

OGGETTO:

Variante Sostanziale al Piano Particolareggiato
di Iniziativa Privata "Comparto di Via Radici N°
14"

PROPRIETÀ:

VIA WATT 37 s.r.l.

DOCUMENTO:

Norme Tecniche di Attuazione

TECNICO PROGETTISTA:

DOTT. ARCH. ERIO AMIDEI

COMMITTENTE:

VIA WATT 37 s.r.l.

FIRMA

.....



FUNDO SRL

Sede di: MODENA

41126 - Str. Vignolese 1175/6 - T 059 468364 - F 059 469849

Sede di: PAVULLO N/F

41026 - Via Giardini Sud 52 - T 0536 21643 - F 0536 23684

fundostudio.it - info@fundostudio.it

INDICE

CAPO I - NORME GENERALI	- 4 -
<i>Art. 1 - PSC, RUE</i>	- 4 -
<i>Art. 2 - CONVENZIONE URBANISTICA</i>	- 5 -
<i>Art. 3 - CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO</i>	- 6 -
<i>Art. 4 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO</i>	- 7 -
<i>Art. 5 - DESTINAZIONI D'USO</i>	- 7 -
<i>Art. 6 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</i>	- 7 -
<i>Art. 7 - AREE DI CESSIONE U1 e U2</i>	- 12 -
<i>Art. 8 - PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO - VARIANTI</i>	- 13 -
<i>Art. 9 - PROGETTO PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE - VARIANTI</i>	- 13 -
<i>Art. 10 - INTERVENTI AMMESSI SULLE PARTI GIA' EDIFICATE</i>	- 14 -
CAPO II - ATTUAZIONE	- 15 -
<i>Art. 11 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.P.I.P.</i>	- 15 -
<i>Art. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	- 15 -
<i>Art. 13 - AREA F-G E TRASFERIMENTO DI SUPERFICIE COMPLESSIVA SC</i>	- 15 -
<i>Art. 14 - ARREDO URBANO</i>	- 16 -
<i>Art. 15 - REGOLAMENTI DI GESTIONE</i>	- 16 -
CAPO III - REQUISITI AMBIENTALI	- 18 -
<i>Art. 16 - COERENZA DI INSIEME DEGLI INTERVENTI E RISPETTO DEL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO</i>	- 18 -
CAPO IV - REQUISITI ARCHITETTONICI	- 19 -
<i>Art. 17 - REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI</i>	- 19 -
<i>Art. 18 - RISPETTO DELLE ALTEZZE</i>	- 20 -
<i>Art. 19 - PIANI TERRA E PORTICATI, PIANI INTERRATI</i>	- 20 -

CAPO I - NORME GENERALI

Art. 1 - PSC, RUE

- 1.1 Ai fini dell'attuazione del progetto di Piano Particolareggiato si applicano i dispositivi riportati nelle norme del Piano Strutturale Comunale PSC approvato con D.C.C. n. 25 dell' 11/06/2013, e del Regolamento Urbanistico Edilizio RUE approvato con D.C.C. n. 29 del 09/07/2013.
- 1.2 Il Piano Strutturale Comunale individua il "Comparto N° 14" come ambito "AN.2e - Ambiti per nuovi insediamenti costituiti da PUA approvati o in itinere all'atto di adozione del PSC". Tali ambiti sono normati dall'art. 50 delle Norme di PSC, che si riporta di seguito integralmente:

Art. 50 - AN.2 - Ambiti per i nuovi insediamenti costituiti da PUA approvati o in itinere all'atto dell'adozione del PSC

1. Sono individuati graficamente e distinti dalla sigla AN.2 gli ambiti per i nuovi insediamenti coincidenti con PUA approvati in base alla normativa del PRG previgente, la cui attuazione è avviata all'epoca dell'adozione del PSC. Per tali ambiti si conservano la disciplina particolareggiata in vigore all'epoca di adozione del PSC ed i contenuti convenzionali in essere, per il tempo fissato per la loro validità dalla delibera di approvazione degli strumenti medesimi, ovvero dalla convenzione stipulata o dalla legislazione vigente in materia.

