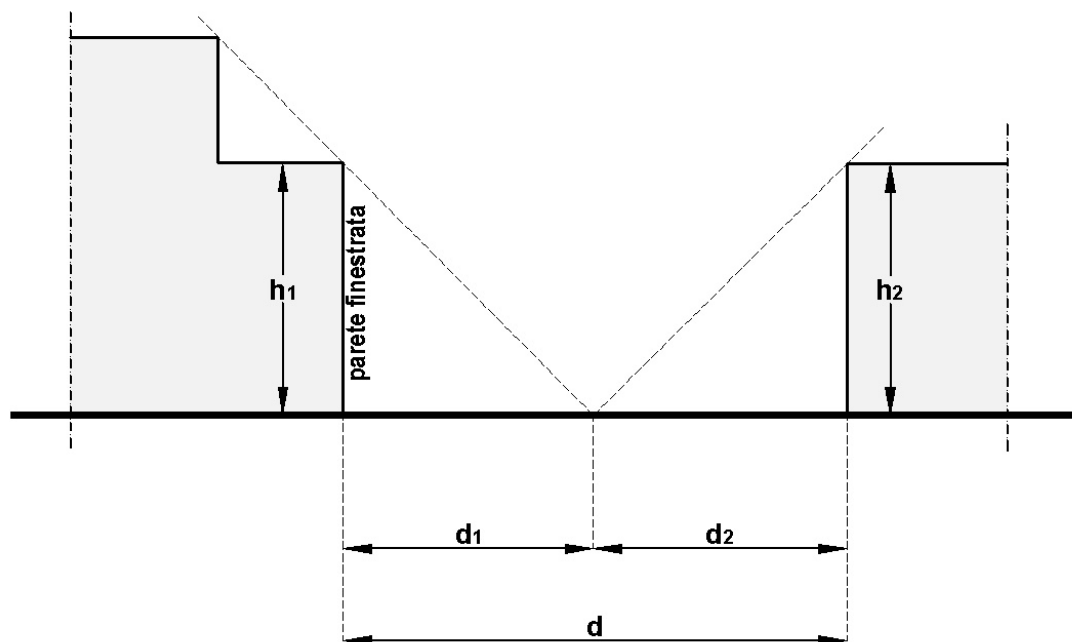


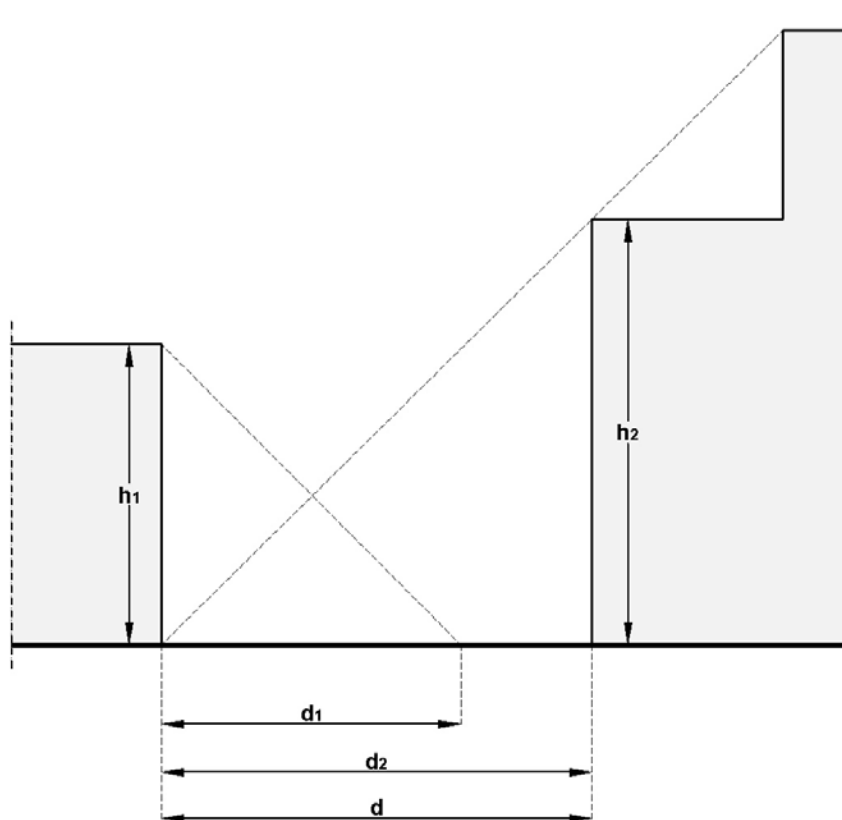
Fig. "c"



