

**Piano particolareggiato
di iniziativa privata
denominato "Beltrami"****Variante 2019**

Comune di Formigine
Via Don Franchini - Via Busani
Via Don Orione
Foglio 9 Mappali
519-521-522-523-524-525-526-529-530-616

Committente

SMARTI s.r.l.

Modena - Via Gaddi 4
c.f.=03697260366

DOC		Norme tecniche di attuazione
14		
DEF	URB	
072		

Rev. 01 V5

29/10/2020

Scala

Progettisti:

Antonella Debbia geometra**Marco Montorsi ingegnere**

Gruppo di lavoro:

Geom. Marcello Borelli
Arch. Silvia Andreacchio
Arch. Caterina Bonfietti

Disegnatori:

Fabio Giovannini
Davide Guidetti

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE (N.T.A.) PER I P.P.**

***Comparto B 4.6 denominato “Beltrami” Magreta
Località Magreta, Formigine***

ART.1 -AMBITO DI APPLICAZIONE.-

La presente normativa fa parte integrante del Piano particolareggiato di iniziativa privata del comparto B4.6 denominato *BELTRAMI* ed ha validità all'interno del perimetro che comprende le aree interessate dal Piano medesimo, come risulta dagli elaborati grafici.

Il B4.6 comprende aree appartenenti nel P.R.G. vigente interamente destinate alla residenza il cui intervento deve essere regolato da strumento preventivo quali P.P. o P.d.R.

Le norme del PRG vigente prevedono come superficie minima d'intervento l'intera area evidenziata all'interno degli elaborati grafici dello stesso PRG.

La superficie territoriale ST complessiva del comparto misurata è di mq. 9244,00. al comparto in oggetto è stata assegnata un indice di edificabilità pari a 4.000 mq./ha pertanto la PE risultante risulta essere pari a mq.3697.60.

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 planovolumetrico.

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.(variante n.1 al piano)
- Tavola 02 - Estratto Catastale e relativi certificati di partita. (approvato con delibera C.C. 97 del 14.12.2006)
- Tavola 03 - Estratto C.T.R. (approvato con delibera C.C. 97 del 14.12.2006)
- Tavola 04 - Estratto PRG e relative NTA. (approvato con delibera C.C. 97 del 14.12.2006)
- Tavola 05 - Rilievo Plani-altimetrico dello stato di fatto. (approvato con delibera C.C. 97 del 14.12.2006)
- Tavola 06 - Elaborato fotografico. (variante n.1 al piano)

- Tavola 07 - Indici urbanistici ed edilizi. (variante n.1 al piano)
- Tavola 08 - Aree di cessione. (approvato con delibera C.C. 97 del 14.12.2006)
- Tavola 09 - Planimetria Generale e materiali di finitura. (variante n.1 al piano)
- Tavola 10 - Planimetria quotata. (variante n.1 al piano)
- Tavola 11 - Profili longitudinali. (variante n.1 al piano)
- Tavola 12 - Parcheggi di pertinenza, Aree permeabili private. (variante n.1 al piano)
- Tavola 13a - Rete fognaria – r.s.u. (variante n.1 al piano)
- Tavola 13b - Rete distribuzione gas e rete distribuzione idrica. (variante n.1 al piano)
- Tavola 13c - Rete illuminazione pubblica. (variante n.1 al piano)
- Tavola 13d - Rete telefonica. (variante n.1 al piano)
- Tavola 13e - Rete distribuzione BT (variante n.1 al piano)
- Tavola 14 - Norme tecniche d'attuazione. (variante n.1 al piano)
- Tavola 15 - Perizia geologica -geotecnica. (approvato con delibera C.C. 97 del 14.12.2006)
- Tavola 16 - Schema di Convenzione. (approvato con delibera C.C. 97 del 14.12.2006)
- Tavola 17- Preventivo di spesa. (approvato con delibera C.C. 97 del 14.12.2006)
- Tavola 18 - Relazione clima acustico (approvato con delibera C.C. 97 del 14.12.2006)
- Tavola 19 - Individuazione stralci (variante n.1 al piano)
- Tavola 20 - Sinottica (variante n.1 al piano)
- Tavola 21 - Segnaletica verticale e orizzontale (variante n.1 al piano)
- Rapporto preliminare (approvato con delibera C.C. 97 del 14.12.2006)
- Relazione Tecnica Integrativa Sismica (approvato con delibera C.C. 97 del 14.12.2006)
- Indagine Sismica integrazioni (approvato con delibera C.C. 97 del 14.12.2006)

