

# COMUNE di FORMIGINE

PROVINCIA DI MODENA

## VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA "EX CANTINA SOCIALE" COMPARTO B4.8

spazio per ufficio tecnico

**Proprieta' :**

Ferruccio Frascari Spa  
Via Mazzini, 7  
40137 Bologna (Bo)

**Il Progettista:**

Studio Tecnico Ruggeri  
Arch. Roberto Ruggeri

### PROPOSTA PROGETTUALE - VARIANTE N. 5

# 17

scala	
data	Giugno 2023
aggiornamento	
file	

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**VARIANTE N. 5**  
**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA**  
**PRIVATA SU ZONA OMOGENEA B**  
**(SOTTOZONA B.4.8.)**  
**COMPARTO “EXCANTINA SOCIALE”**

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE (N.T.A.)**

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

La presente normativa fa parte integrante della Variante n. 5 al Piano particolareggiato di iniziativa privata comparto B 4.8 denominato "Ex Cantina Sociale" ed ha validità all'interno del perimetro che comprende le aree interessate dal Piano medesimo, come risulta dagli elaborati grafici.

Il comparto B 4.8 comprende aree appartenenti alle zone omogenee di tipo B del P.R.G., a cui si fa riferimento in quanto strumento in vigore alla data della prima approvazione del piano; attualmente l'area oggetto del Piano è classificata:

- dal vigente PSC come parte dell'ambito AUC\_B - Ambiti consolidati caratterizzati da omogeneità di impianto urbanistico in quanto frutto di piani attuativi recenti e/o in corso di consolidamento sulla base di Piani Urbanistici Attuativi vigenti;
- dal vigente RUE come ambito AUC3 - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento.

La superficie di comparto rilevata è di mq 19.059,00 che si assume come St del Comparto.

La normativa riguarda le modalità di utilizzo delle aree e dà 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 Regolamento Edilizio e le indicazioni grafiche contenute nel Piano Particolareggiato.

## **ART.2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO.**

Gli elaborati tecnici che costituiscono il piano particolareggiato di iniziativa privata, come modificato dalle successive varianti, sono i seguenti:

- A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA (Variante n. 5)
- B - INQUADRAMENTO URBANISTICO (Variante n. 5)
- C - ESTRATTI CATASTALI E RELATIVI CERTIFICATI DI PARTITA (Variante n. 5)
- D - ELABORATO FOTOGRAFICO(prot.9644 del 07.04.2021 approvato con Variante n.4 del 2021)
- TAV. 01 - Estratto C.T.R. – Inquadramento (Variante n. 5)
- TAV. 02 - Stato di fatto legittimato INDICI URBANISTICI(Variante n. 5)
- TAV. 03 - Planimetria generale di progetto (Variante n. 5)
- TAV. 04 - Planimetria di progetto MATERIALI, ARREDO, VERDE(Variante n. 5)
- TAV. 05 - Planimetria di progetto QUOTATA(Variante n. 5)
- TAV. 06 - Planimetria di progetto INDICI URBANISTICI(Variante n. 5)
- TAV. 07 - Planimetria di progetto AREE DI CESSIONE(Variante n. 5)
- TAV. 08 - Planimetria di progetto PARCHEGGI DI PERTINENZA(Variante n. 5)
- TAV. 09.01 - Progetto -Schema Tipologie Edilizie Edificio A (Variante n. 5)
- TAV. 09.02 - Progetto-Schema Tipologie Edilizie Edificio B(Variante n. 5)
- TAV. 09.03 - Progetto-Schema Tipologie Edilizie Edificio C(Variante n. 5)
- TAV. 09.04 - Progetto-Schema Tipologie Edilizie Edificio D(Variante n. 5)
- TAV. 09.05.01 - Progetto-Schema Piano Interrato Edificio A-B-C-D(Variante n. 5)
- TAV. 09.05.02 - Progetto- Prospetti Edifici Edificio A-B-C-D(Variante n. 5)

