

VARIANTE

P.P.I.P.

Piana Particolareggiato di Iniziativa Privata
Comparto B4.3 denominato "MZ"

Comune di Formigine - Provincia di Modena - Localita' Casinalbo - Foglio 14 Mappali 721-722-723-724

14

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

tavola

scala

committente

VIRGILIOCINQUE SPA
Corso Roma, 20
Saluzzo (CN)
C.F. e P.I. 03170740017

Progettista Architettonico e D.L.

MO PRO Studio di progettazione

GEOM. ANTONELLA DEBBIA

ING. MARCO MONTORSI

REV.	DATA	REDATTO	FILE	OGNI ELABORATO E' DA RITENERSI DI ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLO STUDIO MOPRO. QUALSIASI RIPRODUZIONE E' SOGGETTA AD AUTORIZZAZIONE PREVENTIVA. OGNI MODIFICA MANUALE E' DA CONSIDERARSI NON VALIDA AI FINI PROGETTUALI
02	14.11.2018	MM		
03	04/04/2019	MB		



mopro studio di progettazione
sede legale:
viale Corassori, 72 Modena
sede operativa:
Piazza Carta Costituzionale 3 - 41042
Ubersetto di Fiorano Modenese
tel +39 0536 1816539

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART.1 -AMBITO DI APPLICAZIONE

La presente normativa fa parte integrante del Piano particolareggiato di iniziativa privata del comparto B4.3 denominato "MZ" ed ha validità all'interno del perimetro che comprende le aree interessate dal Piano medesimo, come risulta dagli elaborati grafici.

Il B4.3 denominato "MZ" comprende aree appartenenti nel P.R.G. vigente alle zone B4.3 - P ;

La superficie catastale complessiva è di mq. 5980; la superficie di comparto rilevata è di mq. 5618, che si assume come superficie territoriale St del comparto B4.3.

La normativa riguarda le modalità di utilizzo delle aree e da indicazioni relative agli aspetti edilizi ed urbanistici, nonché ai criteri di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Per quanto non specificato valgono le Norme di attuazione del P.R.G. e le norme di R.E. e le indicazioni grafiche contenute nel planivolumetrico.

ART.2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO.

Gli elaborati tecnici che costituiscono il piano particolareggiato di iniziativa privata in esame sono i seguenti:

Tavola 01 - Relazione Tecnica.

Tavola 02 - Stralcio P.R.G. e N.T.A.

Tavola 03 - Estratto C.T.R.

Tavola 04 - Estratto di Mappa e Visure catastali.

Tavola 04b-Autocertificazioni attestanti la Proprietà

Tavola 05 - Rilievo dello stato di fatto.

Tavola 06 - Elaborato fotografico.

Tavola 07 - Indici urbanistici ed edilizi.

Tavola 08 – Aree di cessione U1 e U2.

Tavola 09—Sistemazione Area

Tavola 9B – Segnaletica Viabilità di Piano

Tavola 10- Planimetria di progetto quotata.

Tavola 11- Aree Permeabili e Parcheggi di Pertinenza.

Tavola 12- Profili longitudinali.

Tavola 13a- Schema degli impianti: rete fognaria e RSU.

Tavola 13b- Schema degli impianti: rete telefonica.

Tavola 13c- Schema degli impianti: rete acqua e gas.

Tavola 13d- Schema degli impianti: Illuminazione Pubblica.

Tavola 13e- Schema degli impianti: rete M.T./ B.T.

Tavola 14- Norme tecniche d'attuazione.

Tavola 15- Perizia geologica -geotecnica.

Tavola 16- Valutazione di clima acustico.

Tavola 16a- Valutazione della qualità del suolo.

Tavola 17- Schema di convenzione.

Tavola 18- Preventivo di spesa.

