

COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA

Provincia di Modena

PUA DI INIZIATIVA PRIVATA

**COMPARTO RESIDENZIALE BERSELLA**

NORME DI ATTUAZIONE  
**ELABORATO "D"**

*Progetto piano urbanistico attuativo*  
*MASSIMO BALDINI Architetto*

---

*Testo comparato*

*(modifiche in verde 01.11.2013)*

Gennaio 2013

## **INDICE**

### **A) NORMATIVA GENERALE DI PIANO**

<b>ART. 1</b>	<b>- Campo di applicazione ed oggetto delle presenti norme</b>	<b>pagina 03</b>
<b>ART. 2</b>	<b>- Elaborati di progetto del Piano Particolareggiato</b>	<b>pagina 04</b>
<b>ART. 3</b>	<b>- Parametri urbanistici di P.R.G. Zona C1: (Art. 63 N.T.A.)</b>	<b>pagina 05</b>
<b>ART. 4</b>	<b>- Destinazione d'uso dell'area di intervento</b>	<b>pagina 09</b>
<b>ART. 5</b>	<b>- Criteri e scelte progettuali</b>	<b>pagina 09</b>
<b>ART. 6</b>	<b>- Vincoli di progettazione degli edifici e delle aree</b>	<b>pagina 10</b>
<b>ART. 7</b>	<b>- Varianti al piano particolareggiato</b>	<b>pagina 10</b>
<b>ART. 8</b>	<b>- Modalità di attuazione</b>	<b>pagina 10</b>
<b>ART. 9</b>	<b>- Parcheggi pubblici e pertinenziali</b>	<b>pagina 11</b>
<b>ART. 10</b>	<b>- Progettazione delle aree di pertinenza</b>	<b>pagina 11</b>
<b>ART. 11</b>	<b>- Vincoli di progettazione delle aree destinate ad urbanizzazioni</b>	<b>pagina 12</b>

### **B) NORMATIVA DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

<b>ART. 12</b>	<b>- Opere di arredo urbano</b>	<b>pagina 12</b>
<b>ART. 13</b>	<b>- Aree di verde pubblico</b>	<b>pagina 13</b>
<b>ART. 14</b>	<b>- Indirizzi sulle specie vegetazionali consigliate</b>	<b>pagina 13</b>
<b>ART. 15</b>	<b>- Impianti a rete esistenti</b>	<b>pagina 14</b>
<b>ART. 16</b>	<b>- Gestione delle aree verdi</b>	<b>pagina 14</b>

### **C) NORMATIVA DI ATTUAZIONE DEI MANUFATTI EDILIZI**

<b>ART. 17</b>	<b>- Caratteristiche degli edifici</b>	<b>pagina 15</b>
<b>ART. 18</b>	<b>- Distanza fra edifici nell'ambito del comparto e visuale libera</b>	<b>pagina 16</b>

### **D) NORME FINALI**

<b>ART. 19</b>	<b>- Limiti di velocità del traffico veicolare all'interno del comparto ed assetto del progetto viario</b>	<b>pagina 16</b>
<b>ART. 20</b>	<b>- Tempi di realizzazione del piano</b>	<b>pagina 17</b>

## **NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO**

## **A) NORMATIVA GENERALE DI PIANO**

### **ART. 1 - Campo di applicazione ed oggetto delle presenti norme**

La presente normativa è riferita al regime dei suoli, agli aspetti urbanistici, alle modalità di attuazione del programma edificatorio, agli aspetti qualitativi della composizione architettonica degli edifici ed alla sistemazione delle aree libere, pubbliche o pertinenziali degli edifici.

Le norme dei presenti articoli si applicano ai fini della regolare attuazione del Piano urbanistico attuativo di 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.

Il piano è regolamentato dalle previsioni del P.R.G. vigente del Comune di Castelvetro di Modena, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. .... e successiva variante ....., ..... integrata con variante ..... di rilocalizzazione residenziale L. R. 38/98 e L. R. 20/2000.

Le previsioni di P.R.G. classificano l'area come Zona omogenea tipo C1, "Zona territoriale omogenea per nuovi insediamenti", e risulta regolamentata come dall'Art. 63 delle N.T.A.