- TAV. 09.06.01 - Ex Cantina Sociale - Stato Attuale -Pianta Piano Terra, Pianta Piano Primo (Variante n. 5)
- TAV. 09.06.02 - Ex cantina sociale – Approvato Variante 4 – Pianta Piano Terra, Pianta Piano Primo(Variante n. 5)
- TAV. 09.07.01 - Ex Cantina Sociale - Stato Attuale –Prospetti sezioni (Variante n. 5)
- TAV. 09.07.02 - Ex Cantina Sociale - Approvato Variante 4 –Prospetti sezioni(Variante n. 5)
- TAV. 09.08 - Ex Cantina Sociale – Progetto – Prospetti – Sezione (Variante n. 5)
- TAV. 09.09 - Progetto – LOTTO 5 Sezioni di scavo (Variante n. 5)
- TAV. 09.10 - Ex Cantina Sociale- Progetto - Pianta Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo (Variante n. 5)
- TAV. 09.11.01 - Ex Cantina Sociale - Interventi edilizi – Pianta Piano Terra, Piano Primo SINOTTICA Approvato Variante 4 - Progetto Variante 5 (Variante n. 5)
- TAV. 09.11.02 - Ex Cantina Sociale - Interventi edilizi – Prospetti, Sezione - SINOTTICAApprovato Variante 4 - Progetto Variante 5(Variante n. 5)
- TAV. 09.12 - Progetto Farmacia - Pianta Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo (Variante n. 5)
- TAV. 09.13 - Valutazione tecnico estimativa - Computo metrico fabbricato ex cantina (prot.9644del 07.04.2021 approvato con Variante n. 4 del 2021)
- TAV. 10 - Planimetria di progetto VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE(Variante n. 5)
- TAV. 11 - Progetto recupero Rifugio (Variante n. 5)
- TAV. 12 - Profili Longitudinali (Variante n. 5)
- TAV. 13.01 - Schema rete fognaria (Variante n. 5)
- TAV. 13.02 - Schema rete gas e acqua (Variante n. 5)
- TAV. 13.03 - Schema rete Illuminazione Pubblica(Variante n. 5)
- TAV. 13.04 - Schema RSU (Variante n. 5)
- TAV. 13.05 - Schema rete Telecom(Variante n. 5)
- TAV. 13.06 - Schema rete elettrica (Variante n. 5)
- TAV. 14 - Planimetria di progetto ADEMPIMENTI D.P.R. 503 (Variante n. 5)
- TAV. 15 - Sezioni caratteristiche (prot.5236 del 02.03.2013, approvato con Variante n.2 del 2013 )
- TAV. 16 – Parcheggio interrato(Variante n. 5)
- TAV. 17 – Norme Tecniche di Attuazione(Variante n. 5)
- TAV. 18 – Schema di Convenzione (Variante n. 5)
- TAV. 19 – Previsione di Spesa(Variante n. 5)
- TAV. 19bis - Rilievo alberature esistenti (prot.22728 del 26.11.2013, approvato con. Variante n.2 del 2013)
- TAV. 20 - Relazione Geologica (prot.8234 del 12.04.2013 approvato con Variante n.2 del 2013)
- TAV. 21 - Sinottica della Variante (Variante n. 5)
- TAV. 22 - Planimetria di progetto SEGNALETICA STRADALE(Variante n. 5)
- TAV. 23 - Progetto-Render Edifici A-B-C-D (Variante n. 5)
- RAPPORTO PRELIMINARE VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ(prot.8234 del 12.04.2013, approvato con Variante n.2 del 2013)
- RAPPORTO PRELIMINARE VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ - Aggiornamento (Variante n. 5)
- VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO(prot.8234 del 12.04.2013, approvato con Variante n.2 del 2013)

**ART. 2 bis - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.P. "EX CANTINA SOCIALE" Comparto B4.8**

Il P.P. "Ex Cantina Sociale" - Comparto B4.8 si attua secondo con le modalità e i tempi previsti dalla Convenzione attuativa secondo gli stralci identificati nella Tavola n. 03 - Planimetria generale di progetto allegata e precisamente :

**STRALCIO 1 –**

- Realizzazione di:
  - viabilità principale nord – sud con relativi parcheggi fronte strada e percorsi ciclo pedonali laterali alla viabilità stessa;
  - viabilità secondaria est – ovest con relativi parcheggi e percorsi laterali;
  - piazza principale posta a fronte della via G. Pascoli
  - percorso ciclo – pedonale posto a margine dell'esistente via San Giacomo.

All'interno delle suddette aree saranno anche ultimati tutti gli impianti tecnologici previsti sia interrati che fuori terra.

**STRALCIO 2 –**

- Realizzazione/presa in carico di:
  - posto auto lungo via suor Anna Battistella (n.128)
  - posti auto lungo via Suor Anna Battistella e adiacenti tratto di pista ciclabile di collegamento all'ingresso carrabile del parcheggio (dal n.103 al n.110);
  - posti auto collocati sul fronte del fabbricato Ex Cantina ( piazza su via Pascoli – n. 91 e 90)
  - Installazione e messa in funzione della cabina elettrica posta lungo la nuova viabilità principale
- Completamento parcheggio interrato posto a sud-ovest del comparto e relativa finitura della piazza / parcheggio a livello strada.
- Ristrutturazione del rifugio anti – aereo risalente alla 2<sup>a</sup> guerra mondiale e relativa area di pertinenza.
- Ultimazione dell'intersezione rotatoria posta sull'attuale via G. Pascoli.