ESEMPIO 2

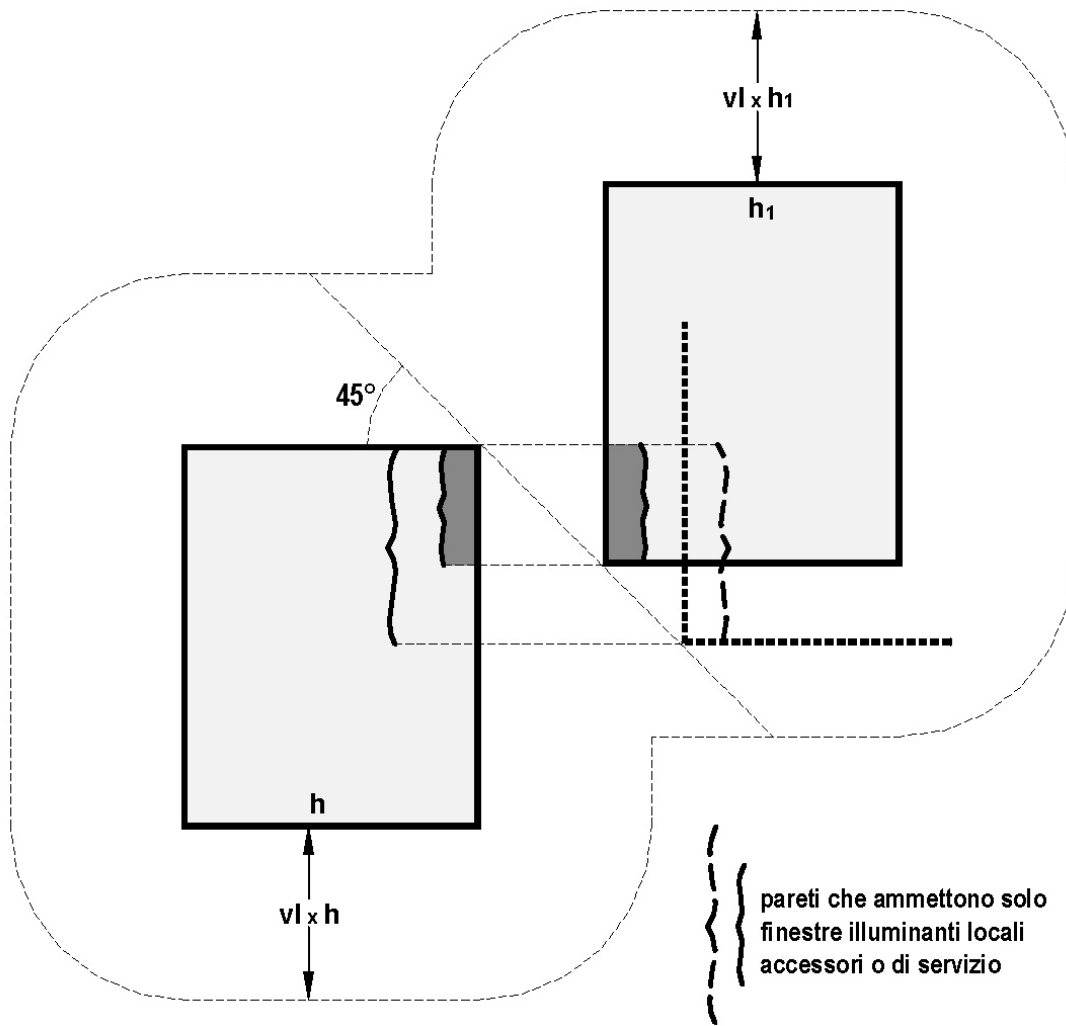
$$d = d_1 + d_2 = VI \times h_1 + VI \times h_2 \geq 10 \text{ m.}$$

ESEMPIO 3



$$d = V_l \times h_2 \geq 5 \text{ m.}$$

ESEMPIO 4



ESEMPIO 5

Fig. "a"

