



Comune di Castelnuovo ne' Monti

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO

Proposta di Accordo Operativo, ai sensi degli artt. 4 e 38 della Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", funzionale all'attuazione dell'Ambito ARR.a, Via Roma n. 48, con intervento a prevalente destinazione residenziale.

Il sottoscritto

Nome GIOVANNI

Cognome ROMEI

nato a CASTELNOVO NE' MONTI (RE) il 02/01/1957

Codice fiscale

R	M	O	G	N	N	5	7	A	0	2	C	2	1	9	V
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Residente in CASTELNOVO NE' MONTI (RE) cap 42035

Via SALVADOR ALLENDE n° 5

In qualità di:

Privata/o cittadina/o

Rappresentante

Ente

Legale rappresentante della Società IMMOBILIARE IL CENTRO S.R.L.

con sede in CASTELNOVO NE' MONTI (RE) cap 42035

Via RODOLFO MORANDI n° 21/B

Partita iva

0	1	5	5	5	5	1	0	3	5	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Altro

(specificare)

Titolo

Proprietario

Titolare diritto reale (usufrutto /diritto di superficie)

operatore economico interessato alla realizzazione dell'intervento, in rappresentanza del proprietario o del titolare di diritto reale



Piazza Gramsci,1 - 42035 Castelnuovo ne' Monti (RE)
P.I. e C.F. 00442010351

Centralino 0522 610111 - Fax 0522 810947 - e-mail municipio@comune.castelnuovo-nemonti.re.it

Comune di Castelnuovo ne' Monti

In caso di più Proponenti associati, riuniti o raggruppati i dati di cui sopra devono essere indicati per ciascun componente e la domanda deve essere sottoscritta da ciascun componente.

In caso di più Proponenti

Mandatario con rappresentanza incaricato dei rapporti con l'Amministrazione

_____.

DATI DI SINTESI DELLA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO

Individuazione degli immobili interessati dalla proposta:

<i>Via e num. civico</i>		<i>Località</i>
VIA ROMA N°48		CASTELNUOVO NE' MONTI
<i>Foglio catastale</i>	<i>Particella/e</i>	<i>Elaborato PSC e RUE</i>
39	18 - 691	PSC > Tavola P1E, Tavola P2E, Tavola 5, Tavola 6, Tavola 6bis, Scheda d'Ambito ARR.a
		RUE > Tavola P1A, Tavola P2A

Ambito/i nel PSC vigente

ARR.a

Si tratta di un'area del territorio urbanizzato in cui il PSC persegue logiche di riordino e riqualificazione architettonica ed ambientale, attuabile tramite Piano Urbanistico Attuativo (ora Accordo operativo secondo quanto disciplinato ex LR 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.

Ambito/i nel RUE vigente

Territorio urbanizzato non incluso nella perimetrazione del Centro Storico

Eventuali proprietà estranee alla Proposta preliminare

Sintesi della proposta

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.

L'edificio si articola per ideale giustapposizione di due principali parti costitutive: un basamento denso e compatto incastonato 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, secondo e terzo fuori terra. Si riportano al seguito le funzioni insediative suddivise per livello, dall'inferiore al superiore:

- secondo piano seminterrato (P-2): destinato ad autorimessa (raggiungibile per mezzo di ascensore per automobili), cantine e deposito condominiale.
- primo piano seminterrato (P-1): occupato da n. 2 alloggi abitativi, terrazze private e depositi per attività commerciali al livello superiore.
- piano terra (PT): interamente destinato a n. 3 spazi per attività commerciali in connessione diretta con lo spazio urbano pubblico; presente anche il volume minore contenente l'ascensore per automobili che consente la discesa dei veicoli all'autorimessa seminterrata (vd punto 1); ingresso comune agli alloggi dei piani superiori e deposito condominiale.
- piano primo (P1): interamente destinato a n. 3 unità abitative ad unico livello.
- piano secondo (P2): destinato a n. 1 unità abitative, a due livelli interni (duplex)
- piano terzo (P3): destinato unicamente al "piano" superiore della unità abitativa con ingresso e livello inferiore al P2.

Dati dimensionali della proposta:

Ambito PSC	St (mq)	Ut	SU (mq)
ARR.a	836	0,478	399,61
Ambito RUE	St (mq)	Sf (mq)	SU (mq)

A corredo della presente istanza di *Proposta di Accordo Operativo* si allega la seguente documentazione tecnica, redatta e firmata digitalmente dai tecnici professionisti abilitati, ognuno per gli elaborati di competenza:

Documenti Proponente

- Copia del documento di identità del Proponente
- Dichiarazione sostitutiva verifica antimafia
- Autocertificazione titolo di proprietà
- Nomina professionisti incaricati e delega alla presentazione dell'Istanza

Relazioni tecniche

- AO.R.CPI_Certificazione del Progettista Incaricato
- AO.R.RGS_Relazione Geologica e Sismica
- AO.R.RPA_Relazione sul Profilo Archeologico delle aree
- AO.RSF_Relazione di Standing Finanziario
- AO.R.RTF_Relazione Tecnica Fotografica
- AO.R.RTG_Relazione Tecnica Generale con Allegati
- AO.R.RVA_Relazione di Valutazione Assoggettabilità a v.a.s.
- AO.R.SAA_Schema di Atto di Accordo
- AO.R.SCU_Schema di Convenzione Urbanistica
- AO.R.VCA_Valutazione di Clima Acustico

Tavole grafiche

- AO.D.01_Inquadramento urbanistico ed estratti strumenti di Pianificazione
- AO.D.02_Rilievo plano-altimetrico delle aree e profili ambientali
- AO.D.03_Planimetria generale dello stato di fatto e sezioni longitudinali
- AO.D.04_Planimetrie di progetto, profili dei fronti e sezioni architettoniche
- AO.D.05_Planimetria sottoservizi stato di fatto, stato di progetto e comparato
- AO.D.06_Stato comparato dei luoghi (livello coperture)

Castelnuovo ne' Monti, li 28/12/2021

Firma _____

DICHIARA di aver preso visione dell'informativa predisposta ai sensi del D. Lgs. 30.06.2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss. mm. li. e del REGOLAMENTO UE 2016/679 (GDPR), e di acconsentire al trattamento dei dati personali con le modalità e per le finalità indicate nell'informativa stessa.

Castelnuovo ne' Monti, li 28/12/2021

Firma _____