Conformemente a quanto previsto dalla legislazione vigente per l'attuazione del P.P. Ex Cantina Sociale - Comparto B.4.8, il Comune, dopo l'approvazione della Variante n.5 al Piano, stipulerà una convenzione attuativa in sostituzione di quella stipulata in data 14/07/2004, e relativa integrazione stipulata in data 19/03/2008, e della Convenzione stipulata il 16/12/2013 rep.121404 - fasc.37926, e della Convenzione stipulata il 15/09/2022 rep. 2002/1399, sulla scorta dello schema riportato negli elaborati di Piano che prevede tra l'altro:

- a) la realizzazione a cura e spese del Soggetto Attuatore, delle opere di urbanizzazione previste nel P.P. Ex Cantina Sociale - Comparto B.4.8 e della riqualificazione del fabbricato Ex Cantina, le loro caratteristiche progettuali, e le modalità di controllo per la loro corretta esecuzione;

- b) la successiva cessione in permuta, a soddisfacimento del credito tributario vantato dal Comune, di uno o più unità immobiliari di equivalente valore, da individuarsi nell'edificio Ex Cantina all'interno del "lotto n. 5" e successivo trasferimento, entro e non oltre la scadenza della convenzione urbanistica;
- c) gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare ;
- d) i termini di esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione da realizzare e delle opere di riqualificazione del fabbricato in cessione;
- e) i tempi/termini di esecuzione del programma edilizio relativo ai lotti 1, 2, 3, 4 e 5
- f) le sanzioni convenzionali a carico del Soggetto attuatore per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano.
- g) la presa d'atto della delocalizzazione di 1500 mq di SU dal P.P "Ex Cantina" al PUA "Via XX settembre - Via Focherini" come da Convenzione stipulata in data 15/02/2023 rep.2911/2010

Il complesso sistema delle opere di urbanizzazione è stato definito attraverso il progetto delle urbanizzazioni presentato a seguito di approvazione di Piano Particolareggiato 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 allo stesso. A tale proposito sono da ritenersi non sostanziali modifiche ritenute necessarie dall'ente gestore delle reti, purché preventivamente autorizzate e limitate agli spazi pubblici previsti dal piano.

La progettazione esecutiva di tutte le opere di urbanizzazione ha individuato le scelte e i dettagli di specifica che costituiscono 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 esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno essere apportate lievi modifiche che non comportino tuttavia l'alterazione della sistemazione urbanistica concordate con l'Ufficio Tecnico, in particolare al fine di adeguarsi alla situazione di fatto della viabilità confinante con il comparto.

#### **ART. 4bis - OPERE RELATIVE ALLA PORZIONE DI FABBRICATO EX CANTINA IN CESSIONE**

Il titolo edilizio abilitativo riferito alla porzione di fabbricato all'interno dell'Ex Cantina, oggetto di cessione al Comune in permuta, sarà da presentarsi a seguito di approvazione della Variante n. 5 al Piano Particolareggiato sulla base delle indicazioni in essa contenute e in accordo con l'Amministrazione Comunale. La realizzazione delle opere previste e il successivo trasferimento, dovranno avvenire entro e non oltre la scadenza indicata nella convenzione urbanistica.

#### **ART.5 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE.**

Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai fabbricati potrà avvenire solo successivamente alla stipula della convenzione e potrà essere contestuale al rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

Contestualmente alla realizzazione dei fabbricati previsti in progetto saranno realizzate, con caratteristiche di funzionalità, le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria: 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 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, nonché l'onere D+S previsto come contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi, 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 attuatore.

L'onere afferente il costo di costruzione dovrà essere corrisposto dal soggetto attuatore anch'esso in conformità ai parametri vigenti al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

#### **ART.7 – AGIBILITA' DEI FABBRICATI**

Segnalazioni Certificate di conformità edilizia e di agibilità (SCEA) dei fabbricati del comparto potranno essere inoltrate agli Uffici Comunali competenti ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dopo aver comunicato la fine lavori e dopo aver conseguito positivamente il collaudo e ad avvenuta ultimazione delle opere di riqualificazione del fabbricato previsto in cessione e relativa SCEA.

In particolare dovranno verificarsi le seguenti condizioni:

- gli impianti di rete dovranno essere funzionalmente collegati, correttamente funzionanti e corredati dei relativi contratti di esercizio stipulati con gli enti gestori;
- le aree pubbliche dovranno essere accessibili in sicurezza e prive di accantieramenti in atto;

- le unità tecnologiche di base previste dovranno essere posizionate al fine di garantire il servizio di conferimento.

Le Segnalazioni inoltrate 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.

Il soggetto attuatore deve richiedere il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione nei termini stabiliti nella convenzione attuativa e nelle sue integrazioni.