Il presente PUA definisce sia le modalità di intervento urbanistico, che integrano quanto realizzato in attuazione del Piano Particolareggiato originario approvato con deliberazione n. 87 del C.C. in data 29/10/2001, sia le modalità di intervento in applicazione della variante di convenzione urbanistica del Notaio Nicoletta Righi, stipulata in data 25/03/2009, Repertorio n. 5575, Raccolta n. 3309

Esso trova applicazione dalla Variante Specifica al PRG approvata con deliberazione n. 41 del Consiglio Comunale, in data 14/06/2009, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000, approvata definitivamente con Delibera Provinciale n. .... del ..... a cui ha fatto seguito l' "Accordo di Pianificazione" stipulato in data 10/04/2009, Rep. n. 4269.

### **ART. 2 - Elaborati di progetto del PUA**

Il presente PUA, di iniziativa privata, è composto dai seguenti elaborati:

#### **STATO DI FATTO**

- 1) Inquadramento Urbanistico - Planimetria delle zonizzazioni - Elenco delle proprietà;
- 2) Stato di fatto planimetrico e altimetrico;
- 3) Documentazione fotografica del comparto;
- 4) Documentazione fotografica del verde esistente;
- 5) Planimetria del verde esistente;
- 6/1) Rete fognaria ed opere idrauliche;
- 6/2) Rete fognaria extracomparto per l'allacciamento alla rete fognaria pubblica esistente.

- 6/3) Rete impianti Gas, acqua;
- 6/4) Rete impianti elettrodotto ed illuminazione pubblica;
- 6/5) Rete impianti Telecom;

#### PROGETTO

- 7) Planimetria di progetto;
- 8) Planimetria delle zonizzazioni;
- 9) Planimetria del verde;
- 10) Planimetria quotata, profili longitudinali;
- 11) Planimetria segnaletica direzionale;

#### DOCUMENTAZIONE

- A) Schema di convenzione;
- B) Relazione geologica e geotecnica;
- C) Relazione illustrativa;
- D) Norme di attuazione;
- E) Relazione sul clima acustico;
- F) Valutazione Ambientale Strategica, verifica di assoggettabilità;

Autocertificazione titolo di proprietà;  
Fotocopie documenti di identità.

Gli elaborati sopra indicati contengono le indicazioni normative per gli interventi sull'area e disciplinano l'esecuzione degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

### **ART. 3 - Parametri urbanistici di P.R.G. Zona C1: (Art. 63 N.T.A.)**

La Superficie Territoriale del presente Piano è di circa mq 39.708.

Le opere esterne al perimetro di comparto riguardano essenzialmente la realizzazione delle reti di smaltimento delle acque reflue.

Ai fini dell'attuazione del presente Piano si applicano, oltre che gli obblighi derivanti dalle presenti norme, i parametri urbanistici ed edilizi del Piano Regolatore Generale e del regolamento edilizio vigente ed in particolare i limiti di edificabilità definiti dall'art. 63 delle N.T.A. per la "ZONA OMOGENEA C1" - "Zona territoriale omogenea per nuovi insediamenti".

## **PARAMETRI EDILIZI PER LA "ZONA C1"**

---

- 1) UT mq 4.060;
- 2) Altezza massima: ml 7,00 (Art. 31 del Regolamento edilizio) per i lotti n° 1,2,3,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19, ml 7,50 per i lotti n° 4,5,6,7,20,21 riferita alla quota del caposaldo più alta del marciapiede stradale corrispondente al fronte o ai fronti del lotto oggetto di intervento **ed al limite inferiore della linea di gronda del fabbricato.**
- 3) Verde privato 35 % della SF;
- 4) Sup. Permeabile 30 % dell'intero comparto;

### **DISTANZE E VISUALI LIBERE MINIME**

- 5) Distanze dai confini di proprietà esterni al comparto - minimo 5 ml;
- 6) Distanza da strade interne esterne al comparto - minimo 5 ml;
- 7) Distanza da zone di tipo D - 10 ml;
- 8) Distanza dai limiti di zona E F G - minimo 5 ml;
- 9) Distanza tra pareti finestrate - 10 ml.;
- 10) Visuale libera - 0,5;

Dai limiti delle strade esistenti = per Via Bergognina 20 ml per i vani interrati e le piscine interrate e 30 ml per i locali fuori terra e le piscine a raso; per Via Cavalliera 20 ml per i vani interrati, i locali fuori terra, le piscine interrate e a raso

### **USI URBANISTICI AMMESSI**

Usi residenziali

### **PARCHEGGI RICHIESTI E STANDARD URBANISTICI**

Di urbanizzazione primaria U1 = 4mq/30mq SU

Di urbanizzazione secondaria U2 = 5mq/30mq SU

Di pertinenza = 1,5 posti auto per alloggi

Ai fini del calcolo della S.U. si applica quanto disposto dall'art. 30 delle Norme tecniche di Attuazione.