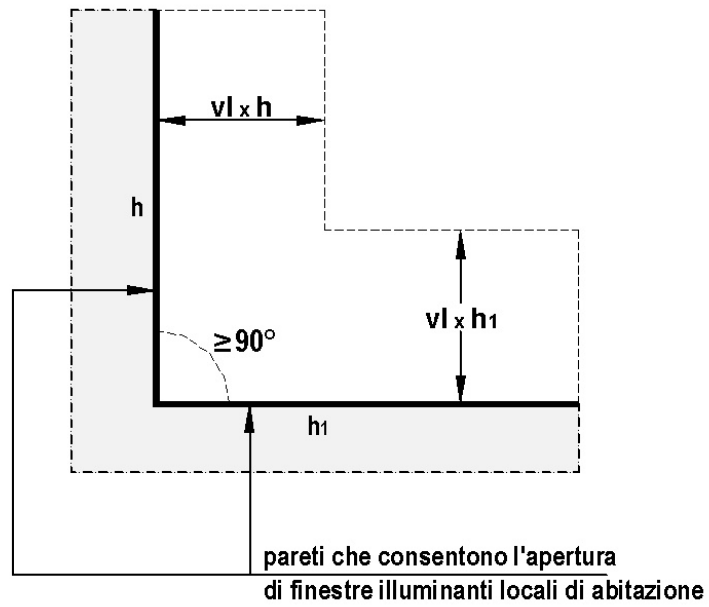
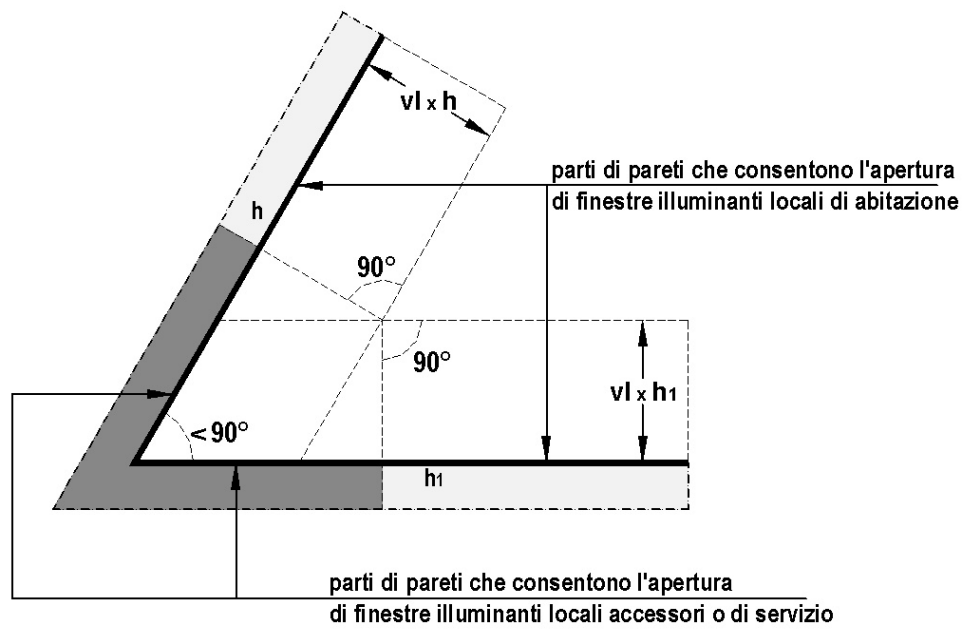


Fig. "b"



ESEMPIO 6

Fig. "a"

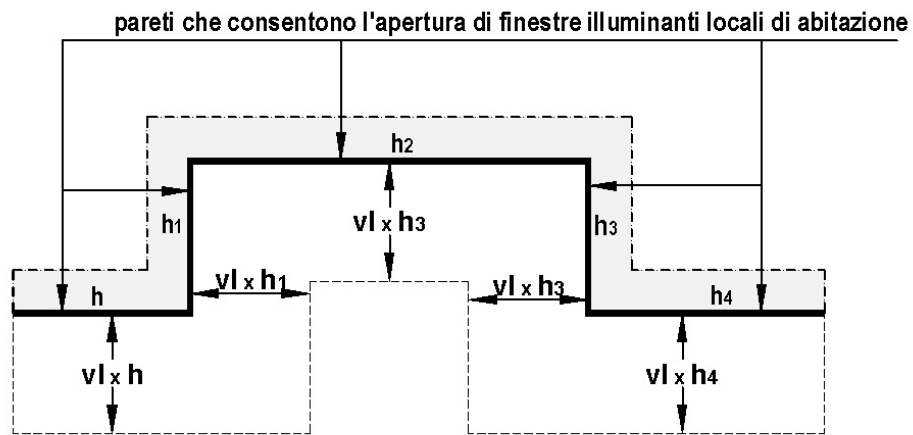


Fig. "b"

