

---

**COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA**  
**Provincia di Modena**

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA  
**CIPELLINA DUE** –VARIANTE 2013

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

*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

- A - Premessa  
*pagina 3*
- B - Previsione di Piano Regolatore Generale  
*pagina 3*
- C - Nuova Previsione di Piano Attuativo  
*pagina 4*
- D - Presenza di vincoli di tutela  
*pagina 6*
- E - Criteri e scelte progettuali  
*pagina 6*
- F - Organizzazione delle linee di rete  
*pagina 6*
- G - Aree di verde pubblico  
*pagina 7*
- H - Aree di verde di pertinenza e condominiale  
*pagina 7*
- I- Visti degli enti PROVINCIA, HERA, ARPA, USL  
*pagina 7*

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA "CIPELLINA DUE" IN  
LOCALITA' SOLIGNANO DI CASTELVETRO DI MODENA

### A) Premessa

Il Piano particolareggiato in oggetto è strumento attuativo del Piano Regolatore Generale ed è stato redatto ai sensi degli art. 13-14-15-16-17 della legge n.1150 del 1942 e s.m.i., dell'art.25 della legge regionale n.47/1978 e dell'art.31 della legge regionale n.20/2000.

In particolare definisce l'assetto planivolumetrico dell'area, le modalità di intervento e di utilizzo dello stesso ed è stato adottato con Delibera del Comune di Castelvetro n.52 del 03/05/2010, pratica edilizia originaria n.7/2006.

L'area oggetto di intervento è posta in località Solignano di Castelvetro; catastalmente il terreno in oggetto ricade nel foglio n.4, mappali n. 87-559-561-563-571-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590591-592-593-594-595 per una superficie complessiva di mq. 33.162.

Secondo le indicazioni contenute nelle tavole di Prg del Comune di Castelvetro, i sopracitati terreni risultano essere classificati in:

- area di Prg classificata di tipo C2;
- area di Prg classificata di tipo G2-G3.

### B) Previsione di Piano Regolatore Generale e parametri lottizzazione Approvati

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Castelvetro di Modena è stato approvato con deliberazione della Giunta Provinciale nr. 604 del 19.10.1998 e successive varianti n.481 del 23.11.2004, n.48 del 27.06.2005.

Il piano particolareggiato "Cipellina 2" è stato invece autorizzato ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78 (e s.m.) con delibera n.79 del 03/10/2005 della Giunta Comunale di Castelvetro e successiva Convenzione Urbanistica del 05/10/2009 (Atto notaio M.C.Rossi n.25920 Progressivo e n. 11088 di Raccolta) nel rispetto dei seguenti parametri:

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA C2	MQ. 11954
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI PREVISTI	MQ. 8247
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA LOTTIZZAZIONE	MQ. 3586
PARCHEGGI U1 ( 4/30 MQ SU= N.19 MIN.PRG)	N.22 PREVISTI
PARCHEGGI U2 ( 5/30 MQ SU= N.24 MIN.PRG)	N.34 PREVISTI
SUP. VERDE DI U2 (21/30 MQ SU = 2510,3 MIN.PRG)	MQ. 2790
ALTRA SUP. VERDE CEDUTA	MQ. 17641
SUP.STRADE, MARCIAPIEDI	MQ. 3355

Tabella riepilogativa lottizzazione:

<b>N. LOTTO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>SUP.UTILE</b>	<b>UNITA'</b>
1	586	909	662	8
2	587-589 590-594	851	662	8
3	588-595	921	662	8
4	571	1204	361	4
5	584	736	266	3
6	585	722	266	3
7	581 parte	1462	175	2
8	582	720	266	3
9	583-592	722	266	3
<b>TOTALI</b>	-----	<b>8247</b>	<b>3586</b>	<b>42</b>

NOTA BENE: ALTEZZA MAX PREVISTA DEI FABBRICATI IN TUTTI I LOTTI H=9,50 ML

Con Delibera del Consiglio Comunale n.41 del 14/06/2010 è stata approvata una Variante al Prg vigente che ha accolto alcune osservazioni tra le quali la n.16 del 2009 che prevede il trasferimento di mq.250 di S.U. dal mappale n. 498 del foglio 4 di Solignano nuovo all'interno del comparto "C2" denominato "Cipellina Due" e la rettifica del limite di comparto.

In riferimento a ciò, in data 12/07/2013 è stata redatta opportuna richiesta di Autorizzazione per la presentazione di una Variante al piano particolareggiato sopracitato e favorevolmente accolta con Delibera del Consiglio Comunale n.80 del 22.07.2013.

Sucessivamente il Comune di Castelvetro, ai sensi dell'art. 15 comma 4 della L.R. 47/1978, ha adottato una Variante normativa alle zone residenziali di completamento e alle zone agricole che non modifica quanto previsto con l'osservazione di Variante n.16 di cui sopra.

### **C) Nuova Previsione del Piano Attuativo con inserimento aumento di superficie previsto nella Variante n.16 al Piano Regolatore generale del 2009 :**

Originariamente il Piano particolareggiato prevedeva n.9 lotti edificabili complessivi; con la presente richiesta e l'aumento della Superficie Utile è stata prevista la creazione del lotto 7B dal lotto n.7 originario, per complessivi n.10 lotti edificabili sui quali potranno essere realizzati edifici mono e plurifamiliari come da tabella sucessivamente allegata alla presente.