Alla scadenza dei termini fissati in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, qualora le stesse non risultino completate, si dovrà procedere all'approvazione di una variante al PUA per rideterminare i contenuti e la modalità di attuazione, ovvero alla proroga dei soli termini di attuazione delle opere di urbanizzazione, secondo i parametri urbanistico-edilizi previsti dal PRG previgente. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino terminate e cedute all'Amministrazione comunale, restano in vigore i parametri urbanistico-edilizi fissati dal PUA per il completamento del piano.

2. Modifiche al PUA tali da non implicare incremento del carico urbanistico sono approvate all'interno del quadro normativo definito dalle norme del PRG previgente.

3. Modifiche sostanziali al PUA approvato sono possibili attraverso variante al PUA in sede di formazione del POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE.

4. Nei PUA in itinere all'atto dell'adozione del PSC è recepita dal PSC la normativa del PRG previgente; è possibile la conclusione del procedimento con l'approvazione del PUA qualora non vengano introdotte modifiche sostanziali rispetto alla documentazione in istruttoria, oppure nel caso in cui le modifiche siano compatibili con le norme del PSC e del RUE in salvaguardia.

5. L'ambito AN.2c "Madonna di Sotto" si attua previa approvazione di PUA di iniziativa privata da predisporre in applicazione della normativa definita dalla Variante al P.R.G. vigente adottata, che il PSC recepisce integralmente.

- 1.3 Il Regolamento Urbanistico Edilizio conferma l'area di Piano Particolareggiato negli Ambiti per nuovi insediamenti e più precisamente come "AN.2e - Ambiti costituiti da PUA all'atto dell'adozione". Tali ambiti sono normati dall'art. 76 delle Norme di RUE.
- 1.4 Come previsto al comma 4 dell'art. 50 delle Norme di PSC, le modifiche sostanziali al precedente P.P. approvato, in particolare all'assetto planivolumetrico e alla modifica di alcune infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle dotazioni territoriali, rendono necessaria la formazione di POC, conforme alla normativa di PSC e RUE.
- 1.5 In caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo tra gli elaborati grafici e le presenti Norme di Attuazione, prevale la norma scritta.
- 1.6 Per quanto non specificato nelle presenti norme di attuazione si rimanda alle norme della Scheda Normativa di POC e alle norme di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigenti al momento dell'approvazione del Piano nonché alle disposizioni e prescrizioni delle vigenti Leggi Nazionali e Regionali.

Art. 2 - CONVENZIONE URBANISTICA

La convenzione del Piano Particolareggiato e sue successive modifiche e integrazioni disciplinano, fino alla data di scadenza del termine previsto dalla stessa, gli interventi e ne definiscono le prescrizioni, i tempi di esecuzione, i parametri dimensionali e le relative modalità di misura. Si riportano di seguito i riferimenti degli atti notarili della convenzione e delle sue successive integrazioni.

- 2.1 Con atto pubblico a ministero del Dott. Sergio Nicolini, Notaio in Sassuolo, in data 28/12/2000, rep. n. 64614/16338, registrato a Sassuolo il 15/01/2001 al n. 27 e trascritto a Modena in pari data al n. 968 particolare, la società Immobiliare Regina Pacis S.p.A. ha stipulato con il Comune di Sassuolo una convenzione per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo ai terreni compresi nel "Comparto di Via Radici n°14" che era stato approvato con D.C.C. n. 79 del 31/05/2000.
- 2.2 Con atto pubblico a ministero del medesimo Dott. Sergio Nicolini, Notaio in Sassuolo, in data 23/06/2003, rep. n. 68911/17161, registrato a Sassuolo il 02/07/2003 al n. 716 e trascritto a Modena il giorno 08/07/2003 al n. 12546 particolare, veniva stipulata un'integrazione alla convenzione di cui sopra previa approvazione con D.G.C. n. 106 del 03/06/2003 di una Variante di assestamento interno con previsione di attuazione del P.P. in due distinti stralci funzionali.
- 2.3 Con atto pubblico a ministero del Dott. Giorgio Cariani, Notaio in Vignola, in data 14/02/2007, rep. n. 73659/29327, registrato a Modena il 23/02/2007 al n. 2248 e ivi trascritto il giorno 28/02/2007 al n. 4729 particolare, veniva stipulata una modifica parziale alla convenzione a ministero del Dott. Sergio Nicolini in data 23/06/2003, previa approvazione con D.C.C. n. 111 del 12/12/2006 di una Variante al P.P.

riguardante prevalentemente la modifica delle tipologie edilizie destinate alla funzione residenziale.