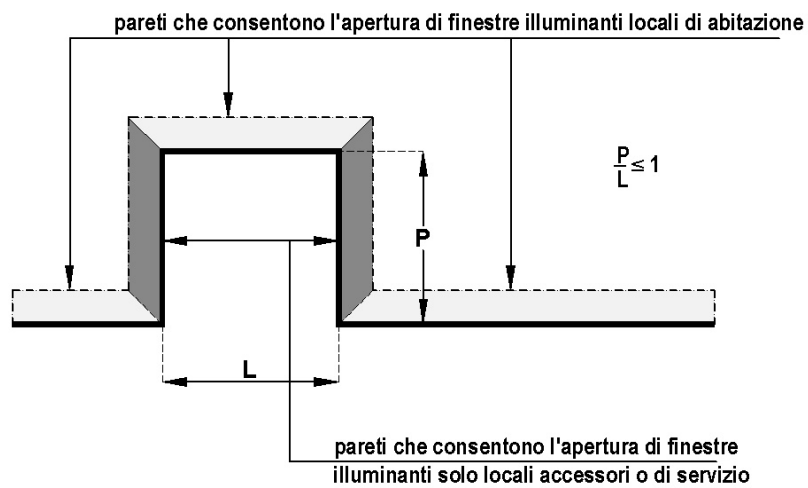
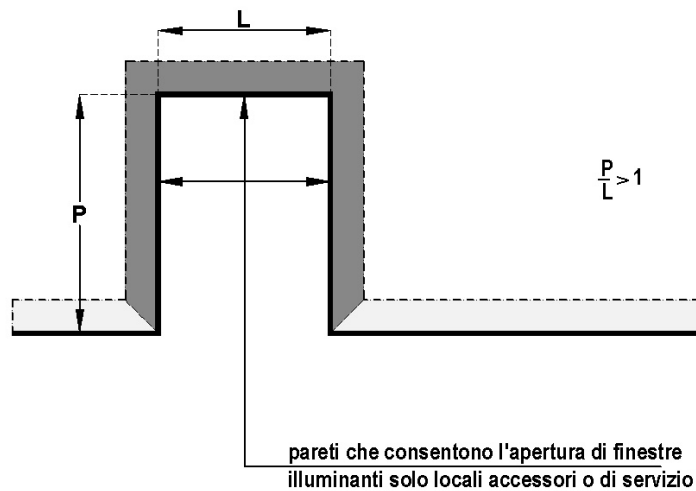


Fig. "c"



ALLEGATO 06

RUE vigente Castelnovo ne' Monti_ "Allegato E"



Provincia di Reggio Emilia

COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI

2^a VARIANTE AL R.U.E. - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

(Artt. 29 e 33 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20)

ADOTTATA CON D.C.C. N° 42 DEL 21/04/2009
APPROVATA CON D.C.C. N° DEL

Allegato E **ARCHITETTURA SOSTENIBILE** **CERTIFICAZIONE ENERGETICA** **DEGLI EDIFICI** **E REQUISITI VOLONTARI**



centro cooperativo di progettazione srl
architettura Ingegneria urbanistica

Via Lombardia n. 7, 42100 Reggio Emilia
tel 0522 920460 / fax 0522 920794
www.ccdprog.com / e-mail: info@ccdprog.com
C. f. P. Iva 00474840352



Progettisti:

Responsabile del settore Pianificazione
e Promozione del territorio
Geom. Daniele Corradini

Arch Aldo Caiti

Giugno 2010

INDICE

| | |
|--|-----|
| TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI | II |
| Art. 1 - Finalità della certificazione energetica | II |
| Art. 2 - Campo d'applicazione | II |
| TITOLO II – CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI | III |
| Art. 3 – Efficienza energetica | III |
| Art. 3.1 - SISTEMA DI CLASSIFICAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI..... | III |
| TITOLO III – REQUISITI PER LA BIOCOMPATIBILITA' ED ECOSOSTENIBILITA' DEGLI | III |
| EDIFICI | III |
| Art. 4 – Utilizzo di materiali bioecologici | III |
| Art. 4.1 - Requisiti Prestazionali | III |
| Art. 5 - Realizzazione di coperture, pareti e terrazzi verdi | IV |
| Art. 5.1 - Requisiti Prestazionali | IV |
| Art. 6 - Recupero delle acque meteoriche..... | IV |
| Art. 6.1 - Requisiti Prestazionali | IV |
| TITOLO IV – INCENTIVI..... | V |
| Art. 7 – Incentivi..... | V |
| Art. 7.1 - Interventi di Nuova Costruzione, Demolizione con Ricostruzione ed Ampliamenti:..... | V |
| Art. 7.2 - Manutenzione Straordinaria e Ristrutturazione:..... | VI |
| TITOLO V – DEROGHE ALLE NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE | VI |
| Art. 8.1 – Edifici di nuova costruzione: | VI |
| Art. 8.2 – Interventi su edifici esistenti:..... | VI |
| Art. 8.3 – Esclusione:..... | VII |

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - FINALITÀ DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il presente provvedimento, definisce i requisiti volontari e le forme di incentivazione, adottate dall'Amministrazione Comunale, al fine di promuovere la sostenibilità ambientale nel settore edilizio, e la realizzazione di edifici aventi caratteristiche di bioedilizia.

Le norme di Architettura Sostenibile, si basano:

- sulle indicazioni stabilite a livello regionale, dai Requisiti Volontari del Regolamento Edilizio Tipo, approvato con D.G.R. n.593 del 28/02/1995 e le sue successive modificazioni ed integrazioni che comprende, all'Allegato B, i "Requisiti volontari per le opere edilizie" (modificato con D.G.R. n.21 del 16 gennaio 2001), che definiscono i criteri riguardanti interventi di sostenibilità e si pongono come riferimento per gli interventi normativi di ogni singolo comune;
- sull'atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici, approvato dall'assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna con deliberazione n. 156 del 04.03.2008;
- sulle indicazioni del programma di sperimentazione sulla certificazione energetica degli edifici, ECOABITA, al quale il Comune di Castelnovo ne' Monti ha aderito, adeguate al sopra richiamato atto di indirizzo.