ART. 3 –CONVENZIONE ATTUATIVA.-

Conformemente a quanto previsto dalla legislazione vigente, per l'attuazione del P.P. B4.6 denominato "Beltrami" il Comune, dopo la sua approvazione, stipulerà una specifica convenzione attuativa sulla scorta dello schema riportato nell'elaborato descrittivo n. 16 del medesimo P.P. B4.6 che prevede tra l'altro:

- a) la realizzazione a cura e spese del concessionario, delle opere di urbanizzazione primaria previste nel P.P. B4.6 , 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. B4.6
- g) la preventiva demolizione dei corpi di fabbrica occupanti l'area di intervento.

ART.4 -OPERE DI URBANIZZAZIONE .-

Il complesso sistema delle opere di urbanizzazione verrà definito attraverso il progetto delle urbanizzazioni primarie 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.

La successiva progettazione esecutiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria 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 primaria 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 e ad opere di urbanizzazione in corso, purché limitate agli spazi pubblici previsti dal planivolumetrico, purché 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; il permesso di costruire relativo alle costruzioni potrà invece essere rilasciato contestualmente a quello relativo alle 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, gasdotto, elettrodotto, acquedotto, linee telefoniche ecc.

All'Amministrazione comunale è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione primaria 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, saranno conteggiati in conformità ai parametri vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire, ed eventualmente scomputati per le percentuali relative alle opere previste dalla convenzione di piano in esecuzione diretta da parte del soggetto attrattore.

ART.7 –ESECUZIONE DEL P.P. B4.6 E RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE .-

Il rilascio dei permessi di costruire potrà avvenire contestualmente al rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a seguito della stipula della convenzione di piano.

ART.8 –ABITABILITA' E AGIBILITA' DEI FABBRICATI .-

Le richieste di agibilità dei fabbricati del comparto potranno essere inoltrate 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:

- gli impianti di rete dovranno essere funzionalmente collegati, correttamente funzionanti e corredati dei relativi contratti esercizio stipulati con gli enti gestori.
- Le aree pubbliche dovranno essere accessibili in sicurezza e prive di accantieramento in atto.
- Le unità tecnologiche di base previste dovranno essere posizionate al fine di garantire il servizio di conferimento.
- Le richieste di agibilità corredate di certificato di collaudo parziale saranno ammesse solo in caso di mancanza del tappeto di usura (garantendo comunque le condizioni di sicurezza e a presenza di segnaletica provvisoria) o di ritardi nella piantumazione delle aree verdi, per esigenze stagionali, qualora preventivamente autorizzati.
- Le richieste inoltrate in mancanza delle condizioni di cui sopra saranno 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 di parte o tutte le opere di urbanizzazione primaria nel termine massimo di sei mesi dalla stipula della convenzione attuativa.

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

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

La V.G. al P.R.G. classifica questa area come Zona B4 "Zone a destinazione prevalente Residenziale", assoggettata a piano particolareggiato di iniziativa privata, caratterizzata dai seguenti parametri:

Stralcio Articolo 23 N.T.A.