**I parametri urbanistici di PRG e di Progetto sono di seguito riportati:**

PARAMETRI URBANISTICI DI PRG - ZONA C1		
Superficie Territoriale	mq.	39.708,00
Superficie Utile	mq.	4.060,00
U2 - Verde pubblico - 21 mq/30 mq S.U.	mq.	2.842,00
P. U1 - 4 mq/30 mq S.U.	mq.	541,00
P. U2 - 5 mq/30 mq S.U.	mq.	677,00
P - Parcheggi pertinenza	mq.	1,5 p.a. per alloggio
H - Altezza massima (in gronda)	mt.	2 P.f.t.
Distanza confini di proprietà	ml.	5
Distanza limiti di zona D	ml.	10
Distanza limiti di zona E, F,G	ml.	5
Distanza fra pareti finestrate	ml.	10
Verde privato - 35% Superficie fondiaria	mq.	-----
Sup. Permeabile - 30% Sup. dell'intero comparto	mq/mq.	-----

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO - ZONA C1		
Superficie Territoriale	mq.	39.708,00
Superficie Utile	mq./mq.	4.060,00
U2 - Verde pubblico - 21 mq/30 mq S.U.	mq.	2.960,00
P. U1 e P.U2	mq.	1.237,00
P - Parcheggi pertinenza	mq.	1,5 p.a. per alloggio
H - Altezza massima (in gronda)		
Lotti n° 1,2,3,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17, 18,19	mt.	7,00
Lotti n° 4,5,6,7,20,21	mt.	7,50
Distanza confini di proprietà	ml.	5
Distanza limiti di zona D	ml.	10
Distanza limiti di zona E, F,G	ml.	5
Distanza fra pareti finestrate	ml.	10
Verde privato - 35% Superficie fondiaria	mq.	-----
Sup. Permeabile - 30% Sup. dell'intero comparto	mq/mq.	-----
Parcheggi - 12,5 mq posto auto (vedi Tav. n.6)	n°	da 1 a 29
		mq. 362

Parceggi - 25 mq posto auto (vedi Tav. n.6)	n°	da 30 a 64	mq. 875
---------------------------------------------	----	------------	---------

