

Piano urbanistico attuativo denominato Tabina Due Norme tecniche di attuazione

1. Premessa generale

La presente richiesta di PUA d'iniziativa privata, varia il precedente piano particolareggiato già precedentemente approvato e giusta la convenzione urbanistica stipulata fra il Comune di Castelvetro con atto a ministero notaio Rossi Maria Cristina del 30 maggio 2012 redatto ai sensi delle vigenti NTA del PRG così come modificato con la Variante Parziale del 2009 è autorizzato alla presentazione in seguito alla richiesta presentata il 20/02/2017 e successiva approvazione con Delibera della Giunta Comunale n. 37 del 4 maggio 2017 e preso atto:

- Il P.R.G. ed il R.E. in vigore;
- Il P.T.C.P. della Provincia di Modena.
- La L.R.31/2002, - Le disposizioni in materia antisismica.
- Le nuove disposizioni del 2005 in materia di rendimento energetico in edilizia, D.L. 192 /2005 e successive modifiche.
- Le disposizioni d'indirizzo impartite dal Comune di Castelvetro di Modena.

2. Dati catastali e proprietà'

La Superficie territoriale dell'intero comparto e' di mq. 23.977,00 e le proprietà' sono le seguenti:

Proprietari	foglio	mappale	Superficie
Immobiliare La Casa snc	4	706	63
		715	476
Immobiliare Arcobaleno snc	4	554	533

		555	680
		650	1000
		652	657
		657	542
		660	517
		695	550
		705	549
		707	587
		708	161
		709	6
		710	10
		713	476
		714	62
		716	62
		719	22
DE.CA Immobiliare srl	4	653	60
		658	503
		659	443
Comune di Castelvetro	4	303 parte	1013
		514 parte	3700
		664	51
		698	1239
		699	664
		700	3770
		701	136
		702	6
		703	607
		704	3

		711	3839
		712	22
CA.SE. srl	4	450 parte	1640

Norme di carattere generale

Art. 1 – Oggetto e campo di applicazione del Pua

Le presenti norme tecniche d'attuazione (NTA) del PUA d'iniziativa privata denominato "Tabina Due" regolamentano gli interventi di costruzione degli edifici e d'urbanizzazione delle reti e degli spazi che configurano l'ambito del comparto destinato dal vigente PRG del Comune di Castelvetro di Modena, in località Solignano Nuovo, ai sensi dell'Art. 63 delle Norme Tecniche d'Attuazione del PRG vigente, zone omogenee C2, così come modificato nella delimitazione del comparto dalla Variante 2008-2009. In caso di difformità tra elaborati grafici e testo delle presenti norme esecutive è questo ultimo che prevale. In ogni caso, le prescrizioni delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione del PUA sono subordinate a quelle eventualmente più restrittive derivanti da disposizioni legislative regionali e nazionali che dovessero eventualmente intervenire successivamente all'approvazione del PUA. Le presenti norme si applicano all'interno del comparto urbanistico oltre alle zone esterne pubbliche progettate congiuntamente al PUA, così come stabilito nei patti convenzionali sottoscritti dai soggetti attuatori con la Pubblica Amministrazione. Il contenuto delle presenti norme può essere integrato dalle istruttorie pubbliche, dalle eventuali prescrizioni di sostenibilità ambientale eventualmente impartite dalla Giunta provinciale e dalle norme esecutive adottate da Hera spa e contenuti negli specifici regolamenti che disciplinano la costruzione degli impianti a rete.

Le presenti NTA rimangono in vigore per tutta la durata di validità del PUA. La previsione edificabile che il PUA effettua sulla "zona omogenea G" risponde a precise disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale sia per quanto concerne la superficie, sia per quanto attiene la destinazione. In fase esecutiva sono possibili coinvolgimenti di piccole

porzioni d'altre aree esterne al perimetro di comparto a seguito dell'esecuzione d'opere di raccordo con le preesistenze urbanizzate.

Il presente Pua definisce sia le modalità d'intervento urbanistico, che integrano quanto già precedentemente previsto giusta la convenzione stipulata con atto a ministero notaio Rossi Maria Cristina del 30 maggio 2012.

Art. 2. Validità ed efficacia delle previsioni del Pua.

Il presente Piano Urbanistico attuativo d'iniziativa privata di seguito qui abbreviato P.U.A. è lo strumento urbanistico di dettaglio per l'esecuzione di tutti gli interventi di trasformazione progettati all'interno del perimetro di comparto. Esso è valido per dieci anni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica ed è efficace nei confronti di ogni soggetto attuatore, pubblico o privato, salvo le norme sovra ordinate qui non citate. Gli interventi di nuova costruzione compresi nel Piano Particolareggiato si attuano mediante Scia. Il P.U.A. seguirà l'iter d'approvazione previsto dalla legge, ossia il deposito, la pubblicazione, le istruttorie tecniche dei competenti uffici, l'approvazione del Consiglio Comunale con l'eventuale contro deduzioni alle osservazioni dei privati ed alle prescrizioni degli Enti pubblici chiamati ad esprimersi per legge ricevuti tutti i pareri obbligatori delle commissioni e delle aziende dei servizi interessate.