ZONA OMOGENEA:	B
SOTTOZONA:	B.4
DESTINAZIONE PREVALENTE:	Residenziale

TIPO DI INTERVENTO:	Preventivo – P.P: – P.d.P.
INTERVENTI AMMESSI	Tutti.
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO	Comparto di P.R.G.
INDICE DI VISUALITÀ LIBERA	Come da P.P. o P.d.R. (0,5) esistente
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:	ml 5,00 o preesistente per interventi di tipo conservativo
DISTANZE DALLE STRADE:	ml.6,00 per le nuove costruzioni Fino ad allineamento per ampliamenti e/o sopraelevazioni
ALTEZZA MASSIMA	ml.13,50 per le nuove costruzioni Nel caso di intervento di tipo conservativo, l'altezza preesistente maggiorabile per recupero sottotetto per renderlo abitabile.
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA D1, D2, D4:	ml 7,50
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA E, G, F, D (D3, D5, D6, D7, D8)	ml 5,00 o preesistente per interventi di tipo conservativo
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	ml 10,00 salvo preesistente.
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA:	30% della Sf o SP esistente nei lotti già edificati qualora inferiore all'indice
PARCHEGGI DI U1:	15mq / 30mq di SU
PARCHEGGI DI U2:	4mq / 30mq di SU
PARCHEGGI DI PERTINENZA:	Vedi tabella "B" Articolo 11 delle N.T.A. del P.R.G.
AREE di U.2 – "Verde Pubblico"	Come da P.P. o P.d.R. Min.16mq. / 30mq di SU

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

INDICI URBANISTICI GENERALI

INDICE DI EDIFICABILITA' = 4000 MQ/HA

ST Misurata MQ.9244,00

SU Massima realizzabile MQ.9244,00 x 0,40 = MQ.3697,6

PU1 15/30 MQ di SU = MQ.3697 x 15/30 = MQ.1848,5/22 = Posti Auto 84

PU2 4/30 MQ di SU = MQ.3697 x 4/30 = MQ.492,93/22 = Posti Auto 23

Posti Auto occorrenti = p.a.107

Posti Auto in Progetto = p.a.101 (di cui n.3 per portatori di Handicap)

Verde Pubblico 16/30 MQ di SU = MQ.1972

Verde Pubblico in Progetto MQ.1947,00

N.LOTTI	Proprietari	S.F.	S.U.Max	H.Max	Sup.Perm 30% SF	Alloggi max	P.A. pertinenza
01	Sig.ra Torricelli	mq.490	mq.180	ml.13,50	mq.147	02	04
02	DM Magreta srl	mq.875	mq.828	ml.13,50	mq.262	13	20
03	SMARTI srl	mq.860	mq.895	ml.13,50	mq.258	13	20
04	SMARTI srl	mq.860	mq.897	ml.13,50	mq.258	14	21
05	SMARTI srl	mq.860	mq.897	ml.13,50	mq.258	13	20

TOTALI	mq.3945	mq.3697				55	85
---------------	----------------	----------------	--	--	--	-----------	-----------

In riferimento ai posti auto non realizzati corrispondenti a 6 unità e alla quota di aree/opere di U2 – Verde pubblico pari a mq.25,00, anch'esse non realizzate e non reperibili all'interno del comparto, considerato che il valore delle opere non realizzate può essere convertito in onere monetario nel rispetto dell'art.C.2.1.15 del RUE saranno così monetizzati:

- Posti auto 6 x 25 mq. X 233,4 €/mq. Per un importo pari a €35.010,00 in base al valore determinato secondo criteri indicati dalla delibera G.C. n.7/2013.
- Aree / opere di U2 – verde pubblico 25,00 mq. X 15,00 €/mq per un importo pari a €375,00 con riferimento ai valori parametrici assunti nel POC 2017 vigente – sistemazione area a verde pubblico.

In base a quanto citato all'interno dell'art.8 delle NTA del PRG vigente all'interno del comparto è realizzabile una quota di Sac pari al 50% della PE concessa, nel caso si eccedesse con la Sac deve comunque essere verificata la formula per la quale la $PE \geq SU + (Sac - 0.5 P.E.)$.