Il termine finale per il rilascio dell'ultimo permesso di costruire previsto nel Piano di cui trattasi verrebbe stabilito in 10 anni dalla data di stipula dell'integrazione alla convenzione attuativa avvenuta il 19.03.2008, tenuto conto:

- che all'art.30 comma 3 bis della Lg. n.98 del 9 agosto 2013 (Decreto del Fare) si specifica che le convenzioni urbanistiche stipulate prima del 31.12.2012 verranno prorogate di 3 anni,
  - che all'art.10 comma 4 bis della L.120 del 11 settembre 2020 (Decreto semplificazioni) comma dispone la proroga di 3 anni del termine di validità nonché dei termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della L. 1150/1942, , nonché dei termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formatisi al 31 dicembre 2020, che hanno usufruito della proroga di cui all'art. 30, comma 3-bis, del D.L. 69/2013.
  - che all'art. 10 septies comma 1 lettera b della L. n. 51 del 20 maggio 2022 (Decreto Ucraina), che dispone la proroga di un anno del termine di validità delle convenzioni urbanistiche formatesi fino al 31 dicembre 2022;
  - che all'art. 11 decies L. n. 14 del 24 febbraio 2023 (Decreto Mille proroghe) che dispone che la proroga di cui alla L. 51 del 20 maggio 2022 (Decreto Ucraina) sia di due anni anziché un anno;
- la Convenzione scadrà il 19.03.2026 e questo risulterà essere il termine finale per il rilascio dell'ultimo permesso di costruire.

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

La V.G. al P.R.G. previgente classifica questa zona come "Zona B.4.8", caratterizzata dai seguenti parametri, la cui applicazione ha portato alla definizione di un progetto di P.P. così caratterizzato:

St (Superficie territoriale del comparto) rilevata mq.	19.059,00
Superficie zona B.4.8 mq.	17.970,97
Ut (Utilizzazione territoriale) 5.000 mq/ha : mq. 19,059 X 0,5 =	9.529,50

PE = UT = mq.	9.529,50
INDICE DI VISUALE LIBERA: - come da P.R.G.:	VL = 0,50
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE: ml.	10,00
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ': ml.	Come da Piano particolareggiato ( si veda Art. 16)
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA:	Come indicato nelle N.T.A del P.R.G. per il B.4.8
DISTANZA DALLE STRADE ESTERNE AL COMPARTO DI P.P.:	Come da Codice della strada
DISTANZA DALLE STRADE DI P.P.: ml.	Come da Piano particolareggiato ( si veda Art. 16)
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA:	Vedi Norme PRG zona B4 30% della SF o SP esistente nei lotti già edificati qualora inferiore all'indice"
ALTEZZA MASSIMA: ml.	13,50
PARCHEGGI DI PERTINENZA:	Come indicato all'art.11 delle N.T.A. del P.R.G.

		SU	mq. Parcheggi	n. Parcheggi	n. Parcheggi	n. Parcheggi
PARCHEGGI DI U1:	Subcomparto A 15mq./30mq. di SU	3500,00	1750,00	80	217	<b>275</b>
	Subcomparto B 15mq./30mq. di SU	6029,50	3014,75	137***		
	ANS 2.3 Via Focherini 15mq./30mq. di SU	1500,00	750,00			
PARCHEGGI DI U2:	Subcomparto A 4mq./30mq. di SU	3500,00	466,67	21	58	
	Subcomparto B 4mq./30mq. di SU	6029,50	803,93	37***		

\*\*\* di cui n. 34 di U1 e n. 9 di U2 in assolvimento agli standards relativi alla quota di PE di 1500 mq delocalizzata nei Lotti A e B del PUA Areale "ANS.2.3 Formigine Nord Ovest Via XX Settembre - Via Focherini"

PARCHEGGI DI U1:	in progetto	217**	<b>275</b>
PARCHEGGI DI U2:	in progetto	58	

\*\* di cui 66 in n.1 livello interrato

		SU	mq. Verde	mq. Verde
VERDE DI U2:	Subcomparto A 16mq./30mq. di SU	3500,00	1866,67	<b>5082,40</b>
	Subcomparto B 16mq./30mq. di SU	6029,50	3215,73****	

\*\*\*\* di cui mq. 800,00 in assolvimento agli standards relativi alla quota di P.E. di 1500 mq delocalizzata nei Lotti A e B del PUA Areale "ANS.2.3 Formigine Nord Ovest Via XX Settembre - Via Focherini"

VERDE DI U2: *	in progetto	<b>3166,45</b>
----------------	-------------	----------------

\* Lo standard si ritiene verificato in quanto pur non essendo stata completamente reperita all'interno del comparto in esame l'intera superficie di area destinata a verde pubblico in cessione, la quota mancante pari a 2000 mq è stata delocalizzata all'interno del comparto già realizzato denominato "Nuova Cantina Sociale" (si veda il seguente art. 17)

