

VARIANTE AL  
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA  
" SANT' ANTONINO "Area "ZRP"

Provincia di Modena - Levizzano di Castelvetro  
Via Puianello - foglio 42 mappale 85 - 491

15

Norme Tecniche di attuazione

tavola

scala

Proprieta'

F4 IMMOBILIARE S.R.L.  
Via Stradella N. 18 /S  
41043 - Formigine (MO)  
P.Iva 01783160359

Societa' Amministratrice  
CO-AD SRL C.R.  
Via Stradella N. 18 /S  
41043 - Formigine (MO)  
P.Iva 03503510368

Ing.MONTORSI MARCO

Geom.BARBOLINI ENRICO

Progettista-

Progettista-

REV.	DATA	REDATTO	FILE	
01	07/03/2016	Geom. Borelli		OGNI ELABORATO E' DA RITENERSI DI ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLO STUDIO MOPRO, QUALSIASI RIPRODUZIONE E' SOGGETTA AD AUTORIZZAZIONE PREVENTIVA, OGNI MODIFICA MANUALE E' DA CONSIDERARSI NON VALIDA AI FINI PROGETTUALI
02	16/02/2017	Geom. Barbolini		



**mopro** studio di progettazione

sede legale:

viale Corassori, 72 Modena

sede operativa:

via delle Radici, 309 - 41043 Formigine MO

tel +39 059 571994 - fax +39 059 5750257

info@mo-pro.it

**NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE  
ALLEGATE ALLA VARIANTE  
PIANO PARTICOLAREGGIATO**

## **ART.1 AMBITI DI APPLICAZIONE**

La presente normativa fa parte integrante della VARIANTE al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Sant'Antonino" ed ha validità all'interno del perimetro che comprende le aree interessate dal Piano medesimo, come risulta dagli elaborati grafici.

Il comparto in oggetto comprende aree appartenenti nel P.R.G. vigente alle zone omogenee di tipo C1 ZRP "Zona di recupero paesaggistico". La superficie del comparto è di mq 10.721,00 che si assume come superficie territoriale ST del comparto.

La normativa riguarda le modalità di utilizzo delle aree e da indicazioni relative agli aspetti edilizi ed urbanistici, nonché ai criteri di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Per quanto non specificato valgono le Norme di attuazione del P.R.G. e le norme di R.E. e le indicazioni grafiche contenute nel planivolumetrico.

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

Tavola 1 – Relazione illustrativa

Tavola 2 – Estratti di PRG e Relative NTA

Tavola 3 – Estratti catastali e relativi certificati di partita

Tavola 4 – Rilievo stato di fatto

Tavola 5 – Elaborato fotografico

Tavola 6 – Planimetria generale e materiali a raso

Tavola 7 – Indici di comparto e aree di cessione

Tavola 7A – Individuazione aree e confini

Tavola 8 – Planimetria quotata

Tavola 9 – D.P.R. 503 del 24.07.1996

Tavola 10A – Schema degli impianti : rete fognaria e R.S.U.

Tavola 10B – Schema degli impianti : rete acqua e gas

Tavola 10C – Schema degli impianti : rete illuminazione pubblica

Tavola 10D – Schema degli impianti : rete di distribuzione telefonica

Tavola 10E - Schema degli impianti : rete ENEL B.T. e M.T.

Tavola 11 – Sezioni Caratteristiche

Tavola 12 – Elaborato sinottico

Tavola 13 – Terre rinforzate

Tavola 14 – Tipologie costruttive e profili longitudinali

Tavola 15 – Norme tecniche di attuazione

Tavola 16 – Schema di convenzione

### **ART.3 CONVENZIONE ATTUATIVA**

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

- a) la realizzazione a cura e spese del concessionario, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel P.P., le loro caratteristiche progettuali, e le modalità di controllo per la loro corretta esecuzione;
- b) la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- c) gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare ;
- d) i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione da realizzare,
- e) i termini di consegna al Comune delle opere di urbanizzazione entro il termine fissato nella convenzione attuativa;
- f) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel P.P.