## ZONA OMOGENEA C1

### RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE FONDIARIA E DELLA S.U. DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO n.	ELENCO DELLE PROPRIETA'	IDENT. CATASTALE Fg. 17- Mapp.	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	S.U. NETTA DA ASSEGNARE (mq) *	S. U. LORDA DI PIANO ORIGINARIO (mq)	S.U. NETTA DI PIANO ORIGINARIO (mq)	TOTALE S.U. NETTA (mq)	GARAGE PIANO TERRA (mq)	GARAGE PIANO INTERRATO (mq)	ABITAZIONE (mq)	PORTICI TERRAZZI (mq)	SOFFITTE (mq)	N° ALLOGGI
1	Castelvetro Edilizia S.r.l.	308	2.696,00	100,00	120,00	110,00	210,00	-	-				2
2	Ballasso -Vacondio	305-306	976,00	10,00	120,00	110,00	120,00	-	-				1
3	Castelvetro Edilizia S.r.l.	302	858,00	90,00	120,00	110,00	200,00	-	-				2
4	Castelvetro Edilizia S.r.l.	300	1.117,00	210,00	0,00	0,00	210,00	-	-				2
5	Castelvetro Edilizia S.r.l.	231	780,00	210,00	0,00	0,00	210,00	-	-				2
6	Castelvetro Edilizia S.r.l.	232	780,00	210,00	0,00	0,00	210,00	-	-				2
7	Danesin - Graziosi	348	1.508,00	60,00	240,00	220,00	280,00	46,40	252,10	221,86	79,30	61,30	1
8	Barbieri & Company S.r.l.	239	667,00	30,00	120,00	110,00	140,00	-	127,04	120,00	39,50	-	2
9	Vebi S.a.s.	238	663,00	50,00	120,00	110,00	160,00	-	-	-	-	-	2
10	Vebi S.a.s.	235	663,00	50,00	120,00	110,00	160,00	-	-	-	-	-	2
11	Immobiliare La Casa S.n.c.	236	663,00	30,00	120,00	110,00	140,00	-	161,50	119,80	41,50	132,70	1
12	Immobiliare Arcobaleno S.n.c.	237	663,00	20,00	120,00	110,00	130,00	-	164,30	119,30	45,00	119,10	1
13	Castelvetro Edilizia S.r.l.	240	667,00	60,00	120,00	110,00	170,00	-	-	-	-	-	2
14	Castelvetro Edilizia S.r.l.	241	2.192,00	100,00	120,00	110,00	210,00	-	-	-	-	-	2
15	Castelvetro Edilizia S.r.l.	242	2.096,00	100,00	120,00	110,00	210,00	-	-				2
16	Orsini Emanuele	316	3.770,00	70,00	240,00	220,00	290,00	-	363,00	273,50	103,20	-	2
17	Barbieri Chiara Miglioli Daniele	346	2.209,00	0,00	120,00	110,00	110,00	-	258,00	120,00	135,40	120,00	1
18	Castelvetro Edilizia S.r.l.	256	2.019,00	120,00	120,00	110,00	230,00	-	-	-	-	-	1
19	Castelvetro Edilizia S.r.l.	257	2.274,00	180,00	120,00	110,00	290,00	-	-	-	-	-	2
20	Moranda - Fontana	402 parte	1.130,00	50,00	120,00	110,00	160,00	-	254,00	117,00	42,20	115,10	1
21	Baisi Marcella	406	1.658,00	0,00	240,00	220,00	220,00	-	338,90	212,50	68,00	-	1
<b>TOTALI</b>			<b>30.049,00</b>	<b>1.750,00</b>	<b>2.520,00</b>	<b>2.310,00</b>	<b>4.060,00</b>						<b>34</b>

\* ACCORDO DI PIANIFICAZIONE art. 18 L.R. n. 20/2000 - DELIBERA DI C.C. n. 29 del 20/04/2009



Il numero degli alloggi assegnati ai singoli lotti è da intendersi indicativo e non prescrittivo, fermo restando la dotazione degli standard urbanistici per quanto attiene ai posti auto coperti, ed alla superficie permeabile corrispondente al 35% della superficie fondiaria.

### ZONA OMOGENEA C1

#### RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – AREE DI CESSIONE

AREE DI URB.	ELENCO DELLE PROPRIETA'	IDENT. CATASTALE Fg. 17- Mapp.	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)				
	Castelvetro Edilizia S.r.l.	234,254, 260,310	9659				
	Baisi Marcella	234,254					
	Ballasso Natalino – Vacondio Simonetta	234,254					
	Barbieri Chiara - Miglioli Daniele	234,254					
	Barbieri & Company S.r.l.	234,254					
	Danesin Davide – Graziosi Barbara	234,254					
	Immobiliare Arcobaleno di Cornia Giuseppe & C. S.n.c.	234,254					
	Immobiliare La Casa di Cornia Giuseppe & C. S.n.c.	234,254					
	Moranda Giancarlo – Fontana Elena	234,254					
	Orsini Emanuele	234,254					
	Vebi S.a.s. di Venturelli Claudio & C.	234,254					
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>			<b>39.708</b>				

#### ART. 4 - Destinazione d'uso dell'area di intervento

Le destinazioni degli edifici all'interno del Piano sono quelle risultanti dall'art. 63 , delle N.T.A., che in particolare ammettono la costruzione di "Nuovi *insediamenti residenziali (Area C1)*".

#### ART. 5 - Criteri e scelte progettuali

L'intervento conferma le caratteristiche del piano originario con n. 21 lotti edificabili sui quali si possono realizzare tipi edilizi a due piani, terra e primo, con le prescrizioni di cui all'art 30 delle N.T.A..

I lotti sono disposti lungo gli assi viari di Via Bergognina e Via Cavalliera, e collegati a dette vie pubbliche attraverso strade interne, di uso privato, di accesso carrabile e pedonale.

I parcheggi pubblici sono stati ricavati sulle strade interne di comparto,

escludendo del tutto la loro collocazione su strada pubblica, tenuto conto del basso afflusso veicolare determinato sia degli insediamenti preesistenti che dai nuovi, a ridotta densità abitativa.