Tavola 19 – Planimetria di progetto: Elaborato Sinottico

Tavola 20 – Rapporto Preliminare VAS

Tavola 20b – Planimetria dei dispositivi di protezione della linea ferroviaria

Tavola 20c – Planimetria posizionamento cabina elettrica

Tavola 21 – Relazione Archeologica

Tavola 22 – Relazione Illuminotecnica

ART. 3 –CONVENZIONE ATTUATIVA.

Conformemente a quanto previsto dalla legislazione vigente, per l'attuazione del P.P. B4.3 denominato "MZ" il Comune, dopo la sua approvazione, stipulerà una specifica convenzione attuativa sulla scorta dello schema riportato nell'elaborato descrittivo n. 17 del medesimo P.P. B4.3 che prevede tra l'altro:

- a) la realizzazione a cura e spese del concessionario, delle opere di urbanizzazione primaria previste nel P.P. B4.3 , le loro caratteristiche progettuali, e le modalità di controllo per la loro corretta esecuzione;
- b) la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- c) gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare;
- d) i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione da realizzare,
- e) i termini di consegna al Comune delle opere di urbanizzazione entro il termine fissato nella convenzione attuativa;
- f) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel P.P. B4. 3

ART.4 -OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Il complesso sistema delle opere di urbanizzazione verrà definito attraverso il progetto delle urbanizzazioni da presentarsi a seguito di approvazione di planivolumetrico e nel rispetto dello stesso, l'ubicazione e il dimensionamento delle reti di urbanizzazione essendo parte integrante del Piano Particolareggiato, non possono essere modificate in modo sostanziale senza preventiva variante al Piano Particolareggiato e inoltre dovrà essere garantito il coordinamento con quanto previsto nei comparti limitrofi.

La successiva progettazione esecutiva di tutte le opere di urbanizzazione dovrà individuare le scelte e i dettagli di specifica che costituiranno la base per la realizzazione delle stesse.

La realizzazione del sistema della viabilità dovrà rispettare le norme relative per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione potranno essere apportate lievi modifiche che non comportino tuttavia l'alterazione della sistemazione urbanistica, in particolare al fine di adeguarsi alla situazione di fatto della viabilità confinante con il comparto.

Non sono considerate varianti al P.P. e sono consentite, nel rispetto dell'assetto previsto per il comparto, modifiche ai tracciati e alle caratteristiche tecniche delle reti tecnologiche, se ritenute necessarie dall'ente gestore in fase di progettazione esecutiva, purché limitate agli spazi pubblici previsti dal planivolumetrico e preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

ART.5 –MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione potrà avvenire solo successivamente alla stipula della convenzione. Contestualmente alla realizzazione dei fabbricati in progetto saranno realizzate con caratteristiche di funzionalità le seguenti opere di urbanizzazione: strade, parcheggi e marciapiedi, fognature, gasdotto, elettrodotto, acquedotto, linee telefoniche ecc.. Il percorso attuativo necessario per ottenere il rilascio dei permessi di costruire dovrà seguire la seguente tempistica:

- stipula della convenzione e contestuale cessione delle aree di urbanizzazione;
- versamento di una garanzia corrispondente al 100% del loro costo presunto come calcolato nel preventivo di spesa facente parte degli elaborati del Piano Particolareggiato;
- presentazione della pratica edilizia volta all'ottenimento dell'atto autorizzativo di demolizione degli edifici esistenti corredata di idonea verifica volta a rilevare la presenza di "amianto compatto" e di "amianto friabile" con certificazione analitica dei materiali sospetti; nel caso di accertamento di materiali suddetti preventivamente all'inizio dei lavori di demolizione dovrà essere predisposto idoneo piano di lavoro sulla base dell'art.34 del D.Lgs.277/1991;
- predisposizione della Relazione dello stato dei suoli/sottosuoli del comparto ed adozione dei conseguenti interventi per la messa in sicurezza o la bonifica in caso di accertamento di presenza di residui di lavorazione, cisterne interrato di carburanti, fognature di collettamento reflui produttivi, ecc.;
- presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione corredato delle risultanze degli interventi eventualmente intrapresi;
- presentazione del progetto degli edifici residenziali.

