



**COMUNE DI CASALGRANDE**  
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

*COMMITTENTI*

GIOVANNINI STEFANO

BONEZZI MARIA

VALENTINI SISTO

VALENTINI GIUSEPPE

*TITOLO DEL PROGETTO*

PROGETTO DI RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO  
DEL COMPARTO UNITARIO A INTERVENTO DIRETTO  
CONVENZIONATO DENOMINATO C2.F/1 EX CD.6 DEL P.R.G.  
VIGENTE (LOCALITA' SALVATERRA) ADIACENTE VIA  
TINTORETTO

*TITOLO DELLA TAVOLA*

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

| <i>NUM. TAV.</i> | <i>TIMBRO E FIRMA</i> | <i>DATA</i> | <i>AGGIORNAMENTI</i> |
|------------------|-----------------------|-------------|----------------------|
| B                | <i>il progettista</i> | 10/11/2014  |                      |
|                  |                       |             |                      |

## **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

**“PROGETTO DI RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DEL COMPARTO UNITARIO A INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO DENOMINATO C2.F/1 EX CD.6, ADIACENTE VIA TINTORETTO”**

- **ART.1 – FINALITA' DELLE NORME**

Le presenti norme d'attuazione definiscono le modalità d'insediamento, di sistemazione urbanistica e d'edificazione nelle aree comprese nell'ambito del Progetto di Ridefinizione dell'Assetto Urbanistico sito a Salvaterra di Casalgrande (Reggio Emilia), adiacente Via Tintoretto.

- **ART.2 – PROGETTI ESECUTIVI**

Il presente progetto di ridefinizione dell'assetto urbanistico sarà attuato secondo le procedure fissate dall'Art. 15 della L.R. 7 dicembre 1978 n.47 e successive modificazioni.

In fase di progettazione esecutiva degli interventi, nell'applicazione delle prescrizioni e delle previsioni del progetto, in caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo tra le Norme Tecniche d'Attuazione ed Elaborati Grafici, prevale la norma scritta.

- **ART. 3 - ELABORATI DEL PROGETTO DI RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO**

| <b>TAV.</b> | <b>TITOLO DELL'ELABORATO</b>                | <b>SCALA</b> |
|-------------|---|--------------|
|             | ELABORATI GRAFICI :                         |              |
| Tav. 1      | ESTRATTO DI MAPPA, PRG VIGENTE              | 1:1000       |
| Tav. 2      | DIMOSTRAZIONE SUPERFICIE INTERVENTO         | 1:200        |
| Tav. 3      | PLANIMETRIA STATO DI FATTO – RILIEVO        | 1:200        |
| Tav. 4      | PLANIMETRIA STATO AUTORIZZATO               | 1:200        |
| Tav. 5      | PLANIMETRIA PROGETTO USI DEL SUOLO STANDARD | 1:200        |
| Tav. 5bis   | PLANIMETRIA PROGETTO – FRAZIONAMENTO LOTTI  | 1:200        |

|         |  |       |
|---------|--|-------|
| Tav. 6  | PLANIMETRIA SOVRAPPOSIZIONE                      | 1:200 |
| Tav. 7  | PLANIMETRIA ALBERATURE E IRRIGAZIONE PROGETTO    | 1:200 |
| Tav. 8  | PLANIMETRIA FOGNATURA PROGETTO                   | 1:200 |
| Tav. 9  | PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA PROGETTO | 1:200 |
| Tav. 10 | PLANIMETRIA RETE TELECOM PROGETTO                | 1:200 |
| Tav. 11 | PLANIMETRIA RETE GAS-ACQUA PROGETTO              | 1:200 |
| Tav. 12 | PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE PROGETTO        | 1:200 |
| Tav. 13 | SEZIONI STRADALI TIPO E PARTICOLARE STRATIGRAFIA | 1:100 |
| Tav. 14 | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA                       | 1:200 |
|         |  |       |
|         | <b>ELABORATI DESCRITTIVI</b>                     |       |
| Tav. A  | RELAZIONE TECNICA                                |       |
| Tav. B  | NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE                      |       |
| Tav. C  | BOZZA DI CONVENZIONE                             |       |
| Tav. D  | RELAZIONE FINANZIARIA                            |       |

• **ART. 4 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE: USO DEL SUOLO**

L'intervento che s'intende realizzare nella suddetta area attraverso l'attuazione del progetto di ridefinizione dell'assetto urbanistico, fa riferimento ai parametri urbanistici indicati nella Scheda Normativa allegata alle Norme tecniche d'attuazione del PRG Vigente all'art.71-72.

**Usi ammessi:**

- Funzione abitativa: U1 - casa mono o bifamiliare, casa a schiera, piccolo condominio in linea

• **ART. 5 - MODALITA' D'INTERVENTO**

Il progetto di ridefinizione dell'assetto urbanistico prevede la nuova individuazione della Superficie d'Intervento del comparto e la nuova riorganizzazione delle aree di cessione a seguito di un errato rilievo topografico dello stato di fatto riferito al regime proprietario dell'ambito edilizio, su cui si basava il precedente progetto di Inquadramento Urbanistico presentato in data 11/12/2007 prot.gen.n. 20722.

Il presente progetto prevede l'adeguamento dello stato di fatto dei luoghi con la rappresentazione grafica del P.R.G. vigente redatta su base CTR.

Gli indici edificatori corrispondenti alla zona oggetto d'intervento sono i seguenti:

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Superficie d'intervento     | 5.030,39 mq                            |
| SF                          | 1.483,00 mq                            |
| SC massima realizzabile     | 742,00 mq                              |
| N.alloggi                   | 8 alloggi max                          |
| H max residenziale          | 10.50 mt                               |
| Piani fuori terra           | n.3                                    |
| RC                          | <= 35%                                 |
| RC max                      | SfxRC                                  |
| VI                          | >=0.50                                 |
| Distanza Dai Confini        | >5.00ml.                               |
|                             |  |
| <b>PARCHEGGI</b>            |  |
| P1 (art.45):<br>(residenza) | 1 p.a / alloggio                       |
| P3 (art.45):<br>(residenza) | 1 p.a / alloggio – 1p.a./92.00mq di SC |
|                             |  |

| <b>VERDE:</b>                 |  |
|-------------------------------|--|
| Verde di cessione = 1906.00mq | Verde di cessione di manutenzione privata = 123.65 |
|                               |  |

La dotazione a standard dei parcheggi pubblici viene determinata in relazione all'art. 45 n.t.a. di PRG vigente.

I parcheggi di pertinenza P3 saranno realizzati all'interno del lotto e andranno dimensionati successivamente in sede di Permesso di Costruire in rapporto all'uso previsto e nel rispetto dei minimi previsti all'Art. 45 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Con riferimento agli indici, eventualmente non considerati nel presente progetto ed in merito alle caratteristiche igienico - sanitarie dei fabbricati in progetto, si dovrà fare riferimento alle N.T.A. del vigente P.R.G., al regolamento edilizio ed al regolamento d'igiene vigente al momento del rilascio dei Permessi a Costruire. La Zona adibita a Verde Pubblico dovrà essere sistemata a verde alberato con essenze autoctone e sarà vincolante nella consistenza.

- **ART. 6 – TIPOLOGIE EDILIZIE E MATERIALI DI FINITURA ESTERNI**

CARATTERISTICHE GENERALI: le tipologie edilizie consentite sono quelle della casa mono o bifamiliare, della casa a schiera, del piccolo condominio in linea, e saranno uniformate nell'ambito del comparto sia per quanto attiene gli aspetti tipologici e architettonici, sia per quanto riguarda i sistemi ed i particolari costruttivi, i materiali ed i colori esterni che saranno evidenziati con futura pratica edilizia (P.d.C.)

- **ART. 6a – MODALITA' DI CALCOLO S.C.**

Calcolo in base alla definizione regionale dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (Delibera n.39 del 04/03/2010, Assemblea Regione Emilia Romagna).

- **ART. 6b – FRAZIONAMENTO LOTTI**

Possibilità di poter frazionare il lotto per la futura costruzione del fabbricato in n.2 lotti di eguali dimensioni come da tav 5bis allegata.

- **ART. 7 – VIABILITA' –PARCHEGGI –AIUOLE STRADALI**

L'individuazione di tracciati viabilistici, dei percorsi pedonali, delle aree verdi e delle aiuole, dei parcheggi, nonché l'impianto urbanistico del comparto sono prescrittivi. Le strade d'accesso al comparto, come le aree a parcheggio e a verde hanno carattere pubblico. Il progetto esecutivo per la sistemazione del verde e per la realizzazione delle infrastrutture e degli arredi dovrà uniformare i materiali, le tecnologie ed i particolari costruttivi con possibilità di modifiche in sede di richiesta di Permesso di Costruire ai tracciati dei percorsi pedonali che non comportino tuttavia la modifica degli standard di parcheggio e di verde.

La realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria dovrà essere progettata in un'unica soluzione ed in conformità allo schema di massima presentato con il presente progetto di ridefinizione dell'assetto urbanistico.

- **ART. 8 – MODALITA' D'INTERVENTO – PRESCRIZIONI GENERALI**

I singoli Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo l'approvazione del presente progetto di ridefinizione dell'assetto urbanistico, la stipulazione della relativa convenzione e il rilascio del Permesso di Costruire del progetto delle Opere di Urbanizzazione. I soggetti Richiedenti (Giovannini Stefano, Bonezzi Maria, Valentini Sisto e Valentini Giuseppe) si assumono l'onere della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione le quali verranno regolamentate nei tempi e nelle modalità previste dalla convenzione, la quale prevede, inoltre:

1. La realizzazione delle suddette opere, con le loro caratteristiche progettuali e le modalità di controllo per una corretta esecuzione;
2. Il termine d'avvio ed ultimazione;

3. La sanzione a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

• **ART. 9 – TOLLERANZE E VARIANTI**

Rispetto a quanto previsto dal presente progetto di ridefinizione dell'assetto urbanistico è possibile apportare le seguenti modifiche, che non sono considerate varianti sostanziali al progetto approvato:

- modifica massima del 20% dei parcheggi, delle aiuole verdi (e relative reti tecnologiche) e pedonali in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione, a condizione che non stravolgano l'impianto progettuale e le quantità complessive previste nel presente progetto.

• **ART. 10 – RIEPILOGO QUANTITA' AREE DI CESSIONE**

- VERDE PUBBLICO: 1.906.00mq
- VERDE PUBBLICO DI MANUTENZIONE PRIVATA: 123,65mq
- STRADA DI CESSIONE, AREE DI MANOVRA E PARCHEGGI PUBBLICI: 975.56mq
- PEDONALI PUBBLICI IN BINDER: 542.18mq

TOTALE AREE DI CESSIONE: 3.547,39mq

TOTALE AREE DI CESSIONE FUORI COMPARTO: 447,61mq

Sassuolo li: 10/11/2014

Il Progettista:\_\_\_\_\_