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA C2

MQ. 13211\*

SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI PREVISTI

MQ. 8537\*

*\*valori cambiati in virtu' dell'allargamento del perimetro di comparto e aggiornamento topografico superfici*

NUOVA SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA LOTTIZZAZIONE	MQ. 3911
PARCHEGGI U1 ( 4/30 MQ SU= N.21 MIN.PRG)	N.22 PREVISTI
PARCHEGGI U2 ( 5/30 MQ SU= N.26 MIN.PRG)	N.34 PREVISTI
SUP. VERDE DI U2 (21/30 MQ SU = 2738 MIN. PRG)	MQ. 2790
ALTRA SUP. VERDE CEDUTA	
(Atto notaio M.C. Rossi del 03/04/2013 rep. N.27346/12241 )	MQ. 17641
SUP. STRADE, MARCIAPIEDI	MQ. 3355

**Tabella riepilogativa lottizzazione:**

<b>N. LOTTO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>SUP.UTILE</b>	<b>UNITA'</b>
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
<b>TOTALI</b>	-----	<b>8537</b>	<b>3911</b>	<b>46</b>

**NOTA BENE: ALTEZZA MAX PREVISTA DEI FABBRICATI IN TUTTI I LOTTI H=9,50 ML**

L'aumento di S.U. rispetto al piano originario è pari a complessivi mq.325 determinati dallo spostamento di mq.250 dal mappale 498 foglio 4 di Solignano Nuovo e da mq. 75 ( pari al 30% della Superficie trasferita dal mappale 498 foglio 4) quale bonus riconosciuto dall'Amministrazione Comunale al proprietario del terreno che ospita la S.U. da trasferire.

In conformità alle indicazioni della variante di Prg è stato previsto lo spostamento della linea di comparto residenziale in oggetto ( a est fino alla coincidenza della carrareccia esistente) che ha determinato un aumento della Superficie territoriale dell'area C2 e, in particolare, del lotto 4 ( proprietà Rivasi - Scalabrini) da mq.1204 a mq.1455. In seguito al rilievo topografico in loco, inoltre, si è provveduto ad aggiornare i valori delle superfici fondiari catastali dei singoli lotti che, unitamente allo spostamento della linea di comparto, hanno determinato una Superficie Fondiaria Complessiva degli stessi pari a mq.8537 anzichè a mq. 8247.

Sono confermati tutti gli altri parametri dell'intervento.

**D) Presenza di vincoli di tutela**

Sull'area oggetto del Piano Particolareggiato non sussistono vincoli di elettrodotto e/o di metanodotto, nè diritti verso terzi o servitù di altra natura.

Il P.R.G. non prescrive nell'ambito del comparto alcun limite particolare.

## **E) Criteri e scelte progettuali**

1) Lo sviluppo verticale degli edifici prevede la realizzazione di un piano primo sottostrada, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo fino alla concorrenza dell'altezza e della Superficie utile massima assegnata a ciascun lotto;

2) L'altezza massima non potrà essere superiore a ml 9,50 da calcolare con le seguenti modalità:

*a) nel caso di copertura inclinata l'altezza dell'edificio sarà riferita alla quota più alta del marciapiede stradale corrispondente al fronte o ai fronti del lotto ed al limite inferiore della linea di gronda del fabbricato (riferita cioè al punto di intersezione tra la muratura esterna e l'inizio dello sporto del solaio di copertura);*

*b) nel caso di copertura piana l'altezza sarà riferita alla quota di marciapiede come calcolata al punto precedente ed all'intradosso dell'ultimo piano abitabile;*

*c) i vani tecnici sono esclusi dal calcolo dell'altezza massima.*

3) In riferimento al calcolo della Superficie utile complessiva ammessa, si fa riferimento a quanto specificato all'Art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Castelvetro vigenti;

- In merito all'art. 31 relativamente alle norme sulle distanze si precisa quanto segue:

*a) D1- distanze dai confini di proprietà: si applica una distanza minima di ml.5,00 salvo regolare atto di assenso del confinante regolarmente trascritto all'Ufficio del Pubblico Registro;*

*b) D2-distanze dai confini di zona a differente destinazione d'uso: in tutti i casi si applica la distanza minima di ml.5,00;*

*c) D3- distanze dagli edifici: in caso di edifici separati tra loro si applica la distanza minima di ml.10 tra le pareti, nel caso di lotti contigui è consentita la realizzazione di edifici in aderenza anche in tempi successivi alla realizzazione del primo corpo di fabbrica purchè siano fatti salvi i diritti di terzi con appositi atti di assenso come da lettera A del presente riferimento sulle distanze e il mantenimento di diritti di visuale libera precostituiti che non possono essere modificati in quanto pregiudiziale di una situazione precostituita;*

*d) D4- Ai sensi dell'articolo 31 comma 8 lettera ix delle N.T.A di Castelvetro si applica la distanza minima di ml.5,00 dalle strade di lottizzazione del Presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata in deroga alla lettera Vii dello stesso comma per le distanze all'interno del centro abitato.*

4) E' prevista la realizzazione di un nuovo passo carraio nel lotto n.4 (mappale 571) con accesso diretto dalla strada di lottizzazione ( in prolungamento della via Cipellina esistente) e nel nuovo lotto n. 7B; tale realizzazione dovrà necessariamente riprendere la tipologia dei materiali esistenti in loco, prevedendo idoneo abbassamento secondo le disposizioni del presente piano particolareggiato.