- 2.4 Con atto pubblico a ministero del medesimo Dott. Giorgio Cariani, Notaio in Vignola, in data 31/03/2009, rep. n. 77208/31622, registrato a Modena il 09/04/2009 al n. 6231 e ivi trascritto il giorno 10/04/2009 al n. 10313 particolare, veniva stipulata un'integrazione alla citata convenzione a ministero del Dott. Sergio Nicolini in data 23/06/2003, previa approvazione con D.C.C. n. 54 del 21/07/2008 di una Variante al P.P. riguardante prevalentemente la riorganizzazione planivolumetrica e funzionale dei lotti a destinazione commerciale/direzionale.
- 2.5 Con atto pubblico a ministero del medesimo Dott. Giorgio Cariani, Notaio in Vignola, in data 27/07/2010, rep. n. 79265/32874, veniva stipulata un'integrazione alla citata convenzione a ministero del Dott. Sergio Nicolini in data 23/06/2003, previa approvazione con D.C.C. n. 26 del 26/05/2010 di una Variante al P.P. riguardante la riorganizzazione planivolumetrica e funzionale del solo lotto D.
- 2.6 Con atto pubblico a ministero del medesimo Dott. Giorgio Cariani, Notaio in Vignola, in data 13/04/2011, rep. n. 80306/33489, veniva stipulata un'integrazione alla citata convenzione a ministero del Dott. Sergio Nicolini in data 23/06/2003.
- 2.7 Per tale nuova Variante Sostanziale al Piano Particolareggiato si procederà alla stipula di nuova convenzione urbanistica.

Art. 3 - CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

- 3.1 Il presente progetto di Variante Sostanziale al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Comparto di Via Radici n°14" costituisce strumento urbanistico attuativo in conformità alle disposizioni del PSC vigente (Art. 50 Norme di PSC) e alle disposizioni del POC vigente, in particolare alla relativa Scheda Normativa, specificando nella relativa Scheda d'Ambito i diritti edificatori assegnati per le varie destinazioni d'uso ammesse e altre indicazioni di carattere insediativo, infrastrutturale e ambientale da osservare in fase di progettazione.
- 3.2 La presente normativa tecnica è redatta ai fini di regolare l'attuazione del progetto di Variante Sostanziale al Piano Particolareggiato "Comparto di Via Radici n°14"; essa si applica alle aree comprese nel perimetro delimitato dalle indicazioni delle Tavole di progetto del P.P.
- 3.3 In caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo tra gli elaborati grafici e le presenti Norme di Attuazione, prevale la norma scritta.
- 3.4 Per quanto non specificato nelle presenti norme di attuazione si rimanda alle norme di RUE vigenti al momento dell'approvazione del Piano nonché alle disposizioni e prescrizioni delle vigenti Leggi Nazionali e Regionali.

Art. 4 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

4.1 Il presente progetto di Variante Sostanziale al Piano Particolareggiato "Comparto di Via Radici n°14" si compone dei seguenti elaborati:

- RELAZIONE TECNICA
- TAV 02a INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV 03a PLANIMETRIA STATO DI FATTO
- TAV 04a CONFRONTO P.P. APPROVATO - P.P. IN VARIANTE
- TAV 05a PLANIMETRIA GENERALE
- TAV 05.1a PLANIVOLUMETRICO, PROFILI E VISTE 3D
- TAV 06a PLANIMETRIA DOTAZIONI TERRITORIALI
- TAV 07a PLANIMETRIA AREE DI CESSIONE
- TAV 08a PLANIMETRIA RETE FOGNATURA
- TAV 08.1a PLANIMETRIA PERMEABILITA'
- TAV 09.1a PLANIMETRIA RETE ACQUA
- TAV 09.2a PLANIMETRIA RETE GAS
- TAV 10a PLANIMETRIA RETE ELETTRICA
- TAV 11a PLANIMETRIA RETE TELEFONICA, FIBRA OTTICA E VIDEOSORVEGLIANZA
- TAV 12a PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'
- TAV 14a VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO
- TAV15a RELAZIONE GEOLOGICA
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV 17a SCHEMA DI CONVENZIONE E C.M.E.
- TAV 18a RELAZIONE ILLUMINOTECNICA
- STUDIO DI IMPATTO SULLA MOBILITA' E SUL TRAFFICO

