

**ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART.38 L.R.24/2017**  
**RIGENERAZIONE AD USO RESIDENZIALE DEL COMPARTO EX CASERME**  
Via Giardini - Modena

**COMMITTENTE**

**CESA COSTRUZIONI S.r.l.**  
Via Quintino Sella n.3  
20121 Milano (MI)  
C.F. e P.IVA 01982540369

**PROGETTISTI E CONSULENTI****COORDINAMENTO DI PROGETTO, PROGETTAZIONE URBANISTICA,  
PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA**

**aTEAM Progetti Sostenibili**  
Via Torre 5 - 41121 Modena  
email: info@ateamprogetti.com  
tel. +39 059 7114689  
Arch. Lucia Bursi, Arch. Elena Fiocchi, Mirco Sileo

**CONSULENZA GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA**

**Dott. Geol. Valeriano Franchi**  
Viale Caduti in Guerra 1 - 41121 Modena  
email: valerianofranchi@gmail.com  
tel. +39 335 6611883

**PROGETTO DEL VERDE**

**Dott. Paolo Filetto**  
email: paolovincenzo.filetto@gmail.com  
tel. 339 5910874

**PROGETTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERA PUBBLICA**

**Ingegneri Riuniti**  
Via G. Pepe, 15 - 41126 Modena  
e-mail: info@ingegneririuniti.it  
Tel. 059.33.52.08 - Fax 059.33.32.21  
OOUU: Dott. Ing. Federico Salardi, Dott.sa Ing. Erica Guasconi  
Opere stradali: Dott. Ing. Lorenzo Ferrari, Dott. Ing. Davide Galliani

**CONSULENZA ACUSTICA, QUALITA' DELL'ARIA E MOBILITA'**

**Praxis Ambiente Srl**  
Via Canaletto Centro 476/A - 41121 Modena  
email: info@praxisambiente.it  
tel. +39 059 454000  
Dott. Carlo Odorici - Ing. Roberto Odorici

**CONSULENZA ARCHEOLOGICA**

**AR/S Archeosistemi S.C.**  
Via Nove Martiri 11/A - Reggio Emilia (RE)  
email: barbarasassi@archeosistemi.it  
tel. +39 0522 532094  
Dott.ssa Barbara Sassi



NOME FILE:	ELABORATO DA:	APPROVATO DA:	OGGETTO:
GIA_AO_PU_R0	LB	FB	Accordo Operativo ai sensi dell'art.38 L.R.24/2017 Rigenerazione ad uso residenziale del comparto Ex Caserme di Via Giardini
CARTELLA:	PROTOCOLLO:		TITOLO ELABORATO:
t:\work originale\archivio generale\148 zendo\2_via giardini\4 progetto\01_editabili\03_dwg\gia_impaginazione\cartigli	148		Proposta di accordo
REV.	DATA	NOTE	CODICE ELABORATO:
			GIA_AO_PU_R01
COLLABORATORI			SCALA:
			-
			DATA:
			03/05/2024



## INDICE

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

## **Articolo 1 – Elaborati costitutivi dell’Accordo OPERATIVO e loro efficacia**

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

a) PROGETTO URBANO

Inserire elenco ...

b) CONVENZIONE URBANISTICA

Inserire elenco ....

c) RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

Inserire elenco ...

d) DOCUMENTO DI VALSAT

Inserire elenco ...

TAVOLE ALLEGATE AL PROGETTO URBANO

Inserire elenco ....

## **Articolo 2 - Ambito di Applicazione della Normativa Tecnica**

Le presenti Norme di Attuazione si applicano per le aree comprese entro il perimetro dell’area sottoposta ad ACCORDO OPERATIVO denominato “RICONVERSIONE AD USO RESIDENZIALE DELL’AREA DELLE CASERME IN VIA GIARDNI”, che ha valore ed effetto di piano urbanistico attuativo, ai sensi dell’Art.38 comma 2 della LR 24/2017, e ne definiscono la specifica disciplina.