All'Amministrazione comunale è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione precedentemente citate per esigenze tecniche più generali, quale la necessità di esercizio dei servizi a rete.

ART.6 –ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI AFFERENTI IL COSTO DI COSTRUZIONE.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nella quota gravante le ditte proprietarie, in relazione ai progetti esecutivi, nonché l'onere afferente il costo di costruzione, verranno corrisposti in conformità ai parametri vigenti al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

ART.7 –ESECUZIONE DEL P.P. B4.3 E RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE .

Il rilascio dei singoli permessi di costruire per la realizzazione dei fabbricati è subordinato alla stipula della presente convenzione e al rilascio del permesso di costruire relativo al progetto delle opere di urbanizzazione; detti permessi di costruire dovranno essere condizionati all'obbligo del ripristino delle opere di urbanizzazione già realizzate che eventualmente fossero danneggiate nel corso dei lavori. Nelle more della approvazione della presente Variante al Piano Particolareggiato, è possibile rilasciare il titolo abilitativo edilizio del solo Lotto n.1 (identificato catastalmente al foglio 14 particella 721) e dare corso alla sua edificazione, anche prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione; la presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità degli immobili realizzati in tale Lotto n.1 potrà essere presentata solo successivamente all'ultimazione delle opere di Urbanizzazione primaria dell'intero comparto e al relativo collaudo

ART.8 –SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA E DI AGIBILITA' DEI FABBRICATI .

Le Segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati del comparto potranno essere presentate agli Uffici Comunali competenti ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dopo aver conseguito positivamente il collaudo finale.

In particolare, dovranno verificarsi le seguenti condizioni:

- a) gli impianti di rete dovranno essere funzionalmente collegati, correttamente funzionanti e corredati dei relativi contratti di esercizio stipulati con gli enti gestori;
- b) le aree pubbliche dovranno essere accessibili in sicurezza e prive di accantieramenti in atto;
- c) le unità ecologiche di base previste dovranno essere posizionate al fine di garantire il servizio di conferimento.

Le Segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati corredate di certificato di collaudo parziale saranno ammesse solo in caso di mancanza del tappeto d'usura (garantendo comunque le condizioni di sicurezza e la presenza di segnaletica provvisoria) o di ritardi nella piantumazione delle aree verdi, per esigenze stagionali, qualora preventivamente autorizzati.

Le Segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità inoltrate presentate in mancanza delle condizioni di cui sopra verranno sospese in attesa di perfezionamento.

Il disattendere quanto disposto dal presente articolo implicherà l'adozione delle sanzioni e dei provvedimenti conseguenti previsti dalla normativa nazionale e regionale.

ART.9 –TERMINE DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DEGLI EDIFICI .-

Il soggetto attuatore deve richiedere il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione entro sei mesi dalla stipula della convenzione attuativa e comunque prima della presentazione dei titoli abilitativi del programma edificatorio di cui all'art. 7

Il termine finale per il rilascio dell'ultimo permesso di costruire previsto nel Piano di cui trattasi viene stabilito in 10 anni dalla data di stipula della convenzione attuativa

ART.10 -PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI. DIMENSIONAMENTO.-

La V.G. al P.R.G. classifica questa area come Zona B "Zone residenziali edificate", sottozona B4.3 "Zone residenziali edificate sottoposte a piano di ristrutturazione", da attuarsi a mezzo di piano particolareggiato di iniziativa privata, caratterizzata dai seguenti parametri:

INDICE DI EDIFICABILITA' Comparto B4.3 denominato "MZ":	mq/Ha 3000
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ml 5,00
DISTANZE DALLE STRADE:	ml 6,00
DISTANZE DAI LIMITI DI SOTTOZONA D1, D2, D4:	ml 7,50

DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA E, G, F, D (D3, D5, D6, D7, D8)	ml 5,00
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	ml 10,00
ALTEZZA MASSIMA	ml 13,50
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA:	30% della S.f.
PARCHEGGI DI U1:	15mq / 30mq di SU (*)
PARCHEGGI DI U2:	4mq / 30mq di SU
PARCHEGGI DI PERTINENZA:	Vedi tabella "B" dello Art. 11 delle N.T.A. del P.R.G.
AREE DI U2 – "VERDE PUBBLICO"	Come da P.P. o P.d.R. Min. 16mq/30mq di SU

Note:

(*) PARCHEGGI DI U1: 15mq / 30mq di SU. Deve essere comunque assicurato 1,5 p.a. per ogni nuovo alloggio con arrotondamento all'intero superiore.

L'applicazione di detti parametri ha portato alla definizione di un progetto di P.P. così caratterizzato:

INDICI URBANISTICI GENERALI

Zona Omogenea (Art. diPRG)	Definizione	Superficie da PRG (MQ)	Superficie da P.P. (MQ)
Zona B4.3 – Art. 22	Zone Residenziali Edificate	-	-
Zona P – Art. 35		Parcheggi Mq. 1.320,00 (**)	Mq. 2.129,54
	Lotti edificabili		Mq. 2.564,3

(**) Superficie ricavata graficamente dalla Tavola di Azzonamento "Elaborato 3.3 CASINALBO" del PRG vigente.

Tipo Standards (Articolo di PRG)	Definizione	Parametro da PRG	Superficie da PRG	PA (S/22)	Superficie da Progetto di PP (MQ)	PA da progetto
Standard P1	Parcheggi di Primaria (***)	15mq / 30mq di SU	Mq. 842,70	39	-	49
		oppure 1,5 p.a. x 32 alloggi	-	48		
Standard P2	Parcheggi di Secondaria	4mq / 30mq di SU	Mq. 224,72	11	-	11
Standard U2	Verde di Secondaria	16mq / 30mq di SU	Mq. 898,88		Mq. 924,17	

(***) PARCHEGGI DI U1: 15mq / 30mq di SU. Deve essere comunque assicurato 1,5 p.a. per ogni nuovo alloggio con arrotondamento all'intero superiore.

INDICI RELATIVI AI SINGOLI LOTTI

lotto	S.F. mq	Dest. (1)	tipologia	P.E. (2) mq.	sup. perm. (3) minima	Indice V.L.	H.max	alloggi		parcheggi pertinenza ipotizzati
								min.	max.	

					30% S.F					
1	924.79	Residenza	BLOCCO	620	277,44	0,5	ml. 13,50	6	12	18
2	811.66	Residenza	BLOCCO	526	243,50	0,5	ml. 13,50	6	10	16
3	827.85	Residenza	BLOCCO	539,40	248,36	0,5	ml. 13,50	6	10	15
	2.564,3			1.685,40						32

(1) Così come indicato nell'Art. 22 delle NTA del PRG alla tabella "Funzioni ammesse" per la zona B.4.

(2) P.E. (Potenzialità Edificatoria) così come definita dalle NTA di PRG all' Art. 8 comma "verifica della potenzialità edificatoria"; da essa discende la S.U. e la S.a.c., quest'ultima realizzabile per un massimo del 50% della S.U. massima.

(3) La Superficie Permeabile è intesa come definita all'art. 8 comma f) delle NTA di PRG.

ART.11- DESTINAZIONI DEGLI EDIFICI.

La destinazione d'uso dei fabbricati edificabili all'interno del comparto è prevalentemente quella della residenza, e relative pertinenze accessorie private e/o condominiali.

I servizi della residenza (autorimessa, cantine, ecc.) potranno essere ubicati al piano interrato e/o seminterrato e terra.