Art. 3. Rapporti con il regolamento edilizio.

Nell'attuazione del P.U.A., per quanto non specificamente previsto dalle presenti Norme, s'applicano le norme del Regolamento Edilizio vigente.

Art. 4. Soggetti attuatori.

I soggetti attuatori sono tenuti alla stipula, con il Comune, della relativa Convenzione Urbanistica. Nel caso di renitenza di talune proprietà, il Comune, nel rispetto delle procedure di rito previsto dalla legge, può surrogarle con procedure espropriative, per dar corso all'attuazione compiuta degli obiettivi di pianificazione urbanistica che hanno valenza d'interesse generale. Il Pua in variante è costituito dai seguenti elaborati grafici e normativi:

Tavola n. 1 Estratto di mappa catastale – Estratto di PRG – Elenco delle proprietà

Tavola n. 2 Planimetria generale Progetto Approvato

Tavola n. 3 Planimetria generale Nuova Sistemazione

Tavola n. 4 Planimetria piano quotato Nuova Sistemazione

Tavola n. 5 Rete acqua e gas

Tavola n. 6 Rete fogne acque bianche e acque reflue

Tavola n. 7 Rete Telefonica

Tavola n. 8 Rete Elettrica

Tavola n. 9 Rete Pubblica Illuminazione

Tavola n. 10 Sistemazione del verde urbano

Tavola n. 11 Planimetria della viabilità e segnaletica stradale

Tavola n. 12 Planimetria delle aree di cessione e acquisto

Tavola n. 13 Progetto di massima del lotto n. 11 ampliamento albergo

Art. 5 –Metodo di valutazione delle superfici di progetto e delle unità abitative ammessi nel comparto.

Si assume che la Superficie Utile, S.U., sia misurata secondo la definizione riportata all'art. 30 delle NTA del PRG vigente del Comune di Castelvetro di Modena, sia per la funzione residenziale, sia per le eventuali funzioni direzionali (uffici, negozi pubblici esercizi, o funzioni extra residenziali ammesse dalle singole zone) che dovessero insediarsi nei limiti specificamente previsti dalle due zone omogenee B1 e C2. Le superfici residenziali contemplano la S.n. (superficie netta utile) e la S.a (superficie accessoria e nel loro insieme devono rispondere alla formula:

$S.U. = S.n. + \text{la } S.a. \text{ che eccede i } 35 \text{ mq per alloggio.}$

La superficie utile destinata a funzioni direzionali deve rispondere alla formula:

$S.U. = S.n. + 60\% S.a.$ Sono comunque esclusi dal conteggio della Superficie utile o superficie accessoria i seguenti locali:

- I locali ospitanti montacarichi

- I vani ascensore
- I cavedi tecnici
- I porticati ad uso pubblico
- Gli spazi scoperti condominiali quali terrazze, balconi o simili
- I vani tecnici
- Le scale condominiali
- Le autorimesse interrato con altezza utile interna inferiore o uguale a ml. 2,50
- Le cantine purché non maggiori di mq. 6,00
- Le serre di tipo familiare e motivate da criteri costruttivi bioclimatici (in tale caso sono equiparate a vani tecnici).
- Tutta la S.a. come meglio precisata nel suddetto articolo 30 delle Norme del Prg

Art. 6 – Destinazioni d’uso delle superfici di progetto e vincolo all’ uso programmato dal Pua delle superfici extra residenziali.

La SU totale a disposizione del PUA è complessivamente pari a mq 2.994 mq (somma del terreno edificabile in zona B1 e di quello in zona C2), da qui il PUA consente la realizzazione di n. 34 unità abitative. Le destinazioni extra residenziali compatibili con la residenza (vedi art.61 delle NTA del PRG) a prescindere da quanto raffigurato graficamente dal PUA, possono raggiungere la misura massima del 30% della S.u. totale del comparto a condizione che siano reperite le superfici all’uopo previste per i parcheggi di pertinenza. Sono escluse dai computi della superficie, così come definita dalle NTA del PRG qui citato, eventuali parti edificate specificamente escluse da disposizioni legislative nazionali e regionali. E’ ammessa la costruzione delle rampe di accesso al primo piano sottostrada in confine con il lotto o con la futura pubblica viabilità’.