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

Le norme e le prescrizioni urbanistiche dell’Accordo operativo ne definiscono la disciplina assieme ai seguenti elementi costitutivi:

- Progetto: Planimetria di progetto
- Progetto: Planimetria individuazione standard
- Progetto: Individuazione aree di cessione

Costituiscono riferimenti per la progettazione esecutiva delle opere, in qualità di progetti preliminari da specificarsi nei successivi livelli di progettazione:

- Progetto: Schema reti fognarie

- Progetto: Schema reti distribuzione acqua
- Progetto: Schema reti AT, MT, BT, IP e telefonia
- Progetto: Schema segnaletica

In caso di difformità fra le indicazioni della cartografia e quelle espresse dalle norme di attuazione prevalgono queste ultime.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, circa le caratteristiche costruttive e prestazionali degli edifici, si fa riferimento alla normativa vigente alla data di sottoscrizione del presente Accordo Operativo.

### **Articolo 3 - Definizioni**

Si assumono come definizioni quelle comprese nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi approvato con deliberazione della Giunta Regionale DGR 922/1017, nonché quelle contenute nelle Norme del Regolamento Edilizio e delle Norme della Disciplina del PUG vigenti alla data di approvazione dell'Accordo operativo.

### **Articolo 4 – Modalità di attuazione dell'Accordo OPERATIVO**

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

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

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

### **Articolo 5 – Disciplina delle destinazioni d'uso**

All'interno dell'area individuata dall'accordo operativo la destinazione d'uso prevista è quella **residenziale**, definita in conformità a quanto stabilito dal PUG:

- al TITOLO III, Articolo 3.8.2 –Tessuto CQ2 – di buona o discreta qualità insediativa;
- al TITOLO IV, Articolo 3.10.1 – Tessuti da rigenerare ed edifici dismessi o sottoutilizzati

In coerenza con quanto disciplinato nelle DU1 \_NORME\_ Articolo 3.4.1 Edifici a prevalente funzione a abitativa i **locali a piano terra nei tessuti residenziali**, potranno:

- essere utilizzati quali spazi comuni condominiali da destinare a sale attrezzate per lo smart working e la didattica a distanza, sale giochi per bambini, stanze per attività sportive, ecc.;
- essere utilizzati da associazioni no profit o del terzo settore.

Tali locali sono qualificati come spazi integrativi per i quali non sono dovuti i posti auto pertinenziali e le dotazioni territoriali.

## Articolo 6 – Indici di edificabilità

### SUPERFICI

La superficie edificabile pari a **3.900 mq di SU** come definita da specifico **ACCORDO PROCEDIMENTALE** che ha definito il Contributo alla Città Pubblica.

La superficie fondiaria è pari a **16.417.82 mq di SF** (16.149 MQ di Superficie reale) e genera un'edificabilità totale prevista nell'Accordo procedimentale e assegnata pari a 3.900 mq di SU. Secondo la disciplina del PUG il calcolo della corrispondente ST (superficie totale) applicata al progetto allegato all'accordo procedimentale è genatati pari a **9.124 mq di St** (Superficie Totale) ed è articolata in **4 Palazzine** di **5 piani fuori terra** con **un piano seminterrato a servizio di tutte le palazzine** e con un numero totale di **36 Alloggi**, come a seguito specificato:

Tabella 1 – CALCOLO SUPERFICE TOTALE

CALCOLO SUPERFICIE TOTALE						
Piano	Edificio A	Edificio B	Edificio C	Edificio D	Comune	Totale di piano
INTERRATO	36.6	36.6	34.2	34.2	1555.6	1697,1
PIANO TERRA	416.5	416.5	414.5	414.5	-	1661,9
PIANO PRIMO	371.8	371.8	375.0	375.0	-	1493,5
PIANO SECONDO	384.7	384.7	375.9	375.9	-	1521,2
PIANO TERZO	371.8	371.8	375.0	375.0	-	1493,5
PIANO QUARTO	315.3	315.3	313.0	313.0	-	1256,7
<b>TOTALE</b>	1896.5	1896.5	1887.6	1887.6	1555.6	<b>9123.8</b>

## Articolo 7 - Norme specifiche per la presentazione del Progetto edilizio

Fermo restando la SUPERFICIE UTILE assegnata, rispetto al Progetto urbano definito dal presente Accordo operativo, il Progetto edilizio in relazione alla necessità di dare una più efficace risposta alla domanda abitativa potrà apportare modifiche attuative nel rispetto dei seguenti LIMITI:

- Numero massimo di piani fuori terra (P.T. + 4 P.F.T.)
- Numero massimo delle unità edilizie (4 PALAZZINE)
- Numero massimo degli alloggi (44 con un massimo di 11 per ogni palazzina)
- Superficie totale massima assegnata (9.124 mq)

