
COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA

Provincia di Modena

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

CIPELLINA DUE –VARIANTE 2013

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
IN VARIANTE**

Progettisti e direttori dei lavori

Geometra Giovanni Battista Alberti

Architetto Bellei Mussini Giuseppe

Testo coordinato

I committenti:

Aprilia srl

Lori Costruzioni srl

Rivasi Federica

Rivasi nora

Rivasi Fausto

Scalabrini Valentina

Febbraio 2014

INDICE

Art.1 - Ambito di applicazione delle norme

Art.2 - Validità delle norme

Art.3 - Elaborati di progetto della Variante al Piano Particolareggiato

Art.4 - Parametri Urbanistici di Prg per la zona in oggetto rispetto alla richiesta di variante al Piano Particolareggiato

Art.5 - Modalità di attuazione del piano particolareggiato

Art.6 - Destinazioni d'uso e distribuzione delle superfici utili edificabili

Art.7 - Requisiti architettonici degli edifici e delle opere previste

Art.8 - Spazi pubblici.

Art.9 - Opere e aree di urbanizzazione primaria

Art.10 - Spazi interni privati

Art.11- Validità ed efficacia del Piano Particolareggiato

Art. 1. Ambito di applicazione delle norme.

Le presenti norme hanno validità entro l'ambito del perimetro individuato sugli elaborati grafici allegati denominato Piano Particolareggiato "Cipellina Due" e posto in Castelvetro frazione Solignano con accesso da via Cipellina e da via del Parco.

Le norme costituiscono parte integrante di tale comparto urbanistico e attengono principalmente alla modalità di utilizzo delle aree, agli aspetti urbanistici ed architettonici e alle modalità di sistemazione delle aree libere, pubbliche o pertinenziali degli edifici.

Le norme dei presenti articoli si applicano ai fini della regolare attuazione del Piano Particolareggiato d'iniziativa privata della zona destinata a funzioni residenziali, ai sensi di quanto previsto dall'art.49 della L.R. 47/78 e s.m.i., il quale contiene le indicazioni di dettaglio.

Le previsioni di Prg classificano l'area come Zona omogenea C2, area residenziale inedificata di nuovo insediamento, e risulta regolamentata dall'Art.63 delle N.T.A. del Comune di Castelvetro ad eccezione della distanza dei nuovi fabbricati da adottarsi rispetto alle strade interne della lottizzazione, qui prevista pari a ml.5,00 in virtù dell'art.31, comma 8 lettera ix N.T.A. , in continuità alla situazione dei luoghi precostituita nella lottizzazione Cipellina adiacente e come evidenziato nelle tipologie edilizie proposte in sede di approvazione del Piano Particolareggiato originario Pratica Edilizia n.7/2006, delibera Comunale n.52 del 03/05/2010, a cui fanno parte la Convenzione Urbanistica del 05/10/2009 atto notaio M.C. Rossi

n. 25920/11088 e l'atto di cessione delle aree di urbanizzazione del 03/04/2013 n.27346/12241 M.C.Rossi.

Il piano particolareggiato in oggetto trova applicazione dalla Variante Specifica al Prg del 2009, è strumento attuativo dello stesso ed è stato redatto ai sensi degli articoli 13,14, 15,16,17 della legge n. 1150 del 1942 e s.m.i., dell' art. 25 della L.R. n. 47/1978 e dell'art. 31 della L.R. n. 20/2000.

Art. 2 Validità delle norme.

Lo schema organizzativo definito dagli elaborati di progetto costituisce il riferimento per l'attuazione della edificazione di suddetto comparto. Le presenti norme stabiliscono i criteri e le prescrizioni architettoniche che dovranno guidare le fasi progettuali esecutive.

Le destinazioni d'uso previste per le singole unità minime individuate negli elaborati di progetto ed indicate nell' apposita tabella riassuntiva di cui oltre e sono definite in conformità con il Piano Regolatore Generale vigente.

I progetti edilizi dovranno uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle presenti norme oltre che al rispetto delle leggi vigenti con particolare riferimento a quelle che riguardano il contenimento dei consumi energetici, l'abbattimento delle barriere architettoniche ecc.

Art. 3 Elaborati di progetto della Variante al Piano Particolareggiato

La presente richiesta d'intervento è composta sostanzialmente dalle seguenti tavole:

- *Tav.1 – Estratti identificativi;*
- *Tav.2 – Progetto approvato inquadramento generale con dimensionamento dei lotti e riepilogo parametri urbanistici;*
- *Tav.3 – Nuova Sistemazione inquadramento generale con dimensionamento dei lotti e riepilogo parametri urbanistici;*

Non sono stati integrati altri elaborati grafici in quanto non sono oggetto di intervento.