E’ ammesso l’ ampliamento dell’ albergo (mappale 570 confinante con il mappali 554 e 555 del lotto n. 11) senza considerare il confine fra i due lotti, per cui i due lotti seppure aventi classificazione delle tavole di Prg diverse non si considera il limite di zona.

Art. 7 – Tolleranze dimensionali e quote plano-altimetriche.

In sede di progettazione definitiva delle costruzioni e delle opere d'urbanizzazione è ammessa una tolleranza del 10% in più o in meno rispetto alle dimensioni perimetrali e alle superfici delle Unità Attuative e dei lotti, e conseguentemente alle quote planimetriche ed altimetriche nonché alle linee di massimo ingombro, fatte salve le verifiche di rispondenza ai dati quantitativi complessivi. I riferimenti altimetrici presenti in planimetria sono da considerarsi come indicazioni di massima avente lo scopo di predeterminare l'organizzazione spaziale e volumetrica delle funzioni programmate e quindi da approfondire in fase di richiesta di permesso di costruire. A tal fine, l'altezza degli edifici sarà misurata così come previsto nello specifico art. 30 lettera q) delle vigenti NTA di PRG. Le quote planimetriche indicate sono tali da consentire la descrizione delle principali geometrie che costituiscono le sagome delle aree d'intervento e dei lotti in modo da consentire la ricostruzione e la valutazione della superficie di impronta dei singoli lotti edificabili, nonché le principali distanze dai confini e strade o dai fronti edificati esistenti, per i successivi permessi di costruire o per le verifiche quantitative eventuali da parte degli uffici comunali.

Art. 8 – Altezze dei fabbricati

L'altezza dei fabbricati definita dalle tipologie di PUA è indicativa poiché il vero riferimento è costituito dall'altezza massima prevista per la zona, ovvero ml. 9,50 e comunque nel rispetto delle distanze imposte dall'indice di VL pari a 0,50. L'altezza massima non potrà mai superare i 9,50 ml; fatta eccezione per il lotto n. 11 ampliamento dell'albergo identificato con il mappale 570 per cui è stata richiesta deroga per un'altezza massima di ml. 10,00. I volumi nel sottotetto, per essere considerati abitabili, devono avere le caratteristiche prescritte dalle NTA del PRG; in tal caso entrano nel conteggio delle S.U. Oltre al numero di piani utili fuori terra come sopra indicato, è sempre consentita la realizzazione dei piani interrati o seminterrati per autorimesse, cantine ed altri locali tecnici di servizio, ed è altresì prevista la realizzazione dell'eventuale piano sottotetto per locali accessori, purché non presentino caratteristiche di abitabilità (in questo caso non entrano

nel conteggio delle S.U.). I sottotetti per locali accessori possono raggiungere all'intradosso l'altezza massima interna netta di ml. 1,50 misurata dal pavimento finito all'intersezione interna tra la struttura di copertura ed il muro perimetrale (l'altezza massima sarà tale per cui l'altezza media risulti inferiore a quanto previsto nelle NTA di PRG). Sono previste eccezioni per i soli vani tecnici previsti nei progetti che accedono all'atto abilitativo, purché di modesta entità e ben raccordati con l'architettura del fabbricato.

Art. 9 - Distanze e visuale libera.

In merito alle distanze tra gli edifici e la visuale libera tra di essi e tra gli stessi ed i confini si fa riferimento alle previsioni indicate negli elaborati di P.U.A., alle NTA del PRG e, per quanto non previsto, al D.M 1444 del 1968. In particolare:

- ai fini del rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dell'applicazione della visuale libera (V.L tra i fabbricati ed i confini, si precisa che per "confini di proprietà" s'intendono esclusivamente i limiti coincidenti con il perimetro esterno del P.U.A. altresì, nei confronti delle nuove linee dividenti previste dallo stesso (ovvero di quei limiti che costituiranno i futuri confini di proprietà tra aree pubbliche e private, tra i diversi lotti delle unità abitative, tra i lotti e le strade private di accesso e tra i lotti e le aree condominiali) valgono esclusivamente le distanze previste nel progetto di P.U.A con le relative tolleranze e le successive precisazioni nei progetti dei singoli interventi;
- rispetto al perimetro del P.U.A s'assume l'indice di visuale libera $V.L. \geq 0,5$;
- l'indice di V.L. non s'applica nei confronti delle aree di verde pubblico e delle opere d'urbanizzazione per le quali valgono eventualmente le prescrizioni all'uopo definite dal Piano dei servizi in vigore;
- l'indice di V.L. non s'applica per i fronti prospicienti di uno stesso edificio privi di finestrate o che presentino finestre, altrimenti dette "luci", solo di locali di categoria S; in questo caso è ammessa la costruzione a distanza ridotta fino a ml. 3,00;
- L'indice di V.L. non s'applica alle fronti prospicienti pareti finestrate di uno stesso edificio; in questo caso le due fronti dovranno però porsi ad una distanza minima di ml. 10,00,

misurata perpendicolarmente alla finestra nella posizione centrale. Si precisa che si considerano facenti parte di uno stesso edificio, anche più corpi di fabbrica in elevazione e fuori terra, legati da un interrato comune.