#### **ART. 6 – Vincoli di progettazione degli edifici e delle aree**

La presente disciplina è vincolante per:

- Distanza dai confini di zona e di proprietà pari a m. 5,00;
- Distanza dalla viabilità esistente secondo i limiti definiti dalle tavole di PRG.
- Distanza dalla viabilità interna di piano come indicata negli elaborati grafici;
- Le autorimesse di pertinenza sono previste parte a raso e parte al 1° piano interrato;

Ai fini del calcolo della superficie permeabile, le pavimentazioni di tipo drenante saranno calcolate al 50%.

Nel caso in cui la progettazione delle unità ricomprese nel lotto di intervento non sfrutti appieno la S.U. ad essa attribuita dal progetto di piano particolareggiato, la superficie in eccedenza potrà essere utilizzata all'interno del comparto, limitatamente agli edifici già programmati dal Piano Attuativo.

Analogamente, qualora una unità di intervento necessiti di una ulteriore quota di S.U., si applicano le norme della Convenzione urbanistica definite dall'Art. 7, paragrafi dalla lettera a) alla lettera h).

#### **ART. 7 - Varianti al Piano Urbanistico Attuativo**

Sono da considerarsi invece indicativi e pertanto suscettibili di modificazione, senza che questo costituisca variante al piano:

- Posizione e numero degli accessi pedonali;
- Sistemazione delle aree verdi condominiali;
- Rettifiche marginali delle opere di urbanizzazione primaria in relazione ai tracciati delle strade, dei pedonali e dei parcheggi pubblici che non incidano per più del 10% delle superfici interessate da dette modifiche.

#### **ART. 8 – Modalità di attuazione**

In sede di approvazione dei singoli progetti edilizi, possono essere apportate modifiche non sostanziali alle indicazioni progettuali dettate dal Piano senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico stesso, fermo restando la Superficie Utile totale prevista, gli standard del verde pubblico, di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2), la dotazione dei parcheggi pubblici, la posizione e dimensione della viabilità pubblica.

In fase realizzazione del piano, in relazione a motivate ed intervenute necessità ed esigenze, sono consentite variazioni degli ingombri

planivolumetrici delle sagome degli edifici purché non vengano alterati gli allineamenti dichiarati prescrittivi dal piano stesso.

Non costituisce variante allo strumento attuativo l'eventuale trasferimento di superficie utile da un lotto all'altro, nella misura massima del 20%, come normato dal precedente art. 6, purché rimanga invariata la Superficie utile totale pari a mq 4.060,00; è altresì ammesso il trasferimento di superficie fondiaria.

Il Progetto urbanistico del Comparto residenziale "BERSELLA" si attua attraverso il programma previsto nella Convenzione urbanistica.

### **ART. 9 – Parcheggi pubblici e pertinenziali**

I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria, nella misura definita dall'art. 63 delle N.T.A., sono collocati, a pettine, lungo gli assi viari interni, risultano di immediata accessibilità a servizio dell'area e saranno aumentati in ragione della nuova potenzialità edificatoria trasferita su detto comparto in seguito ad "Accordo di Programma"; **saranno comunque resi accessibili alla collettività mediante idonee modalità da concordare con il Comune.**

I nuovi parcheggi rappresentano, oltre alla segnaletica direzionale, l'unico intervento attinente alle urbanizzazioni primarie da realizzare, poiché le opere a rete, comprese strade e parcheggi risultano già realizzate in attuazione del Piano originario.

Dovrà essere previsto almeno 1 posto auto all'utilizzo da parte di disabili ogni 50 posti auto, della dimensione minima di m 5,00x3,20.

I parcheggi pertinenziali privati, da realizzarsi nella misura di 1,5 posti macchina per alloggio, **in conformità anche all'interpretazione autentica di cui alla deliberazione del C.C. n. 57 del 2007** sono collocati all'interno della superficie fondiaria del lotto; per garantire una migliore fruibilità potranno essere ricavati sia all'esterno delle recinzioni che ai piani interrati sotto la sagoma degli edifici, anche debordando parzialmente da detta sagoma.

### **ART. 10 – Progettazione delle aree di pertinenza**

La sistemazione delle aree private sarà direttamente connessa all'edificio, ed essere oggetto di specifica tavola di progetto; essa dovrà rispettare in linea di massima le indicazioni planivolumetriche contenute nella Tav. 6 del piano; eventuali sistemazioni diverse potranno essere realizzate, purché coerenti con il disegno generale di piano.