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

Il complesso sistema delle opere di urbanizzazione verrà definito attraverso il progetto delle urbanizzazioni primarie da presentarsi a seguito di approvazione di planivolumetrico e nel rispetto dello stesso, l'ubicazione e il dimensionamento delle reti di urbanizzazione essendo parte integrante del Piano Particolareggiato, non possono essere modificate in modo sostanziale senza preventiva variante al Piano Particolareggiato a tale proposito sono da ritenere non sostanziali modifiche ritenute necessarie dall'Ente gestore delle reti purché preventivamente autorizzate e limitate agli spazi pubblici del planivolumetrico.

La successiva progettazione esecutiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria dovrà individuare le scelte e i dettagli di specifica che costituiranno la base per la realizzazione delle stesse.

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

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria potranno essere apportate lievi modifiche che non comportino tuttavia l'alterazione della sistemazione urbanistica.

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

Il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione potrà avvenire solo successivamente alla stipula della convenzione.

Contestualmente alla realizzazione dei fabbricati in progetto saranno realizzate con caratteristiche di funzionalità le seguenti opere di urbanizzazione primaria: strade, parcheggi e marciapiedi, fognature, gasdotto, elettrodotto, acquedotto, linee telefoniche ecc.

#### **ART.6 ONERI DI URBANIZZAZIONE AFFERENTI IL COSTO DI COSTRUZIONE**

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, saranno conteggiati in conformità ai parametri vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire, ed eventualmente scomputati per le percentuali relative alle opere previste dalla convenzione di piano in esecuzione diretta da parte del soggetto attuatore.

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

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

Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai fabbricati potrà avvenire successivamente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione ma il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità potrà avvenire solo dopo il collaudo funzionale delle opere di urbanizzazione.

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

I certificati di agibilità dei fabbricati potranno essere rilasciati dagli Uffici Comunali competenti dopo aver conseguito positivamente il collaudo finale delle opere di urbanizzazione.

Il rilascio dei certificati di agibilità saranno ammesse solo in caso di ritardi nella piantumazione delle aree verdi, per esigenze stagionali.

Le richieste 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 di parte o tutte le opere di urbanizzazione primaria nel termine massimo di ventiquattro mesi dalla stipula della convenzione attuativa.

Il termine finale per il rilascio dell'ultima concessione prevista nel piano di cui trattasi viene stabilito in 10 anni dalla data di approvazione del PP.

## ART.10 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DIMENSIONAMENTO

Il P.R.G. vigente alle zone omogenee di tipo C1 ZRP "Zona di recupero paesaggistico", caratterizzati dai seguenti parametri:

### INDICI DI COMPARTO

SUPERFICIE TERRITORIALE ZRP		10721,00							
SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE C1		4500,00							
		da P.R.G.	P.P.I.P. approvato	P.P.I.P. variante		da P.R.G.	P.P.I.P. approvato	P.P.I.P. variante	
Superficie Utile 0,25 mq /mq		1125,00	1125,00	1125,00	Parcheggi U2 5 /30 mq di SU		187,50 mq n. 15	n. 15	n. 15
N. Max Unita' Abitative SU /85		13,24	13	11 (Max 13,00)	Verde privato riferito alla SF 35% SF Area C1		1575	1595	1697 (Min 1600,00)
Sup. Accessoria Max non computabile 38,5 mq x n. di unita'		500,50	500,50	11	Verde permeabile riferito alla ST 30% SF Area ZRP		3216	5002	5492 (Min 3216,00)
Verde di U2 21/30 mq di SU		787,50	1459,00	1460,00	Verde permeabile solo area C1 30% SF		1350	1630	1697 (Min 1600,00)
Parcheggi U1 4 /30 mq di SU		150 mq n. 12	n. 13	n. 13	Superficie strade e marciapiedi			1550	1580
					Strada Privata				790

## INDICI AREE PRIVATE

LOTTO	SU	SA max scomp	SF
1	120,00	35,00	621,00
2	90,00	35,00	375,00
3	90,00	35,00	375,00
4	105,00	35,00	456,00
5	105,00	35,00	587,00
6	105,00	35,00	513,00
7	105,00	35,00	718,00
8	105,00	35,00	573,00
9	90,00	35,00	500,00
10	90,00	35,00	524,00
11	120,00	35,00	933,00
	1125,00	385,00	6175,00