Altra documentazione:

- a) *Relazione Geologica e geotecnica integrativa;*
- b) *Relazione Illustrativa;*
- c) *Norme di Attuazione;*
- d) *Valutazione Ambientale Strategica, verifica di assoggettabilità;*
- e) *Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;*
- f) *Copia collaudo opere;*
- g) *Autocertificazione aventi titolo di proprietà;*
- h) Fotocopie documenti di identità

Art. 4 Parametri Urbanistici di Prg per la zona in oggetto rispetto alla richiesta di variante al Piano Particolareggiato

Il comparto urbanistico è quello identificato nella Variante 2009 del Piano Regolatore di Castelvetro, che ha previsto “il trasferimento di mq.250 di S.U. residenziale che legittimamente non potevano essere costruiti sul Mappale 498 Foglio 4 di Solignano Nuovo”.

L'amministrazione Comunale ha poi riconosciuto mq.75 (pari al 30% della Superficie trasferita dal mappale 498, foglio 4) quale bonus da attribuire al proprietario del terreno che ospita la S.U. da trasferire.

I lotti residenziali oggetto del presente Piano Particolareggiato sono identificati con il foglio 4, mappali 571, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594,595 pari a una superficie catastale di mq. 8537 e di proprietà Aprilia Srl, Rivasi Federica, Rivasi Nora, Rivasi Fausto, Scalabrini Valentina.

La proprietà del foglio n.4, mappale 498 (che trasferisce la propria superficie utile) è la Lori Costruzioni srl.

Il piano particolareggiato in oggetto è suddiviso in due classificazioni urbanistiche e precisamente:

- zona omogenea tipo C2 residenziale di espansione;
- area tipo G2-G3.

L'area classificata G2-G3, da destinarsi a verde pubblico, e' stata oggetto di cessione gratuita da parte del lottizzante Aprilia srl a favore del Comune di Castelvetro con atto notaio M.C.Rossi del 03/04/2013 rep. 27346/12241. I parametri urbanistici indicati nel piano particolareggiato si riferiscono alla zona omogenea C2, rispettano i valori previsti per il comparto e dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, e sono così definiti:

- Superficie territoriale tipo C approvata mq. 11.954
- Superficie territoriale tipo C nuova sistemazione mq. 13.211
- Superficie fondiaria approvata: mq. 8.247
- Superficie fondiaria mq. 8.537*
valore catastale cambiato in virtu' dell'allargamento del perimetro di comparto e rettifiche topografiche
- Superficie territoriale tipo G2-G3 mq. 17.641
- Superficie Utile approvata mq. 3.586
- Superficie Utile Nuova sistemazione mq. 3.911
- Superficie Parcheggi U1 (4/30 mq Su= 521 min) mq. 535
- Superficie Parcheggi U2 (5/30mqSu=652 min)= mq. 737
- Superficie a verde U2 (21/30 mq Su= 2738 min) mq. 2.790
- Superficie strade, pista ciclabile, marciapiedi mq.
3.355
- Verde privato interno ai lotti = 35% Superficie Fondiaria
- N.max abitazioni ammesse approvato = n. 42
- N.max abitazioni ammesse nuova sistemazione = n. 46
- H max edifici prevista come da N.T.A = N.3 P f.t = ML.9,50

- Park privati di pertinenza ai singoli lotti: n.1,5 posti per alloggio
- Distanze previste e adottate:
 - dai confini di proprietà ml. 5,00
 - dalle strade ml. 5,00
 - n.b = Il P.P. può determinare distanze dalla strade interne al comparto anche minori rispetto a quelle definite dal Codice della strada*
 - dai limiti di zona D ml.10,00
 - dai limiti di zona E, F, G ml. 5,00
 - fra pareti finestrate ml.10,00
- La Superficie Utile complessiva in ogni singolo lotto è determinata in base all'Art.30 delle N.T.A. vigenti come da Variante Specifica 2009 del Comune di Castelvetro di Modena
- USI URBANISTICI AMMESSI: Usi residenziali

Art.5 Modalità di attuazione del piano particolareggiato

Il presente piano particolareggiato è destinato alla localizzazione di funzioni residenziali ma sono ammessi uffici e studi privati nel rispetto della superficie totale ammessa e nel rispetto del numero massima delle unità immobiliari: Non è ammesso realizzare il piano particolareggiato per stralci funzionali.

Non costituiscono variante allo strumento urbanistico i trasferimenti di superficie utile, eventualmente non utilizzata su un determinato lotto, se contenute entro variazioni del 10% rispetto ai dati riportati nella tabella di ripartizione delle Superfici Utili nei singoli lotti; in tal caso la richiesta di spostamento presuppone la presentazione di un assenso scritto dai proprietari dei lotti in oggetto .