Per ciascun lotto sono ammesse, con le limitazioni previste dall'art. 22 delle NTA del PRG, destinazioni d'uso differenti dalla residenza nella quantità massima del 30% della PE prevista sullo stesso, ferma restando la necessità di garantire il reperimento delle quote di parcheggi di pertinenza sia per quantità che collocazione.

Potranno essere ricavati altri locali accessori (soffitte, ecc.) nel piano sottotetto e/o ultimo livello, nel rispetto della PE assegnata al PP.

ART.12- TIPOLOGIE EDILIZIE.-

Le tipologie individuate nel progetto planivolumetrico (Tavola 7 " Indici Urbanistici") costituiscono una prescrizione vincolante per quanto riguarda la classificazione dell'edificio (a blocco) non per quanto riguarda la distribuzione interna, il numero di alloggi per piano, disposizione dei vani scala ecc. scelta che verrà lasciata alla successiva progettazione esecutiva dei fabbricati.

Sono consentite, nel rispetto dell'assetto previsto per il comparto (passi carrai, parcheggi pubblici, viabilità) e delle norme di PRG (distanze, visuale libera, parcheggi, superficie permeabile, ecc.), variazioni di sagoma dei fabbricati.

I trasferimenti ad altro lotto del P.P. della PE, eventualmente non utilizzata su un determinato lotto, possono essere previsti solo se sono contenuti entro variazioni del 10% rispetto ai dati riportati per ciascun lotto nel precedente art. 10; resta fermo che la richiesta ad edificare una maggiore quantità di PE in un determinato lotto presuppone l'assenso scritto del proprietario del lotto che rinuncia ad una pari quantità della potenzialità edificatoria, nonché la dimostrazione che non vengano superate le quantità massime di P E potenzialità edificatoria complessivamente ammesse.

E' consentito costruire in aderenza sui lotti confinanti sempre nel rispetto della PE assegnata a ciascun lotto.

La presente disciplina non è vincolante per le tipologie edilizie, per quanto riguarda:

- La scelta del numero degli alloggi nel rispetto delle indicazioni massime indicate nel "piano";
- variazioni delle altezze degli edifici nel rispetto dell'altezza massima prevista e modifiche ai piani interrati /seminterrati purché nel rispetto di tutti i parametri di PRG.
- Lievi spostamenti nella delimitazione dei lotti, per particolari esigenze progettuali (così come meglio specificato al 2° comma del presente articolo) solo se ed in quanto concordate preventivamente con il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale.

Il contenuto dei due commi precedenti saranno da ritenersi applicabili solo se ed in quanto concordate preventivamente con i soggetti attuatori.

ART.13 –VINCOLI DI PROGETTAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI.-

Relativamente alle opere di urbanizzazione, l'assetto è quello definito dai contenuti progettuali del PP, in particolare per quanto riguarda :

- l'assetto della rete viaria automobilistica principale;
- le aree di U2 per il verde attrezzato pubblico di cessione;
- le aree a verde e servizi pubblici da cedere;
- il numero minimo di parcheggi pubblici previsti dal PRG

i percorsi pedonali dovranno essere realizzati conformemente alle disposizioni della legge sul superamento delle barriere architettoniche;

Sono previste all'interno del comparto le seguenti aree pubbliche:

- le strade carrabili e le aree a parcheggio;
- le aree sistemate a verde pubblico;
- i pedonali e le ciclabili;

I limiti, i tracciati, i materiali e gli elementi di sistemazione o di arredo, nonché le essenze verdi (nel rispetto del Regolamento del Verde dei Comuni dell'Unione approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 6.02.2014) sono definite negli elaborati di PP e saranno dettagliati nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione per quanto non espressamente previsto.

I parcheggi saranno realizzati in autobloccanti policromi con esclusione dei colori rosso e grigio. I percorsi pedonali e ciclabili saranno realizzati in autobloccanti policromi di colore rosso. Le filette dovranno essere realizzate in granito.