All'interno del complesso processo edilizio, sono stati individuati tre campi di intervento, ritenuti preminenti, e sui quali investire in termini di maggiore qualità: l'efficienza energetica, il risparmio idrico, il benessere abitativo.

Con successivi atti di giunta potranno essere integrati o aggiornati i suddetti campi di intervento.

I requisiti volontari selezionati sono tali da:

- rispondere prioritariamente ad esigenze di risparmio di risorse energetiche ed idriche;
- attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile, nel rispetto del trattato di Kyoto, per il contenimento delle emissioni di CO2 in atmosfera;
- garantire livelli di prestazione sicuramente raggiungibili, tenuto conto dell'attuale stato dell'arte in campo scientifico e nel settore edilizio;
- essere normati con regole semplici, essenziali e di pura indicazione procedurale;
- essere verificati in modo oggettivo, in sede progettuale ed a lavori ultimati.

Le norme di "Architettura sostenibile", non avendo carattere cogente, ma di indicazione procedurale volontaria, individuano inoltre una serie di incentivi volti a garantire la compatibilità economica, tra gli ulteriori miglioramenti di qualità abitativa da perseguire, e i costi imprenditoriali da sostenere. Si prevede pertanto di compensare i maggiori costi di ricerca progettuale, di modifica dei metodi costruttivi e di apporti qualitativi introdotti nel processo edilizio, attraverso incentivi economici, edilizi e di merito.

ART. 2 - CAMPO D'APPLICAZIONE

Le disposizioni del presente allegato, si applicano agli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti, ristrutturazioni edilizie, restauro e risanamento conservativo, e manutenzioni straordinarie.

Sono esclusi dall'applicazione delle presenti norme i fabbricati industriali, artigianali ed agricoli ad eccezione delle residenze agricole.

TITOLO II – CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

ART. 3 – EFFICIENZA ENERGETICA

Si intende promuovere una migliore prestazione energetica degli edifici incentivando la richiesta di certificazione energetica ECOABITA secondo le linee guida vigenti al momento della richiesta della stessa.

ART. 3.1 - SISTEMA DI CLASSIFICAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

In linea di principio la verifica del rispetto dei requisiti imposti dallo STANDARD ECOABITA in vigore al momento della richiesta presso l'Amministrazione Comunale, nonché la certificazione ECOABITA, riguarda la singola unità immobiliare dotata di impianto termico.

La verifica del rispetto dei requisiti imposti dallo STANDARD ECOABITA e la certificazione energetica della singola unità immobiliare è effettuata secondo quanto nel seguito indicato:

- a) in presenza di impianti termici autonomi o centralizzati con contabilizzazione del calore, sulla base della valutazione del rendimento energetico della singola unità immobiliare in questione secondo quanto previsto dalla norma UNI TS 11300 o altri metodi recepiti con provvedimenti del Ministero dello Sviluppo Economico. In questo caso la determinazione dell'indice di prestazione energetica limite per la climatizzazione invernale (EPI_{Li}) deve essere fatto con l'utilizzo del rapporto di forma proprio dell'appartamento considerato;
- b) in presenza di impianti centralizzati privi di sistemi di regolazione e contabilizzazione del calore, sulla base della valutazione del rendimento energetico dell'intero edificio ripartito a livello della singola unità immobiliare in relazione alla superficie utile riscaldata dell'unità immobiliare medesima;
- c) in presenza di unità immobiliari che si diversifichino dalle altre per l'installazione di sistemi di regolazione o per la realizzazione di interventi di risparmio energetico, si procede conformemente alla lett. a).

Nel caso di una pluralità di unità immobiliari in edifici multipiano (condomini) o con una pluralità di unità immobiliari in linea, che presentano caratteristiche di ripetibilità tipologica, tecnologica, strutturale, impiantistica, di orientamento, la certificazione potrà essere basata sulla valutazione di una unità immobiliare rappresentativa.

In questo caso la targa ECOABITA sarà unica per l'intero edificio, e riporterà la classificazione energetica dell'appartamento più penalizzato.

Con successivi atti di Giunta potranno essere meglio esplicitate le procedure ed i parametri contenuti nel presente atto.

TITOLO III – REQUISITI PER LA BIOCAMPATIBILITA' ED ECOSOSTENIBILITA' DEGLI EDIFICI .

ART. 4 – UTILIZZO DI MATERIALI BIOECOLOGICI

Si vuole incentivare l'uso di materiali da costruzione che garantiscano il rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed eco-sostenibilità.