## **F) Organizzazione delle linee di rete e delle aree di servizio**

Le opere di urbanizzazione primaria hanno avuto il benestare da tutti gli Enti fornitori competenti, sono già state realizzate e comprendono la rete idrica, telefonica, acque nere e acque bianche, il gas metano, la rete elettrica e della pubblica illuminazione.

Sono inoltre già state realizzate le aree di servizio destinate a strade, parcheggi e verde, già determinate in funzione del nuovo lotto 7B e nel rispetto degli standard minimi in termini di Parcheggi di U1 e di U2 nonché delle dotazioni di verde da cedere in quanto già superiori al minimo di Prg richiesto ed evidenziate anche nella richiesta di Variante alle Opere di Urbanizzazione U1 presentato in data 28/06/2012 all'Ufficio Protocollo del Comune di Castelvetro (Mo).

La tavola n.3 degli elaborati grafici allegati alla presente richiesta evidenzia, invece, il rispetto dei parametri minimi richiesti in termine di parcheggi di U1 e di U2 e del verde di cessione.

Le opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato hanno avuto tutte il benestare dagli enti competenti e sono state collaudate dall'ing. Roberto Luppi di Vignola come da certificazione presentata in data 02/07/2012.

Le strade pubbliche oggetto della presente richiesta sono il prolungamento delle attuali Via Cipellina con chiusura ad anello con Via Del Parco.

L'area necessaria alla collocazione dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti è stata ricavata in un'unica piazzola collocata in prossimità dell'intersezione con via Del Parco come da indicazione dell'ente competente HERA Spa.

I marciapiedi, risultano realizzati con una larghezza di m. 1,50, ed interrotti in corrispondenza degli accessi con scivoli ed accorgimenti di carattere obbligatorio previsti dalla Legge n. 13/89, relativa alle disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

I parcheggi pubblici sono stati realizzati prevalentemente sulle aree interne al comparto e l'attuazione del presente Piano Urbanistico non richiede un ulteriore potenziamento. Il materiale di pavimentazione dei marciapiedi, ma anche dei parcheggi pubblici, risulta con manto di binder.

### **G) Aree di verde pubblico**

Le aree destinate a verde pubblico U2 sono state realizzate in prevalenza a margine delle sede stradale di collegamento con via Del Parco e sono pari a mq. 2.790.

L'impianto ha previsto, sugli interi tratti di sviluppo del comparto, la messa a dimora di n.10 Tigli, n.10 Aceri e n.7 Prunus a prolungamento della piantumazione preesistente nella lottizzazione Cipellina 1.

Sono inoltre stati ceduti altri mq.17641 di superficie verde a disposizione del Comune di Castelvetro, come da atto di cessione notaio M.C.Rossi del 03/04/2013 Rep.N. 27346/12241.

### **H) Aree per il verde di pertinenza e condominiale**

I lotti del comparto residenziale sono dimensionati affinché ogni edificio possa disporre di spazi verdi il più ampi possibile nel rispetto del rapporto di superficie minima pari al 30% di ogni singolo lotto e favorendo il costante e bilanciato approvvigionamento d'acqua alle falde sotterranee.

Il progetto di distribuzione delle essenze arboree in sede di rilascio dei nuovi "Permessi di Costruire" dovrà tenere conto delle dimensioni dell'essenza al momento del massimo sviluppo in relazione alla distanza rispetto ai manufatti edilizi; si dovrà inoltre considerare di mettere a dimora "piante autoctone a foglia caduca" in prossimità dei fronti sud-est e sud-ovest e sempreverdi a nord, anche al fine di migliorare il confort climatico dell'edificio per ottenere ombreggiamento raffrescamento nel periodo estivo e adeguata protezione dai venti nel periodo invernale.

### **I) Pareri e visti degli Enti HERA, ENEL, TELECOM, PROVINCIA, ARPA, USL**

Sono già stati acquisiti e prodotti tutti i pareri in sede di Piano Particolareggiato originario e in particolare:

- HERA per le reti di Acqua, Gas, Smaltimento acque bianche e nere, rifiuti solidi urbani, (Pratica n.29/09) ;
- TELECOM per le reti di Telefoniche (Pratica n. SP0041927/2006);
- ENEL per rete Energia elettrica e Illuminazione pubblica;

I Pareri di PROVINCIA, ARPA, USL, saranno richiesti come Sportello Unico dal Comune di Castelvetro di Modena sulla base degli schemi grafici di progetto corrispondenti alle tavole del presente Piano Attuativo.

Castelvetro di Modena, 03/02/2014

I Tecnici incaricati