Tali modifiche potranno essere attuate senza fare variante all'ACCORDO OPERATIVO, alle seguenti condizioni:

- Sia rispettata la specifica disciplina degli USI di cui al precedente Articolo 5;
- Siano rispettate le sagome di massimo ingombro di cui alla tavola T.03 \_ Tavola dei vincoli
- Non siano interessate aree di cessione
- Siano rispettati tutti i parametri previsti dal PUG e dal RE

## Articolo 8 – Parametri urbanistici ed edilizi

### DOTAZIONI TERRITORIALI

Le Dotazioni territoriali generati dall'intervento, parcheggi di urbanizzazione primaria, aree di parcheggio e verde pubblico di secondaria e altre dotazioni, sono individuati nella tavola T.18\_ Individuazione aree di cessione e sono calcolati in applicazione ai parametri del PUG - PARTE IV - LA CITTA' PUBBLICA - TITOLO I IL CONCORSO DEGLI INTERVENTI ALLA QUALIFICAZIONE E CRESCITA DELLA CITTÀ PUBBLICA, così come segue:

**Tabella 2 – CALCOLO DOTAZIONI TERRITORIALI – VERIFICA AREE DI CESSIONE**

PUG - ART 4.3 - NORME					
TABELLA 6 DOTAZIONI TERRITORIALI E POSTI AUTO PERTINENZIALI IN RELAZIONE AI GRUPPI FUNZIONALI					
COD	DOTAZIONE	FORMULA	DOTAZIONI MINIME		DOTAZIONI REPERITE
P1	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	5 mq / 100 mq ST	456.2		992,4
P2	Attrezzature e spazi collettivi	12 mq / 100 mq ST	1094.9	5474,3	5824,1
V	Attrezzature e spazi collettivi	33 mq / 100 mq ST	3010.9		
AD	Altre dotazioni	15 mq / 100 mq ST	1368.6		
	TOTALE		5930.5		6816.5
ST	SUPERFICIE TOTALE DI PROGETTO (Cfr. Tavola T13) <i>inclusi parcheggi di pertinenza interrati fuori sagoma</i>				9123.8

### RISPETTO DEL RIE

Con riferimento all'Articolo 3.3.5 Permeabilità dei suoli dell'elaborato DU1 Norme del PUG, per garantire una buona permeabilità dei terreni e rallentare i tempi di corrivazione delle

acque meteoriche viene utilizzato l'indice di Riduzione Impatto Edilizio (RIE), come disciplinato dal Regolamento Edilizio.

Con riferimento a quanto previsto alle DU1 \_ NORME\_ Articolo 3.4.1 Edifici a prevalente funzione abitativa il RIE per interventi di nuova costruzione g)  $RIE \geq 4$

### **ALTEZZA MASSIMA**

L'approvazione dell'Accordo operativo consente, con riferimento All'ACCORDO PROCEDIMENTALE e a differenza di quanto disposto dall'Articolo 3.8.2 comma dell'elaborato DU1 Norme del PUG, una altezza massima di Piano Terra più 4 Piani fuori terra comunque non superiore all'altezza massima di 17.10 ml, calcolata dalla quota definita al marciapiede all'estradosso del solaio, come indicato negli elaborati T.14\_ Prospetti e T.15\_ Sezioni

### **DISTANZE**

Le distanze tra confini di zone ed edifici sono quelle disciplinate Art. 3.3.4 Distanze dell'elaborato DU1 Norme del PUG.

Il progetto urbano definisce nella Tavola T.03\_ Tavola dei vincoli il sedime di massimo ingombro; il posizionamento degli edifici dovrà essere interno alla sagoma limite appositamente individuata nel limite sopra richiamato.

I progetti presentati ai fini del Permesso di Costruire dovranno osservare, per quanto non specificato dalle presenti norme, quando disposto dalle Norme Del PUG e del RE vigenti alla data di approvazione dell'Accordo Operativo nonché di ogni ulteriore disposizione normativa vigente al momento della presentazione del titolo abilitativo.