ART. 4.1 - REQUISITI PRESTAZIONALI

Vanno impiegati esclusivamente materiali da costruzione scelti in base ai seguenti parametri:

1. *Isolanti*

Per la coibentazione termica ed acustica vanno impiegati esclusivamente materiali isolanti naturali,

esenti da prodotti di sintesi chimica ed esenti da fibre potenzialmente dannose, tali secondo lo stato della scienza. Sono ammessi isolanti di sintesi chimica per l'isolamento di terrazzi, tetti piani e muri esterni a contatto con il terreno.

2. *Legni ed essenze locali*

Vanno impiegati solo legni di provenienza locale e da zone temperate a riforestazione programmata. Legni di altre provenienze sono ammessi a condizione che siano conformi al marchio Forest Stewardship Council (FSC).

3. *Malte per intonaci e sottofondi*

Per intonaci esterni vanno impiegati solo malte di calce naturale idrata o a base di argilla, contenenti una percentuale di cemento ed additivi di sintesi chimica non superiore al 10%.

Per sottofondi e intonaci interni vanno impiegati solo malte di calce naturale idrata, o a base di argilla o a base di gesso, non contenenti cemento ed additivi di sintesi chimica.

4. *Impregnanti per legno, resine, colori e vernici*

Per la tinteggiatura di ambienti confinati vanno impiegate esclusivamente vernici conformi alla Decisione 1999/10/CE del 18 dicembre 1998 (GUCE L5 del 9.01.99), che stabilisce i criteri ecologici per l'assegnazione del marchio comunitario di qualità ecologica ai prodotti vernicianti per interni. In ambienti confinati vanno evitati colori e vernici contenenti solventi; questa limitazione non riguarda i colori e le vernici contenenti esclusivamente solventi naturali.

5. *Tubazioni per la distribuzione e lo scarico dell'acqua*

Per le tubazioni per l'adduzione e lo scarico dell'acqua deve essere evitato l'uso del PVC (polivinilcloruro), per la sua pericolosità ambientale e per la non riciclabilità.

ART. 5 - REALIZZAZIONE DI COPERTURE, PARETI E TERRAZZI VERDI

Si intende incentivare la realizzazione di coperture, pareti e terrazzi verdi, con il vantaggio di una elevata ritenzione idrica, un maggior isolamento acustico e termico, incremento dell'inerzia termica delle strutture, riduzione delle polveri sospese, riduzione dell'effetto «isola di calore», compatibilmente con le esigenze di armonizzazione con gli aspetti architettonici e di impatto sul paesaggio.

ART. 5.1 - REQUISITI PRESTAZIONALI

Deve essere utilizzata la tecnologia del verde pensile, per più del 50% della superficie lorda di ogni singola unità strutturale.

ART. 6 - RECUPERO DELLE ACQUE METEORICHE

Gli edifici devono essere concepiti e realizzati, in modo da consentire il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, al fine di ridurre il consumo di acqua potabile (e/o di falda), consentendo inoltre l'immissione nel sistema di smaltimento, di una minore quantità d'acqua, in caso di concentrazione di fenomeni meteorici.

ART. 6.1 - REQUISITI PRESTAZIONALI

L'esigenza è convenzionalmente soddisfatta se vengono predisposti sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche (con vasche preferibilmente interrate ed opportunamente

dimensionate in relazione alla superficie coperta ed alle precipitazioni medie annue), provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili (annaffiatura delle aree verdi, usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione passiva/attiva, alimentazione delle cassette di scarico dei W.C., ecc...) e se viene contestualmente predisposta una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale) all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio.

TITOLO IV – INCENTIVI

ART. 7 – INCENTIVI

Le presenti norme hanno carattere di adesione volontaria, pertanto individuano le modalità di assegnazione di incentivi, calibrati a seconda dell'impegno progettuale e di realizzazione previsto.

Gli incentivi si differenziano a seconda:

- della tipologia dell'intervento edilizio:
 - Nuova Costruzione, Demolizione e Ricostruzione, Ampliamenti;
 - Manutenzione Straordinaria e Ristrutturazione;
- della classe energetica di appartenenza dell'edificio, così come definita dall'articolo 3.1;
- dell'utilizzo di materiali bioecologici di cui all'articolo 4 e del soddisfacimento dei requisiti di cui agli articoli 5 e 6 (Coperture e terrazzi verdi, Recupero delle acque meteoriche)

ART. 7.1 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE ED AMPLIAMENTI:

Per accedere agli incentivi, è obbligatorio ottemperare ai requisiti di prestazione energetica secondo gli standard ECOABITA.

Sono concessi differenti incentivi a seconda della classe energetica di appartenenza degli edifici, costituiti da un incremento della Superficie Utile (SU) realizzabile sul lotto di intervento, come definita all'art. 96.15 delle Norme Urbanistiche ed Edilizie del R.U.E., in aggiunta alla capacità edificatoria data dall'applicazione dell'indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) stabilito dalle norme di zona per ciascun ambito o sub-ambito, fermo restando il rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi. L'incremento di SU in applicazione della presente norma, non potrà determinare un incremento di Volume Lordo, laddove le specifiche norme di zona non lo consentano.