Art. 9 – Distanze degli edifici da strade, confini di zona e confini di proprietà.

I fabbricati previsti in progetto sono a distanza uguale o superiore a ml. 5,00 rispetto alle zone omogenee di tipo E. Dalla zona omogenea tipo D è ammessa la costruzione in confine per il lotto n°11 rispetto al lotto albergo esistente mappale 570. I progetti esecutivi degli stessi potranno variare la distanza prevista dal PUA purchè la nuova misura non sia inferiore alle distanze minime.

Il PUA programma l'edificazione a distanza dai confini di proprietà (perimetro di comparto) superiore a 5,00 ml: i progetti esecutivi degli stessi potranno variare la distanza prevista dal PUA purchè la nuova misura non sia inferiore a ml. 5,00 e purchè i nuovi volumi non si contrappongano a pareti finestrate distanti misure inferiori a 10,00. Il PUA programma l'edificazione a distanza dai confini delle strade esistenti superiore a 5,00 ml; fatta eccezione per i fabbricati che verranno realizzati prospicienti la nuova strada di lottizzazione di collegamento tra Via Statale e Via del Cristo, i quali dovranno rispettare una distanza minima di ml 7,50. I progetti esecutivi degli stessi potranno variare la stessa purchè la nuova misura non sia inferiore a 7,50 ml.

Art. 10- Barriere architettoniche

Tutti gli interventi in progetto, pubblici e privati, saranno sviluppati in conformità alle vigenti normative in materia di "abbattimento delle barriere architettoniche" (legge 13/1989 e s.m.i.). In particolare, per tutte le aree pubbliche e private ad uso pubblico, dovrà essere garantita l'accessibilità totale. Per tutte le residenze l'accessibilità sarà garantita agli spazi comuni (atrii, scale, ascensori, pianerottoli ed eventuali spazi comuni condominiali); per altri spazi sarà comunque garantito un grado di adattabilità con minimi interventi. Attenzione particolare dovrà essere posta nella progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione del comparto per l'organizzazione del connettivo e degli spazi avendo a riferimento i limiti dimensionali occupati da un utente su sedia a ruote e dai

dislivelli che non possono superare dislivelli con pendenza maggiore dell' 8% e nel caso di rampe lunghe con i prescritti spazi orizzontali di riposo intermedi. In ogni caso i marciapiedi pubblici e d'uso pubblico non potranno essere inferiori alla larghezza di ml. 1.50. Le pavimentazioni dovranno essere complanari, continue ed antisdrucchiolevoli, prive di ostacoli ad altezza d'uomo e non ingombranti il passaggio.

Art. 11. – Modalità' di attuazione del Pua

Il comparto urbanistico è suddiviso in lotti singoli ed in aree d'urbanizzazione primaria e secondaria. I lotti costituiscono, nel loro insieme, la superficie fondiaria dell'intervento e comprendono al loro interno solo le superfici private al netto dalle aree di cessione pubblica. I lotti sono organizzati secondo alcuni criteri formali, funzionali di seguito sintetizzati:

- formazione d'ambienti di specifico interesse architettonico, con caratteri tipologici ed architettonici unitari;
- formazione d'ambiti il cui profilo evolutivo dell'uso permette anche l'insediamento d'attività extra residenziali compatibili con la norma di "zona omogenea C2",
- ampliamento di parcheggi privati d'uso pubblico esistenti, al fine di migliorare la sosta nel punto del comparto con la previsione del maggior afflusso di veicoli. I lotti sono articolati in successione e direttamente prospicienti la viabilità di servizio interna all'insediamento, ciascuno dei quali presenta un insieme di parametri dimensionali che di seguito si riassumono:
 - le superfici utili;
 - le altezze/i numeri di piani
 - le destinazioni funzionali;
 - i tipi edilizi ed i caratteri architettonici principali;
 - la geometria e la superficie del lotto

Lotto n.	mappale	Superficie fondiaria	Superficie utile	Unità abitative previste
1		1134	460,20	6
2		557	174,10	3
3		555	216,00	3
4		503	165,70	2
5		503	170,00	2
6		541	216,00	2
7		551	182,00	2
8		580	216,00	2
9		538	216,00	2
10		538	216,00	2
11-12		1812	762,00	Ampliamento albergo
	TOTALE	7.812	2.994,00	26+ampliamento albergo

Fatta eccezione per i lotti 11 e 12 che costituiscono un'unica unità di progettazione, gli altri lotti costituiscono la minima entità territoriale assoggettabile a permesso di costruire (o Scia nel caso di varianti in corso d'opera) e quindi da realizzare in modo unitario. Ogni lotto potrà avere, nel contesto generale del piano, un proprio preciso carattere, per ciò che concerne la definizione architettonica dei volumi generali ma dovrà uniformarsi ai seguenti criteri: volumi edilizi che mantengono gli allineamenti sui fronti della strada come da scelte operate dal PUA, coperture a falde con sufficiente esposizione all'irraggiamento.

