

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.) PER I P.P.**  
**Piano Particolareggiato Iniziativa Privata Comparto D2 denominato “Nuova MZ”**

## **- PREMESSA -**

Le aree di urbanizzazione interne al comparto D2 denominato "Nuova MZ", subito con la delibera D.C.C. nr. 94 del 14/12/2006 un declassamento da aree pubbliche ad aree private, considerando la collocazione marginale del comparto rispetto al territorio urbanizzato. Successivamente con la Variante n.1 al Piano approvata con delibera C.C. 41 del 9.06.2011, relativa convenzione stipulata in data 3.10.2011 rep.119124-36498, si è approvato di tornare alle previsioni originarie del PRG che prevedeva per l'attuazione del comparto, oltre la realizzazione delle opere di urbanizzazione anche la cessione delle stesse e delle aree da esse interessate, avvenuta a seguito di presa d'atto delle risultanze del Collaudo e stipula atto pubblico del 08/07/2014 rep.121956/38926 per trasferimento delle opere.

## **ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE.**

La presente normativa fa parte integrante del piano particolareggiato di iniziativa privata del comparto ubicato in angolo con la S.S. nr. 486 di Montefiorino (Via Radici) e la Strada Modena - Sassuolo ed ha validità all'interno del perimetro che comprende le aree interessate dal piano medesimo, come risulta dagli elaborati grafici. Il comparto comprende aree appartenenti nel P.R.G. vigente alla zone D2.

La superficie complessiva è di mq. 25.180, che si assume come superficie territoriale ST del comparto D2.

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:

- Tav.1 Relazione tecnico-descrittiva. (variante n.2 al piano)
- Tav.2 Estratto del P.R.G. e relative N.T.A. (approvato con delibera C.C. 94 del 14.12.2006)
- Tav.3 Estratto della C.T.R. (approvato con delibera C.C. 94 del 14.12.2006)
- Tav.4 Estratto catastale – Visure Catastali. (approvato con delibera C.C. 94 del 14.12.2006)
- Tav.5 Rilievo piani - altimetrico dello stato di fatto. (approvato con delibera C.C. 94 del 14.12.2006)
- Tav.6 Documentazione fotografica. (approvato con delibera C.C. 94 del 14.12.2006)
- Tav.7 Planimetria di progetto: Tabella indici urbanistici ed edilizi. (variante n.2 al piano)
- Tav.8 Planimetria di progetto: aree di cessione. (approvato con delibera C.C. 94 del 14.12.2006)

- Tav.9 Planimetria di progetto con sistemazione dell'area. (approvato con delibera C.C. 94 del 14.12.2006)
- Tav.9a Delocalizzazione del verde pubblico attrezzato. (approvato con delibera C.C. 94 del 14.12.2006)
- Tav.9b Planimetria di progetto: segnaletica stradale. (approvato con delibera C.C. 94 del 14.12.2006)
- Tav.9c Elaborato integrativo per la salvaguardia delle querce. (approvato con delibera C.C. 94 del 14.12.2006)
- Tav.10 Planimetria di progetto quotata. (variante n.2 al piano).
- Tav.11 Profili longitudinali. (variante n.2 al piano)
- Tav.12a Schema degli impianti: rete fognaria. (approvato con delibera C.C. 94 del 14.12.2006)
- Tav.12b Schema degli impianti: rete telefonica. (approvato con delibera C.C. 94 del 14.12.2006)
- Tav.12c Schema degli impianti: reti integrate gas metano - acqua. (approvato con delibera C.C. 94 del 14.12.2006)
- Tav.12d Schema degli impianti: reti integrate MT e BT (approvato con delibera C.C. 94 del 14.12.2006)
- Tav.12e Schema degli impianti: illuminazione pubblica (approvato con delibera C.C. 94 del 14.12.2006)
- Tav.13 Norme tecniche d'attuazione. (variante n.2 al piano)
- Tav.14 Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno – indagine sismica. (approvato con delibera C.C. 94 del 14.12.2006)
- Tav.15 Schema di convenzione. (approvato con delibera C.C. 94 del 14.12.2006)
- Tav.16 Previsione di spesa. (approvato con delibera C.C. 94 del 14.12.2006)
- Tav.16a Previsione di spesa: Verde pubblico attrezzato. (approvato con delibera C.C. 94 del 14.12.2006)
- Tav.17 Valutazione di clima e impatto acustico. (approvato con delibera C.C. 94 del 14.12.2006)
- Tav.18 Metanodotto Snam. (approvato con delibera C.C. 94 del 14.12.2006)
- Tav.19 Accesso Stradale Via Radici in Piano. (approvato con delibera C.C. 94 del 14.12.2006)
- Progetto di trasferimento di nr. 6 piante della specie Quercus Robur (approvato con delibera C.C. 94 del 14.12.2006)
- Tav.20 Planimetria stato legittimato. (variante n.2 al piano)
- Tav.21 Planimetria sinottica . (variante n.2 al piano)
- Rapporto preliminare VAS. (variante n.2 al piano)

Variante 1 al Piano Particolareggiato approvato con del. C.C. 41 del 9.06.2011

- Tav.01 Relazione Tecnico-Descrittiva
- Tav.02 Schema di Convenzione
- Tav.03 Planimetria PP approvato - Aree di cessione
- Tav.04 Planimetria di Variante - Aree di cessione

**ART. 3 – CONVENZIONE ATTUATIVA.**

Conformemente a quanto previsto dalla legislazione vigente, per l'attuazione del P.P.I.P (Piano Particolareggiato Iniziativa Privata Comparto D2 denominato "Nuova MZ") il Comune, dopo la sua approvazione, stipulerà una specifica convenzione attuativa sulla scorta dello schema riportato nell'elaborato descrittivo nr. 15 del medesimo P.P. D2 che prevede tra l'altro:

- a) la realizzazione a cura e a spesa del concessionario delle opere di urbanizzazione le loro caratteristiche progettuali, e le modalità di controllo per la loro corretta esecuzione.
- b) la necessità del completo assolvimento degli standards urbanistici minimi richiesti dal PP, fermo restando il declassamento delle aree di urbanizzazione interne al comparto;
- c) la delocalizzazione dello standard di verde pubblico attrezzato, in base all'art. 11 bis delle N.T.A. del Comune di Formigine; verranno attrezzati 2.622 mq (quota a saturazione dello standard) di verde pubblico al di fuori del perimetro di comparto. L'area su cui localizzare lo standard è stata già indicata dall'A.C. all'interno del P.U.C. di Via Azzolini in Formigine.
- d) la delocalizzazione e piantumazione di nr. 90 alberi d'alto fusto in aree pubbliche indicate dall'Amministrazione Comunale anziché all'interno del comparto, per motivi di sicurezza stradale.
- e) la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area necessaria allo sviluppo del nuovo "svincolo viario";
- f) gli elementi progettuali di massima, i termini di inizio e di ultimazione delle opere da realizzare ;
- g) i termini di consegna al Comune delle opere di urbanizzazione-al comparto
- h) 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. D2;
- i) la realizzazione a cura e a spesa del concessionario (con cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale) del fabbricato denominato "D", così come previsto dall'Art. 24 delle N.T.A. del PRG nelle schede della sottozona D2, e delle sue caratteristiche progettuali e come convenuto a seguito di approvazione della Variante 1 al Piano con del. C.C. 41 del 9.06.2011 e con relativa Convenzione urbanistica in Variante stipulata il 3.10.2011 rep.119124/36498;
- j) il trasferimento della Società "MZ Costruzioni Metalliche Srl" con sede nel Comune di Formigine Via Liandi 2, località Casinalbo, all'interno del fabbricato di progetto denominato "A" del PP;
- k) l'obbligo di tutela delle alberature d'alto fusto esistenti nel comparto, sia durante che dopo i lavori, tale da permettere la salvaguardia delle cinque alberature ricadenti all'interno dei lotti e l'abbattimento della quercia ricadente nella zona di accesso viario.

#### **ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

Il complesso sistema delle opere di urbanizzazione, , verrà definito attraverso il progetto esecutivo da presentarsi a seguito dell'approvazione del PP secondo le disposizioni stabilite all'interno della convenzione.

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. Il progetto delle opere di urbanizzazione definirà nel dettaglio le quote planimetriche delle strade, degli spazi per la sosta ed il parcheggio, degli spazi per servizi, cabine di trasformazione o altre infrastrutture similari. Il progetto definirà inoltre l'ubicazione dei contenitori per i rifiuti solidi urbani, se necessari.

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

Le zone destinate alla viabilità e parcheggi sono quelle che risultano così definite negli elaborati grafici del PP; costituiscono la dotazione delle opere di urbanizzazione che comunque viene richiesta per l'assolvimento degli standards minimi di PP, Le sezioni e le caratteristiche principali della viabilità e dei parcheggi sono quelli risultanti dagli elaborati grafici del piano.

In sede di progetto esecutivo delle opere saranno ammesse modifiche alle indicazioni grafiche di Piano riguardanti le strade, parcheggi ed in genere tutte le opere di urbanizzazione, sia in termini quantitativi che qualitativi, se dettate da ragioni tecnico-funzionali e sempre che non pregiudichino l'impostazione generale del Piano stesso e garantiscano il rispetto degli standards. Tali modifiche non costituiranno variante al presente Piano.

Non sono considerate varianti al PP e sono consentite, nel rispetto dell'assetto previsto per il comparto, modifiche ai tracciati e alle caratteristiche tecniche delle reti tecnologiche interne ed esterne al comparto, se dettate da ragioni tecnico-funzionali e/o ritenute necessarie dall'ente gestore in fase di progettazione esecutiva ed a lavori in corso, purché limitate agli spazi previsti dal planivolumetrico e purché preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

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

Contestualmente alla realizzazione dei fabbricati in progetto saranno realizzate con caratteristiche di funzionalità le seguenti opere di urbanizzazione strade, parcheggi e marciapiedi, fognature, rete idrica, rete gas, rete telefonica, illuminazione ecc.

Sempre contestualmente alla realizzazione dei fabbricati in progetto verranno altresì realizzate con caratteristiche di funzionalità le seguenti opere di urbanizzazione esterne al comparto:

- delocalizzazione del verde pubblico nel PUC di via Azzolini, ai sensi dell'art. 11 bis delle NTA del PRG;
- nodo stradale sulla SP 486 "Via Radici in Piano", ridisegnato come da indicazioni e prescrizioni fornite dalla Provincia di Modena – Ufficio Viabilità, competente al rilascio dell'autorizzazione del passo carraio;
- nuove reti tecnologiche e adeguamento di quelle esistenti, come previste dal presente PP.

Relativamente alle reti idrica e fognaria, sul progetto esecutivo dovranno essere riacquisiti i pareri di HERA ed eventualmente del consorzio di Bonifica di Burana.

Per quanto riguarda il sistema di smaltimento degli scarichi acque chiare è stata predisposta la chiusura del collegamento verso la strada privata (interna al comparto identificata al mappale 553 del fg.21), in quanto le fognature rimangono di proprietà e gestione privata; le reti fognarie acque bianche con scarico in acque superficiali private, non necessitano di autorizzazione allo scarico

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

#### **ART. 6 – ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI AFFERENTI IL DISINQUINAMENTO.**

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nella quota gravante le ditte proprietarie, in relazione ai progetti esecutivi, nonché l'onere D (disinquinamento) previsto come contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, qualora dovuti verranno corrisposti in conformità ai parametri vigenti al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire; potranno essere previste eventualmente a scomputo le opere relative al verde pubblico delocalizzato ai sensi dell'art. 11 bis delle NTA del PRG ed al nodo stradale da realizzare sulla strada provinciale 486 "Via Radici in Piano".

#### **ART. 7 – ESECUZIONE DEL P.P. D2 E RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE .**

Il rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici previsti nel P.P. potrà avvenire solo dopo aver stipulato la convenzione e solo ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo al verde pubblico delocalizzato e al nuovo nodo viario di competenza provinciale. Il primo dei permessi di costruire dei fabbricati potrà contenere anche la progettazione esecutiva di tutte le opere di urbanizzazione, interne ed esterne al comparto, e dovrà individuare tutte le scelte e i dettagli di specifica.

Relativamente agli aspetti acustici, si prescrive che dopo l'insediamento della ditta dovrà essere prodotta una relazione che riporti le misure sperimentali effettuate al confine che attestino il rispetto del limite di zona assoluto (vedi Relazione di Impatto acustico a corredo del PP); nel caso in cui invece l'insediamento risulti progettualmente diverso rispetto a quanto dichiarato nella relazione presentata dovrà essere rielaborato lo studio di impatto in sede di permesso di costruire.

A corredo comunque dei singoli permessi di costruire dovranno essere presentate le Relazioni di impatto acustico come previsto dall'art.8 c.4 L.447/95 e dall'art.10 L.R.n.15/2001 e DGR 673/04. Nelle

valutazioni dovrà essere verificato il rispetto dei limiti assoluti di zona e differenziali presso i recettori più esposti.

#### **ART. 8 – AGIBILITA' DEI FABBRICATI .**

L'agibilità dei fabbricati del comparto potrà essere concessa qualora siano state realizzate le opere di urbanizzazione ed in particolare che gli impianti di rete e le opere funzionalmente collegate siano correttamente funzionanti.

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

Il soggetto attuatore deve richiedere il primo permesso di costruire nel termine massimo di tre mesi dalla stipula della convenzione attuativa, così come riportato nel precedente art. 7.

Il termine finale per il rilascio dell'ultimo permesso 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 zona come "Zona Artigianale / Industriale di espansione D2", caratterizzata dai seguenti parametri:

ST (Superficie territoriale) da PRG:	mq 25.180
INDICE DI EDIFICABILITA'	0,6mq/mq di cui Max 150 mq residenziale per ogni singola azienda insediabile.
PE D2 (Potenzialità edificatoria):	mq 15.300
<b>-Utilizzazione parziale della PE -</b>	<b>mq 12.000</b>
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE: (finestre di residenza)	ml 10,00
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' :	ml 6,00
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA:	Come indicato nelle N.T.A. del P.R.G. per la sottozona D2
DISTANZA DALLE STRADE ESTERNE AL COMPARTO DI P.P.:	Come da Codice della strada e/o

	ml. 6.00
DISTANZA DALLE STRADE INTERNE SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA:	Come da Piano Particolareggiato 15% della Sf riferita ad ogni singolo lotto
PARCHEGGI DI U1:	10 mq. / 50 mq. di SU (di cui almeno il 20% per la sosta dei mezzi pesanti)
PARCHEGGI DI U2:	5,00 % della ST
PARCHEGGI DI PERTINENZA:	Come indicato nella tabella "B" Art. 11 delle N.T.A. del P.R.G.
ALTEZZA MASSIMA:	ml. 12,00 salvo strutture tecnologiche particolari (silos, montacarichi, carri-ponte e simili)
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	Minimo 10% della ST

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

### INDICI URBANISTICI GENERALI

Tipo Standards (articolo di PRG)	Definizione	Parametro da PRG	Superficie da PRG		PA	Superficie da Progetto di PP (MQ)	PA da progetto	
Standard <b>P1</b>	Parcheggi di Primaria <sup>1</sup>	10mq/50mq di SU	<b>Mq. 2400</b>	<b>20%</b>	<b>Mq. 480</b>	<b>9</b>	-	<b>9</b>
				<b>80%</b>	<b>Mq. 1920</b>	<b>88</b>	-	<b>58 <sup>2</sup></b>
Standard <b>P2</b>	Parcheggi di Secondaria	5% ST	<b>Mq. 1259</b>		<b>58</b>	-	<b>58</b>	
Standard <b>U1</b>	Verde Pubblico Attrezzato	10% ST	<b>Mq. 2518</b>			<b>3.995 <sup>3</sup></b>		

(<sup>1</sup>) il 20% per la sosta dei mezzi pesanti.

(<sup>2</sup>) i restanti 30 posti sono scorporati, va a saturare la quota standard la cessione dell'area per il nuovo svincolo viario.

(<sup>3</sup>) in base all'art. 11 bis delle N.T.A. del Comune di Formigine verrà reperito lo standard di verde pubblico attrezzato al di fuori del perimetro di comparto in zona concordata con il Comune e limitatamente alle aree per verde pubblico individuate dal P.R.G. L'area su cui localizzare lo standard è stata già indicata dall'A.C. all'interno del P.U.C. di Via Azzolini in Formigine.

L'assolvimento dello standard relativo alle alberature d'alto fusto (n.90 piante) da collocare all'interno dei lotti è previsto all'esterno degli stessi in aree pubbliche indicate dall'amministrazione Comunale (compresa quella di Via Azzolini a Formigine).

## INDICI RELATIVI AI SINGOLI LOTTI

lotto	S.F. mq.	destinazioni ammesse*	tipologia	P.E. ** mq.	sup.perm. minima 15% S.F. ***	Indice V.L.	H.max****	parcheggi pertinenza ipotizzati
<b>A</b>	8178.66	Artigianale / Industriale	BLOCCO / SCHIERA	3210	1226.8	0,5	m. 12,00	41
<b>B</b>	5638.00	Artigianale / Industriale	SCHIERA	3700	845.7	0,5	m. 12,00	40
<b>B1</b>		Artigianale / Industriale	SCHIERA	790		0,5		
<b>B2</b>		Artigianale / Industriale	SCHIERA	458		0,5		
<b>C</b>		Artigianale / Industriale	SCHIERA	600		0,5		
<b>D</b>	4721.00	Artigianale / Industriale	SCHIERA	1864	708.15	0,5	m. 12,00	58
<b>D1</b>		Artigianale / Industriale/ Terziaria	SCHIERA	1378		0,5		
<b>18537.66</b>				<b>12.000</b>				

(\*) Le funzioni e/o destinazioni ammesse sono tutte quelle indicate nell'Art. 24 delle NTA del PRG alla tabella "Funzioni ammesse" per la sottozona D2.

(\*\*) 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.

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

(\*\*\*\*) Salvo strutture tecnologiche particolari (silos, montacarichi, carri-ponte e simili) e fatto salvo il criterio di visuale libera.

Relativamente alle acque meteoriche di dilavamento dei piazzali dei singoli lotti si chiede di verificare se tra le attività produttive che potranno insediarsi vi saranno anche quelle previste dall'art.8 della delibera G.R. 14.02.05 n.286 e di conseguenza sarà necessario prevedere fin da ora la raccolta ed il trattamento delle acque di prima pioggia.

I "depositi a cielo aperto" G8", se previsti, non dovranno comunque essere di materiale polverulento o maleodorante e che i materiali non dovranno essere accumulati sfusi. Solo qualora fosse necessario l'accumulo all'esterno di materiali sfusi dovrà essere prevista un'area specifica protetta dagli agenti atmosferici e dotata di pavimentazione impermeabile con distinta rete fognaria collegata ad idoneo impianto di pre-trattamento;

Con l'eccezione dell'organismo edilizio di cui alla lettera "D1", eventuale insediamento terziario, la destinazione d'uso dei fabbricati edificabili all'interno del comparto è prevalentemente quella artigianale / industriale con relative attività complementari. L'attività artigianale / industriale / terziaria può essere integrata da attrezzature di servizio quali magazzini, depositi, rimesse, laboratori, uffici, locali di ristoro e ricreazione per gli addetti, servizi igienici e spogliatoi, locali tecnologici, purché di carattere strettamente complementare all'attività produttiva stessa, nonché mostre e spazi commerciali.

I servizi dei vari fabbricati edificabili, di cui al precedente comma, potranno essere ubicati ai vari livelli edificati, nel rispetto della PE assegnata al PP.

Per ciascun lotto sono ammesse, con le limitazioni previste dall'art. 24 delle NTA del PRG, destinazioni d'uso differenti dall'artigianato / industriale 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.

## **ART. 12 - TIPOLOGIE EDILIZIE.**

Le tipologie individuate nel progetto planivolumetrico (Tav. 7 - Tabella indici urbanistici ed edilizi) costituiscono una prescrizione vincolante per quanto riguarda la classificazione dell'edificio (a blocco o schiera) non per quanto riguarda la distribuzione interna, il numero di unità funzionali 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, viabilità) e dei parametri normativi di PRG (distanze, visuale libera, parcheggi, superficie permeabile, ecc.), variazioni di sagoma a terra dei fabbricati.

I trasferimenti ad altro lotto del P.P. della Potenzialità Edificatoria PE, eventualmente non utilizzate 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 PE 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:

- 1) La scelta del numero delle unità funzionali nel rispetto delle indicazioni massime indicate nel "piano".
- 2) Spostamenti nella posizione degli accessi privati e delle aiuole o nuove aperture di accessi, con soppressione di posti auto già previsti, purché gli stessi rispettino sempre il numero complessivo

minimo indicato dal P.R.G. per il comparto (sottratti i 30 p.a. di U1 relativi alla cessione dell'area per nuovo svincolo), la dimensione regolamentare dei posti auto.

Eventuali modifiche degli accessi privati riguardanti la loro quantità, ubicazione e dimensione, devono essere supportate da necessità motivate delle aziende da insediare, fatto salvo:

a) il rispetto dello standard U1 e U2 nella dotazione minima di parcheggi pubblici (sottratti i 30 p.a. di U1 relativi alla cessione dell'area per nuovo svincolo);

E' auspicabile l'installazione di pannelli solari termici e pannelli foto-voltaici, caldaie a condensazione e altri impianti ad alta efficienza energetica.

### **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 :

- le aree di U2 per il verde attrezzato pubblico;
- le aree a verde e servizi;
- il numero minimo di parcheggi U1 e U2 previsti dal PRG
- i percorsi pedonali dovranno essere realizzati conformemente alle disposizioni della legge sul superamento delle barriere architettoniche;

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

- il nodo viario da realizzare sulla SP 486 "Via Radici in Piano" ridisegnato come da indicazioni e prescrizioni della Provincia di Modena – Ufficio Viabilità, per garantire l'accesso carraio al comparto;
- il verde pubblico delocalizzato nel PUC di Via Azzolini ai sensi dell'art. 11 bis delle NTA del PRG.

I limiti, i tracciati, i materiali e gli elementi di sistemazione o di arredo, nonché le essenze verdi sono definite negli elaborati di PP e saranno dettagliati nel successivo progetto esecutivo per quanto non espressamente previsto.

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

Le essenze verdi dovranno essere scelte nel rispetto del Regolamento comunale per la salvaguardia delle aree verdi e delle oasi naturalistiche, approvato con Deliberazione Consigliare n. 30 del 29.04.1999).

Sono rinviati ai progetti esecutivi ulteriori approfondimenti riguardo al fosso presente lungo il confine nord dell'area.

## ART. 14 – PROGETTO EDILIZIO E 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. Paramenti:** unitarietà dei paramenti delle fronti mediante l'utilizzo di pannelli prefabbricati (orizzontali e/o verticali) trattati con staggatura fine e finitura esterna eseguita con graniglia di marmo e inerti naturali, con superficie liscia, levigata, martellinata, scanalata. Sono ammesse soluzioni miste con possibilità di abbinamento a blocchi faccia vista, pareti vetrate e/o intonacate, alternando anche le varie combinazioni.

Specifiche esigenze architettoniche - funzionali possono determinare l'inserimento di particolari elementi di completamento e di decoro in corrispondenza dei portali di ingresso, finestrate a nastro, ecc., comunque di dimensioni limitate e tali da non prevalere nel risultato d'insieme.

**2. Coperture:** prevalentemente piane o miste, realizzate con manufatti prefabbricati in cemento armato precompresso a forma variabile (tegole con sezione a T, a doppia T, ad ali inclinate, ecc.) accostati tra loro oppure distanziati per la creazione di lucernari con apertura "shed" e/o "zenitale".

Il manto di copertura può essere realizzato integralmente con membrana bituminosa autoprotetta (scaglie di ardesia, lamina di alluminio ecc.), integralmente in metallo o tipo "misto" con membrana bituminosa e lastre di metallo. Sono ammesse le soluzioni comunemente utilizzate per il tipo di edificio e di consuetudine locale.

**3. Elementi di coronamento:** potranno essere realizzati con manufatti prefabbricati o realizzati in opera con profilo di tipo standard o di decoro (tipo "cornice", "modanatura", "testa toro", "tebe", "ala" ecc.) con andamento spiovente di limitata sporgenza.

**4. Portali e pensiline:** potranno essere realizzati con manufatti prefabbricati o realizzati in opera con profilo di tipo standard o di decoro (tipo "piano", "ala", "volta", "pagoda", "arco" ecc. ) con andamento di limitata sporgenza.

**5. Bancali:** in lamiera preverniciata o rame oppure in cotto, in pietra arenaria o similare, in pietra d'Istria, in granito, in botticino, in bardiglio ecc.

**6. Serramenti esterni:** profilati di acciaio, plastica o alluminio colorato con parti trasparenti in vetro e/o policarbonato o similari.

**7. Elementi di sicurezza alle finestre:** con griglia metallica a disegno semplice, inserita in "luce" e/o "oltre luce".