## INDICI RELATIVI AI SINGOLI LOTTI

Sub Comparto	Lotto	SF	Dest.	PE	SP 30% sf	SP in progetto	H. max	All. Max	Negozi	Uffici	P 1,5 per all.	P uff. 60mq/100mq SU	P 2 per neg.	P in progetto.		
		mq.		mq.	mq.	mq.	ml.	n.			n.			n.		
"B"	1	1.086,69	Residenza	1000,00	6029,00	326,007	13,5	11	0		17			19		
	2	1.113,60	Residenza	1000,00		334,08	13,5	11	0		17				19	
	3	1.477,46	Residenza	1020,00		443,238	13,5	13	0		20				24	
	4	1.276,56	Residenza	1020,00		382,968	13,5	13	0		20				24	
	5	1.399,67	Com./Dir.	489,00		Comm. 230	419,901	685,19 <sup>(1)</sup>	13,5		1				4*	4*
						Dir. 238			13,5			4	10		10	
						Sp. Com. 21										
	A <sup>(2)</sup>	1.553,00	Residenza	750,00		465,90	768,18	13,5	9	0		14			14	
B <sup>(2)</sup>	1.646,00	Residenza	750,00	493,80	858,40	13,5	9	0		14			14			
"A" ***	6	3.326,16	Residenza	3500,00	3500,00	997,848	1016,35	13,5	49		74			74		
		<b>12.879,14</b>		<b>9529,00</b>	<b>9529,00</b>				<b>115</b>	<b>1</b>	<b>176</b>	<b>10</b>	<b>4</b>			
												<b>190</b>				

Parcheggi Pertinenziali (vedasi Tav. 8 - Parcheggi di Pertinenza)

\* 2 posti auto per unità immobiliare in ogni caso non meno di 1 mq/10 mc di volume;

Volume della Farmacia: mq. (160 + 69) x ml. 3,75 = mc. 858,75

\*\* Verificata come da Variante approvata con Delibera della G.C. n. 166 del 28/11/2013

\*\*\* Comparto "A" già realizzato

(1) Permeabilità Totale (vedasi Tav. 10 - Verifica Superficie Permeabile) mq. 1969,01 di cui:

- Verde profondo: mq. 1529,93

- Aree con pavimentazione permeabile al 100%: mq. 439,08

(2) Lotti all'interno del "Piano Urbanistico Attuativo Areale ANS.2.3 Formigine Nord Ovest Via XX Settembre - Via Focherini" di cui la quota di parcheggi richiesta è già ricompresa all'interno del perimetro del PP "Ex Cantina Sociale"

## ART.11- DESTINAZIONI DEGLI EDIFICI.

La destinazione d'uso dei fabbricati edificabili all'interno del comparto è prevalentemente residenziale. I servizi della residenza (autorimessa, cantine, ecc.) potranno essere ubicati al piano interrato, seminterrato e terra.

La porzione di fabbricato della Ex Cantina in permuta, sarà destinata a Farmacia Comunale con progetto concordato con l'A.C.; la restante parte sarà destinata a commerciale e direzionale.

Quanto previsto dall'art.22 delle NTA del PRG previgente, per quanto riguarda le destinazioni d'uso differenti dalla residenza nella quantità massima del 30% della P.E. complessiva dell'intero comparto, potrà essere dislocata all'interno di ciascun lotto, 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 nel piano sottotetto, nel rispetto della P.E. assegnata al Piano.

## ART.12- TIPOLOGIE EDILIZIE.

Le tipologie dei fabbricati in progetto sono evidenziate nelle specifiche tavole di Piano; verranno realizzati edifici con tipologia a blocco. Nell'edificio storico dell'Ex Cantina, si dovrà mantenere l'attuale assetto formale dei prospetti, sulle facciate esterne saranno ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, concordando con l'amministrazione i dettagli delle finiture; resta inteso che si dovrà mantenere l'attuale volumetria del fabbricato.

I trasferimenti ad altro lotto della P.E. del Piano, eventualmente non utilizzata su un determinato lotto, possono essere previsti solo se sono contenuti entro variazioni del 15% rispetto ai dati riportati, per ciascun lotto, nel precedente art. 10; resta fermo che la richiesta ad edificare

una maggiore quantità di P.E. 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. complessivamente ammesse.

#### **ART.13 - VINCOLI DI PROGETTAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI.**

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

1. l'assetto della rete viaria automobilistica principale;
2. le aree di U2 per il verde attrezzato pubblico di cessione;
3. le aree a verde e servizi pubblici da cedere;
4. il numero minimo di parcheggi pubblici previsti dal PRG previgente;
5. i percorsi pedonali dovranno essere realizzati conformemente alle disposizioni della legge sul superamento delle barriere architettoniche.
6. La realizzazione di un interrato pubblico a destinazione parcheggio pubblico.
7. Il recupero del Rifugio antiaereo (risalente alla seconda guerra mondiale) e delle aree di pertinenza .