Art. 12 – Fasi temporali di attuazione del Pua

Gli strumenti attuativi del piano sono prefigurati in successione temporale come segue:

Approvazione del Pua

Stipula della convenzione del PUA

Progettazione esecutiva ed ottenimento del relativo titolo edilizio P.d.C. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del piano.

Progetti idonei al rilascio del titolo abilitativo e per le opere ricadenti sulle aree private condominiali ivi previste in conformità al progetto di PUA.

Al termine dei lavori e prima del rilascio dell'abitabilità, ogni singolo lotto dovrà necessariamente risultare dotato almeno delle corrispondenti urbanizzazioni necessarie al suo completo funzionamento, pertanto dovranno essere almeno garantiti: adeguata e sicura accessibilità; completa alimentazione da parte di tutte le reti impiantistiche pubbliche: fognature di acque bianche e nere, fornitura energia elettrica, fornitura gas metano, reti telefoniche, completamento dei parcheggi di dotazione almeno proporzionalmente attribuibili all'intervento, quote di verde pubblico almeno proporzionalmente attribuibili all'intervento . Oltre a quanto sopra, per ogni lotto terminato dovrà essere garantito, per quanto possibile, un isolamento dai cantieri relativi alla realizzazione delle opere successive, così da renderlo immediatamente e convenientemente utilizzabile, nel rispetto delle normative e del piano generale di cantiere che dovrà essere predisposto per ogni successivo intervento sugli altri lotti. L'attuazione del piano avverrà in ogni caso nel rispetto delle normative vigenti ed alle obbligazioni della convenzione urbanistica.

Art. 13- Trasferimenti di superficie utile

Ferme restando le quantità complessive previste complessivamente dal PUA e la relativa ripartizione funzionale è sempre possibile, in sede di rilascio dei titoli edilizi, ammettere, per esigenze compositive, commerciali o di ordine compensativo:

- spostamenti di superficie utile, relativi a qualsiasi destinazione, fra lotti, in misura non superiore al 10% dell'edificabilità complessiva di ciascuno,
- fra i lotti gli spostamenti di superficie utile relativi a qualsiasi destinazione purchè la destinazione oggetto di trasferimenti sia presente in entrambe i lotti oggetto di scambio, in misura non superiore al 10% dell'edificabilità complessiva ammessa sul lotto maggiore per quella specifica destinazione. Stante questa flessibilità nella distribuzione della superficie utile e nell'organizzazione delle funzioni, al rilascio d'ogni permesso di costruire (o Scia) dovrà essere verificato:
 - il dimensionamento degli spazi per parcheggio pertinenziale;
 - il dimensionamento degli spazi per il verde privato e permeabile,

– il dimensionamento degli spazi a standard da corrispondere in base alle disposizioni contenute nella convenzione urbanistica, con particolare riferimento agli spazi per parcheggio pubblico e per il verde. Gli eventuali spostamenti di superfici utili tra lotti nei limiti suddetti, presuppongono l'assenso scritto dei proprietari delle unità interessate oggetto di variazioni, nonché la dimostrazione che non siano superate le quantità massime di superficie utile previste complessivamente nel Piano.

ART. 14. – Opere di urbanizzazione primaria.

Le caratteristiche tecniche esecutive delle singole opere d'urbanizzazione primaria, salvo quanto espressamente indicato dalle presenti Norme, dovranno essere concordate con gli Enti e le Aziende di gestione competenti, ai fini dell'approvazione dei progetti definitivi. In ogni caso, è sempre richiesto il buon coordinamento fra le diverse parti e fra i singoli servizi, con l'adozione di soluzioni tecniche-esecutive che ne riducano l'onere e la frequenza dei cicli di manutenzione. I privati Soggetti Attuatori del PUA faranno realizzare a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con appositi Permessi di Costruire, le seguenti opere di urbanizzazione primaria ricadenti sulle aree pubbliche di cessione concordate con l'Amministrazione Comunale e rappresentate nelle tavole ed in conformità agli impegni assunti dai medesimi privati attuatori in sede di convenzione urbanistica: sistema della mobilità comprendente strade, marciapiedi, piste ciclabili, isole nettezza urbana, segnaletica, manufatti d'arredo esterno, parcheggi pubblici, reti di gasdotto e acquedotto, linee elettriche e linee telefoniche, fognature acque bianche e nere, illuminazione pubblica, sistemazione, piantumazione ed attrezzatura del verde pubblico, sede della banda locale. Oltre a tali opere d'urbanizzazione il progetto prevede anche le seguenti ulteriori opere di pubblica utilità e di interesse generale per il risanamento e miglioramento delle condizioni ambientali complessive della zona urbana di intervento, che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare per quanto di loro competenza: - interrimento linea telefonica aerea esistente - condotte fognarie di recapito esterno ai comparti per le acque bianche e nere sino ai punti di confluenza stabiliti con le aziende, innesto stradale e nuova viabilità di raccordo con la Via del Cristo. La

realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria dovrà avvenire sulla base d'appositi progetti esecutivi da redigersi sulla base degli schemi progettuali di massima previsti negli elaborati del PUA e nel rispetto della vigente legislazione in materia, nonché dei termini, delle modalità esecutive e di controllo previsti dalla convenzione attuativa. Le caratteristiche dimensionali e tecnico - costruttive delle suddette opere sono indicate, in via di massima, dagli elaborati di PUA e dovranno essere meglio precisate in sede di progetto esecutivo, concordandole preventivamente con i competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale e degli Enti erogatori dei servizi, ecc. In sede di progettazione esecutiva e/o realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria sono consentite modifiche e/o integrazioni ai tracciati e alle caratteristiche qualitative e quantitative della viabilità, dei percorsi ciclopeditoni, dei parcheggi, del verde e delle reti tecnologiche, qualora ciò si renda necessario a seguito di più approfondite verifiche sul posto o per motivi di opportunità tecnico-esecutiva, concordati con l'Amministrazione Comunale e/o con le aziende erogatrici dei pubblici servizi, senza che ciò comporti la necessità di una variante allo strumento urbanistico approvato, a condizione che risulti comunque inalterato l'assetto urbanistico e viabilistico complessivo del PUA. L'attuazione delle opere d'urbanizzazione primaria.

Il rilascio dei titoli a costruire sui singoli lotti, è subordinato all'approvazione del progetto delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto previsto in merito dalla convenzione urbanistica. All'Amministrazione Comunale è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione primaria precedentemente citate per esigenze tecniche più generali quali, ad esempio, la necessità di esercizio dei servizi a rete. Le caratteristiche delle opere d'urbanizzazione primaria saranno quelle più precisamente risultanti dai relativi progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni di massima di seguito riportate per le varie zone e categorie d'opere.

Art. 15 – Verde pubblico

Il verde pubblico verrà realizzato come da tavola n°10 con la realizzazione del prato nelle aree verdi dotato di irrigazione. Verranno posizionate essenze da mettere a dimora dovrà

essere omogenea con essenze di tipo autoctono. Saranno utilizzati prevalentemente i tigli ed i carpini in filare e, in ogni caso, saranno utilizzate essenze autoctone e resistenti al clima, nel rispetto delle indicazioni espressamente effettuate dal Regolamento del verde in vigore.

Il progetto esecutivo per la sistemazione delle aree verdi e per la realizzazione delle infrastrutture e degli arredi dovrà essere redatto in conformità alle previsioni progettuali del presente Piano, con possibilità di modifiche ai tracciati dei percorsi che non comportino, tuttavia, l'alterazione della tessitura e della sistemazione urbanistica originaria. La realizzazione del verde pubblico per le aree non comprese nel perimetro sottoposto a vincolo consisterà nella livellazione del terreno vegetale esistente e nella formazione di un manto erboso omogeneo, nonché nella messa a dimora d'essenze arboree ed arbustive come sarà indicato nella progettazione esecutiva che sarà concordata con gli uffici competenti.

Art. 16 – Aree per attrezzature tecnologiche

Il PUA prevede la realizzazione di una cabina elettrica per la trasformazione dell'energia elettrica da parte di Enel e isole ecologiche per la collocazione dei cassonetti da parte di Hera spa. La possibile collocazione di queste attrezzature, la cui posizione e il cui numero sarà concordato con le Aziende preposte al servizio in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Art. 17-Rete di fognatura bianca e nera

Il PUA prevede la realizzazione delle fognature per la raccolta di acque bianche e nere. Tali tubazioni dovranno essere eseguite con due tubazioni separate in pvc di vario diametro collegate per quanto riguarda le acque nere, con la condotta esistente in via del Cristo, mentre per le acque bianche verranno convogliate nel Rio Scuro. Le acque stradali saranno raccolte con caditoie sifonate in ghisa. I pozzetti stradali saranno in cls. di cemento con lapide in ghisa C250. Suddette opere saranno approvate da Hera spa.