ART. 11 -DESTINAZIONI DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI.-

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. 23 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, 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. di P.E., 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. Resta

fermo che la richiesta ad edificare una maggiore quantità di SU 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"
 - 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.
- Lievi spostamenti nella delimitazione dei lotti, per particolari esigenze progettuali (così come meglio specificato al 2° comma del presente articolo).

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 comunale per la salvaguardia delle aree verdi e delle oasi naturalistiche, approvato con Deliberazione Consiliare n.30 del 29.04.1999) 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 grigio. I percorsi pedonali saranno realizzati in autobloccanti policromi di colore rosso; i percorsi ciclabili e i percorsi ciclopedonali saranno realizzati in asfalto. 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.

ART. 14 -REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI.-

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

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.

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/o ante in legno mordenzato o verniciato.

- 6- Ingressi ai fabbricati: 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 necessari pilastrini, per le 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 dei fabbricati residenziali 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;
- le aree sistemate a verde pubblico;
- i pedonali e le ciclabili.
- si demanda alla fase esecutiva la possibilità di ridurre il numero degli alberi piantumati nelle aree a parcheggio pubblico al fine di agevolare la manovra e di lasciare il sufficiente spazio all'albero per una crescita ottimale.

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 -DISTANZE.-

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 $V_l=0,5$, nonché la distanza fra pareti finestrate.

Le distanze dai confini di proprietà e dalle differenti zone urbanistiche omogenee saranno quelle ricavabili dagli elaborati grafici del Planovolumetrico.

ART. 19 –AREE VERDI E STANDARD U2.

Lo standard di U2 di mq. 1947,00, viene ricavato prevalentemente nell'area verde posta a ovest del comparto, come evidenziato all'interno della Tavola 7 (indici urbanistici). Dette aree a verde saranno alberate ed attrezzate con elementi di arredo urbano (fontanelle, panchine, cestini porta rifiuti, doggy box) aree gioco bambini, impianto di illuminazione, impianti di irrigazione, ecc.

ART. 20 -NORME FINALI.

In tutto il territorio residenziale 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 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. B.4.6

Il termine di validità del Piano Particolareggiato P.P. B.4.6 denominato "Beltrami" 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 tra i valori numerici del calcolo assunti nell'ambito delle N.T.A. e le indicazioni contenute negli elaborati grafici del presente P.P. B.4.6 , prevalgono quelli specificati nelle N.T.A. e comunque nel rispetto delle N.T.A. del PRG in vigore all'atto dell'approvazione.

ART. 22- VARIANTI DEL P.P. B4.6

Al presente P.P. B4.6 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 ARPA / AUSL-E ALTRI ENTI

A seguito di parere ARPA / AUSL espresso in data 12 settembre 2006 prot. N.PGMO200613108 si specifica che :