La realizzazione del sistema della viabilità dovrà rispettare le norme relative per l'eliminazione delle barriere architettoniche. Per la pubblica illuminazione esterna occorrerà prevedere l'utilizzo di lampade ad alto risparmio energetico evitando la dispersione di luce verso l'alto.

Non sono considerate varianti al P.P. e sono consentite, nel rispetto dell'assetto previsto per il comparto, variazioni minime della configurazione planivolumetrica delle aree pubbliche allo scopo di rispondere alla necessità di coordinazione dell'intervento con i comparti di attuazione unitaria limitrofi e di adeguamento alla situazione di fatto della viabilità confinante con il comparto.

Spostamenti nella posizione dei passi carrai e delle aiuole o nuove aperture di passi carrai (concordati con l'UTC e comunque nel rispetto del nuovo codice della strada), con soppressione di posti auto già previsti, purché gli stessi rispettino sempre il numero complessivo minimo indicato dal P.R.G. per il comparto, la dimensione regolamentare dei posti auto e non modifichino altresì il numero e l'assetto delle apparecchiature di illuminazione pubblica e delle reti tecnologiche dei servizi; tali interventi, se si renderanno necessari ad opere di urbanizzazione in corso o compiute, saranno a totale carico, compreso la rimessa in pristino, di chi intenderà porli in atto.

ART.14 -REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI.-

I requisiti architettonici di seguito specificati costituiscono scelte volte ad ottenere un risultato unitario dell'intero sistema edificato.

I requisiti architettonici si riferiscono alle soluzioni costruttive e di dettaglio che debbono essere adottate in sede di progetto esecutivo e riguardano:

1- unitarietà dei paramenti dei fronti mediante l'adozione del mattone a faccia vista, con tessitura testa-lista o a tutta lista, e/o dell'intonaco civile tinteggiato. Ammessa la combinazione alternata di entrambi. Saranno utilizzati elementi edilizi in grado di garantire un adeguato isolamento acustico di facciata (rif. DPCM 5/12/97).

2- coperture realizzate con falde a padiglione o a due falde con inclinazione delle stesse non inferiore al 30% e manto superficiale in cotto o similari.

Specifiche esigenze architettoniche - funzionali possono determinare l'inserimento di particolari elementi in corrispondenza dei corpi scala, vani utili, ecc., comunque di dimensioni limitate e tali da non prevalere nel risultato d'insieme.

3- Elementi di coronamento: potranno essere realizzati ad andamento spiovente in continuità con la falda e canale di gronda esterno, ovvero con limitata sporgenza realizzata con la muratura o anche in cls.

- 4- pluviali esterni: in rame o lamiera preverniciata a sezione circolare con terminale rinforzato o in ghisa.
- 5- chiusure esterne: avvolgibili in plastica o alluminio e ante in legno mordenzato o verniciato.
- 6- Ingressi alle schiere: portoncini in legno verniciato o mordenzato, profilati in acciaio o alluminio anodizzato.
- 7- Ingressi alle tipologie condominiali: in profili d' acciaio, alluminio colorato o legno mordenzato o verniciato.
- 8- Bancali: in cotto, in pietra arenaria o simile, in pietra d'Istria, in granito, in botticino, in bardiglio, oppure in lamiera preverniciata o rame.
- 9- Parapetti balconi: in cemento a faccia vista, in paramento di mattoni a faccia vista o intonacati, in elementi metallici grigliati a maglia fitta, in lamiera liscia o lavorata.
- 10- Elementi di sicurezza alle finestre realizzati con griglia metallica a disegno semplice, inserita in luce.
- 11- Pilastri: in laterizio a faccia vista, in cemento a vista tinteggiato o intonacato.
- 12- Recinzioni: con cancellate metalliche a disegno semplice di altezza massima cm. 120 su basamento in cemento amato e/o in mattoni faccia a vista per una altezza max di cm. 60 oltre a necessarie recinzioni fronte strada, per i restanti fronti muretto in cemento armato di altezza max di 50 cm. Con sovrastante rete metallica plastificata.
- 13- Gli elementi tecnologici fuori terra (cabine elettriche, cassette contatori gas, ecc..) dovranno uniformarsi alle soluzioni costruttive dei fabbricati.