Art. 5 - DESTINAZIONI D'USO

5.1 Le destinazioni d'uso ammesse nel Comparto in oggetto sono:

- residenziale (U1, U2);
- direzionale, commerciale, di servizio (U4, U5, U11, U12, U19, U21);
- commerciale, pubblici esercizi (U5, U6.1.a, U6.1.n, U11).

Art.6 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6.1 Ai fini dell'attuazione del presente progetto di Variante Sostanziale al Piano Particolareggiato si applicano i dispositivi riportati nelle Norme del PSC vigente, nelle

Norme del POC e relativa Scheda d'Ambito e nel RUE, nonché i dettati delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

- 6.2 Per convertire la potenzialità edificatoria assegnata al Comparto dal parametro originario Superficie Utile SU al parametro vigente Superficie Complessiva SC, sono stati stabiliti due differenti parametri di conversione a seconda della destinazione d'uso: per la destinazione d'uso residenziale e direzionale è stato applicato il parametro moltiplicatore 1,15 mentre per la destinazione d'uso commerciale è stato mantenuto il rapporto 1:1.
- 6.3 La Superficie Utile ammessa nel Comparto era pari a 15.000 mq della quale ne sono stati attuati 5.117 mq (4.044 mq residenza; 493 mq terziario; 580 mq commerciale).
- 6.4 La Superficie Complessiva SC ammessa nel Comparto, ottenuta applicando i parametri di conversione di cui sopra, è pari a 16.574 mq, di cui 5.798 mq già attuata; dei rimanenti 10.776 mq di SC, 3.600 mq di SC a destinazione commerciale saranno attuati in tale progetto di Variante e 7.176 mq di SC rimarranno in capo agli attuatori da trasferire in altro Ambito individuato dall'Amministrazione Comunale.
- 6.5 Al presente progetto di Variante al P.P. si applicano i seguenti parametri urbanistico-edilizi:
- | | |
|---|------------------------------------|
| - Dotazioni territoriali | vedi tabella Dati Tecnici seguente |
| - H max | 18,00 ml |
| - Superficie Fondiaria del Lotto | vedi tabella Dati Lotti seguente |
| - Superficie Complessiva per ogni Lotto | vedi tabella Dati Lotti seguente |
| - Parcheggi Pertinenziali | vedi tabella Dati Lotti seguente |
- 6.6 La tabella Dati Tecnici del progetto di Variante al Piano Particolareggiato - Ottobre 2016 e la tabella Dati Lotti vengono qui di seguito riportate.