### **Articolo 9 - Variazioni consentite dall'Accordo Operativo**

Non comportano l'attivazione della procedura di Variante all'Accordo operativo e pertanto sono da ritenersi ammesse con intervento diretto le seguenti variazioni:

- Modifiche planimetriche e altimetriche delle opere di urbanizzazione che non alterino lo schema di assetto urbano;
- Lievi modifiche non sostanziali alle Opere di Urbanizzazioni;
- Adeguamenti e recepimenti di Opere Pubbliche approvate in linea tecnica;
- Quanto esplicitamente disciplinato dal precedente articolo 7

Le varianti che non rientrano nei casi sopra citati, sono d'esclusiva competenza della Pubblica Amministrazione la quale, per l'approvazione, si atterrà alle specifiche prescrizioni legislative vigenti.

#### **Articolo 10 – Requisiti delle opere di urbanizzazione**

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

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

Tali progetti dovranno inoltre osservare i requisiti cogenti del regolamento edilizio vigente al momento del rilascio del titolo edilizio, nonché le norme di legge che incidono sui requisiti delle opere di urbanizzazione, dovrà essere garantito il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM).

Inoltre, per le opere illuminotecniche, nella progettazione esecutiva dovrà essere garantito il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) e rispettare la specifica disciplina sull'inquinamento luminoso.

#### **Articolo 11 – Norme di tutela ambientale**

Il progetto urbano dell'Accordo Operativo persegue la sostenibilità ecologia ed ambientale e la qualità degli interventi in coerenza con le norme per la Strategia della Qualità Ecologico Ambientale previste dal PUG e dal RE. Sono al riguardo da rispettare le specifiche indicazioni e richiami alla disciplina del RE.

Sono, inoltre, da rispettare le seguenti indicazioni:

##### **PROGETTO DEL VERDE**

Il Progetto del verde riportata specifiche norme per la scelta delle specie arboree da mettere a dimora che dovranno essere rispettate, come indicate negli elaborati R.04\_ Relazione del Verde e T.13\_ Planimetria di progetto del verde e delle aree esterne.

##### **MICROCLIMA URBANO**



Per suoli/pavimentazioni si dovranno utilizzare materiali con l'indicazione delle proprietà (ottiche, termiche, fisiche e di permeabilità) che maggiormente influenzano il microclima urbano:

- Materiali con elevati albedo ed emissività
- Tetti freddi (compatibilmente con l'area da utilizzare per l'installazione dell'impianto fotovoltaico)
- Materiali freddi

## **ACQUE REFLUE**

Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale attraverso la rete realizzata dalle opere di urbanizzazione del progetto urbano dell'Accordo Operativo, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

Adozione di misure volte alla messa in sicurezza delle opere antropiche, tra le quali:

- Sistema di sollevamento di eventuali acque e fluidi del piano interrato, da posizionarsi in condizioni di sicurezza idraulica, e da collegarsi alla rete fognaria.
- Controtubazione della rete delle acque nere.
- Strutture di fondazione e dell'interrato impermeabilizzate, come la superficie intorno agli edifici per almeno due metri.

## **RECUPERO ACQUE PIOVANE PER USO IRRIGUO**

Il progetto prevede il recupero delle acque di copertura per utilizzo irriguo

Dovranno essere realizzate vasche di stoccaggio interrate con una capienza complessiva superiore a 90 mc in grado di captare le acque meteoriche provenienti dalla coperture delle 4 palazzine. A tali vasche dovrà essere collegato il sistema di irrigazione relativo a tutto il verde della parte privata

## **SICUREZZA IDRAULICA**

Scarico delle acque meteoriche nel sistema ricettore con portata tarata, ridotta del 30% rispetto alle condizioni ante-operam. Realizzazione di opere di mitigazione della criticità idraulica per il piano interrato.

## **QUALITÀ ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

Le palazzine saranno progettate con certificazione energetica in Classe A4 NZEB (Edifici ad energia quasi zero - massima categoria raggiungibile), rispetteranno i criteri relativi alle fonti energetiche rinnovabili per nuove costruzioni dettati dalla normativa vigente in materia DGR 20 LUGLIO 2015 n. 967, DGR 24 OTTOBRE 2016 n. 1715, DGR n. 1383/2020 e DGR n. 1548/2020, DGR 25 LUGLIO 2022, n. 1261 Regione Emilia Romagna.

In particolare l'impiantistica che verrà progettata e installata sarà tale da garantire che l'energia prodotta da fonte energetica rinnovabile sarà pari almeno al 70% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva.