

COMUNE DI FORMIGINE

"GOLF FRAZIONE DI COLOMBARO" (Area RUR4) VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

SUB COMPARTO E



RELAZIONE GENERALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE TABELLE DATI RELAZIONE PAESAGGISTICA

agg. Sett. 2022

Ottobre 2021

tavola

data

scala

n°

0.0

Committente

PARCO DEI CEDRI S.R.L.

Via C. Pisacane n. 2 - 41012 Carpi MO - C.F. e P. IVA 03098770369 - Tel. 0596322111 - Fax 059691079

Progettisti

Arch.Franco Lipparini - Arch.Lorenzo Lipparini

RELAZIONE

Premessa

Il presente PUA interessa il **Sub Comparto E** rientrante nell'area denominata "Golf di Colombaro" comparto D3.2 del previgente PRG, ora ambito RUR4 del RUE. Il Comparto è suddiviso in più sub comparti quali:

Area A - area sportiva vera e propria (percorso Golf);

Area A' - area sportiva da ristrutturare e da completare (percorso Golf e campo pratica);

Area B - aree destinate a residenza, frutto degli interventi di recupero dei borghi agricoli esistenti al momento dell'adozione del primo Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato, convenzionato con atto del 17.2.1989 Rep. 6395/89 successivamente rettificato con atto del 28.5.1996 Rep. 119402/17934;

Area C - area con previsione di nuova edificazione per attività turistico-alberghiera (Club House, ecc.), già realizzata in attuazione del previgente PP e relative varianti;

Area D - aree di nuova edificazione sub comparti D2/D3 a destinazione residenziale, già realizzati in attuazione del previgente Piano Particolareggiato e relative varianti approvate con delibere di C.C. n. 15/2007 e n. 74/2008;

Area E - area con previsione di nuova edificazione per attività turistico- alberghiera (R.T.A) e residenza, oggetto del presente PUA.

Come detto oggetto del presente progetto di Variante al PUA, è il Sub Comparto **E**, che a seguito di presentazione, da parte della proprietà dell'area, di Manifestazione di Interesse al Comune di Formigine, secondo la Legge Regionale n. 24 del 21-12-2017 (presentata rispettivamente in Febbraio e Novembre 2020), visto l'accoglimento della proposta formulata da parte dall'Amministrazione Pubblica, intende ora, dare corso al completamento del Comparto RUR4 (ex D3.2).

La Convenzione urbanistica che regolava il comparto "Golf di Colombaro" risulta scaduta il 21-11-2011, pertanto la proprietà ha provveduto, tramite i tecnici da lei incaricati, alla redazione del presente Progetto di Variante al PUA.

L'intero Comparto Golf a oggi risulta completamente realizzato a meno della suddetta area e di parte del percorso sportivo Golf.

Il PP precedentemente approvato e Convenzionato prevedeva per quest'area un'unica destinazione d'uso (RTA) con una SU massima ammessa di mq 6.069, non realizzata.

La nuova proposta inserita nella Variante n. 2 al POC 2017 vigente modifica parzialmente la destinazione d'uso del suddetto sub comparto e ne riduce la S.U. massima realizzabile. I nuovi indici sono: SU massima realizzabile con destinazione d'uso residenziale di mq

2.974 per un massimo di 42 alloggi, e SU massima realizzabile con destinazione d'uso Residenza Turistico Alberghiera di mq 1.274. Totale S.U. massima realizzabile mq 4.248.

Il progetto

L'area oggetto di intervento è ubicata nelle vicinanze della Club House e delle attrezzature sportive (campo pratica, percorso golf, piscina, campi da tennis), si trova pertanto già all'interno del Comparto Golf e non ha approdi né confina direttamente con aree pubbliche.

L'area interessata dal presente PUA si estende su una superficie di mq 22.164 territoriali catastali (coincidenti con la Sup. Fondiaria) ed è suddivisa in una sottozona **zona A**, più specificamente residenziale (S.U. mq 2.974) e una sottozona **zona B** destinata a R.T.A. (S.U. mq 1.274). Queste destinazioni complementari sono coordinate in un progetto organico che valorizzi le reciproche interazioni. Tale progetto (P.U.A.) è redatto secondo il criterio della massima coerenza con l'intorno, massimizzando le aree verdi, la rete dei percorsi pedonali, riducendo al minimo la viabilità e gli accessi carrai, concentrando le maggiori aree di parcheggio ai margini del lotto.

L'impianto dell'edificato si articola secondo l'asse viario sud-nord, i cui flessi ne rallentano la percorrenza, secondo l'andamento semicircolare della RTA a completamento del semicerchio che parte dalla Club House e della piscina, e a "borgo" avente come ispirazione gli aggregati già ristrutturati.

Le dotazioni territoriali

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PP previgente rispetto all'intera potenzialità edificatoria assegnata, inclusa la quota destinata a RTA ad oggi non edificata, sono state attuate dal Soggetto attuatore nei termini di validità delle precedenti convenzioni e prese in carico dall'Amministrazione Comunale, sulla base delle obbligazioni di cui alle precedenti convenzioni urbanistiche stipulate.

Per la verifica delle eventuali dotazioni territoriali aggiuntive dovute rispetto al RUE vigente (art. C.2.1.13), si procede pertanto alla verifica comparativa dell'attuale standard per la quota residua non edificata a destinazione RTA (uso e1) ammessa in riferimento al PP previgente e gli usi ammessi dal presente PUA.

P1 - Parcheggi di U1:

uso a1: P1 = 30 mq / 100 mq di SU e comunque devono essere assicurati per ogni alloggio i seguenti posti auto:

- 1 posto auto con alloggi con SU fino a 50 mq;
- 2 posti auto con alloggi con SU superiore a 50 mq;

uso e1:

P1 = 40 mq / 100 mq di SU

U – verde pubblico:

uso a1: non dovuto

uso e1: U = 60 mq / 100 mq di SU

S.U. PP previgente (uso e1) = 6.069 mq	P1 = $40 \cdot 6.069 / 100 = 2.428 / 25 = 98 \text{ p.a.}$ U = $60 \cdot 6.069 / 100 = 3.641 \text{ mq}$
S.U. PUA (uso e1) = 1.274 mq	P1 = $40 \cdot 1.274 / 100 = 510 / 25 = 21 \text{ p.a.}$ U = $60 \cdot 1.274 / 100 = 764 \text{ mq}$
S.U. PUA (uso a1) = 2.974 mq	P1 = $30 \cdot 2.974 / 100 = 893 / 25 = 76 \text{ p.a.}$ P1 = 2*38 alloggi = 76 p.a. U = non dovuto

La dotazione di parcheggi pubblici P1 richiesta dalle norme di RUE, di complessivi 97 posti auto rispetto ai 38 alloggi residenziali di progetto, e di verde pubblico (U) determinate rispetto alla SU assegnata dal presente PUA, risulta inferiore allo standard minimo applicato alla SU residua per uso e1 ammessa dagli strumenti previgenti approvati, che risulta già assolto con le obbligazioni di cui alle precedenti convenzioni urbanistiche stipulate.

Non risultano pertanto dovute ulteriori dotazioni territoriali.

In caso di realizzazione delle ulteriori 4 u.i. abitative ammesse dal POC2017 dovrà essere realizzata o monetizzata la relativa quota di parcheggi pubblici P1 dovuta.

Le Residenze - ZONA A - Lotti da 2 a 9 -

Quanto alle tipologie residenziali si fa riferimento agli edifici a contorno (borghi agricoli recuperati) per ciò che riguarda i volumi edilizi e i materiali usati: forme semplici, altezze limitate (due piani, salvo qualche emergenza architettonica), coperture a falda, colori delle facciate, taglio delle aperture; in generale sono recuperati stilemi tradizionali. Le tipologie proposte consistono in sei edifici simili in grado di essere progettati in modo diversificato dal punto di vista delle unità abitative contenute, che possono variare da uno a cinque alloggi. A queste unità in forma di palazzina/villa, si aggiungono otto unità a schiera

separate a gruppi di due da percorsi pedonali, che spezzano il volume complessivo in unità più piccole e più coerenti con i riferimenti alle preesistenze agricole. Naturalmente il numero di parcheggi previsti è dimensionato sul numero massimo di alloggi.

La RTA - ZONA B - Lotto 1-

L'area di pertinenza della RTA è stata Volutamente collocata di fronte al complesso club house/piscina: la forma planimetrica curva della club house, ripetuta nel disegno della piscina, viene ripresa nell'assetto planimetrico della RTA, che, per la sua collocazione e per la sua forma, sembra completare il semicerchio della club house e quindi concludere il disegno interrotto; lo spazio compreso fra le due strutture diviene così spazio comune. L'edificio è formato da due corpi curvi, slittati l'uno rispetto all'altro, collegati ad un percorso centrale che immette direttamente alle singole unità del piano terra e del primo piano, utilizzando corpi scala che tagliano il volume ogni due unità servite. Questa configurazione diventa elemento caratteristico del complesso e contribuisce ad individuare ogni singola unità. Inoltre il percorso interno che collega anche la hall ed i servizi fa parte della rete dei percorsi pedonali che attraversano l'intera area, rendendo ogni sua parte raggiungibile.

Elemento connettivo generale sarà dato dalle ampie aree verdi che nel tempo diverranno un "bosco verde", attraversato da sentieri in tutte le direzioni, in cui i vari volumi edilizi saranno appena percepibili. Questa caratteristica "verde", che privilegia la struttura del progetto urbanistico, consente di considerare le tipologie edilizie proposte come semplici schemi tipologici, modificabili, suscettibili di travasi reciproci di S.U., sostituibili con altri con caratteristiche analoghe, fermo restando L'impianto generale e, naturalmente, i dati numerici relativi alla S.U. E alle altezze massime previste.

Il terreno denominato Lotto 10, posto fuori dall'area edificabile, resta a verde condominiale a disposizione di tutti i lotti.

La proposta progettuale, seguendo quanto già realizzato all'interno del comparto Golf prevede di ritrovare i posti auto di pertinenza in corrispondenza della viabilità interna di accesso ai lotti o in sacche di parcheggio dedicate.

Il progetto prevede 38 alloggi ed una RTA di 34 camere. Si precisa però che queste quantità non sono da intendersi vincolanti in quanto i Permessi di Costruire potranno realizzare le quantità massime consentite adeguando il reperimento degli standard (posti auto) secondo le norme di PSC e RUE Vigenti.

Si precisa che all'interno del Sub Comparto **E** è presente una cabina elettrica (mappale 72) il cui mappale è escluso dal presente progetto di variante.

Elaborati costituenti il presente progetto di variante di PUA:

- Tavola n° 0.0 : Relazione – Norme Tecniche di Attuazione – Tabelle dati – Relazione Paesaggistica
- Tavola n° 1.0 : Foto Aerea - Area Di Intervento - Estratto di PSC - Estratto Catastale
- Tavola n° 2.0 : Documentazione Fotografica
- Tavola n° 3.0 : Rilevo dell'area
- Tavola n° 4.0 : Planimetria Generale PUA Approvato
- Tavola n° 5.0 : Planimetria Generale Progetto
- Tavola n° 6.0 : Planimetria Generale Progetto Individuazione Aree di Intervento Rispetti e Tutele
- Tavola n° 7.0 : Planimetria Generale Progetto Piano Terra
- Tavola n° 8.0 : Planimetria Generale Progetto Piano Primo
- Tavola n° 9.0 : Planimetria Generale Progetto Piano Sottotetto
- Tavola n° 10.0 : Planimetria Generale Progetto Piano delle Coperture
- Tavola n° 11.0 : Planimetria Generale Progetto Suddivisione dell'area secondo destinazione d'uso
- Tavola n° 12.0 : Planimetria Generale Verifica Standard Pertinenziali
- Tavola n° 13.0 : Profili
- Tavola n° 14.0 : Progetto Planimetria Generale Schema delle Fognature
- Tavola n° 15.0 : Progetto Planimetria Generale Schema delle Reti
- Tavola n° 16.0 : Relazione Geologica – Geotecnica – Analisi Pericolosità Sismica Locale
- Tavola n° 17.0 : Documentazione Previsionale di Clima Acustico
- Tavola n° 18.0 : Rapporto Ambientale Preliminare
- Schema di Convenzione
- Computo metrico estimativo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREMESSA

L'ambito denominato 'Golf Frazione di Colombaro' è individuato nel RUE vigente come RUR4 "Aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili" disciplinate dall'art. C.3.6.6 delle norme di RUE, con funzioni integrate residenza/golf, in cui è ammesso un complesso turistico - ricreativo – sportivo, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA o nei progetti già approvati.

Dopo la scadenza della convenzione urbanistica, con opere di urbanizzazione terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e prescrizioni contenute nel PUA.

Modifiche alla disciplina dell'ambito possono essere introdotte previa approvazione di Variante al POC o strumento urbanistico equivalente.

Al comparto denominato "Golf Frazione di Colombaro" era attribuita dal PRG previgente una potenzialità edificatoria massima di nuova realizzazione pari a 9.000 mq, di cui 6.069 per attività turistico- alberghiera (RTA).

Al suo interno per comodità si è provveduto ad individuare aree di intervento diverse **(Tav. 06):**

Area A - area sportiva vera e propria (percorso Golf);

Area A' - area sportiva da ristrutturare e da completare (percorso Golf e campo pratica);

Area B - aree destinate a residenza, frutto degli interventi di recupero dei borghi agricoli esistenti al momento dell'adozione del primo Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato, convenzionato con atto del 17.2.1989 Rep. 6395/89 successivamente rettificato con atto del 28.5.1996 Rep. 119402/17934;

Area C - area di nuova edificazione per attività turistico- alberghiera (Club House, ecc.), già realizzata in attuazione del previgente PP e relative varianti;

Area D - aree di nuova edificazione sub comparti D2/D3 a destinazione residenziale, già realizzati in attuazione del previgente Piano Particolareggiato e relative varianti approvate con delibere di C.C. n. 15/2007 e n. 74/2008;

Area E - area con previsione di nuova edificazione per attività turistico- alberghiera (R.T.A) e residenza, oggetto del presente PUA.

Per le aree già edificate (A - A' – B - C – D), tutte comprese nel comparto denominato “Golf Frazione di Colombaro”, come previsto dall’art. C.3.6.6 delle norme di RUE valgono le prescrizioni normative specifiche di cui al previgente Piano particolareggiato, approvato con deliberazione C.C. n.14/13.1.1989, alle successive Varianti e alle relative convenzioni urbanistiche (atto a ministero del Notaio Fiori in data 28.05.1996 Rep.119402/17934 e in data 22.11.2011 Rep. 167439/26935) e in particolare le NTA della Variante al PP adottata con delibera CC n.18 del 11.03.2008 ed approvata con delibera CC n.74 del 22.07.2008, tenendo conto delle previsioni già attuate e degli oneri già assolti.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE **per il Sub Comparto E ed aree di urbanizzazione di nuova previsione**

Ambito di applicazione

La presente normativa si applica all'area denominata **Sub Comparto E** oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo (PUA), sub comparto facente parte dell'area denominata "Golf di Colombaro" in ambito RUR4, con destinazione d'uso residenziale e turistico alberghiera di nuova previsione ed alle aree costituenti le nuove opere di urbanizzazione private del comparto. Gli interventi edificatori di completamento sono individuati conformemente alle prescrizioni cartografiche di PSC all'interno del perimetro del sub comparto edificatorio individuato nel RUE vigente come ambito RUR4.

L'area è identificata al Catasto del Comune di Formigine dal Foglio n. 57 mappali n.165, 168, 169, 172, 176, 178 e 179. La superficie catastale territoriale (coincidente con la Superficie Fondiaria) è pari a mq 22.164.

Si precisa che sul mappale n.72 insiste una cabina elettrica privata, pertanto tale mappale si ritiene escluso dal presente piano.

Art.1 – Parametri urbanistici/edilizi e dati di progetto

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) indica l'organizzazione del sub comparto edificatorio E e le opere di urbanizzazione di nuova previsione in relazione alla totalità delle aree interne al comparto già attuate; stabilisce la collocazione degli edifici, le aree di accesso carraio e i parcheggi pertinenziali, le aree verdi, il numero dei piani, la S.U. e la Sac, l'altezza massima, le distanze minime fra gli edifici e fra questi e i confini del lotto.

Sono da considerarsi vincolanti ai fini progettuali:

- L'intero Sub Comparto E è da intendersi come unica Superficie Fondiaria essendo ubicato all'interno del Golf Club di Colombaro;
- La potenzialità edificatoria (P.E.) complessiva attribuita in progetto, in particolare: **S.U. max per Residenza mq 2.974, e S.U. max per Residenza Turistico Alberghiera mq 1.274. Totale S.U. ammessa nel sub Comparto E mq 4.248;**
- La Sup. Accessoria pari al 65% della S.U. per l'uso residenziale e al 50% della S.U. per gli usi terziari, pertanto: **Sac max per residenza 1.933 e Sac. max per RTA mq 637;**
- Alloggi massimi realizzabili n. 38, per un massimo di 8 fabbricati;
- La distanza minima dai confini di proprietà privata e da spazi pubblici: vedi art. A.4.B.1 del RUE;
- La distanza minima dalle strade esterne al comparto: come da planovolumetrico (minimo 30mt);
- La distanza minima tra le pareti finestrate: vedi art. A.4.B.1 del RUE;

- L'altezza massima: 12,50 ml, per Residenza PT + 2 e per RTA PT + 3.
- I parcheggi di pertinenza:
per la residenza: *negli interventi NC, DR, AM e RE 2 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq. di Su. Nelle nuove costruzioni (NC) almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un P3r realizzato in forma di autorimessa chiusa. Negli interventi di CD o di frazionamento di unità immobiliari con incremento di carico urbanistico è richiesto non meno di un posto auto ogni 50 mq di SU (ma non i 2 p.a. per alloggi). La dotazione legittimata di P3r in forma di autorimessa chiusa all'interno di edifici esistenti deve essere garantita, così come normato per lo standard di dotazioni definito per gli interventi di nuova costruzione (NC).*
Per i fabbricati ubicati in fascia di rispetto ferroviario è ammessa la realizzazione di tutta la dotazione di parcheggi pertinenziali P3 come posti auto scoperti nell'area pertinenziale.
per la RTA: *1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 35 mq. di Su, di cui almeno la metà di tipo P3c.*
- La superficie permeabile minima: 30% SF riferita sia all'intero Sub Comparto **E**, sia per singolo lotto di intervento;
- La viabilità principale;
- Le distanze dei fabbricati definite dal progetto rispetto alla viabilità principale;
- L'organizzazione degli edifici in "Borghi" o in "Linea" come riportati negli elaborati grafici.

La verifica della Potenzialità Edificatoria (P.E.= S.U.) e le modalità di conteggio della S.U. e della Sac sono condotte nel rispetto delle prescrizioni del RUE vigente e delle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017 e ss.mm.ii).

La verifica della superficie permeabile, dei posti auto, moto e bici pertinenziali, nonché della Superficie accessoria minima per singola u.i. e di tipo condominiale è demandata al progetto esecutivo, in sede di presentazione dei titoli edilizi abilitativi per l'attuazione del programma edificatorio.

Tutti gli interventi all'interno del comparto dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni specifiche e delle NTA del PSC e del RUE vigenti, delle eventuali prescrizioni derivanti dalla Relazione idrogeologica del PUA e delle norme vigenti in materia igienico-sanitaria, del Regolamento del verde e del Regolamento Viario comunali.

Le tipologie edilizie riportate nelle tavole n. 7-8-9-10-13 del PUA e la relativa ubicazione all'interno dei lotti sono indicative; in sede di Permesso di costruire per l'attuazione del programma edificatorio i progetti dovranno essere verificati/conformati ai parametri

edilizi, alle dotazioni pertinenziali minime e alle distanze (da confini di proprietà, sede stradale, area pubblica e tra fabbricati) nel rispetto degli indici ammessi dal PUA, delle norme del RUE e delle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017 e ss.mm.ii) vigenti, fatte salve le eventuali deroghe ammesse dalla scheda normativa del POC2017 e dalle presenti NTA.

Per tutto quanto non disciplinato nelle presenti NTA si fa riferimento alla scheda normativa del POC 2017 e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente.

Art.2 – Requisiti architettonici e delle aree di pertinenza degli edifici

Al fine di ottenere un risultato unitario nella realizzazione degli edifici del comparto, occorre ricercare soluzioni costruttive e di dettaglio da adottare in sede di progetto esecutivo che tengano conto delle seguenti prescrizioni:

- unitarietà dei paramenti esterni dei prospetti, mediante l'utilizzo di intonaco tinteggiato/cls faccia vista tinteggiato/muratura di mattoni a vista;
- coperture prevalentemente a falde con l'uso di tegole o coppi;
- pluviali e gronde in lamiera preverniciata o rame;
- infissi esterni in legno mordenzato o verniciato o, negli ingressi condominiali, infissi con profili in alluminio o acciaio;
- infissi esterni ad anta – a persiana o pieghevoli in legno mordenzato o verniciato,
- bancali in cotto, pietra o marmo;
- eventuali elementi di sicurezza alle finestre realizzati con inferriata metallica a disegno semplice.

La sistemazione dell'area condominiale o privata, dovrà essere progettata unitamente all'edificio.

La scelta di dettaglio dei percorsi stradali, dei parcheggi, dei pedonali e delle piste ciclabili interni al comparto, nonché i materiali e gli elementi di arredo, saranno indicati in sede di progetto esecutivo. Si prevede comunque fin d'ora l'utilizzo di materiali già presenti nell'intero comparto Golf: autobloccanti per i percorsi carrabili e pedonali interni ai nuclei, acciottolati per le "piazzette", autobloccanti tipo garden per le aree di sosta e asfalto per i percorsi carrabili principali.

Nelle aree verdi d'uso condominiale o privato è vietato ogni tipo di costruzione precaria.

In particolare si prevedono a delimitazione dei singoli lotti, recinzioni interne in siepe verde con interposta rete metallica e recinzioni esterne in cancellata di ferro con disegno unitario di altezza ml.1.50 posta su muretto in cls o mattoni faccia vista di altezza ml. 0.50, nel rispetto di quanto previsto dall'art. B.3.5.5 commi 1 e 2 del RUE.

I cassonetti per i rifiuti collocati in apposite aiuole ed opportunamente schermati con siepi lungo le strade.

Relativamente agli impianti:

- l'illuminazione interna sarà realizzata sulle strade tramite pali a braccio di altezza pari a ml. 9.00 e sui percorsi pedonali tramite pali a boccia di altezza ml. 4, prevedendo in entrambi i casi lampade ad alto risparmio energetico;
- le reti impiantistiche primarie di adduzione acqua, energia elettrica, gas, fognatura e telefonia, saranno progettate e raccordate con le reti urbane preesistenti in zona conformemente alle indicazioni di piano viste dagli Enti Gestori. I pareri di detti Enti dovranno comunque essere acquisiti obbligatoriamente anche sui progetti esecutivi delle opere ai fini del rilascio di regolare concessione per la realizzazione.

Art.3 – Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso ammessa all'interno del sub comparto E è "Residenza" (uso a1) e "Residenza Turistico Alberghiera" (uso e1) come si evince dagli elaborati di progetto del piano.

Art.4 – Varianti al planovolumetrico

1. In riferimento a quanto disciplinato dall'art. 4 della L.R. 24/2017, a seguito del termine del periodo transitorio, sono ammissibili le varianti ai piani attuativi vigenti che non implicano significativi ambiti di discrezionalità pianificatoria e che si limitino a introdurre ⁽¹⁾:

- a. rettifiche di errori materiali;
- b. modifiche del piano attuativo che non incidono sul dimensionamento e sulle destinazioni funzionali, sia degli insediamenti privati che delle infrastrutture, delle dotazioni territoriali e dei servizi pubblici ivi previsti;
- c. modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;
- d. modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni immediatamente cogenti contenute in leggi o in strumenti di pianificazione nazionali, regionali, metropolitani o d'area vasta sopravvenuti.

⁽¹⁾ (vedi parere espresso in data 29/12/2021 prot. Pg/1190211/2021 dal Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'edilizia, Sicurezza e Legalità della Regione Emilia Romagna)

2. Non costituiscono variante sostanziale al Piano Particolareggiato, nel rispetto dei parametri urbanistico/edilizi di cui all'art.1 e dei dati complessivi di progetto, le seguenti modifiche:

- variazioni dell'area di sedime degli edifici, definite a livello di massima dal progetto di PUA, e del loro posizionamento nei lotti assegnati, fermo restando in ogni caso il carattere della tipologia edilizia (linea, torre, ecc.) e l'assetto planimetrico del Lotto di

Intervento, purché non in contrasto con i dettati del presente corpo normativo e fino ad un massimo del 15%;

- il trasferimento di SU da un lotto di intervento all'altro, contenuto entro il limite stabilito 10%;
- modifiche non sostanziali alla configurazione dei profili: H. massima per Residenza PT + 2 e H. massima per RTA PT + 3;
- variazioni nel disegno delle aree verdi pertinenziali;
- il trasferimento degli alloggi da un lotto all'altro fino ad un massimo di una unità, fatto salvo il reperimento delle dotazioni pertinenziali minime dovute per singolo lotto;
- modifiche alla viabilità non principale;
- modifiche ai tracciati ed alle caratteristiche tecniche delle reti tecnologiche, se ritenute necessarie dall'ente gestore;
- la Sup. Permeabile totale indicata nella tabella "TABELLA DATI DI PROGETTO SUB COMPARTO E" è da intendersi indicativa fermo restando il valore minimo da reperire pari al 30% della Superficie Fondiaria complessiva e dei singoli lotti del Sub Comparto E.

Tali varianti non sostanziali, preventivamente autorizzate, comportano l'aggiornamento degli elaborati costitutivi del PUA, nonché l'eventuale modifica ed integrazione alla convenzione urbanistica da stipulare mediante atto pubblico notarile e sono approvate con deliberazione della Giunta Comunale dopo le verifiche istruttorie d'ufficio.

3. Eventuali varianti sostanziali al PUA approvato, nel rispetto di quanto indicato al comma 1, seguono lo stesso iter di autorizzazione e approvazione dello strumento attuativo originario, con le procedure disciplinate dall'art. 35 della LR 20/2000.

4. Le varianti al PUA non comportano, né espressamente, né tacitamente, proroga ai termini di attuazione della convenzione urbanistica, sono soggette all'ottenimento dei necessari pareri e/o autorizzazioni degli enti preposti e alla successiva presentazione dell'opportuno titolo abilitativo edilizio.

Art.5 – Aggiornamenti planivolumetrici conseguenti alle progettazioni esecutive – varianti non sostanziali

Eventuali modifiche dell'impianto urbanistico non oggetto di Variante al Piano (Varianti non sostanziali), effettuate in fase di attuazione degli interventi, dovranno essere recepite da una Planimetria generale di progetto di PUA in fase di attuazione, da allegare alla documentazione di ogni richiesta di Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere, al fine di tenere sempre aggiornata e controllata l'evoluzione dell'attuazione del PUA.

Eventuali modifiche alla distribuzione della Superficie Utile (SU) effettuate in fase di attuazione degli interventi edilizi, nei limiti e con le modalità di cui al precedente art. 4, dovranno essere recepite da una tabella generale che dimostri il non superamento della SU massima edificabile sull'intero comparto ed il mantenimento delle Dotazioni Territoriali e pertinenziali previste dal Piano stesso. La documentazione sopra citata dovrà essere presentata anche all'atto di formale richiesta di rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere edili interessate alla modifica succitata.

Art. 6 – Prescrizioni particolari

Per quanto non espressamente riportato nei testi degli articoli del presente apparato normativo, ai fini dell'attuazione del PUA e del rilascio dei successivi Permessi di Costruire o titoli abilitativi edilizi, dovranno essere rispettate le prescrizioni e condizioni espresse dagli Enti competenti con particolare riferimento ai pareri acquisiti durante l'iter di approvazione del presente PUA (Variante n. 2 al POC 2017) riportati in elenco:

- SNAM Rete Gas (prot. 1317 del 17.01.2022 e prot. 21135 del 16.06.2022), favorevole (linee non interferenti);
- CONSORZIO DELLA BONIFICA BURANA (prot. 6931 del 05.03.2022), favorevole senza prescrizioni;
- TERNA RETE ITALIA - Unità Impianti Parma (prot. 7492 del 10.03.2022), favorevole (linee non interferenti);
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO per la Città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara (prot. 7492 del 10.03.2022 e prot. 25590 del 14.07.2022), favorevoli con prescrizioni;
- REGIONE EMILIA ROMAGNA - Agenzia sicurezza territoriale e protezione civile (prot. 14745 del 03.05.2022), favorevole con prescrizioni;
- FERROVIE EMILIA ROMAGNA srl (prot. 2799 del 28.01.2022 e prot. 19838 del 09.06.2022), favorevole con prescrizioni;
- REGIONE EMILIA ROMAGNA - Servizio Trasporto Pubblico e Mobilità Sostenibile (prot. 3711 del 07.02.2022 e prot. 20194 del 10.06.2022), favorevole con prescrizioni;
- Comando Rete POL (prot. 23928 del 04.07.2022), favorevole (linee non interferenti);
- HERA spa (prot. 25016 del 11.07.2022), favorevole con prescrizioni;
- REGIONE EMILIA ROMAGNA - Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti - ATERSIR (prot. 30762 del 25.08.2022), favorevole con prescrizioni;
- ARPAE Sezione di Modena (Prot. 35530 del 30.09.2022), favorevole con prescrizioni;
- AUSL Distretto di Sassuolo (Prot. 36987 del 12.10.2022), favorevole con prescrizioni;
- PROVINCIA DI MODENA, atto del Presidente n. 177 del 21/10/2022, favorevole con riserve.

Relativamente allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, oggi lo stesso avviene in virtù di un accordo privato tra SAT spa (ora HERA spa) e il Modena & Country Golf Club; qualora tale accordo dovesse decadere, in sede di presentazione di concessione delle opere di urbanizzazione o delle concessioni edilizie per i fabbricati si renderà necessario acquisire parere all'Ente gestore.

In riferimento ai contenuti del parere pervenuto dalla Provincia di Modena sopra richiamato, andranno recepite le seguenti prescrizioni:

- per quanto attiene gli aspetti energetici, in fase attuativa i progetti dovranno essere in linea con le ultime disposizioni contenute nella DGR 1732 del 12/11/2015 “TERZA direttiva per l'applicazione dell'art.2 della Legge Regionale n. 19/2003 recante "Norme in materia di riduzione dell'Inquinamento Luminoso e di risparmio energetico" e nella DGR 1548/2020;
- per gli aspetti relativi alla riduzione del rischio sismico (di cui al parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008), in fase attuativa andranno eseguite verifiche sui possibili cedimenti indotti dai fabbricati in relazione alle differenti tipologie di fondazione;
- in sede di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione risulta necessario, provvedere alla quantificazione ed alla specifica delle essenze arboree previste nel comparto;
- limitatamente al lotto 1 destinato a RTA, Visto che le valutazioni contenute nella Valsat sono state effettuate considerando una struttura di altezza inferiore al massimo previsto dalle NTA occorrerà valutare, in sede esecutiva, la necessità di interventi di mitigazione dell'impatto dell'intervento (ad es. schermature con vegetazione).

In riferimento ai contenuti del parere pervenuto da HERA spa sopra richiamato, andranno recepite le seguenti prescrizioni:

- il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere predisposto recependo le indicazioni e le prescrizioni generali/specifiche espresse dall'Ente in sede di conferenza di servizi della Variante n. 2 al POC 2017, nonché i tracciati ed i diametri delle nuove reti acqua e gas prescritte/indicate nello stesso; il rilascio del titolo è subordinato a nuovo parere di competenza da parte dell'Ente gestore.
- In riferimento alla Rete Acqua, le nuove condotte idriche realizzate sulle aree esterne al comparto di intervento (come da allegato “Acqua a DB 22410013”) per garantire il fabbisogno idrico aggiuntivo generato dal nuovo comparto e sulla viabilità privata interna al comparto, sono opere di urbanizzazione primaria in cessione all'Amministrazione Comunale, previa costituzione servitù di passaggio a favore della stessa.

- In riferimento alla Rete Gas, la nuova condotta gas realizzata sulla viabilità privata interna al comparto, è un'opera di urbanizzazione primaria in cessione all'Amministrazione Comunale, previa costituzione servitù di passaggio a favore della stessa.

In riferimento ai contenuti dei pareri pervenuti dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio richiamati in premessa:

Per gli aspetti di tutela archeologica,

- in sede di presentazione dei titoli abilitativi edilizi relativi alle opere di urbanizzazione e ai fabbricati del programma edificatorio dovrà essere richiesto specifico parere alla Soprintendenza, integrando i progetti con le opere di scavo previste e opportune sezioni esplicative.

Per gli aspetti di tutela paesaggistica,

limitatamente alle sole aree soggette a tutela ai sensi della Parte III del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

- si prescrive di infoltire le aree a verde, comunque già previste all'interno del progetto;
- i titoli abilitativi di attuazione del PUA sono soggetti alle procedure di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del "Codice".

Art. 7 – Rete delle Fognature

Rete Bianca: le dorsali principali saranno in PVC SN8 a norma UNI EN 1401 con diametro minimo DN 160 da verificare in corso d'opera in funzione delle pendenze di posa ottenibili. Gli specchi delle singole dorsali saranno dimensionate in ragione di un coefficiente udometrico pari a $u=180$ [l/s*ha imp]. L'intero sistema di evacuazione delle acque meteoriche sarà comunque realizzato a norma UNI EN12056-3.

Il recapito delle acque bianche è la fognatura PRIVATA per acque bianche esistente realizzata al momento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a servizio del COMPARTO GOLF e che già teneva conto della presenza dell'intervento in progetto.

Tale fogna bianca va a immettersi nel Rio Tegagna.

Rete Nera: le dorsali costituenti la rete nera saranno realizzate in PVC SN8 a norma UNI EN 1401, a perfetta tenuta idraulica, con diametro minimo DN 125 e pendenza di posa pari a 0.005 [m/m] da verificare in corso d'opera in funzione delle quote altimetriche finite. Le pendenze di posa saranno comunque tali da garantire il corretto smaltimento delle acque di rifiuto convogliate. L'intero sistema di scarico delle acque reflue sarà dimensionato a norma UNI EN 12056-2.

I sistemi di trattamento delle acque reflue saranno costituiti da fosse settiche dimensionate in ragione di circa 160 [l/a.e.] e a norma UNI EN 12255-4 e UNI EN 12566-1.

A servizio delle cucine saranno predisposti a monte del loro allacciamento alle dorsali di rete nera interne al lotto, idonei separatori di grassi dimensionati in ragione di circa 55 [l/a.e.] a norma UNI EN 1825-2.

Il recapito delle acque bianche è la fognatura PRIVATA per acque nere esistente realizzata al momento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a servizio del COMPARTO GOLF e che già teneva conto della presenza dell'intervento in progetto.

Tale fogna nera confluisce nel collettore PRIVATO per sole acque nere che corre da Sud a Nord parallelamente alla Via Vandelli fino ad immettersi nella pubblica fognatura.

In riferimento ai contenuti del parere pervenuto da HERA spa richiamato al precedente art. 6, andranno recepite le seguenti prescrizioni:

- il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere predisposto recependo le indicazioni e le prescrizioni generali/specifiche espresse dall'Ente in sede di conferenza di servizi della Variante n. 2 al POC 2017, nonché i tracciati ed i diametri delle nuove reti acqua e gas prescritte/indicate nello stesso; il rilascio del titolo è subordinato a nuovo parere di competenza da parte dell'Ente gestore.
- In riferimento al recapito delle Acque meteoriche "bianche" e "nere" si da atto che, essendo queste ad esclusivo servizio dei fabbricati oggetto dell'intervento, vengono classificate come allacciamento fognario di utente privato, che ne rimarrà proprietario e ne garantirà anche la futura manutenzione.
- In riferimento al Sistema di laminazione, l'intera rete di drenaggio all'interno dei lotti dovrà essere dimensionata per attuare il sistema di laminazione delle portate meteoriche recependo il principio della invarianza idraulica e rilasciare una portata allo scarico in pubblica fognatura di 10 l/s*ha di superficie fondiaria; il volume del sistema di laminazione è da completarsi con l'installazione di un dispositivo di regolazione, tale da rilasciare la portata di acqua concessionata.

In riferimento ai contenuti del parere pervenuto da Regione Emilia Romagna - Servizio sicurezza territoriale e protezione civile sopra citato,

i Permessi di costruire delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati dovranno recepire, al fine del rilascio del titolo, le indicazioni e le prescrizioni espresse in sede di conferenza della Variante n.2 al POC 2017 e in particolare:

- dovrà essere verificato con specifica documentazione tecnica l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito nel Rio Tegagna, come da indicazioni fornite dal Servizio sicurezza territoriale e protezione civile;

- le opere in alveo o comunque gli interventi interferenti con il reticolo idrografico naturale di competenza del Settore sicurezza territoriale e protezione civile – Regione Emilia Romagna, potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni previste dal R.D. n. 523/1904 e solo previa autorizzazione/nulla osta idraulico.

In riferimento ai contenuti del parere pervenuto da ARPAE sopra richiamato, per gli aspetti relativi a *Reti fognarie - Carico idraulico*,

- come dichiarato nella Valsat, la nuova fognatura acque bianche deve essere realizzata nel rispetto del principio di invarianza idraulica, adottando soluzioni che prevedano preferibilmente il sovradimensionamento delle condotte fognarie e lo scarico controllato;
- si invita in ogni caso ad adottare misure utili per il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche non contaminabili per usi non pregiati (es. irrigazione), al fine di limitare il drenaggio delle acque da gestire;
- si precisa che le reti fognarie acque meteoriche “private”, che scaricano in corsi d’acqua superficiali (compreso il loro incremento della portata), non necessitano di una specifica autorizzazione allo scarico, ai sensi del D.Lgs.152/06, rimangono tuttavia necessari gli altri adempimenti indicati nei pareri sopra richiamati.

DATI CATASTALI RELATIVI AL SUBCOMPARTO E

AREE	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE MAPPALE mq.	% PARTICELLA	SUPERFICIE mq.	PROPRIETA'
	57	165	1.247,00	100%	1.247,00	Parco dei Cedri Srl
	57	168	2.448,00	100%	2.448,00	Parco dei Cedri Srl
	57	169	6.375,00	100%	6.375,00	Parco dei Cedri Srl
	57	172	10.954,00	100%	10.954,00	Parco dei Cedri Srl
	57	176	413,00	100%	413,00	Parco dei Cedri Srl
	57	178	279,00	100%	279,00	Parco dei Cedri Srl
	57	179	448,00	100%	448,00	Parco dei Cedri Srl
Totale			22.164,00		22.164,00	

I dati riportati in Tabella sono desunti dalle Visure Catastali effettuate nel mese di Ottobre **2021**

TABELLA RIASSUNTIVA DEI DATI NUMERICI

SU MAX AMMESSA NUOVA EDIFICAZIONE		PRG e PP previgente SU ammessa mq	PDC SU realizzata mq	POC2017/PUA SU ammessa mq	TOTALE SU ammessa mq
SU nuova edificazione da PRG		9.000,00		4.248,00	
SU demolizione edifici Ca' Bianca (ed. 4-8-9-10)		954,00			
SU Ca' Bella - eccedenze		1.564,00			
		11.518,00	5.432,24	4.248,00	9.697,00
COMPARTI ATTUATI					
A	Area sportiva golf	0,00	0,00	0,00	0,00
A'	Area sportiva da completare	0,00	0,00	0,00	0,00
B	Borghi: Ca' Bruciata - Laghetti vecchi - Ca' Bianca - Ca' Ginevrini - Ca' Zanasi - Borgo Le Lame (recupero edifici esistenti)	SU esistente	SU esistente	SU esistente	SU esistente
C	SU Club House	1.537,00	1.537,00	SU esistente	1.537,00
D	Comparti residenziali D2 e D3	3.912,00	3.895,24	SU residua	3.912,00
COMPARTO DA ATTUARE (POC 2017)					
E	SU RTA	6.069,00	0,00	1.274,00	4.248,00
	SU Comparto residenziale			2.974,00	
	TOTALE	11.518,00	5.432,24	4.248,00	9.697,00

TABELLA DATI DI PROGETTO SUB COMPARTO E

RTA						Verifica P3 secondo Art. C.2.1.12 del RUE									
	Lotto n.	Lotto mq	n. camere	SU mq	Sac mq (50% SU)	n. Parch. Pert. P3 richiesta (n.1 p.a. per camera)	n. Parch. Pert P3. richiesta per RTA (1mq ogni 35 mq di SU)	n. Posti moto (richiesta 1/10 p.a.)	n. Posti bici (richiesta 1/5 p.a.)	n. autorimesse offerta	n.Parch. Pert. Offerta di cui 50% P3c	n. Posti moto (offerta 1/10 p.a.)	n. Posti bici (offerta 1/5 p.a.)	Sup Permeabile richiesta 30% lotto	Sup Permeabile Offerta
	1	6.312	34	1.274,00	637,00	34	36,4	3,64	7,28	---	39	4	8	1.893,72	3.338,00
TOTALE		6.312	34	1.274,00	637,00	34	37	4	8	---	39	4	8	1.893,72	3.338,00

RESIDENZA															
	Lotto n.	Lotto mq	n. alloggi	SU mq	Sac mq (65% SU)	n.Parch. Pert P3. richiesta (n.2 ad alloggio)	n.Parch. Pert P3. richiesti per Res. (1p.a. ogni 50 mq di SU)	n. Posti moto (richiesta 1/10 p.a.)	n. Posti bici (richiesta 1/1 p.a.)	n. autorimesse offerta (minimo 1 p.a. per alloggio)	n.Parch. Pert. offerta	n. Posti moto (offerta 1/10 p.a.)	n. Posti bici (offerta 1/1 p.a.)	Sup Permeabile richiesta 30% lotto	Sup Permeabile Offerta
	2	1.529,50	5	336,00	218,40	10,00	6,72	1,00	10,00	5	5	1	10	458,85	677,00
	3	1.732,50	5	336,00	218,40	10,00	6,72	1,00	10,00	5	5	1	10	519,75	664,00
	4	1.795,84	5	336,00	218,40	10,00	6,72	1,00	10,00	5	5	1	10	538,75	839,00
	5	1.937,86	5	336,00	218,40	10,00	6,72	1,00	10,00	5	5	1	10	581,36	1.174,00
	6	1.546,33	5	335,00	217,75	10,00	6,70	1,00	10,00	5	5	1	10	463,90	806,00
	7	1.299,11	5	335,00	217,75	10,00	6,70	1,00	10,00	5	5	1	10	389,73	543,00
	8	1.319,58	4	480,00	312,00	8,00	9,60	0,96	9,60	4	6	1	10	395,87	532,00
	9	1.317,51	4	480,00	312,00	8,00	9,60	0,96	9,60	4	6	1	10	395,25	508,00
TOTALE		12.478,23	38	2.974,00	1.933,10	76,00	59,48	7,92	79,20	38	42	8	80	3.743,47	5.743,00

AREA NON EDIFICABILE															
	Area	Lotto mq	dest.Uso	SU mq	Sac mq (65%SU)	n.Parch. Pert P3. richiesta (n.2 ad alloggio)	n.Parch. Pert P3. richiesti per Res. (1p.a. ogni 50 mq di SU)	n. Posti moto (richiesta 1/10 p.a.)	n. Posti bici (richiesta 1/1 p.a.)	n. autorimesse offerta	n.Parch. Pert. offerta			Sup Permeabile richiesta 30% lotto	Sup Permeabile Offerta
	Lotto 10	1.888,88	verde privato	---	---	---	---	---	---	---	---			566,66	1.799,00
	Strada 1	1.484,49	viabilità	---	---	---	---	---	---	---	---			---	---

						Somma P3 valori max richiesti			Somma P3 offerti						
TOTALE	---	22.164,00	---	4.248,00	2.570,10	37+80= 117			38+42+39= 119					6.203,85	10.880,00

ALLEGATO 1 alle NTA – DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E SCOMPUTI

Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in riferimento nuova DAL 186/2018 in vigore dal 1° ottobre 2019 e delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 26/9/2019 si applica la seguente disciplina, riferita al perimetro del T.U. vigente al 01/01/2018, fatti salvi eventuali adeguamenti dei valori regionali o comunali*:

GOLF COLOMBARO		DAL 186/2018					ONERI MAX DOVUTI*			SCOMPUTO U1**	SCOMPUTO U2**	ONERI RESIDUI DA VERSARE
	uso	Localizzazione intervento	S.U.	U1 €/mq*	U2 €/mq*	Detra- zioni	U1 €/mq*	U2 €/mq*	TOTALE			
Convenzione PP												
LOTTO 1	e1	NC esterna a T.U.	1.274 mq	85,00 €	110,00 €		Da calcolare con Sup. Lorda (DAL art. 1.3.1)			90%**	0%**	SI
CME opere di urbanizzazione							ONERI MAX DOVUTI*			SCOMPUTO MAX CME/SU		ONERI RESIDUI DA VERSARE
LOTTO 2	a1	NC esterna a T.U.	336 mq	85,00 €	110,00 €		28.560 €	36.960 €	65.520 €	21.356,24 €		44.163,76 €
LOTTO 3	a1	NC esterna a T.U.	336 mq	85,00 €	110,00 €		28.560 €	36.960 €	65.520 €	21.356,24 €		44.163,76 €
LOTTO 4	a1	NC esterna a T.U.	336 mq	85,00 €	110,00 €		28.560 €	36.960 €	65.520 €	21.356,24 €		44.163,76 €
LOTTO 5	a1	NC esterna a T.U.	336 mq	85,00 €	110,00 €		28.560 €	36.960 €	65.520 €	21.356,24 €		44.163,76 €
LOTTO 6	a1	NC esterna a T.U.	335 mq	85,00 €	110,00 €		28.475 €	36.850 €	65.325 €	21.356,24 €		44.163,76 €
LOTTO 7	a1	NC esterna a T.U.	335 mq	85,00 €	110,00 €		28.475 €	36.850 €	65.325 €	21.356,24 €		44.163,76 €
LOTTO 8	a1	NC esterna a T.U.	480 mq	85,00 €	110,00 €		40.800 €	52.800 €	93.600 €	30.508,92 €		63.091,08 €
LOTTO 9	a1	NC esterna a T.U.	480 mq	85,00 €	110,00 €		40.800 €	52.800 €	93.600 €	30.508,92 €		63.091,08 €
LOTTO 10	a1	Verde privato non edificabile										
TOTALE senza lotto 1			2.974 mq									189.028,18 €

*** limitatamente alla funzione **e1** (RTA) si applicano gli scomputi previsti dalla Convenzione urbanistica del PP previgente, in riferimento alle aree ed opere di urbanizzazione primaria precedentemente cedute e/o realizzate; per la funzione **a1** (residenza) si applica lo scomputo generalizzato alle sole opere di urbanizzazione da realizzare in attuazione del presente PUA.*

NOTE:

- eventuali trasferimenti di SU da un lotto all'altro, nei limiti di cui alle presenti NTA, ed eventuali modifiche dell'importo del CME comportano necessariamente anche l'adeguamento della presente tabella, per la rideterminazione proporzionale degli oneri dovuti e degli scomputi massimi ammessi.
- in caso di realizzazione di una quota inferiore di SU in sede di progetto rispetto alla SU massima assegnata per singolo lotto, in sede di presentazione dei successivi titoli edilizi, anche in variante, per l'utilizzo della SU residua, dovrà essere versata LA QUOTA RIMANENTE DI ONERI, come da prospetto sopra indicato.

RELAZIONE PAESAGGISTICA

1- PREMESSA

La presente Relazione Paesaggistica, è riferita al Piano Urbanistico Attuativo - Comparto D3.2 **Sub Comparto E** Golf Club Frazione di Colombaro – Formigine - Modena –, e contiene gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, con riferimento ai contenuti e alle indicazioni del piano paesaggistico ovvero del piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici.

Il presente PUA varia il previgente piano urbanistico attuativo che prevedeva la realizzazione all'interno del Comparto Golf Club di Colombaro mq 9.000 di SU di cui mq 1.394 da destinarsi a residenze (*fra borghi ristrutturati e nuove residenze*) mq 1.531 di SU per la Club House e mq 6.069 di SU per una Residenza Turistico Alberghiera (sub-Comparto E).

2- UBICAZIONE AREA DI INTERVENTO

(tratto dalla relazione VALSAT)

“Il Comparto in oggetto di studio è situato a sud del centro abitato di Colombaro, nel Comune di Formigine (MO), e in particolare si trova all'interno dell'area del circolo Modena Golf Country Club. L'area in esame è compresa tra Via Castelnuovo a nord, il Torrente Tiepido a est, il confine comunale di Formigine a sud e Via Nuova Estense a ovest, come riportato nella **figura 1.1** e **figura 1.2**.”



Figura 1.1 – Inquadramento fotografico generale dell'area di interesse

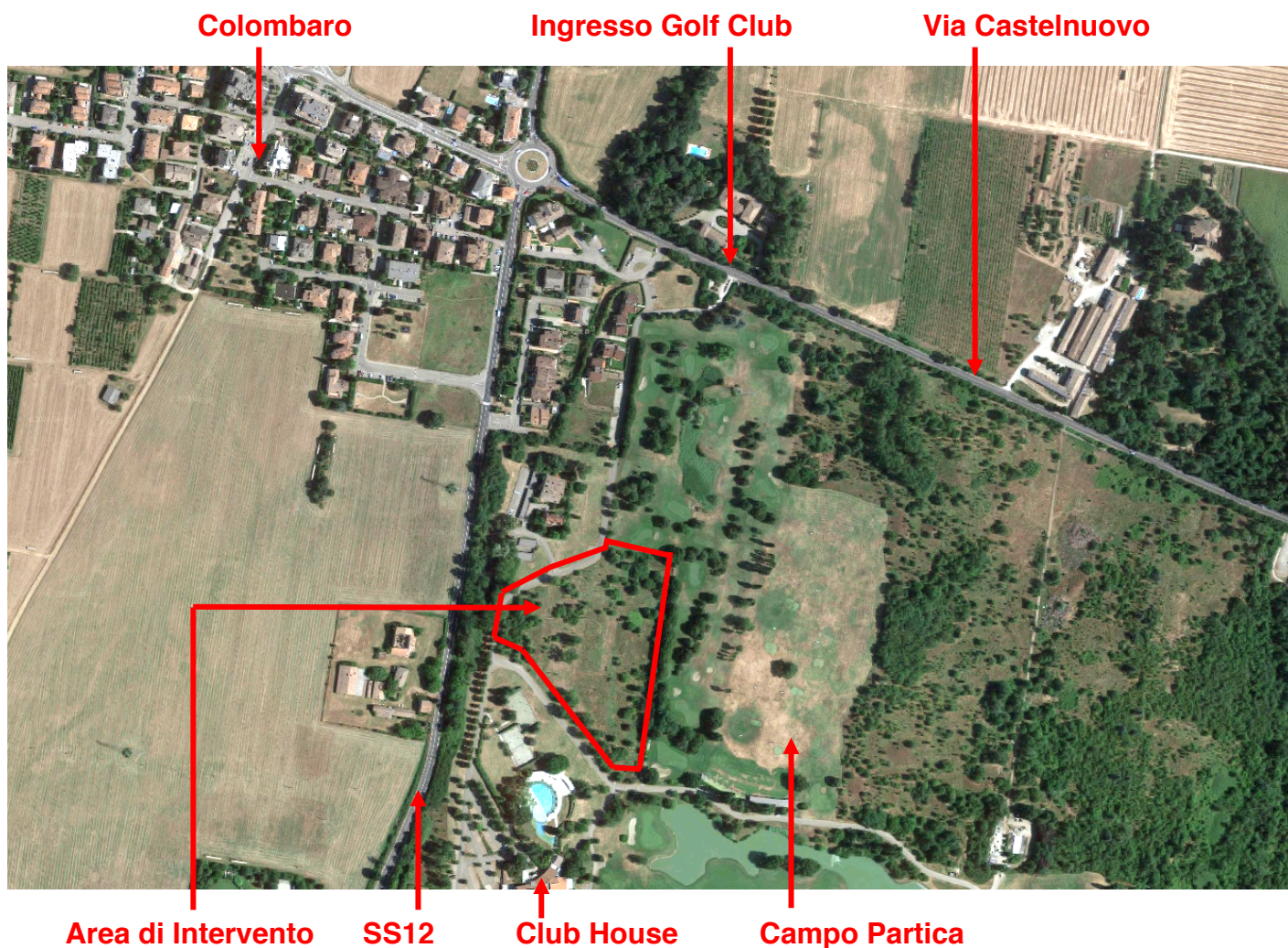


Figura 1.2 – Inquadramento fotografico di dettaglio dell'area oggetto di studio

L'area è identificata al Catasto del Comune di Formigine dal Foglio n. 57 mappali n.72, 165, 168, 169, 172, 176, 178 e 179. La superficie catastale territoriale (coincidente con la Sup.Fondiarìa) è pari a mq 22.164.

Si precisa che sul mappale n.72 insiste una cabina elettrica pertanto tale mappale si ritiene escluso dal presente piano.

3- LO STATO DI FATTO – Morfologia del Contesto Paesaggistico – Uso Attuale del Suolo

(tratto dalla relazione VALSAT)

“Come già accennato il Comparto in oggetto è sito a sud del centro abitato di Colombaro ed è delimitata a nord da Via Castelnuovo, a est dal Torrente Tiepido, a sud dal confine comunale di Formigine e a ovest da Via Nuova Estense. La zona d'interesse si trova in una

zona scarsamente urbanizzata, in un contesto naturale di rilievo, lontana da zone industriali. In particolare, il Comparto si trova in corrispondenza di un'area verde all'interno dell'area del circolo Modena Golf Country Club che, a sua volta, è circondata da campi da golf e più esternamente da campi agricoli. Nelle vicinanze dell'area, in particolare a nord di essa, sono presenti degli edifici residenziali; una porzione del lato nord dell'area, il lato est e una porzione del lato sud sono confinanti con i campi da golf e aree verdi; la restante porzione del lato sud dell'area risulta confinante con la piscina e le strutture del circolo Modena Golf Country Club; il lato ovest risulta confinante con il Rio Tegagna e con una zona verde alberata che costeggiano Via Nuova Estense.

L'area in esame ricade nella fascia di alta pianura modenese ed è posta alla quota topografica media di circa 96 m s.l.m."

In particolare l'area si presenta prevalentemente pianeggiante priva di costruzioni, attualmente non è coltivata ma lasciata a prato sulla quale sono cresciuti cespugli e alberature spontanee di specie autoctone prive di valore. Un doppio filare di alberi delimita l'area a Est dividendola dall'adiacente *percorso golf e campo pratica*, mentre a Sud e a Est è delimitata da strade private interne al Comparto Golf Club; a Nord confina con il campo da gioco.

4- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ortofoto dell'area di intervento



Vista aerea vista verso Ovest



Vista aerea vista verso Sud - Est



Vista aerea vista verso Nord



Vista aerea vista verso Nord - Ovest



Figura 2.2 – Foto panoramica della strumentazione nell'area oggetto di studio



Figura 4.3 – Foto verso confine Sud



Figura 4.4 – Foto verso confine Est



Figura 4.5 – Foto verso (A) e da (B) confine Ovest



Figura 4.6 – Foto verso Confine Nord

5- INQUADRAMENTO NORAMATIVO E CARTOGRAFICO (CTR) – Estratto PSC e RUE - PTCP

Relativamente all'inquadramento normativo si rimanda alla **Tavola 1.0 Foto Aerea Area di Intervento, Estratto di PSC, Estratto Catastale** del presente Piano Urbanistico Attuativo nella quale sono stati raccolti gli estratti del PSC e RUE Vigente del Comune di Formigine. In merito alla normativa provinciale, PTCP, si rimanda alla **Tavola n. 18.0 Rapporto Ambientale Preliminare** del presente Piano Urbanistico Attuativo, in particolare da pag.25 a pag.30.

Relativamente alla cartografia di assetto generale (CTR) si rimanda alla **Tavola 6.0 Inquadramento: Individuazione Area di Intervento Rispetti e Tutele**.

6- IL PROGETTO

(tratto dalla Relazione di Progetto e dalle NTA)

Premessa

La presente variante al PUA interessa il **Sub Comparto E** rientrante nell'area denominata "Golf di Colombaro" comparto D3.2. Il Comparto D3.2 è suddiviso in più sub comparti quali:

Area A - area sportiva vera e propria (percorso Golf);

Area A' - area sportiva da ristrutturare e da completare (percorso Golf e campo pratica);

Area B - aree destinate a residenza, frutto degli interventi di recupero dei borghi agricoli esistenti al momento dell'adozione del primo Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato, convenzionato con atto del 17.2.1989 Rep. 6395/89 successivamente rettificato con atto del 28.5.1996 Rep. 119402/17934;

Area C - area con previsione di nuova edificazione per attività turistico-alberghiera (Club House, ecc.), già realizzata in attuazione del previgente PP e relative varianti;

Area D - aree di nuova edificazione sub comparti D2/D3 a destinazione residenziale, già realizzati in attuazione del previgente Piano Particolareggiato e relative varianti approvate con delibere di C.C. n. 15/2007 e n. 74/2008;

Area E - area con previsione di nuova edificazione per attività turistico- alberghiera (R.T.A) e residenza, oggetto del presente PUA.

Come detto oggetto del presente progetto di Variante al PUA, è il **Sub Comparto E**, che a seguito dell'adesione da parte della proprietà dell'area alla Manifestazione di Interesse promossa dal Comune di Formigine, secondo la Legge Regionale n. 24 del 21-12-2017 (presentata rispettivamente in Febbraio e Novembre 2020), visto l'accoglimento della proposta formulata da parte dall'Amministrazione Pubblica, intende ora, dare corso al completamento del Comparto RUR4 (ex D3.2).

La Convenzione urbanistica che regolava il comparto "Golf di Colombaro" risulta scaduta il 21-11-2021, pertanto la proprietà ha provveduto, tramite i tecnici da lei incaricati, alla redazione del presente Progetto di Variante al PUA; (*Si veda tav.4.0 che illustra il precedente PUA Approvato e Convenzionato*).

L'intero Comparto Golf a oggi risulta completamente realizzato a meno della suddetta area e di parte del percorso sportivo Golf.

Il PUA approvato e Convenzionato prevedeva per quest'area un'unica destinazione d'uso (RTA) con una SU di mq 6.069.

L'approvazione della Manifestazione di Interesse ha parzialmente modificato la destinazione d'uso del suddetto sub comparto e ne ha ridotto la S.U. massima realizzabile. I nuovi indici sono: SU massima realizzabile con destinazione d'uso residenziale è di mq 2.974 per un massimo di 42 alloggi, e di SU massima realizzabile con destinazione d'uso Residenza Turistico Alberghiera di mq 1.274. Totale S.U. massima realizzabile mq 4.248.

Il progetto

L'area oggetto di intervento è ubicata nelle vicinanze della Club House e delle attrezzature sportive (campo pratica, percorso golf, piscina, campi da tennis), si trova pertanto già all'interno del Comparto Golf e non ha approdi né confina direttamente con aree pubbliche.

L'area, normata secondo la variante numero 5, approvata in data 27/03/2017 con delibera di C.C. Numero 27 (art. 3.6.7) comma 5 - attrezzature sportive e ricreative private -, si estende su una superficie di mq 22.164 territoriali catastali (coincidenti con la Sup. Fondiaria) ed è suddivisa in una sottozona **zona A**, più specificamente residenziale (S.U. mq 2.974) e una sottozona **zona B** destinate a R.T.A. (S.U. mq 1.274). Queste destinazioni complementari sono coordinate in un progetto organico che valorizzi le reciproche interazioni. Tale progetto (P.U.A.) è redatto secondo il criterio della massima coerenza con l'intorno, massimizzando le aree verdi, la rete dei percorsi pedonali, riducendo al minimo la viabilità e gli accessi carrai, concentrando le maggiori aree di parcheggio ai margini del lotto.

L'impianto dell'edificato si articola secondo l'asse viario sud-nord, i cui flessi ne rallentano la percorrenza, secondo l'andamento semicircolare della RTA a

completamento del semicerchio che parte dalla Club House e della piscina, e a “borgo” avente come ispirazione gli aggregati già ristrutturati.

Le Residenze - ZONA A - Lotti da 2 a 9 –

(Si vedano le Tav. 5.0, Tav.7.0, Tav.8.0, Tav.9.0 Tav.10.0, Tav.11.0, Tav.12.0 e tav.15.0)

Quanto alle tipologie residenziali si fa riferimento agli edifici a contorno (borghi agricoli recuperati) per ciò che riguarda i volumi edilizi e i materiali usati: forme semplici, altezze limitate (due piani, salvo qualche emergenza architettonica), coperture a falda, colori delle facciate, taglio delle aperture; in generale sono recuperati stilemi tradizionali. Le tipologie proposte consistono in sei edifici simili in grado di essere progettati in modo diversificato dal punto di vista delle unità abitative contenute, che possono variare da uno a cinque alloggi. A queste unità in forma di palazzina/villa, si aggiungono otto unità a schiera separate a gruppi di due da percorsi pedonali, che spezzano il volume complessivo in unità più piccole e più coerenti con i riferimenti alle preesistenze agricole. Naturalmente il numero di parcheggi previsti è dimensionato sul numero massimo di alloggi.

La RTA - ZONA B - Lotto 1-

L'area di pertinenza della RTA è stata Volutamente collocata di fronte al complesso club house/piscina: la forma planimetrica curva della club house, ripetuta nel disegno della piscina, viene ripresa nell'assetto planimetrico della RTA, che, per la sua collocazione e per la sua forma, sembra completare il semicerchio della club house e quindi concludere il disegno interrotto; lo spazio compreso fra le due strutture diviene così spazio comune. L'edificio è formato da due corpi curvi, slittati l'uno rispetto all'altro, collegati ad un percorso centrale che immette direttamente alle singole unità del piano terra e del primo piano, utilizzando corpi scala che tagliano il volume ogni due unità servite. Questa configurazione diventa elemento caratteristico del complesso e contribuisce ad individuare ogni singola unità. Inoltre il percorso interno

che collega anche la hall ed i servizi fa parte della rete dei percorsi pedonali che attraversano l'intera area, rendendo ogni sua parte raggiungibile.

Elemento connettivo generale sarà dato dalle ampie aree verdi che nel tempo diverranno un "bosco verde", attraversato da sentieri in tutte le direzioni, in cui i vari volumi edilizi saranno appena percepibili. Questa caratteristica "verde", che privilegia la struttura del progetto urbanistico, consente di considerare le tipologie edilizie proposte come semplici schemi tipologici, modificabili, suscettibili di travasi reciproci di S.U., sostituibili con altri con caratteristiche analoghe, fermo restando L' impianto generale e, naturalmente, i dati numerici relativi alla S.U. E alle altezze massime previste.

Il Lotto 10, posto fuori dall'area edificabile, resta a verde condominiale a disposizione di tutti i lotti.

La proposta progettuale, seguendo quanto già realizzato all'interno del comparto Golf prevede di ritrovare i posti auto di pertinenza in corrispondenza della viabilità interna di accesso ai lotti o in sacche di parcheggio dedicate.

Il progetto prevede 38 alloggi ed una RTA di 34 camere. Si precisa però che queste quantità non sono da intendersi vincolanti in quanto i Permessi di Costruire potranno realizzare le quantità massime consentite adeguando il reperimento degli standard (posti auto) secondo le norme di PSC Vigente.

Si precisa che all'interno del Sub Comparto C è presente una cabina elettrica (mappale 72) il cui mappale è escluso dal presente progetto di variante.

Parametri urbanistici/edilizi e dati di progetto

Il piano particolareggiato indica l'organizzazione del sub comparto edificatorio E e le opere di urbanizzazione di nuova previsione in relazione alla totalità delle aree interne al comparto già attuate; stabilisce la collocazione degli edifici, le aree di accesso carraio e i parcheggi pertinenziali, le aree verdi, il numero dei piani, la S.U. e la Sac, l'altezza massima, le distanze minime fra gli edifici e fra questi e i confini del lotto.

- L'intero Sub Comparto E è da intendersi come unica Superficie Fondiaria essendo ubicato all'interno del Golf Club di Colombaro;

- La potenzialità edificatoria (P.E.) complessiva attribuita in progetto, in particolare **S.U. max per Residenza mq 2.974, e S.U. max per Residenza Turistico Alberghiera mq 1.274. Totale S.U. ammessa nel sub Comparto C mq 4.248;**
- La potenzialità di Sup. Accessoria pari al 65% delle rispettive S.U., pertanto: **Sac max per residenza 1.933 e Sac. max per RTA mq 828;**
- Alloggi massimo realizzabili n. 42;
- La distanza minima dai confini di proprietà con urbanizzazioni pubbliche: 5.00 ml;
- La distanza minima dalle strade esterne al comparto: come da planovolumetrico (minimo 30mt);
- La distanza minima tra le pareti finestrate: 10.00 ml;
- L'altezza massima: 12,50 ml;
- La visuale libera: 0,5 con un minimo di 10.00 ml dai confini e nel rispetto di eventuali arretramenti prescritti graficamente dal PSC;
- la Sup. Permeabile totale indicata nella tabella "TABELLA DATI DI PROGETTO SUB COMPARTO E" è da intendersi indicativa fermo restando il valore minimo da reperire pari al 30% della Superficie Fondiaria complessiva e dei singoli lotti del Sub Comparto E.

La verifica della Potenzialità Edificatoria (P.E.= S.U.) e le modalità di conteggio della S.U. e della Sac sono condotte nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.8 delle NTA del PSC vigente.

La verifica della superficie permeabile è demandata al progetto esecutivo.

Tutti gli interventi all'interno del comparto dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni specifiche e delle NTA del PSC vigente, in particolare dell'art.12 delle NTA del PSC vigente, delle eventuali prescrizioni derivanti dalla Relazione idrogeologica di piano particolareggiato, del Regolamento Edilizio Comunale e delle norme vigenti in materia igienico-sanitaria.

Si prescrive, inoltre, rispetto del Regolamento comunale vigente per la salvaguardia ed uso delle aree verdi e delle Oasi naturalistiche, approvato con deliberazione C.C. n.30 del 29.4.1999.

Requisiti architettonici e delle aree di pertinenza degli edifici

Al fine di ottenere un risultato unitario nella realizzazione degli edifici del comparto, occorre ricercare soluzioni costruttive e di dettaglio da adottare in sede di progetto esecutivo che tengano conto delle seguenti prescrizioni:

- unitarietà dei paramenti esterni dei prospetti, mediante l'utilizzo di intonaco tinteggiato/cls faccia vista tinteggiato/muratura di mattoni a vista;
- coperture prevalentemente a falde con l'uso di tegole o coppi;
- pluviali e gronde in lamiera preverniciata o rame;
- infissi esterni in legno mordenzato o verniciato o, negli ingressi condominiali, infissi con profili in alluminio o acciaio;
- infissi esterni ad anta – a persiana o pieghevoli in legno mordenzato o verniciato,
- bancali in cotto, pietra o marmo;
- eventuali elementi di sicurezza alle finestre realizzati con inferriata metallica a disegno semplice.

La sistemazione dell'area condominiale o privata, dovrà essere progettata unitamente all'edificio.

La scelta di dettaglio dei percorsi stradali, dei parcheggi, dei pedonali e delle piste ciclabili interni al comparto, nonché i materiali e gli elementi di arredo, saranno indicati in sede di progetto esecutivo. Si prevede comunque fin d'ora l'utilizzo di materiali già presenti nell'intero comparto Golf: autobloccanti per i percorsi carrabili e pedonali interni ai nuclei, acciottolati per le "piazzette", autobloccanti tipo garden per le aree di sosta e asfalto per i percorsi carrabili principali.

Nelle aree verdi d'uso condominiale o privato è vietato ogni tipo di costruzione precaria.

In particolare si prevedono a delimitazione dei singoli lotti, recinzioni interne in siepe verde con interposta rete metallica e recinzioni esterne in cancellata di ferro con disegno unitario di altezza ml.1.50 posta su muretto in cls o mattoni faccia vista di altezza ml. 0.50.

I cassonetti per i rifiuti collocati in apposite aiuole ed opportunamente schermati con siepi lungo le strade.

Relativamente agli impianti:

- l'illuminazione interna sarà realizzata sulle strade tramite pali a braccio di altezza pari a ml. 9.00 e sui percorsi pedonali tramite pali a boccia di altezza ml. 4, prevedendo in entrambi i casi lampade ad alto risparmio energetico;
- le reti impiantistiche primarie di adduzione acqua, energia elettrica, gas, fognatura e telefonia, saranno progettate e raccordate con le reti urbane preesistenti in zona conformemente alle indicazioni di piano viste dagli Enti Gestori. I pareri di detti Enti dovranno comunque essere acquisiti obbligatoriamente anche sui progetti esecutivi delle opere ai fini del rilascio di regolare concessione per la realizzazione.

Rete delle Fognature

Rete Bianca: le dorsali principali saranno in PVC SN8 a norma UNI EN 1401 con diametro minimo DN 160 da verificare in corso d'opera in funzione delle pendenze di posa ottenibili. Gli spechi delle singole dorsali saranno dimensionate in ragione di un coefficiente idrometrico pari a $u=180$ [l/s*ha imp]. L'intero sistema di evacuazione delle acque meteoriche sarà comunque realizzato a norma UNI EN12056-3.

Il recapito delle acque bianche è la fognatura PRIVATA per acque bianche esistente realizzata al momento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a servizio del COMPARTO GOLF e che già teneva conto della presenza dell'intervento in progetto.

Tale fogna bianca va a immettersi nel Rio Tegagna.

Rete Nera: le dorsali costituenti la rete nera saranno realizzate in PVC SN8 a norma UNI EN 1401, a perfetta tenuta idraulica, con diametro minimo DN 125 e pendenza di posa pari a 0.005 [m/m] da verificare in corso d'opera in funzione delle quote altimetriche finite. Le pendenze di posa saranno comunque tali da garantire il corretto smaltimento delle acque di rifiuto convogliate. L'intero sistema di scarico delle acque reflue sarà dimensionato a norma UNI EN 12056-2.

I sistemi di trattamento delle acque reflue saranno costituiti da fosse settiche dimensionate in ragione di circa 160 [l/a.e.] e a norma UNI EN 12255-4 e UNI EN 12566-1.

A servizio delle cucine saranno predisposti a monte del loro allacciamento alle dorsali di rete nera interne al lotto, idonei separatori di grassi dimensionati in ragione di circa 55 [l/a.e.] a norma UNI EN 1825-2.

Il recapito delle acque bianche è la fognatura PRIVATA per acque nere esistente realizzata al momento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a servizio del COMPARTO GOLF e che già teneva conto della presenza dell'intervento in progetto.

Tale fogna nera confluisce nel collettore PRIVATO per sole acque nere che corre da Sud a Nord parallelamente alla Via Vandelli fino ad immettersi nella pubblica fognatura.

In riferimento ai contenuti del parere pervenuto da HERA spa richiamato al precedente art. 6, andranno recepite le seguenti prescrizioni:

- il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere predisposto recependo le indicazioni e le prescrizioni generali/specifiche espresse dall'Ente in sede di conferenza di servizi della Variante n. 2 al POC 2017, nonché i tracciati ed i diametri delle nuove reti acqua e gas prescritte/indicate nello stesso; il rilascio del titolo è subordinato a nuovo parere di competenza da parte dell'Ente gestore.
- In riferimento al recapito delle Acque meteoriche "bianche" e "nere" si da atto che, essendo queste ad esclusivo servizio dei fabbricati oggetto dell'intervento, vengono classificate come allacciamento fognario di utente privato, che ne rimarrà proprietario e ne garantirà anche la futura manutenzione.
- In riferimento al Sistema di laminazione, l'intera rete di drenaggio all'interno dei lotti dovrà essere dimensionata per attuare il sistema di laminazione delle portate meteoriche recependo il principio della invarianza idraulica e rilasciare una portata allo scarico in pubblica fognatura di 10 l/s*ha di superficie fondiaria; il volume del sistema di laminazione è da completarsi con l'installazione di un dispositivo di regolazione, tale da rilasciare la portata di acqua concessionata.

In riferimento ai contenuti del parere pervenuto da Regione Emilia Romagna - Servizio sicurezza territoriale e protezione civile sopra citato,

i Permessi di costruire delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati dovranno recepire, al fine del rilascio del titolo, le indicazioni e le prescrizioni espresse in sede di conferenza della Variante n.2 al POC 2017 e in particolare:

- dovrà essere verificato con specifica documentazione tecnica l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica per il recapito delle acque meteoriche del nuovo ambito nel Rio Tegagna, come da indicazioni fornite dal Servizio sicurezza territoriale e protezione civile;
- le opere in alveo o comunque gli interventi interferenti con il reticolo idrografico naturale di competenza del Settore sicurezza territoriale e protezione civile – Regione Emilia Romagna, potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni previste dal R.D. n. 523/1904 e solo previa autorizzazione/nulla osta idraulico.

In riferimento ai contenuti del parere pervenuto da ARPAE sopra richiamato, per gli aspetti relativi a *Reti fognarie - Carico idraulico*,

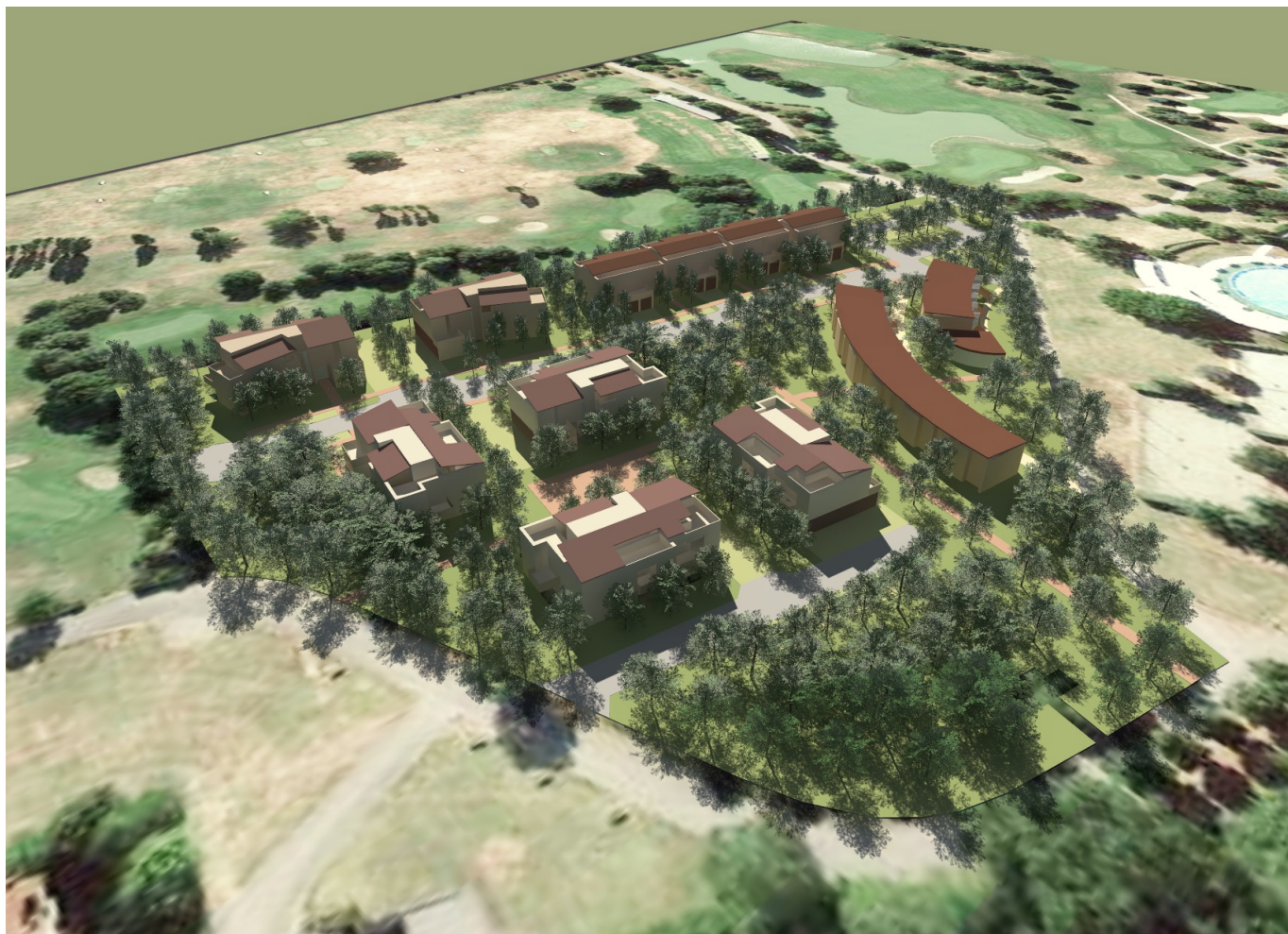
- come dichiarato nella Valsat, la nuova fognatura acque bianche deve essere realizzata nel rispetto del principio di invarianza idraulica, adottando soluzioni che prevedano

preferibilmente il sovradimensionamento delle condotte fognarie e lo scarico controllato;

- si invita in ogni caso ad adottare misure utili per il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche non contaminabili per usi non pregiati (es. irrigazione), al fine di limitare il drenaggio delle acque da gestire;
- si precisa che le reti fognarie acque meteoriche “private”, che scaricano in corsi d’acqua superficiali (compreso il loro incremento della portata), non necessitano di una specifica autorizzazione allo scarico, ai sensi del D.Lgs.152/06, rimangono tuttavia necessari gli altri adempimenti indicati nei pareri sopra richiamati.

7- SIMULAZIONI - FOTO INSERIMENTO DEL PROGETTO









8- CONCLUSIONI – COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEL PROGETTO

Il piano urbanistico, così come strutturato, pur modificando lo stato dei luoghi in essere, si ritiene compatibile con il paesaggio circostante in quanto propone un assetto generale che cerca un legame con il contesto: il volume semicircolare del nuovo residence completa il volume corrispondente della Club House, le nuove residenze si articolano secondo la riproposizione di borgo agricolo o lungo un'asse viario non rettilineo articolando la percezione visiva e prospettica, evitando l'effetto di "sponda costruita" continua. Si sottolinea inoltre che rispetto al precedente progetto la SU e conseguentemente i volumi sono stati ridotti lasciando pertanto ampie superfici a verde privato o condominiale.

I volumi, e le altezze in generale, sono coordinati con quanto già edificato, evitando elementi emergenti o dissonanti rispetto all'esistente

Quali elementi a mitigazione dell'intervento si prevedono: materiali ad alta permeabilità per le pavimentazioni sia pedonali che carrabili, l'ampia e diffusa piantumazione di alberi e cespugli di specie autoctone così da ridurre l'impatto visivo sia dalla viabilità interna che dall'area sportiva - campo da gioco -.