Ciascun lotto od insieme di lotti, dovrà essere dotato di vasca di raccolta delle acque meteoriche proveniente dalle coperture e dalle pavimentazioni esterne per l'irrigazione dei giardini privati per una capacità minima di mc. 5,00.

Art. 18- Rete telefonica

Il PUA prevede la realizzazione di tutte le canalizzazioni interrato e chiostrine fuori terra ad uso di Telecom. Il tracciato di massima delle varie reti verrà definito con i tecnici di Telecom , con l'indicazione del punto d'allacciamento ai servizi esistenti al contorno e con le linee di distribuzione relative ai vari lotti. Il progetto esecutivo potrà modificare i tracciati di PUA d'intesa con l'azienda di gestione del servizio specifico.

Art. 19- Rete di Pubblica illuminazione.

Verrà realizzato l'impianto di pubblica illuminazione delle strade, dei parcheggi, del verde. La tipologia dei corpi illuminanti e la loro collocazione di dettaglio sarà definita in fase di progetto esecutivo. I corpi illuminanti saranno del tipo tradizionale funzionanti a luce Led e collegati alla pubblica illuminazione esistente. Completo di ogni accessorio.

Art. 20-Cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria eseguite dal soggetto attuatore, insieme alle relative aree, saranno cedute gratuitamente al Comune, che le acquisisce al patrimonio comunale, previo collaudo favorevole. Eventuali difetti, irregolarità o "non conformità" delle stesse, sono segnalate tempestivamente al soggetto attuatore affinché provveda alla loro eliminazione entro un tempo da concordare tra le parti. A seguito dell'inosservanza del privato a tali disposizioni, provvederà il Comune, rivalendosi sulle garanzie finanziarie fissate in convenzione urbanistica.

E' possibile la realizzazione di collaudi parziali e la cessione al Comune di Castelvetro anche parziale di suddette opere.

La cessione della scuola della banda potrà avvenire in modo autonomo rispetto alle opere di urbanizzazione.

Le spese, onorari ed imposte per suddette cessioni sono a carico del soggetto attuatore.

Art. 21 - Recinzioni interne ed esterne ai lotti.

Tutte le recinzioni che delimitano gli spazi privati dalla viabilità pubblica potranno essere costruiti in muratura di mattoni a vista, in muratura intonacata, con blocchi di cemento tipo splittato, in cls. di cemento debitamente tinteggiato in superficie. Tali muri fungeranno anche da parapetto continuo per i giardini e potranno raggiungere un'altezza massima di ml. 1,50, dal livello del percorso pedonale esterno. Al loro interno potranno essere ricavate le eventuali aperture d'aerazione per le autorimesse interrato. I parapetti in muratura che circondano i giardini potranno essere interrotti ogni 6,00 metri di muratura piena ed alternati a tratti con ringhiere metalliche a profili semplici, o pannelli vetrati, per una lunghezza massima di 2,50 metri. Le recinzioni tra proprietà private e giardini pubblici dovranno essere costituite da muro in cls. di cemento o in mattoni a vista alto non più di ml. 0,50. Sono ammessi muri in cemento armato tinteggiato per gli eventuali interrati. Le divisorie interne fra i lotti potranno essere in rete metallica zincata colore verde con sottostante muretto.

Art. 22- Coperture dei fabbricati.

Le coperture dei fabbricati saranno realizzate secondo le seguenti soluzioni (o loro combinazione):

- tetto a falde con manto in tegole, coppi od altro materiale laterizio tipico della zona,
- tetto a falde con manto in rame preossidato, altre lamiera lamiera di alluminio preverniciato, soprattutto per eventuali emergenze,
- altane od elementi consimili con manto in rame preossidato, lamiera di alluminio preverniciato. Le altane possono ammettere coperture interamente vetrate. Per tutte le coperture gli intradossi a vista dovranno preferibilmente seguire la pendenza delle falde. Le coperture potranno avere strutture a vista di legno. Le gronde ed i pluviali, qualora in vista, dovranno essere previsti sui fronti con soluzioni che li mimetizzino al fine di ridurre l'impatto alla vista.

Art. 23 -Terrazze e logge

Le terrazze continue dovranno essere sporgenti rispetto al filo di facciata. Sono ammessi pergolati in legno e metallo all'ultimo piano degli edifici. I parapetti di logge potranno essere in muratura come le facciate esterne oppure in pannelli di vetro mentre quelli dei terrazzi potranno essere in elementi metallici di disegno semplice, dovranno essere colorati dello stesso colore dei pilastri verticali qualora gli stessi siano in elementi metallici oppure color rame o piombo. Per ogni lotto, le caratteristiche delle logge e dei terrazzi dovranno essere omogenee tra quelle suddette, con possibili piccole declinazioni sul tema principale per gli altri edifici circostanti.