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

1. le strade carrabili e le aree a parcheggio;
2. le aree sistemate a verde pubblico;
3. i pedonali e le ciclabili.
4. Parcheggio Pubblico interrato

I limiti, i tracciati, i materiali e gli elementi di sistemazione e di arredo, nonché le essenze verdi (nel rispetto del Regolamento Comunale per la salvaguardia delle aree verdi) sono definite negli elaborati di Piano e saranno dettagliati nel progetto esecutivo delle opere di Urbanizzazione per quanto non espressamente previsto.

Relativamente ai materiali di finitura, la pavimentazione in "autobloccanti tipo pietra" è stata realizzata esclusivamente nella piazza antistante il fabbricato dell'Ex Cantina , mentre per quanto concerne la piazza sovrastante il parcheggio interrato sarà realizzata in asfalto, precisando inoltre che tutte le filette saranno realizzate in granito ad esclusione di quelle annegate.

I parcheggi e le relative corsie di manovra potranno essere realizzate in autobloccanti policromi, con esclusione dei colori rosso e grigio, nel rispetto delle prescrizioni dell'art.12 punto 3 comma 5 delle NTA del PRG previgente.

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, nel rispetto della normativa vigente.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella definizione delle quote altimetriche di progetto delle opere di urbanizzazione al fine di garantire il corretto raccordo con le quote delle aree limitrofe esistenti e dove non sia possibile il raccordo, dovrà essere garantita la sicurezza attraverso eventuali sistemi di protezione; in fase di realizzazione dovranno altresì adottarsi tutti gli accorgimenti necessari al fine di garantire una corretta regimazione/scolo delle acque piovane per far fronte alle modifiche conseguenti alla impermeabilizzazione dei suoli.

Sono ammessi 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 che 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 fabbricati che si andranno a realizzare avranno caratteristiche architettoniche che si dovranno integrare col contesto, con particolare riferimento ai recenti insediamenti residenziali limitrofi caratterizzati da fabbricati intonacati e/o rivestimento tipo lapideo, con materiali, cromie e finiture in sintonia con l'edificato circostante e idonei al soddisfacimento del requisito di efficienza energetica. Per il fabbricato della Ex Cantina", verranno recuperate le murature ed i materiali disponibili; i nuovi materiali che si utilizzeranno, saranno concordati con l'amministrazione e comunque in piena armonia con quelli esistenti. Allo stesso modo i dettagli e le finiture da prevedersi nel recupero del Rifugio antiaereo anche finalizzato alla fruizione dello stesso, verranno definiti in accordo con l'A.C.

#### **ART.15- SPAZI PUBBLICI.**

Sono da considerarsi pubblici:

- le strade carrabili ed i parcheggi;
- 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 e nel rispetto del Regolamento comunale del Verde.

#### **ART.15 bis- SPAZI PRIVATI AD USO PUBBLICO**

È da destinarsi ad uso pubblico il percorso alberato pedonale privato che attraversa tutta l'area di intervento (lotti 1-2-3-4-5) da sud a nord. Tale percorso sarà da identificarsi con apposito frazionamento catastale a cura del Soggetto attuatore.

Per tali spazi privati ad uso pubblico la manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione sarà in capo al Comune, come sarà in capo ad esso anche Illuminazione utenza della stessa.

#### **ART.16- DISTANZA FRA I FABBRICATI E DAI CONFINI**

La distanza ammessa fra i fabbricati è quella indicata dagli elaborati grafici del Piano e potrà subire modeste variazioni in aumento e/o diminuzione, derivanti dalle variazioni ammesse in base ai precedenti articoli e dai parametri urbanistici ed edilizi di cui al precedente art. 10.

E' comunque fatto salvo il criterio di Visuale Libera  $VL=0,5$  e la distanza tra pareti finestrate.

La distanza dai confini di proprietà dovrà essere conforme a quanto disposto dal Rue e dal Codice Civile.

Per quanto riguarda le distanze dalle strade pubbliche dei lotti 1 e 2, e la distanza fra il lotto 5 ed il lotto 3 e 4 -sono valide le distanze- indicate nella Tavola n. 05 – Planimetria di Progetto quotata, ai sensi dell'art. A.4.B.1.4 del Rue vigente.

#### **ART.17 - AREE VERDI.**

La consistenza delle aree a verde all'interno del comparto è pari a mq 3166,45 così come individuate nella cartografia di P.P. alla Tavola. n. 07, da sommarsi ad una porzione aggiuntiva pari a 2000 mq, a completo soddisfacimento dello standard minimo previsto, da reperirsi all'interno del comparto in cui è prevista la realizzazione della nuova Cantina Sociale nel rispetto delle norme di PRG (Vedi note art. 24 sottozona D8<sup>1</sup>), tale porzione è stata delocalizzata all'interno del suddetto comparto come da convenzione del 20.12.2004 rep. 108346 - fasc. 29052 art. 2 lettera c.