ART.15 -ELEMENTI STRUTTURALI.-

Le strutture portanti saranno costituite da telaio in c.a. e/o da muratura armata con paramento faccia vista e/o intonacate.

E' consentito l'uso del cemento a faccia vista per solette, balconi, scale esterne, pilastri esterni di sostegno dei balconi, per i quali è consentito pure l'uso dell'acciaio a sezione circolare.

ART. 16 -PIANI SEMINTERRATI E/O INTERRATI.-

I seminterrati e/o interrati verranno realizzati seguendo le indicazioni di massima contenute nella tavola delle "tipologie".

Tutta la parte di edificio dalla spiccato del terreno dovrà essere realizzata con paramento in mattoni a vista e/o intonaco.

Le rampe d'accesso ai seminterrati e/o interrati dovranno presentare il paramento in mattoni a vista oppure in cemento armato a faccia vista tinteggiato.

Il progetto esecutivo dei piani seminterrati e/o interrati dovrà definire le caratteristiche nel rispetto delle norme e regolamenti vigenti sia dal punto di vista progettuale (larghezza rampe, pendenza, ecc.) che della sicurezza antincendio.

ART. 17 - SPAZI PUBBLICI.-

Sono da considerarsi pubblici:

- le strade carrabili ed i parcheggi; i pilastri, per le
- le aree sistemate a verde pubblico;
- i pedonali e le ciclabili.

Sono da considerarsi privati:

- gli spazi recintabili con struttura fissa o a siepe viva, come indicato negli elaborati grafici.

La sistemazione degli spazi condominiali e privati dovrà uniformarsi in quanto a materiali ed essenze alle indicazioni fornite per gli spazi pubblici .

Le siepi di delimitazione degli edifici a tipologie condominiale saranno realizzate con essenze da scegliersi fra le seguenti: *Osmanthus Heterophyllus*, *Pittosporum Tobina*, *Prunus Laurocerasus*, *Pyracantha Orange glow*.

ART. 18 -DISTANZA FRA I FABBRICATI.-

La distanza fra i fabbricati è quella ricavabile dagli elaborati grafici del Planovolumetrico e potrà subire soltanto modeste variazioni in aumento e/o diminuzione, conseguenti alle varianti tipologiche ammesse ed in base ai precedenti articoli.

E' comunque fatto salvo il criterio di visuale libera $V_l=0,5$; è fatto salvo anche la distanza tra pareti finestrate.

ART. 19 – AREE VERDI E STANDARD U2.

Lo standard di U2 di mq 898.88 viene ricavato nell'area verde a ridosso delle zone residenziali, come evidenziato all'interno della Tavola 8 (aree di cessione).

Dette aree a verde saranno alberate ed attrezzate con elementi di arredo urbano (fontanelle, panchine, cestini rifiuti), impianto di illuminazione, impianto di irrigazione, ecc..

L'intera area sarà debitamente recintata.

Per quanto riguarda la fornitura e posa della parte delle attrezzature dell'area verde consistente nella fornitura e posa di attrezzature ludiche per bambini, così come indicati negli elaborati del Piano originario e computate nel Preventivo di spesa relativo, la Proprietà si impegna alla realizzazione delle stesse nel parco pubblico di via Monzani (identificato catastalmente al foglio 14 particelle 610 e 658), nella posizione che l'Amministrazione comunale riterrà opportuna, previa presentazione di opportuno titolo abilitativo edilizio.

ART. 20 - NORME FINALI.

In tutto il territorio interessato dal Piano Particolareggiato è vietata l'installazione di costruzioni accessorie in prefabbricati di cemento o lamiera, baracche e tettoie.