Interventi di Nuova Costruzione, Demolizione e Ricostruzione, Ampliamento

| | Bonus di SU | | | |
|------------------|-------------|----------|----------|----------|
| | +7 % | +8,5 % | +10 % | +11,50 % |
| Classe C | x | | | |
| Classe B | | x | | |
| Classe A | | | x | |
| Classe A+ | | | | x |

Nel caso di interventi di Nuova Costruzione, Demolizione e Ricostruzione, Ampliamento, una volta soddisfatti i requisiti di prestazione energetica secondo gli standard ECOABITA, l'ulteriore soddisfacimento dei requisiti:

1. Materiali Bioecologici, (art. 4);

E di uno a scelta fra i seguenti requisiti:

2. Coperture, pareti e terrazzi verdi (art. 5);
3. Recupero delle acque meteoriche (art. 6);

darà la possibilità di ottenere un ulteriore Bonus di SU del +3 % in aggiunta al Bonus derivante dal soddisfacimento dei requisiti di prestazione energetica, e consentirà di ottenere uno scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria U2 del 50%.

ART. 7.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISTRUTTURAZIONE:

Per gli interventi di recupero non si prevedono incentivi costituiti dal Bonus di Superficie Utile. Con apposito provvedimento la Giunta Comunale definirà le modalità per l'accesso ad altre agevolazioni, per ogni categoria di intervento.

TITOLO V – DEROGHE ALLE NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

ART. 8.1 – EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE:

Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto *dall'atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici*, approvato dall'assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna con deliberazione n. 156 del 04.03.2008, ed eventuali successive modifiche ed integrazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo atto, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui alla Legge Regionale dell'Emilia Romagna n. 31/2002, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dalle Norme Urbanistiche ed Edilizie del RUE, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

ART. 8.2 – INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI:

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dall'atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici, approvato dall'assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna con deliberazione n. 156 del 04.03.2008, ed eventuali successive modifiche ed integrazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo atto, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui alla Legge Regionale dell'Emilia Romagna n. 31/2002, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dalle Norme Urbanistiche ed Edilizie del RUE, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, alle distanze dai confini di proprietà e di zona, nella misura massima di 20 centimetri per il maggior spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata

nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

ART. 8.3 – ESCLUSIONE:

L'applicazione delle deroghe alle Norme Urbanistiche ed Edilizie del RUE, di cui agli articoli precedenti è esclusa:

- per le misure lineari minime derivanti da disposizioni di legge imperative;
- per gli immobili vincolati ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- in ogni e qualsiasi altra ipotesi di previsione di vincoli, limiti o prescrizioni inderogabili per legge;

per gli interventi nell'ambito del sistema insediativo storico (Titolo 1 – Capo 1 del RUE), le deroghe di cui ai precedenti articoli devono prevedere particolari accorgimenti tecnici ed architettonici, atti a non influire negativamente sul valore architettonico degli edifici. A tal fine dovrà essere acquisito specifico parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

ALLEGATO 07

Nullaosta IRETI allo spostamento del condotto scolmatore, Prot. RT026337-2021

Reggio Emilia 22/12/2021

Spett.le
IMMOBILIARE IL CENTRO S.R.L.
Via Morandi, 21/B
42035 Castelnovo Ne' Monti (RE)
immobiliareilcentro@pec.buffetti.it

Spett.le
TOMAS GHISELLINI ARCHITETTI
Atelier di Architettura
Via Pomposa, 58
44123 FERRARA
info@tomasghisellini.it

Spett.le
Comune di Castelnovo Monti
Piazza Gramsci, 1
castelovonemonti@cert.provincia.re.it
c.a. Ing. Chiara Cantini

Protocollo N. RT 026337-2021-P

Segreteria: INGEGNERIA E REALIZZAZIONI
Progettazione reti Gas e SII
Reti Reflue Emilia

Oggetto: Intervento edilizio proprietà Immobiliare "Il Centro"
in Via Roma, 48 Comune di Castelnovo Monti.
Spostamento condotto scolmatore

A seguito della corrispondenza intercorsa sul progetto in oggetto e dei sopralluoghi effettuati, siamo con la presente a comunicare quanto segue.

Dalle verifiche effettuate sul campo, possiamo confermare che il collettore in oggetto fa parte del reticolo fognario comunale gestito dalla scrivente IRETI SPA e in particolare si tratta del condotto scolmatore di sicurezza della rete che si attiva in caso di eventi meteorici.