- per le aree di riqualificazione dovrà essere presentata una relazione tecnica, all'atto della presentazione della richiesta della demolizione degli edifici esistenti, che documenti lo stato ambientale del suolo 7 sottosuolo e nel caso si riscontrassero valori difformi dagli standard di qualità occorrerà prevedere specifici progetti di bonifica e successiva richiesta di parere ad ARPA.
- dovranno essere condotte verifiche sulla presenza di eventuali sostanze o materiali che necessitano di preventive bonifiche; in tal caso dovrà essere redatta relazione specifica, depositata all'atto della presentazione della richiesta della demolizione degli edifici esistenti, riportante anche gli interventi previsti per la rimozione di questi materiali prima della demolizione degli edifici, richiedendo apposito parere ARPA.
- dovrà essere verificata, all'atto della presentazione della richiesta della demolizione degli edifici esistenti, la presenza di cisterne interrate di carburante dimesse e qualora se ne riscontri la presenza si dovrà procedere alla loro rimozione ed in seguito dovranno essere inviati ad ARPA tutti gli atti tecnico-amministrativi necessari.
- dovrà essere valutata la possibilità di inviare le acque bianche di comparto in recapito finale separato rispetto al pubblico collettore misto, inoltre prevedere soluzioni che consentano di ridurre a monte le portate meteoriche circolanti attraverso la raccolta di quelle suscettibili di essere contaminate ed il loro smaltimento su suoli permeabili.
- prevedere che le fognature acque reflue siano realizzate a garanzia tenuta idraulica.
- qualora nel comparto si insediassero funzioni C4 e D6, si precisa che preventivamente al loro eventuale insediamento dovrà essere predisposto uno studio di impatto acustico come previsto dall'art. 84 della L.447/95, dall'art.10 L.R. 15/2001 e DGL 673/04.
- qualora nel comparto si insediassero funzioni A10 o D3 con prevista installazione di impianti di amplificazione, si dovrà aver cura, in fase di progettazione, di localizzare le finestre apribili sui lati non direttamente affacciati su residenze e predisporre adeguati sistemi di insonorizzazione, inoltre dovrà essere

predisposto uno studio di impatto acustico come previsto dall'art. 84 della L.447/95, dall'ert.10 L.R. 15/2001 e DGL 673/04.

In riferimento al parere ARPA espresso in data 15/10/2020 prot. 148672, si prescrive di individuare sul posto le distanze (DPA) da mantenere rispetto la cabina elettrica (2mt), anche solo con l'inserimento di una siepe bassa, onde evitare che nel tempo le attrezzature ludiche vengano spostate in prossimità della cabina stessa.

In riferimento al parere di E-Distribuzione espresso il 21/10/2020 prot.665963, ricevuto il 21.10.2020 con prot. 27154, si prescrive in sede di Permesso di Costruire di richiedere eventuali pareri a E-Distribuzione e alla Soprintendenza in riferimento al nuovo tratto interrato di linea di MT in approvvigionamento alla Linea di MT esistente su Via Busani.

In riferimento al Parere di ENGIE SERVIZI spa recepito con prot.27381 del 23.10.2020, si prescrive:

- di allegare al Titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione relativo alle opere oggetto di Variante il progetto illuminotecnico della rete di pubblica illuminazione, completo di calcoli illuminotecnici e relazione di calcolo, con la classificazione stradale e la relativa analisi dei rischi che tenga conto della presenza degli impianti esistenti, dunque riferito alla situazione finale completa;
- di recepire nel medesimo Titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione oggetto di Variante le prescrizioni contenute nel parere in riferimento:
 - alle indicazioni sui criteri di realizzazione del progetto da seguire;
 - alle indicazioni generali da rispettare in fase realizzativa.

In riferimento al parere della SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO per la Città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, espresso il 14/09/2020 con 19460, ricevuto con prot.23202 del 15.09.2020, dovranno essere puntualmente rispettate le seguenti prescrizioni in esso contenute e in particolare:

- *la rimozione dell'asse stradale dovrà essere effettuata mediante controllo archeologico in corso d'opera;*
- *la rimozione dovrà essere seguita dallo scavo esaustivo della porzione di strada attualmente non indagata, presumibilmente presente in prosecuzione ad ovest all'interno dell'area a verde di futura cessione al Comune di Formigine, con successiva tutela in situ della stessa mediante protezione e reinterro.*

- le indagini dovranno essere eseguite con oneri non a carico di questo Ufficio, da parte di personale specializzato (archeologi), secondo le indicazioni fornite da questa Soprintendenza, che assumerà la Direzione scientifica.
- tali indagini dovranno essere effettuate mediante l'utilizzo di benna liscia, dovranno comprendere la documentazione grafica (georeferenziata) e fotografica, nonché la redazione di una relazione finale; i materiali eventualmente recuperati dovranno essere lavati, sistemati in idonei contenitori e conservati temporaneamente in locali appositamente predisposti.