Le aree a parcheggio, dovranno essere ombreggiate da alberi, ed essere delimitate, verso la parte abitativa posta al piano terra dei singoli edifici, con siepi che fungano da schermo e protezione visiva.

Sarà garantita l'accessibilità, dallo spazio pubblico ai singoli lotti, per ottenere percorsi pedonali complanari, con dislivelli e discontinuità di

piano conformi alla Legge n. 13/89 e successive modifiche ed integrazioni, evitando ogni tipo di barriera architettonica.

### **ART. 11 – Vincoli di progettazione delle aree destinate ad urbanizzazioni**

Il sistema delle opere di urbanizzazione realizzate è stato oggetto di apposito progetto esecutivo di dettaglio nel rispetto delle prescrizioni del presente piano per quanto attiene:

- Geometria e sezione della viabilità interna di piano;
- Dimensione e assetto planivolumetrico del parcheggio pubblico;
- Dimensione e tipologia dei percorsi pedonali e relativa sistemazione a verde delle aiuole di delimitazione previste dal piano;
- Sistemazione dell'area di verde pubblico;

per quanto riguarda le tessiture ed i materiali adottati per la sistemazione a terra dei lotti residenziali, dovrà attuarsi con tecniche, elementi di pavimentazione ed arredo coordinate in fase di studio compositivo.

Per i percorsi pedonali, ed i parcheggi pubblici ancora da realizzare, particolare attenzione sarà prestata alla realizzazione delle superfici pavimentate;

sono da preferire moduli del tipo autobloccante *“non traforato”* ma con funzione drenante.

Tutte le sistemazioni delle aree pubbliche e/o di uso pubblico fino ad ora realizzate sono conformi alle norme per il superamento delle barriere architettoniche, con specifico riguardo per l'attenuazione dei dislivelli sui percorsi.

Le eventuali cabine di trasformazione elettriche o della rete del gas dovranno essere opportunamente schermate da quinte verdi e siepi al fine di attenuarne l'impatto ambientale con il contesto circostante.

I cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti dovranno essere collocati in apposite piazzole realizzate lungo l'asse stradale di Via Cavalliera; anche tali piazzole dovranno essere schermate da quinte verdi e siepi su tre lati, al fine di attenuarne l'impatto ambientale con il contesto circostante.

### ***B) NORMATIVA DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE***

#### **ART. 12 – Opere di arredo urbano**

Le opere di arredo urbano, già realizzate, costituiscono nell'insieme il coordinamento della trasformazione territoriale avendo come obiettivo quello di migliorare la qualità del nuovo assetto urbanistico con le modificazioni che attengono al sistema complessivo degli spazi pubblici e di uso pubblico ed a quello degli spazi privati.

In particolare sono compresi nelle opere di arredo urbano:

- i percorsi pubblici e di uso pubblico,
- l'organizzazione delle aree riservate al verde di arredo della viabilità carrabile, dei parcheggi, dei percorsi pedonali e ciclabili; comprensivi dei materiali di finitura, delle piantumazioni, delle recinzioni, dei parapetti e dei corrimano, dei cartelli indicatori, dei corpi illuminanti, dei manufatti per la raccolta dei rifiuti, delle pensiline, dei chioschi, delle panchine, degli impianti esterni per telefonia, energia elettrica, delle cassette per lettere, ecc..

### **ART. 13 – Aree di verde pubblico**

L'area destinata a verde pubblico è ricavata parte nella zona mediana del comparto e parte ai lati della Via Bergognina e Via Cavalliera.

La dislocazione del verde all'interno del comparto permette la mitigazione delle aree destinate a parcheggio pubblico e ad assorbire la pur modesta rumorosità derivata dal traffico veicolare.

Complessivamente il verde pubblico si estende su di una superficie di mq 2.960,00 ed è di immediato raccordo con la viabilità preesistente, contribuendo a creare una quinta di separazione con il nucleo abitato in fase di realizzazione.

Il progetto ha già previsto tipologia e dimensione dei materiali da utilizzarsi per i percorsi pedonali, già realizzati con manto di asfalto.

### **ART. 14 – Indirizzi sulle specie vegetazionali consigliate**

La fascia di vegetazione, che comprende anche la Provincia di Modena, è caratterizzata da una copertura vegetale costituita da un bosco misto caducifoglio a dominanza di querce.

