

COMUNE di FORMIGINE

PROVINCIA DI MODENA

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

spazio per ufficio tecnico

Proprietà' :

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

Il Progettista:

Studio Tecnico Ruggeri
Arch. Roberto Ruggeri

PROPOSTA PROGETTUALE

17

scala

data

Marzo 2021

aggiornamento

Luglio 2021

file

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

STUDIO TECNICO RUGGERI
Arch. Roberto Ruggeri Maria

VARIANTE N. 4
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA
PRIVATA SU ZONA OMOGENEA B
(SOTTOZONA B.4.8.) COMPARTO “EX
CANTINA SOCIALE”

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

ART.1 - AMBITO DI APPLICAZIONE.

La presente normativa fa parte integrante della Variante n. 4 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. vigente all'epoca della prima approvazione.

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:

Elab. A Relazione illustrativa

Elab. B Estratto Piano Regolatore Generale (approvato con del.G.C. n.166 del 28/11/2013)

Elab. C Estratti catastali e relativi certificati di partita

Elab. D Elaborato fotografico

01 Estratto C.T.R. - Inquadramento

02 Stato di fatto legittimato INDICI URBANISTICI

03 Planimetria generale di progetto

04 Planimetria di progetto MATERIALE-ARREDO-VERDE

05 Planimetria di progetto QUOTATA

06 Planimetria di progetto INDICI URBANISTICI

07 Planimetria di progetto AREE DI CESSIONE

08 Planimetria di Progetto PARCHEGGI DI PERTINENZA

09.01 Tipologie edilizie Lotti 1-2 AREA CORTILIVA (approvato con del.G.C. n.166 del 28/11/2013)

09.02 Tipologie edilizie Lotti 3-4-5 AREA CORTILIVA

09.03 Tipologie edilizie Lotti 1-2 PIANTA PIANO TERRA, PIANO PRIMO, PIANO SECONDO, PIANO TERZO (approvato con del. G.C. n.166 del 28/11/2013)

09.04 Tipologie edilizie Lotti 5 PIANTA PIANO TERRA, PIANO PRIMO, PIANO SECONDO, PIANO TERZO

09.05 Tipologie edilizie Lotto 06 (approvato con del. G.C. n.166 del 28/11/2013)

09.06 Ex cantina sociale – stato attuale

09.07 Ex Cantina Sociale – Prospetti Stato Attuale

- 09.08 Progetto Tipologie Lotti 5 Prospetti
 - 09.09 Progetto lotto 5 - Sezioni di scavo
 - 09.10 Ex Cantina Sociale - Piante interventi edilizi
 - 09.11 Ex Cantina Sociale - Prospetti interventi edilizi
 - 09.12 Progetto farmacia
 - 09.13 Computo metrico fabbricato ex cantina
 - 10 Planimetria di progetto VERIFICA PERMEABILITÀ privata
 - 11 Progetto recupero Rifugio
 - 12 Profili Longitudinali
 - 13.01 Planimetria di progetto Schema fognaria
 - 13.02 Planimetria di progetto Schema acqua e gas
 - 13.03 Planimetria di progetto Schema illuminazione pubblica
 - 13.04 Planimetria di progetto Schema RSU
 - 13.05 Planimetria di progetto Schema Telecom
 - 13.06 Planimetria di progetto Schema elettrico
 - 14 Planimetria di progetto ADEMPIMENTI D.P.R.503
 - 15 Sezioni caratteristiche (approvato con del. G.C. n.166 del 28/11/2013)
 - 16 Parcheggio interrato
 - 17 NTA
 - 18 Schema convenzione
 - 19 Previsione di spesa
 - 19 bis Rilievo Alberature esistenti (approvato con del. G.C. n.166 del 28/11/2013)
 - 20 Relazione Geologica (approvato con del. G.C. n.166 del 28/11/2013)
 - 21 Sinottica della variante
 - 22 Tavola segnaletica
- Valutazione Previsionale del clima acustico (approvato con del. G.C. n.166 del 28/11/2013)
- Rapporto preliminare verifica di assoggettabilità (approvato con del. G.C. n.166 del 28/11/2013)

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 di:
 - posto auto lungo via suor Anna Battistella (n.129)
 - 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)
- 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^a guerra mondiale e relativa area di pertinenza.
- Installazione e messa in funzione della cabina elettrica posta lungo la nuova viabilità principale.
- Ultimazione dell'intersezione rotatoria posta sull'attuale via G. Pascoli.

ART. 3 - CONVENZIONE ATTUATIVA

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.4 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, sulla scorta dello schema riportato negli elaborati di Piano che prevede tra l'altro:

- a) la realizzazione a cura e spese del concessionario, delle opere di urbanizzazione previste nel P.P. Ex Cantina Sociale - Comparto B.4.8 , le loro caratteristiche progettuali, e le modalità di controllo per la loro corretta esecuzione;
- b) la 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 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) i tempi/termini di esecuzione del programma edilizio relativo ai lotti 1,2, 3, 4 e 5
- g) 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 Piano.

ART.4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il complesso sistema delle opere di urbanizzazione verrà definito attraverso il progetto delle urbanizzazioni da presentarsi a seguito di approvazione di 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 successiva progettazione esecutiva di tutte le opere di urbanizzazione dovrà individuare le scelte e i dettagli di specifica che costituiranno la base per la realizzazione delle stesse.

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

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

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 di Piano Particolareggiato sulla base delle indicazioni in esso 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 della 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.

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.

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

Il soggetto attuatore deve richiedere il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione 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.

la Convenzione scadrà il 19.03.2024 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. classifica questa zona come "Zona B.4.8 ", caratterizzata dai seguenti parametri:

L'applicazione di detti parametri 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.	5,00
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.	6,00
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	275
	Subcomparto B 15mq./30mq. di SU	6029,50	3014,75	137		
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		

PARCHEGGI DI U1:	in progetto	217	275
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	5082,40
	Subcomparto B 16mq./30mq. di SU	6029,50	3215,73	

VERDE DI U2: *	in progetto	3166,45
----------------	-------------	---------

INDICI RELATIVI AI SINGOLI LOTTI

Sub. Comparto	Lotto	SF	Dest.	PE	SP 30% sf	SP in progetto	H. max	All. max	Negozi	P 1,5 per all.	P 2 per neg.	P in progetto
		mq. n.	mq.	mq.	mq	mq	m	n.	n.	n.	n.	
"B"	1	1086,69	Residenza	1190,00	6029,00	326,007	**	13,5	20	0	30	223
	2	1113,60	Residenza	1190,00		334,08		13,5	20	0	30	
	3	1183,93	Residenza	1190,00		355,179		13,5	20	0	30	
	4	1081,11	Residenza	1190,00		324,333		13,5	20	0	30	
	5	1888,65	Residenza	643,00	566,595	576,20 ¹	13,5	10	0	21		
Com./Dir.			626,00	Comm. 229 Dir.377 Sp.Com. 20					5		10***	
"A" ****	6	3326,16	Residenza	3500,00	3500,00	997,848	1016,35	13,5	49		74	
		9680,14		9529,00	9529,00				139	5	215	10
											223	

* Pur non essendo stata completamente reperita all'interno del comparto in esame l'intera superficie di area destinata a verde pubblico in cessione, lo standard si ritiene verificato in quanto la quota

¹ Verde profondo: 190,93+209,07= mq. 405,47
Aree con pavimentazione permeabile al 100%: 43,34+21,49= mq. 64,83
Aree su solaio, con permeabilità al 50%: 179,18+32,64= 211,81x50%= mq. 105,90

mancante pari a 2000 mq è stata delocalizzata all'interno del comparto già realizzato denominato "Nuova Cantina Sociale" (si veda il seguente art. 17) **Vedi Norme PRG zona B4: 30% della SF o SP esistente nei lotti già edificati qualora inferiore all'indice.

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

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

****Comparto A già realizzato

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.

Quanto previsto dall'art. 22 delle NTA del PRG, per quanto riguarda le destinazioni d'uso differenti dalla residenza nella quantità massima del 30% della PE 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 insediati sono evidenziate nelle specifiche tavole di Piano e verranno realizzati edifici con tipologia in linea e a schiera, ad esclusione della parte di edificio riguardante il corpo edilizio storico dell'attuale Cantina Sociale. In questa porzione di edificio oltre l'obbligo di mantenere l'attuale assetto formale dei prospetti, si dovrà mantenere l'attuale volumetria dei fabbricati posti ad est e ad Ovest e sulle facciate esterne saranno ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, concordando con l'amministrazione i dettagli delle finiture.

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;
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" verrà realizzata esclusivamente nella piazza antistante il vecchio manufatto edilizio, 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.

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.

Le palazzine che si andranno a costruire avranno caratteristiche architettoniche proprie del luogo che si avvicineranno a quelle già esistenti per i fabbricati ad ora già concessionati e cioè:

- 1 facciate esterne realizzate con muratura a faccia a vista con mattoni in laterizio del tipo a mano colore rosato e/o intonacate e tinteggiate con possibilità di inserire lesene, marcapiani e decori anche in muratura a faccia a vista;
- 2 bancali, copertine e soglie esterne realizzate in pietra naturale;
- 3 parapetti balconi realizzati in muratura faccia a vista con sovrastante ringhiera a disegno semplice realizzata in ferro battuto e/o intonacati e tinteggiati, o in ringhiera a disegno semplice realizzata in ferro battuto;
- 4 manto di copertura in laterizio o copertura piana
- 5 comignoli realizzati in laterizio del tipo a mano e/o intonacati e tinteggiati riprendendo le linee architettoniche del luogo.
- 6 Nella scelta delle tonalità di tinteggio si prediligano colorazioni chiare (ai fini della congruità coi dettami del risparmio energetico)
- 7 Riscaldamento ad alta efficienza energetica per ogni edificio
- 8 Installazione dei pannelli fotovoltaici e/o solare termico, per le parti condominiali come richiesto dalle normative vigenti.

In riferimento al lotto 5 tenuto conto quanto già normato all'art.12 per i due fabbricati della Ex Cantina e la "quinta, 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.16- DISTANZA FRA I FABBRICATI E DAI CONFINI

La distanza fra i fabbricati è quella ricavabile dagli elaborati grafici del P.P. 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, con possibile deroga per la distanza fra il lotto 5 ed il lotto 3 e comunque non inferiore a quanto indicato nella Tavola 5 – Planimetria di Progetto quotata.

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 tav. 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 D8²), tale porzione è stata delocalizzata all'interno del suddetto

² "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.

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.).

ART.18 - NORME FINALI.

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

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

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.19- VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.P. B.4.8.

Il termine di validità del Piano Particolareggiato P.P. 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, formati al 31 dicembre 2020, che hanno usufruito della proroga di cui all'art. 30, comma 3-bis, del D.L. 69/2013; il P.P. in oggetto rimarrà in validità fino al-19.03.2024 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 del presente P.P. 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.

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")

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. (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.;
- 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 dal D.Lgs.152/06, Tab.1A (aree destinate ad uso verde pubblico, privato e residenziale) allegato 5 parte IV, (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 rotonda 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 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.
- 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.