Non costituisce inoltre variante allo strumento urbanistico lo spostamento fino ad un massimo di n.2 unità immobiliari da un lotto all'altro, rispetto a quanto

previsto nel riepilogo generale, fermo però restando il rispetto del numero complessivo delle unità previste nel comparto .

E' possibile modificare l'ubicazione dei passi carrai e dei parcheggi purché non vengano variati gli standard di progetto.

E' possibile l'accorpamento dei lotti e dei fabbricati e la modifica della posizione dei fabbricati; le tipologie edilizie e gli ingombri indicati in sede di progetto originario possono essere modificati pur nel rispetto dei parametri urbanistici complessivi adottati per ogni singolo lotto (vedi art.6 delle presenti norme).

Art. 6 Destinazioni d'uso e distribuzione delle superfici utili edificabili.

Le destinazioni d'uso assegnate ai lotti previsti nel Presente Piano Particolareggiato sono conformi al Piano regolatore Generale.

La ripartizione della Superficie Utile massima realizzabile ed il numero delle unità immobiliari consentite sono riportate nella seguente tabella:

Tabella riepilogativa lottizzazione:

N. LOTTO	MAPPALE	SUPERFICIE	SUP.UTILE	UNITA'
1	586	913	662	8
2	587-589 590-594	853	662	8
3	588-595	924	662	8
4	571	1455	361	4
5	584	743	266	3
6	585	739	266	3
7	581 parte	641	175	2
7B	581 parte	826	325	4
8	582	721	266	3
9	583-592	722	266	3
TOTALI	-----	8537	3911	46

Art.7 Requisiti architettonici degli edifici e delle opere previste

Come specificato in precedenza l'indicazione degli ingombri e della posizione dei fabbricati indicati nelle tavole del Piano Particolareggiato per i singoli lotti sono puramente indicativi, in quanto è consentito l'accorpamento o la divisione degli stessi, al fine di realizzare dei fabbricati con tipologie edilizie differenti da quanto proposto.

Sono però vincolanti il rispetto dei parametri urbanistici di cui all'Art.4 delle presenti norme in termine di distanze, altezze degli edifici e di utilizzazione fondiaria complessiva per i lotti oggetto di intervento.

Il rispetto dei requisiti architettonici di seguito riportati risulta determinante al fine di ottenere omogeneità formale e compositiva.

Tali requisiti si riferiscono principalmente alla necessità di uniformare le soluzioni progettuali esecutive sia in riferimento alle modalità pratiche di realizzazione e sia alla tipologia dei materiali adottati, in particolare:

- Dovrà essere garantita l'uniformità cromatica e l'unitarietà dei materiali utilizzati per i paramenti murari dei fronti edificati attraverso l'utilizzo del mattone a vista unitamente alla realizzazione di pareti in muratura o con cappotto isolante con finitura in grassello di calce tinteggiata.
- Le coperture e le pensiline dovranno essere tutte a falde inclinate con pendenza compresa tra il 25% e il 35%.
- Le sporgenze del tetto e delle pensiline non dovranno superare i ml.1,00.
- Nel caso di interrati con copertura piana, questi potranno essere utilizzati come area cortiliva pensile opportunamente pavimentata o destinata a giardino di pertinenza tramite l'ausilio di apposite strutture di contenimento in legno o in cemento a vista, tinteggiato o rivestito in mattoni a vista nella facciata esterna.
- Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente realizzato con tegole in laterizio, cotto e materiali analoghi; si esclude l'utilizzo di tegole canadesi o tegole di cemento.

- E' ammessa l'istallazione in copertura piana o a falde di pannelli fotovoltaici e pannelli solari termici al fine del miglioramento dei consumi energetici.
- Le istallazioni delle antenne Tv-radio e delle parabole satellitari non dovranno superare n.1 antenna cadauna per ciascuna unità abitativa se del tipo a villetta indipendente e n.2 antenne centralizzate per ciascun fabbricato condominiale.
- I pluviali esterni ed i canali di gronda dovranno essere in lamiera di rame o di alluminio, possibilmente a sezione circolare.
- Gli infissi dovranno essere possibilmente in legno e/o alluminio a vista oppure verniciato a smalto, di colore omogeneo per ogni singolo fabbricato o complesso edificato.
- Gli architravi delle finestre dovranno essere realizzati in legno, in mattoni a vista, oppure intonacati.
- Le inferriate delle finestre dovranno essere in luce.
- Le Inferriate e le ringhiere impiegate verso l'esterno dovranno essere della medesima colorazione e garantire idonea protezione verso l'esterno o le cadute accidentali.
- Gli interrati e le rampe potranno essere costruite fino in confine tra i singoli lotti del comparto e nel rispetto dei diritti di terzi in prossimità dei fabbricati esistenti a Sud del comparto.
- Nel caso gli alloggi siano ricavati al piano rialzato lo studio progettuale dei raccordi del terreno deve essere tale da prevedere limitatissime pendenze nella sistemazione delle aree a giardino con dislivelli non superiori a ml. 0,70 rispetto alla quota di caposaldo di riferimento di ogni singolo lotto e riferito alla quota più alta del marciapiede stradale posto sul fronte o i fronti del lotto .
- I passi pedonali potranno essere realizzati nella misura di n.1 per unità abitativa nel caso di villette o appartamenti semindipendenti con accesso stradale dal piano terra mentre per tutte le altre casistiche dovrà essere garantito n.1 passo pedonale condominiale; in entrambi i casi dovranno