E' consentita altresì la realizzazione nell'area cortiliva di piccoli elementi accessori quali fontane, vasche, pergolati, barbecue.

Le recinzioni dei lotti nei confronti delle degli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere realizzate sulla base di scelte progettuali unitarie per tutto il comparto.

ART. 21 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.P. B4.3

Il termine di validità del Piano Particolareggiato P.P. B4.3 denominato "MZ" è fissato in dieci anni, fatti salvi i termini eventualmente più ridotti fissati nell'ambito della convenzione per l'attuazione del piano e salvo che le parti contraenti si accordino, in qualunque momento prima della scadenza, per prorogarli o rinnovarli, con eventuali modifiche e integrazioni degli accordi, per un ulteriore periodo di tempo.

Nell'ambito della stessa convenzione, possono inoltre essere fissati termini intermedi per l'attuazione del piano.

In caso di difformità, i valori numerici desunti dal calcolo prevalgono sulle indicazioni contenute negli elaborati

grafici e comunque nel rispetto delle NTA del PRG in vigore all'atto dell'approvazione.

ART. 22 -VARIANTI DEL P.P. B4.3

Al presente P.P. B4.3 possono essere apportate modificazioni attraverso specifica variante da approvarsi con la medesima procedura prevista per l'approvazione del piano originario, ad esclusione delle modificazioni consentite nell'ambito del piano stesso e previste agli articoli precedenti.

ART. 23 PRESCRIZIONI PARERI ARPA AUSL RER DEGLI ENTI

Il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere predisposto recependo le indicazioni e le prescrizioni già espresse dagli enti.

Prescrizioni ARPAE :

Qualora durante gli scavi degli interrati emerga la presenza di materiali o terreni di dubbia qualità sarà necessario accantonarli e dare comunicazione ad ARPA. Le modalità ed i siti di conferimento o riutilizzo delle terre di scavo dovranno essere indicati nella progettazione esecutiva.

Verificare prima della demolizione l'eventuale presenza di amianto compatto o friabile con certificazione analitica dei materiali sospetti presentata a corredo dell'eventuale permesso di costruire.

Prescrizioni R.E.R. Servizio Trasporti pubblici.

In recepimento delle prescrizioni e disposizioni dell'Autorizzazione in deroga ai sensi dell'art.60 DPR 753/80, rilasciata con Determina di G.R. n.2796 del 24/02/2020:

- la recinzione a separazione tra l'area ferroviaria e la pista ciclabile dovrà essere realizzata totalmente con materiale dielettrico compresi i montanti e dovrà avere caratteristiche antisfondamento (come da comma 3 lettera a);
- i pali dell'illuminazione pubblica dovranno essere posati alla distanza minima di mt. 6,00 dalla rotaia più vicina (come da comma 3 lettera b);
- l'attuatore del Comparto dovrà presentare, in sede di Permesso di Costruire, la richiesta di deroga alla minore distanza dalla rotaia della cabina elettrica, in quanto rientrante all'interno della fascia di rispetto ferroviario (come da comma 3 lettera d);
- entro due anni dalla data del rilascio della autorizzazione avvenuto con determina di G.R. n.2976 del 24/02/2020 il proprietario richiedente dovrà presentare domanda al Comune interessato per acquisire il relativo Permesso di Costruire, scaduto inutilmente tale termine la presente autorizzazione decade di validità (come da comma 4 primo capoverso);
- (come da comma 4 secondo capoverso) nel Permesso di Costruire, rilasciato dal Comune competente, occorre che risulti indicato il seguente impegno nella formulazione sotto indicata;
"E' fatto obbligo di rispettare le prescrizioni e i vincoli previsti dall'autorizzazione rilasciata dalla Regione Emilia-Romagna per quanto attiene la deroga dalla distanza minima dell'opera in oggetto dalla più vicina rotaia, ai sensi dell'60 del DPR 753/80".