Art. 24- Verde privato

Le aree verdi private e/o condominiali dovranno essere idoneamente eseguite con adeguate soluzioni a giardino nel decoro complessivo dell'intervento. Per opere di verde s'intendono le sistemazioni delle aiuole, dei percorsi, degli slarghi, dei marciapiedi perimetrali, delle alberature d'alto e basso fusto. Dovranno essere impiegati elementi per la sistemazione dei vialetti dei marciapiedi e degli slarghi costituenti lo stesso giardino, coordinati sotto il profilo cromatico prevalentemente ispirati ai colori caldi. Qualora siano utilizzate filette di contenimento, le stesse dovranno essere dello stesso materiale delle pavimentazioni dei vialetti, ad eccezione del favetto che invece richiede un manufatto lapideo o di cls di colore grigio. Le opere necessarie per realizzare il verde condominiale consisteranno nella sistemazione del terreno e nella semina d'erba per la formazione di un manto erboso omogeneo, nonché la messa a dimora di alberature e cespugli nelle quantità e localizzazioni previste dal progetto esecutivo che sarà redatto contestualmente a quello per le Unità Attuative, scegliendo di preferenza alberi a foglia caduca nelle essenze più diffuse nella regione. In sede di richiesta del permesso a costruire dovrà essere specificata anche la sistemazione dei giardini, compresa la finitura dei muri di contenimento d'eventuali rampe che conducono ai sotterranei le quali dovranno essere cromaticamente coordinate con i colori e i materiali del fabbricato e delle recinzioni. Nei giardini sono impediti depositi e stoccaggi, eccetto il legname per il caminetto. E' ammessa la

costruzione d'autorimesse "fuori terra", in confine tra due lotti purchè tale soluzione li coinvolga entrambi e con soluzioni assolutamente derivate dal linguaggio edilizio che contraddistinguono i fabbricati.

Art. 25 - Passi carrai.

Ciascuna abitazione può disporre di un passo carraio per l'accesso ai parcheggi pertinenziali e ai garage. La posizione del passo carraio può risultare diversa da quelle indicate dal P.U.A., purché non vada ad interessare gli spazi pubblici principali. La posizione dei passi carrai deve essere indicata nel progetto edilizio che accede all'atto abilitativo e comunque dovrà essere previsto nel progetto esecutivo delle opere d'U1" e resterà vincolante anche in caso di attuazione differita.

Art. 26 – Varianti al Pua

L'organizzazione planivolumetrica, descritta negli elaborati grafici, costituisce la base progettuale di riferimento per l'attuazione dell'intervento e le norme allegate definiscono gli elementi di prescrizione architettonica per le successive fasi progettuali esecutive, la cui verifica di conformità, è affidata all'U.T. Comunale ed alle competenti commissioni. Ai fini più prettamente urbanistici, relativamente alle indicazioni descritte negli elaborati, non saranno considerate Varianti al presente Progetto Attuativo, le seguenti modifiche:

- modificazione planimetrica dei profili edificati affacciati sugli spazi privati e pubblici entro il limite del 10%, la modifica delle aree occupate dagli interrati rispetto alle previsioni di P.P. così come rappresentati nella Tavola n°3 in cui sono riportati i massimi ingombri edificati anche nel caso in cui ciò comporti la modifica delle aree destinate a funzioni pubbliche purché a parità di superficie destinata al computo dello standard pro capite,
- la variazione delle tipologie, ferme restando le caratteristiche dei blocchi edilizi previsti negli elaborati;
- la diversa organizzazione interna della distribuzione degli edifici, ferme restando le caratteristiche tipologiche degli edifici (linea, schiera, ecc.);

- la diversa ubicazione dei passi carrai, senza che sia alterato il numero dei parcheggi previsti e sia mantenuto il carattere unitario dei muri di cinta;
- la modifica del profilo altimetrico, suggerita da esigenze architettoniche, che si sviluppino in modo limitato, rispetto allo sviluppo complessivo dell'edificio e non determini, comunque, una modificazione sostanziale del carattere volumetrico e tipologico, previsto dal progetto di base del P.U.A., comunque in sintonia con quanto espresso all'articolo precedente. le variazioni delle dimensioni d'ogni singolo lotto, purché sia rispettata la S.U. complessiva.
- L' unione di piu' lotti nel rispetto dei parametri totali e degli standard urbanistici.
- le variazioni indotte dal progetto esecutivo delle opere d' U1 purché compatibili con le scelte fondanti operate dal P.U.A.

Modena, 5 giugno 2017.