I dati meteo principali (temperatura, piovosità, umidità), comparati con i suoli presenti, ci indicano una vegetazione di riferimento di tipo mesofilo.

Per queste caratteristiche climatiche ed ambientali, le specie caducifoglie, sia arboree che arbustive, sono prevalenti all'80%.

Le sempreverdi, essendo generalmente di aree montane o mediterranee, compaiono nei querceti della pianura padana perlopiù in modo sporadico con le forme arboree.

Sono invece più diffuse le specie di sottobosco come ad esempio le suffrutticose (*Vinca minor*), arbustive (*ligustrum vulgare*) e lianose (*Hedera elix*).

Per l'indubbio valore paesaggistico e decorativo le sempreverdi, assumeranno eventualmente importanza, in vicinanza delle abitazioni o in determinate prospettive.

Le nuove piantumazioni in prossimità degli edifici avranno anche lo scopo di migliorare il comfort climatico.

Il contenuto del presente articolo ha carattere prescrittivo per le sole aree di Verde Pubblico Attrezzato, mentre ha carattere indicativo per le aree di verde privato e/o condominiale.

Siepi: Per le siepi di delimitazione dei singoli giardini pertinenziali, gli arbusti potranno essere scelti anche tra le specie ornamentali non propriamente autoctone ma ormai diffuse sul territorio: serenella, forsitia, viburno, berberis, potentilla ed altre analoghe;

Prato: Per le parti destinate a prato è consigliabile una miscela di erbacee comprendente soprattutto specie tappezzanti graminacee (es. Lolium sp., dactylis glomerata ecc.) e leguminose (trifolium, medicago lupulina ecc.) con una buona presenza di specie fiorifere da prato (viola odorata, crocus, colchium, narciso ecc.)

Alberi: Dovranno essere utilizzate specie possibilmente autoctone ed escluse quelle che notoriamente procurano sollevamento di pavimentazioni di marciapiedi (es. Bagolaro), produzione di melata e problemi fito-sanitari (es. ippocastano, olmo campestre ecc.)

### **ART.15 – Impianti a rete esistenti**

Le Tavv. nn. 6/1 - 6/2 - 6/3 - 6/4 - 6/5 di Piano individuano i tracciati delle opere a rete e dei servizi tecnologici realizzati.

Per quanto riguarda il sistema delle acque reflue si è provveduto ad effettuare un collegamento alla rete pubblica in sostituzione dell'impianto di depurazione proposto nel progetto di Piano originario.

### **ART. 16 - Gestione delle aree verdi**

Ai fini della gestione delle aree verdi, di esclusiva pertinenza del comparto, i Soggetti Attuatori si obbligano per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:

alla manutenzione e cura del verde pubblico **ubicato all'interno delle aree recintate, compresa la fornitura dell'acqua per l'irrigazione del verde pubblico**, come identificato nella planimetria Tav. 4, provvedendo alle operazioni di rasatura del prato erboso, alla eventuale risemina ed alla potatura delle alberature e delle siepi con esclusione della manutenzione delle reti pubbliche prese in carico dagli Enti Gestori (smaltimento acque reflue, energia elettrica, telefono e fibre ottiche, illuminazione pubblica, gas e acqua).

**La manutenzione del verde pubblico posto ai lati della Via Cavalliera e della Via Bergognina è invece a totale carico dell'Amministrazione Comunale.**

**Detto obbligo decorrerà dalla data di presa in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione primaria.**

## **C) *NORMATIVA DI ATTUAZIONE DEI MANUFATTI EDILIZI***

### **ART. 17 - Caratteristiche degli edifici**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

~~2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle SGIA, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata, ove dovute, al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001, con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento:~~

~~a) dell'approvazione del Piano attuativo, per i permessi di costruire e le denunce di inizio attività presentate entro il ....., che costituisce il termine di 36 (trentasei mesi) dalla predetta approvazione;~~

~~b) della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della SGIA, purché complete della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).~~

~~3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 20 delle presenti norme, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 5 della Convenzione urbanistica.~~

**2. E' previsto il pagamento del contributo di costruzione, in misura pari all'onere di urbanizzazione secondaria ed al corrispettivo afferente al costo di costruzione, da calcolare al momento e secondo le tariffe vigenti al rilascio del relativo permesso di costruire, mentre per quanto concerne l'onere relativo all'urbanizzazione primaria, si ritiene assolto mediante l'esecuzione delle relative opere.**

**Il contributo di costruzione si applicherà anche alle piscine "al piano interrato" realizzate all'interno o all'esterno della sagoma del fabbricato e conteggiate come Superficie Utile (S. U.).**

**3. Il presente Piano comprende, oltre che il progetto urbanistico dell'area, anche le linee guida per i tipi edilizi che insistono sui 21 lotti;**

Per quanto riguarda le altezze dei fabbricati, queste non potranno mai eccedere i limiti imposti dalle presenti norme di attuazione.