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

---

<sup>1</sup> *"Nella zona D8 individuata tra via Radici, Via Pascoli e la tangenziale Modena - Sassuolo, da attuarsi a mezzo di piano particolareggiato di iniziativa privata con P.E. assegnata pari a 11.000 mq, sono ammessi nuovi interventi finalizzati esclusivamente al trasferimento della Cantina Sociale dal comparto B4.8. In tale area dovranno essere reperiti e ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale 2000 mq. di area da destinarsi a "verde pubblico e aree attrezzate per lo svago e lo sport" - ovvero a parco tematico dedicato alla conservazione della cultura del vino ed a frutteto dei frutti antichi - a compensazione del mancato reperimento dello standard di verde pubblico di U2 all'interno del Piano Particolareggiato B4.8 denominato Ex Cantina Sociale"*

vasche, pergolati, barbecue, gazebo, ecc. nel rispetto dell'art. B.3.6.5 del Rue vigente.

#### **ART.19 VALIDITA' ED EFFICACA DEL P.P B.4.8**

Il termine di validità del Piano Particolareggiato B. 4.8 è fissato in dieci anni dalla stipula dell'integrazione alla convenzione stipulata in data 19.03.2008, tenuto conto:

- dell'art.30 comma 3 bis della Lg. n.98 del 9 agosto 2013 (Decreto del Fare) che dispone che le convenzioni urbanistiche stipulate prima del 31.12.2012 verranno prorogate di 3 anni;dell'art.10 comma 4 bis della L.120 del 11 settembre 2020 (Decreto semplificazioni) comma che dispone la proroga di 3 anni del termine di validità, nonché dei termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della L. 1150/1942, nonché dei termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formatisi al 31 dicembre 2020, che hanno usufruito della proroga di cui all'art. 30, comma 3-bis, del D.L. 69/2013;
- dell'art. 10 septies comma 1 lettera b del Decreto Legge del 21 marzo 2022 n. 21 (Decreto Ucraina), convertito nella L. n. 51 del 20 maggio 2022, che dispone la proroga di un anno del termine di validità delle convenzioni urbanistiche formatesi fino al 31 dicembre 2022;
- dell'art. 11 decies del Decreto Legge del 29 dicembre 2022 n. 198 (Decreto Mille proroghe) convertito nella L. n. 14 del 24 febbraio 2023, che dispone che la proroga di cui alla L. 51 del 20 maggio 2022 sia di due anni anziché un anno;

il P.P. in oggetto rimarrà in validità fino al- 19.03.2026 e questo risulterà essere il termine finale per il rilascio dell'ultimo permesso di costruire, 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.

In caso di difformità tra i valori numerici del calcolo assunti nell'ambito delle N.T.A. e le indicazioni contenute negli elaborati grafici della presente Variante n. 5 al P.P. "Ex Cantina" comparto B.4.8, le prime prevalgono sulle seconde e comunque nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G. in vigore all'atto della approvazione.

#### **ART.20 - VARIANTI DEL P.P.B.4.8.**

Al presente P.P. B.4.8 possono essere apportate modificazioni attraverso specifica variante da approvarsi con la medesima procedura prevista per l'approvazione del piano originario, ad esclusione delle modificazioni di seguito riportate e/o previste agli articoli precedenti:

- a) variazioni di sagoma a terra dei fabbricati nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle N.T.A. del P.R.G. previgente (distanze, visuale libera, parcheggi di

- pertinenza, superficie permeabile);
- b) trasferimento all'interno del comparto da un lotto all'altro, sempre nei limiti del 15% in più o in meno riferito a ciascun lotto, di superficie utile, numero di alloggi, numero di parcheggi di pertinenza, senza alterare il dimensionamento globale del comparto;
  - c) spostamenti nella posizione dei passi carrai e delle aiuole o nuove aperture, con soppressione o spostamento di posti auto già previsti nel rispetto del numero complessivo minimo indicato dal P.R.G. per il comparto. Le modifiche andranno concordate preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale e comunque nel rispetto del Codice della strada.
  - d) la diversa organizzazione interna degli edifici;
  - e) la modifica della destinazione d'uso su ogni lotto con le limitazioni previste dalle N.T.A. del P.R.G. previgente;
  - f) 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.

#### **ART.21 - PRESCRIZIONI ARPA / AUSL E ALTRI ENTI**

Si riportano di seguito le prescrizioni espresse dagli Enti.