## INDICI AREE PRIVATE

Verde Area C1	Verde Area Extra C1	Verde Totale
125,00	303,00	428,00
133,00	64,00	197,00
137,00	61,00	198,00
189,00	64,00	253,00
107,00	252,00	359,00
168,00	172,00	340,00
112,00	386,00	498,00
203,00	166,00	369,00
167,00	146,00	313,00
178,00	159,00	337,00
178,00	559,00	737,00
1697,00	2332,00	4029,00

### ART.11 DESTINAZIONE DEGLI EDIFICI

La destinazione d'uso dei fabbricati edificabili all'interno del comparto è quella della residenza e relative pertinenze accessorie private e/o condominiali.

I servizi alla residenza (posti auto di pertinenza, autorimessa, cantine, ecc.) potranno essere ubicati al piano interrato e/o seminterrato e terra.

Potranno essere ricavati altri locali accessori nel Piano sottotetto, nel rispetto della PE assegnata al PP.

### ART.12 TIPOLOGIE EDILIZIE

1. La tavola 14 dove sono evidenziate le tipologie e i profili longitudinali evidenzia le tipologie edilizie che si prevedono. Le tipologie evidenziate sono:

- Villette unifamigliari;
- Villette bifamigliari;
- Villette abbinata.

Tali prescrizioni, unitamente alla classificazione tipologica dell'edificio, all'altezza e numero di piani massimo, ai limiti di Superficie Utile ammessa, nonché al numero massimo globale di alloggi del comparto, hanno valore prescrittivo. Gli elementi progettuali legati al sistema della mobilità, quali parcheggi pubblici, viabilità, unitamente ad altre prescrizioni edilizie del PRG e/o del presente Piano Particolareggiato, quali visuale libera, parcheggi, superficie permeabile, ecc., devono essere assunti

in via prescrittiva. Potranno altresì formarsi anche piccoli edifici per tre o quattro alloggi accorpando due lotti limitrofi.

**2.** - Altri elementi di maggior dettaglio progettuale, quali: la distribuzione interna, il numero di alloggi per piano e per edificio, disposizione dei vani scala, variazioni di sagoma entro i limiti di massima edificabilità e inquadramento dei fabbricati, ecc. sono lasciati alla successiva progettazione esecutiva dei fabbricati.

**3.** – Sono ammessi i trasferimenti ad altro lotto del P.P. dei volumi e delle superfici utili, eventualmente non utilizzate su un determinato lotto, se contenuti entro variazioni del 15% rispetto ai dati riportati nella tavola 07. In tale caso la richiesta di edificare una maggiore quantità di SU in un determinato lotto presuppone l'assenso scritto del proprietario del lotto che rinuncia ad una pari quantità della potenzialità edificatoria nonché la dimostrazione che non vengano superate le quantità massime edificatorie complessivamente ammesse.

E' inoltre possibile modificare senza obbligo di definire variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato:

- la scelta del numero degli alloggi nel rispetto delle indicazioni massime del "piano"
- la posizione dei passi carrai e delle aiuole o nuove aperture di passi carrai (concordati con l'UTC e comunque nel rispetto del nuovo codice della strada), con soppressione di posti auto già previsti, purché gli stessi rispettino sempre il numero complessivo minimo indicato dal P.R.G. per il comparto, la dimensione regolamentare dei posti auto e non modifichino altresì il numero e l'assetto delle apparecchiature di illuminazione pubblica e delle reti tecnologiche dei servizi; tali interventi, se si renderanno necessari ad opere di urbanizzazione in corso o compiute, saranno a totale carico, compreso la rimessa in pristino, di chi intenderà porli in atto.
- la tipologia dei fabbricati definiti nei vari lotti
- la delimitazione dei lotti, per particolari esigenze progettuali, mediante lievi spostamenti.

Tali ulteriori possibilità saranno da ritenersi applicabili solo se ed in quanto concordate preventivamente con la proprietà.