*Nel caso in cui gli alloggi siano ricavati al piano rialzato, lo studio progettuale dei raccordi del terreno deve essere tale da prevedere limitatissime pendenze, evitando la totale ricopertura della parte del medesimo che sporge dal terreno e lo sgradevole effetto "collinetta".*

***La quota dell'estradosso del primo solaio fuori terra non potrà superare il limite di cm 50 rispetto alla quota di caposaldo di riferimento ad ogni singolo lotto.***

Dal punto di vista costruttivo i manufatti edilizi saranno realizzati con tecnologie e materiali tali da migliorare le caratteristiche di isolamento termo - acustico, in linea con la normativa vigente.

Le risultanze di calcolo sul grado di isolamento termo-acustico delle strutture degli edifici saranno documentati in sede di istruttoria per il rilascio del "Permesso di costruire", prima dell'inizio dei lavori.

I solai di piano, intermedi, saranno realizzati in latero cemento, legno o con pannelli tipo "predalle" a copertura dei piani interrati; invece per i solai di copertura potranno essere adottate strutture miste in latero cemento o legno, escludendo l'impiego di travetti in cemento armato prefabbricato, lasciati a vista sugli sbalzi dei cornicioni;

per quanto attiene ai paramenti di rifinitura di facciata, premesso che si perseguirà il massimo coordinamento fra i vari corpi edilizi, con scelte estetiche del tutto analoghe, i materiali saranno sostanzialmente costituiti da:

- intonaco colorato a calce con i toni scelti fra le terre naturali,
- mattone a vista con trattamento poliuretano od idoneo trattamento atto ad evitare la formazione di colature saline,
- rivestimenti in materiale ceramico o lapideo,
- rivestimenti con sistema "a cappotto"
- pareti ventilate,

con le caratteristiche che emergeranno dai progetti edilizi in sede di Permesso di costruire.

Il manto di copertura potrà essere scelto fra il tipo tradizionale in cotto, a lastre di rame od alluminio.

Si esclude l'utilizzo di tegole canadesi e tegole in cemento.

Lo studio della copertura dovrà adeguarsi all'installazione di pannelli fotovoltaici e/o termici, prevedendo piani orizzontali atti ad installare le varie apparecchiature tecnologiche.

Non è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici e/o termici all'estradosso delle falde di copertura ed in appoggio ai manti di copertura costituiti da elementi in cotto (coppi, tegole, ecc.).

#### **ART. 18 - Distanza fra edifici nell'ambito del comparto e visuale libera**

Si applicano le norme di cui all'art. 63 (zona C1), punto 10 delle N.T.A.;

Restano comunque inderogabili gli obblighi delle distanze minime fra pareti finestrate pari a ml 10,00.

Tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; per pareti o parti di pareti, non finestrate (vedute), o con luci come definite dall'art. 900 del Codice Civile, viceversa, non si applica.

#### ***D) NORME FINALI***

#### **ART. 19 - Limiti di velocità del traffico veicolare all'interno del comparto ed assetto del progetto viario**

Il sistema viabilistico del comparto è incentrato essenzialmente sulle preesistenti sedi stradali di Via Bergognina e Via Cavalliera; in questi tratti si ritiene indispensabile l'introduzione della limitazione della velocità a 30 km/h. Il progetto viario dovrà inoltre prevedere variazioni altimetriche della sede carrabile in particolari punti di attraversamento, al fine favorire una maggiore fruizione/sicurezza pedonale e ciclabile.



## **ART. 20 - Tempi di realizzazione del piano**

L'attuazione del piano particolareggiato in oggetto non dovrà superare i dieci anni dalla data di approvazione del piano stesso.

Una volta completata la realizzazione del programma edilizio o comunque decorso il termine per l'attuazione, rimangono vigenti le prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio.

Castelvetro di Modena, lì 30/01/2013