**8. Pluviali di convogliamento delle acque meteoriche:** i pluviali esterni in rame o lamiera preverniciata a sezione circolare; eventuali pluviali incorporati nella struttura in pvc o similari.

**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. Pilastri:** in laterizio a faccia vista, in acciaio oppure in cemento a vista tinteggiato o intonacato.

**11. Recinzioni:** per le recinzioni fronte strada 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 ai necessari pilastrini / setti; per i restanti fronti muretto in cemento armato di altezza max di cm. 50 con sovrastante rete metallica plastificata e/o cancellata metallica.

Il progetto edilizio dovrà rispettare tutte le norme e prescrizioni vigenti e le altre eventuali indicazioni emanate da Enti territorialmente competenti.

In tutti gli interventi edilizi si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti formali, compositivi ed architettonici ispirandoli a criteri di unitarietà e coordinamento per tutto il Piano perseguendo un corretto inserimento ambientale.

Il linguaggio esterno dei volumi (aperture e materiali di finitura) dovrà tenere presente dell'unitarietà dell'intervento stesso; in fase di progettazione esecutiva, ai fini dei precedenti comma, verranno proposti interventi in modo da uniformare il più possibile i materiali di finitura, i volumi, i rapporti tra vuoti e pieni, le proporzioni, i particolari costruttivi e decorativi, le recinzioni e tutti gli altri elementi che caratterizzano l'immagine esterna.

Le soluzioni costruttive e di dettaglio degli edifici verranno adottate in sede di progetto esecutivo, nel rispetto della qualità edilizia dei manufatti.

## **ART. 15 -ELEMENTI STRUTTURALI.**

Le strutture portanti saranno costituite da telaio in cemento armato prefabbricato, costituito da elementi verticali quali pilastri portanti su plinti a bicchiere e pannelli di tamponamento opportunamente forati per le aperture di porte e portoni, strutture orizzontali quali travi autoportanti prefabbricate, solai e copertura.

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- SPAZI PUBBLICI E PRIVATI.**

Sono da considerarsi privati gli spazi recintabili con struttura fissa o a siepe viva, come indicato negli elaborati grafici; la strada interna al comparto identificata al mappale 553 del fg.21.

Sono da considerarsi pubblici:

- le restanti aree a strade, parcheggi, verde e pedonali;

- le aree di verde pubblico delocalizzate nel PUC di Via Azzolini ai sensi dell'art. 11 bis delle NTA del PRG;
- le aree, previste in cessione gratuita, necessarie per la riorganizzazione del nodo viario sulla SP 486.

#### **ART. 17 - DISTANZA FRA I FABBRICATI.**

La distanza fra i fabbricati è quella ricavabile dagli elaborati grafici (Tav.10 – Planimetria di progetto quotata) e potrà subire soltanto modeste variazioni in aumento e/o diminuzione, conseguenti alle variazioni ammesse in base ai precedenti articoli, salvo restando comunque l'allineamento sulla strada di PRG del comparto.

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

#### **ART. 18 – AREE VERDI.**

Lo standard di Verde Pubblico Attrezzato di mq. 2.518, viene ricavato all'esterno del comparto come specificato nella Tavola 8 (aree di cessione) e Tavola 9a (delocalizzazione del verde pubblico attrezzato) dato che all'interno del comparto rientrerebbe nelle fasce di rispetto stradale (Art. 11 bis delle N.T.A. del Comune di Formigine). La zona da attrezzare a verde pubblico è stata concordata con il Comune e indicata nelle aree verdi del PUC di Via Azzolini; devono essere piantumate con alberature ad alto fusto, basso fusto, arbusti, siepi e simili, rispettando i caratteri naturali, culturali e paesaggistici del territorio.

Il progetto delle aree verdi dovrà definire piantumazioni, arredi, pavimentazioni, impianti di illuminazione, di irrigazione, raccolta delle acque e quant'altro necessario ad una completa definizione delle aree stesse. Il progetto del verde dovrà prevedere anche aree gioco per bambini e inoltre l'area dovrà debitamente essere recintata.

#### **ART. 19 - 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.

Le recinzioni dei lotti dovranno essere realizzate sulla base di scelte progettuali unitarie per tutto il comparto.

#### **ART. 20 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.P. D2**

Il termine di validità del Piano Particolareggiato P.P. D2 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. 21- VARIANTI DEL P.P. D2**

Al presente P.P. D2 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.