essere garantiti gli appositi spazi per il posizionamento delle cassette per le lettere, dei campanelli con citofono e/o videocitofono, all'interno della recinzione di delimitazione; i percorsi pedonali di accesso alle unità dovranno avere andamento omogeneo pari o con scivoli omogenei di pendenza uguale o inferiore all'8%, come richiesto dalla normativa per l'abbattimento delle Barriere Architettoniche.

- I percorsi pedonali e carrabili dovranno essere realizzati in autobloccante con funzione drenante ma non "traforato" al fine di impedire che questa scelta tipologica possa essere da ostacolo per individui diversamente abili.

- I passi carrai dei singoli lotti devono essere pari ad n.1 per unità condominiale e max n.2 per i complessi residenziali tipo villette. Possono essere posizionati sul perimetro esterno del lotto verso la sede stradale se del tipo automatizzato scorrevole mentre dovranno essere arretrati di ml.3,50 se del tipo ad anta, al fine di consentire lo spazio di sosta dei veicoli senza creare situazione di pericolo nella sede stradale pubblica.

I cancelli automatizzati dovranno essere inoltre dotati di apposito modulo segnalatore lampeggiante.

Art. 8 Spazi pubblici.

Sono considerati spazi pubblici, in conformità con quanto indicato negli elaborati grafici allegati, le strade di lottizzazione, i marciapiedi, le piste ciclabili, le aiuole e le aree verdi, i parcheggi di urbanizzazione primaria U1 e secondaria U2.

Tutte le strade pubbliche, i marciapiedi, la pista ciclabile e le aree adibite a parcheggi pubblici sono stati realizzati parte in asfalto e parte in autobloccante con filette in cemento.

Art.9 Opere e aree di urbanizzazione primaria.

Sono opere di urbanizzazione primaria quelle indicate dall' art. 31 della Legge regionale n. 47/1978 e dell'art. 23 della Legge regionale n. 20/2000.

Le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria sono quelle individuate negli elaborati grafici del progetto, sono zone di uso pubblico per la circolazione, la sosta, il verde di arredo stradale.

Tutte le opere di urbanizzazione previste nel Presente Piano Particolareggiato risultano alla data attuale già realizzate e collaudate nel rispetto delle normative vigenti e delle prescrizioni autorizzative ottenute dagli enti eroganti dei servizi di gas, acqua, fognature, luce e telefono; qualsiasi modifica successiva che si renda necessaria in variazione a quanto realizzato sarà soggetto di opportuna nuova richiesta di parere preventivo.

Art.10 Spazi interni privati

Ogni lotto dovrà essere dotato di verde interno alle recinzioni nella misura minima prescritta dai parametri urbanistici, con la piantumazione di essenze arboree di tipo autoctono tipiche della zona, possibilmente a foglia caduca in prossimità dei fronti sud-est e sud-ovest e sempreverdi a nord, il tutto finalizzato al miglioramento del confort climatico degli edifici sia nel periodo estivo che in quello invernale. Le recinzioni sui lati stradali potranno essere realizzate con muratura in elevazione dell'altezza non maggiore di ml.1,00 fuori terra del tipo in cemento armato e/o muratura di mattoni a vista; si sconsiglia l'utilizzo dell'intonaco tinteggiato.

Al di sopra di queste murature è possibile l'istallazione di recinzioni in ferro lavorato con medesima colorazione delle ringhiere e delle inferriate adottate eventualmente negli edifici o in rete plastificata; l'altezza massima totale delle recinzioni esterne comprensive dei muretti non potrà superare i ml.2,00.

Art.11 Validità ed efficacia del Piano Particolareggiato

L'attuazione del presente Piano Particolareggiato ha durata pari ad anni 10 dalla data di approvazione della presente variante.

Una volta completato o comunque decorso il termine per l'attuazione degli interventi edilizi previsti, rimangono vigenti le prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio citate nelle presenti norme.

Modena, 03/02/2014

I tecnici