In riferimento al parere della PROVINCIA DI MODENA Servizio Programmazione Urbanistica Scolastica e Trasporti, Atto del Presidente numero 100 del 02.07.2021 ricevuto il 05/07/2021 con prot.19728 ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, si richiama il rispetto delle disposizioni di tutela del vigente PTCP:

- l'applicazione del principio di invarianza/attenuazione idraulica di cui all'art.11, in relazione al tema dell'impermeabilizzazione;
- l'applicazione dell'art. 12A e dell'Allegato 1.4 alle NTA di PTCP, considerato che la porzione di territorio interessata dalla previsione urbanistica è classificata dal vigente PTCP come Zona di ricarica della falda di tipo B, con riferimento al tema dei parcheggi interrati e della tutela delle falde sotterranee.

In riferimento al parere ARPAE - Sezione Provinciale di Modena prot. 94660/2021 del 16/06/2021 ricevuto il 17/06/2021/Prot.17610 e che richiama le prescrizioni già espresse con parere Prot.n.16603 del 18/11/2013:

- Qualità dei suoli. In fase di Permesso di Costruire dovrà essere redatto e presentato all'Amministrazione comunale uno studio sulla qualità dei suoli, per la verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) fissate dalla Tabella, Tab.1A (aree destinate ad uso verde pubblico, privato e residenziale) allegato 5 parte IV del D.Lgs.152/06, (si dovrà dare comunicazione ad ARPA del giorno in cui verranno svolte le indagini in sito, con almeno sette

giorni di anticipo); qualora venissero rilevate contaminazioni superiori alle CSC fissate dalla tabella 1a, dovranno essere intraprese le azioni previste dallo stesso D.Lgs.152/06, (Piano di caratterizzazione dell'area, piano di bonifica e/o di messa in sicurezza, etc.).

- Rumore. In sede di Permesso di Costruire dovrà essere effettuato un ulteriore approfondimento, quando saranno meglio definite le diverse sorgenti sonore dovute alle attività che verranno svolte, agli impianti effettivamente installati ed alle operazioni di carico e scarico.

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 in data 25.06.2021 con prot.15005, ricevuto con prot. 18675 del 28.06.2021, formulato in rettifica del precedente espresso in data 07.06.2021 con prot.13236, ricevuto con prot. 16283 del 07.06.2021, in sede di permesso di costruire delle opere previste dal Piano, sarà necessaria ai sensi dell'art.2.10 delle NTA di PSC:

- la progettazione ed esecuzione di sondaggi archeologici a trincea spinti almeno alla profondità massima di progetto, con possibilità di approfondimenti finalizzati alla verifica della stratigrafia.

Si specifica inoltre che:

- Le indagini dovranno essere eseguite con oneri non a carico della Soprintendenza, da parte di personale specializzato (archeologi), secondo le indicazioni fornite dalla stessa, 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.
- Si fa inoltre condizione di dare alla Soprintendenza comunicazione scritta della data di inizio dei lavori con un anticipo di almeno 10 giorni lavorativi e del nominativo della ditta archeologica incaricata.

In riferimento al parere del Servizio Viabilità, Urbanizzazioni, Smart City, Qualità Urbana del 25.06.2021-prot.18470, si specifica che nella sede del Permesso di Costruire, avente come oggetto il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, comprensive del completamento della rotatoria fra via Pascoli e via Suor Anna Battistella, del completamento del parcheggio per quanto attiene sia le opere in interrato, sia le opere di sistemazione e coordinamento con l'assetto altimetrico dell'area in superficie, del recupero architettonico e funzionale del Rifugio antiaereo, si dovrà chiedere al suddetto Servizio specifico parere.

In riferimento al Parere del Servizio Verde del 04.06.2021- prot.16025, si riporta quanto prescritto:

- Alberature. Tutte le alberature piantumate dovranno essere esemplari di vivaio di prima scelta e dovranno avere una circonferenza del fusto misurata ad un metro da terra non inferiore a 14

cm, dovranno essere tutte munite di pali tutori a castello e complete di garanzia di attecchimento triennale, servite da impianto irriguo e di specie preferibilmente di seconda o terza grandezza considerati gli esigui spazi.

- Aree verdi. Il terreno dovrà essere lavorato in modo tale da risultare piano e privo di sassi, tutte le aree verdi dovranno essere inerbite.
- Arredo. Gli arredi installati dovranno essere simili a quelli già installati all'interno del piano e comunque scelti in accordo con l'A.C.
- Impianto di irrigazione. Dovrà essere realizzato a servizio di tutte le alberature un impianto di irrigazione a goccia comandato mediante centralina a batteria. Tutti i tubi di adduzione, perlomeno nelle tratte principali, dovranno essere infilati in appositi corrugati. L'impianto di irrigazione dovrà essere realizzato mediante gocciolatore finale verticale opportunamente legato al tronco dell'alberatura. Il pozzetto irriguo dovrà essere realizzato in cemento con chiusino in ghisa leggera.