Pertanto, per il corretto funzionamento della rete, risulta indispensabile mantenerlo in esercizio. Per tale importanza, il collettore è stato opportunamente accatastato e il suo

IRETI S.p.A.
Sede legale:
Via Piacenza, 54 - 16138 Genova

Registro imprese di Genova,
C.F. 01791490343
Capitale Sociale Euro 196.832.103.00 i.v.
REA: GE-481595 (CCIAA GE)

Società a Socio unico
Società partecipante al Gruppo IVA Iren
Partita IVA del Gruppo 02863660359

Società sottoposta a direzione
e coordinamento dell'unico socio Iren S.p.A.
C.F. 07129470014

Pec: ireti@pec.ireti.it
ireti@pec.ireti.it
T010 5586664

Via Piacenza 54
16138 Genova
F010 5586284

Strada Pianezza 272/A
10151 Torino
F011 0703539

Via Schiantapetto 21
17100 Savona
F019 84017220

Strada S.Margherita 6/A
43123 Parma
F0521 248262

Strada Borgoforte 22
29122 Piacenza
F0523 615297

Via Nubi di Magellano 30
42123 Reggio Emilia
F0522 286246

posizionamento risulta evidente nelle mappe catastali (Catasto Fabbricati: Foglio 39, mappale 18; Catasto Terreni: Foglio 39, mappale 691).

La scrivente IRETI SPA si farà carico della progettazione e realizzazione del nuovo manufatto scolmatore che andrà spostato lungo Via Roma per portarsi al confine ovest del lotto di intervento.

La progettazione e realizzazione dello spostamento del condotto scolmatore, per il solo tratto incluso nel comparto (Foglio 39, mappale 18), sarà a carico della proprietà "Immobiliare Il Centro srl".

Per quanto sopra esposto:

**SI ESPRIME NULLA OSTA
PER IL DEPOSITO DELL'ACCORDO OPERATIVO**

Fatte salve le seguenti indicazioni:

- Avendo ipotizzato una quota di scorrimento per il nuovo condotto scolmatore di -3,00 metri (che andrà confermata in fase di progettazione esecutiva), si richiede che venga evidenziata negli elaborati grafici una fascia di rispetto pari a 3,00 metri per parte misurati dall'asse della nuova tubazione; ciò al fine di garantire lo svolgimento in sicurezza di eventuali futuri interventi di manutenzione;
- l'esatta sezione del condotto e la posizione dei pozzetti interrati ispezionabili può essere demandata alla successiva fase di progettazione esecutiva;
- la linea di scarico individuata come recapito per le acque nere dei nuovi alloggi si trova su Via Roma. Dovrà quindi essere previsto un impianto di sollevamento che colletti gli scarichi alla fognatura pubblica ubicata ad una quota più alta. Anche eventuali scarichi dei fabbricati confinanti che dovessero confluire nel condotto acqua bianche in fase di sostituzione, dovranno essere regolarizzati secondo le prescrizioni delle normative vigenti e dell'amministrazione comunale;
- Il successivo livello della progettazione esecutiva edilizia, finalizzato all'ottenimento del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione (fognaria), dovrà essere approvato da IRETI, su domanda del Richiedente o avente titolo, corredata da copia degli allegati tecnici, esecutivi, costruttivi necessari per l'istruttoria e formalizzazione del parere (relazioni generali, illustrative, tecniche, specialistiche, calcolazioni idrologiche e idrauliche, caratteristiche dei materiali, verifiche statiche e di deformabilità delle tubazioni, elaborati grafici esaustivi per rilievo plano-altimetrico dello stato di fatto interno ed esterno al comparto e delle condizioni al contorno delle reti fognarie e delle reti per acque meteoriche o miste esistenti (posizione dei pozzetti, quote di scorrimento delle tubazioni in afflusso o deflusso, diametri), planimetrie, profili, sezioni di scavo, sezioni stradali con

ubicazione dei sottoservizi a rete, particolari costruttivi delle opere, dei manufatti e dei pozzetti, piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti), a firma di tecnici abilitati.

Le attività di progettazione del nuovo manufatto scolmatore, a carico di IRETI SPA, sono in corso e si prevede la realizzazione dei lavori nel corso della primavera 2022.

Durante i sopralluoghi è emerso inoltre che il collettore esistente sul mappale 691, necessita di un intervento di manutenzione straordinaria da eseguirsi a carico del Gestore, in collaborazione con il Comune di Castelnovo Monti e gli Enti competenti, che pertanto andrà pianificato ed inserito nel Programma Operativo degli Interventi approvato da ATERSIR.

Rimanendo a disposizione per ogni ulteriore eventuale chiarimento (Ing. Elena Zannoni - ☎ 0522/297554; Geom. Laura Ferretti - ☎ 0522/619965), cogliamo l'occasione per porgere distinti saluti.

IL RESPONSABILE
PROGETTAZIONE RETI GAS E SI
Ing. Barbara Barani