**4.** – Sui confini prospicienti gli spazi pubblici si prescrive una recinzione con cancellate metalliche a disegno semplice di altezza massima cm. 150 su basamento in cemento armato e/o in mattoni faccia a vista per una altezza max di cm. 60 oltre a necessari pilastrini. Le altre recinzioni dei lotti privati potranno essere realizzate con struttura fissa o a siepe viva e/o con muretto in cemento armato di altezza max di cm. 50 con sovrastante rete metallica plastificata color verde scuro.

La sistemazione degli spazi condominiali e privati dovrà uniformarsi in quanto a materiali ed essenze alle indicazioni fornite per gli spazi pubblici. Le siepi di delimitazione degli edifici a tipologie condominiale saranno realizzate con essenze da scegliersi fra quelle indicate dai competenti Uffici Comunali



## ART.13 VINCOLI DI PROGETTAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI

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

- l'assetto della rete viaria automobilistica principale;
- le aree di U2 per il verde attrezzato pubblico di cessione;
- le aree a verde e servizi pubblici da cedere;
- il numero minimo di parcheggi pubblici previsti dal PRG
- i percorsi pedonali dovranno essere realizzati conformemente alle disposizioni della legge sul superamento delle barriere architettoniche;

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

- le strade carrabili e le aree a parcheggio;
- le aree sistemate a verde pubblico;
- i pedonali;

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

I posti auto pubblici saranno realizzati in asfalto, mentre i pedonali dovranno essere realizzate in autobloccanti policromi.

Le cordonature saranno realizzate in cemento.

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.

Saranno possibili spostamenti nella posizione dei passi carrai e delle aiuole o nuove aperture di passi carrai (concordati con l'UTC e comunque nel rispetto del nuovo codice della strada), con soppressione di posti auto già previsti, purché gli stessi rispettino sempre il numero complessivo minimo indicato dal P.R.G. per il comparto, la dimensione regolamentare dei posti auto e non modifichino altresì il numero e l'assetto delle apparecchiature di illuminazione pubblica e delle reti tecnologiche dei servizi; tali interventi, se si renderanno necessari ad opere di urbanizzazione in corso o compiute, saranno a totale carico, compreso la rimessa in pristino, di chi intenderà porli in atto.

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; 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 all'impermeabilizzazione dei suoli.

#### **ART.14 SPAZI PUBBLICI**

Sono da considerarsi pubblici:

- le strade carrabili ed i parcheggi;
- le aree sistemate a verde pubblico e specificatamente quelle a lato Nord;
- 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 .

#### **ART.15 DISTANZA FRA I FABBRICATI**

La distanza fra i fabbricati è quella ricavabile dagli elaborati grafici del Planivolumetrico e potrà subire soltanto modeste variazioni in aumento e/o diminuzione, conseguenti alle varianti tipologiche ammesse ed in base ai precedenti articoli, salvo restando comunque l'allineamento sulla strada.

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

#### **ART.16 VERDE PUBBLICO**

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

Dovranno comunque essere rispettate tutte le prescrizioni del Servizio Verde Pubblico

#### **ART.17 NORME FINALI**

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

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

Le recinzioni dei lotti nei confronti degli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere realizzate sulla base delle scelte progettuali unitarie per tutto il comparto.

#### **ART.18 VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.P.**

Il termine di validità dei Piani Particolareggiati è fissato in dieci anni, fatti salvi i termini eventualmente più ridotti fissati nell'ambito della convenzione per l'attuazione del piano e salvo che le parti contraenti si accordino, in qualunque momento prima della scadenza, per prorogarli o rinnovarli, con eventuali modifiche e integrazioni degli accordi, per un ulteriore periodo di tempo.

Nell'ambito della stessa convenzione, possono inoltre essere fissati termini intermedi per l'attuazione del piano. In caso di difformità tra i valori numerici del calcolo assunti nell'ambito delle N.T.A. e le indicazioni contenute negli elaborati grafici del presente P.P., i primi prevalgono sulle secondarie e comunque nel rispetto delle NTA del PRG in vigore all'atto dell'approvazione.

#### **ART.19 VARIANTI DEL P.P.**

Ai presenti P.P. possono essere apportate modificazioni attraverso specifica variante da approvarsi con la medesima procedura prevista per l'approvazione del piano originario, ad esclusione delle modificazioni consentite nell'ambito del piano stesso e previste agli articoli precedenti.