Dati Tecnici della VARIANTE SOSTANZIALE AL P.P. COMPARTO N. 14 - OTTOBRE 2016							
		P.R.G. (art. 29 NPA di PRG)	Varianza al P.P. 2009 (D.C.C. n. 26 del 26/05/2009)	P.S.C./P.O.C.	Progetto		
Superficie Territoriale totale comparto	\$T	mq	33.713	33.713	33.713	33.713	
Superficie Territoriale oggetto d'intervento	\$T	mq	-	-	14.210	14.210	
Superficie Utile ammissa	\$U	mq	15.000	15.000	-	-	
Superficie Utile già attuata:							
Residenza	\$U	mq	-	4.044	-	-	
Terzario	\$U	mq	-	493	-	-	
Commerciale	\$U	mq	-	580	-	-	
totale già attuata	\$U	mq	5.117	5.117	-	-	
Superficie Utile rimanente da attuare	\$U	mq	-	9.883	-	-	
Dotazioni territoriali per sub-ambito già attuato:							
Parcheggi pubblici (40 mq/100 mq \$U)	P1	mq	2.047	3.621	-	-	
Verde, piazze e aree attrezzate (50 mq/100 mq \$U)	V	mq	3.070	8.189	-	-	
totale		mq	5.117	11.810	-	-	
Dotazioni territoriali realizzate in eccedenza:							
Parcheggi pubblici	P1	mq	-	1.574	-	-	
Verde, piazze e aree attrezzate	V	mq	-	5.119	-	-	
totale		mq	-	6.693	-	-	
Superficie Fondiaria totale prevista	\$F	mq	-	13.892	-	-	
Superficie Fondiaria attuata	\$F	mq	-	4.674	-	-	
Superficie Complessiva max da attuare	\$C	mq	-	-	10.776	10.776	
Superficie Complessiva da attuare:							
Commerciale (medio-piccole strutture di vendita)	\$C	mq	-	-	3.600	3.600	
totale da attuare	\$C	mq	-	-	3.600	3.600	
Superficie Complessiva da trasferire	\$C	mq	-	-	7.176	7.176	
Dotazioni territoriali:							
Parch. Pubblici P1 Commercio, Terzario (40 mq/100 mq \$C)	P1	mq	-	-	1.440	1.574	già realizzati
Aree V Commercio, Terzario: verde (50 mq/100 mq \$C)	V	mq	-	-	2.160	9.032	di cui 5.119 già realizzati
totale		mq	-	-	3.600	10.606	
Altezza massima	H	m	29,00	29,00	18,00	18,00	
Superficie Fondiaria	\$F	mq	-	-	-	9.293	
Dotazioni territoriali complessive (già attuate+da attuare):							
Parcheggi Pubblici P1	P1	mq - n		3.487	139	3.621	190
Verde, piazze e aree attrezzate	V	mq		5.230		12.102	
totale		mq		8.717		15.723	
Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:							
Viabilità e percorsi pubblici	U1	mq	-	-	-	3.285	
Cabine elettriche	U1	mq	-	-	-	142	
totale UT	U1	mq	-	-	-	3.427	

Dati Lotti della VARIANTE SOSTANZIALE AL P.P.															
Lotti	Superficie Fondiaria SF	Superficie Utile SU				Alloggi n	H progetto ml	Parcheggi di Pertinenza Pp							
		Residenza	Servizi connessi alla residenza	Commercio, terziario	totale			Residenza	Servizi	Terziario Pp	Commercio				
n	mq	mq	mq	mq	mq	n	ml	Rich.	Off.	Rich.	Off.	Rich.	Off.	Rich.	Off.
A1	1.100	1.228	192	192	1.420	12	18,50	-	17	-	3	-	-	-	-
A2	1.030	1.228	192	192	1.420	12	18,50	-	17	-	3	-	-	-	-
B1	488	440	-	-	440	4	13,50	-	7	-	-	-	-	-	-
C1	577	511	-	-	511	5	13,50	-	7	-	-	-	-	-	-
D3	659	-	-	-	493	-	7,50	-	-	-	-	-	8	-	-
E	842	637	196	196	833	7	13,50	-	12	-	5	-	-	-	-
totale	4.674	4.044	580	493	5.117	40	-	-	60	-	11	-	8	-	-

Lotti già attuati non oggetto di Variante

Lotti	Superficie Fondiaria SF	Superficie Complessiva SC				Alloggi n	H progetto ml	Parcheggi di Pertinenza Pp							
		Residenza	Servizi connessi alla residenza	Commercio, terziario	totale			Residenza	Servizi	Terziario Pp	Commercio				
n	mq	mq	mq	mq	mq	n	ml	Rich.	Off.	Rich.	Off.	Rich.	Off.	Rich.	Off.
D1 (M-P alimentare sv 1.400 mq)	6.272	-	-	2.500	2.500	-	13,50	-	-	-	-	-	-	108	108
D2 (M-P non alimentare sv 940 mq)	2.921	-	-	1.100	1.100	-	8,50	-	-	-	-	-	-	47	47
totale	9.193	-	-	3.600	3.600	-	-	-	-	-	-	-	-	155	155
Pp Banca Unipol	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
totale	9.293	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 6.7 Per quanto riguarda le distanze dai confini, dalle strade e tra i fabbricati, si applicano come minimi le distanze definite esplicitamente o derivabili metricamente dagli elaborati grafici del presente progetto di Piano Particolareggiato, purchè non in contrasto con le normative vigenti.
- 6.8 Per quanto riguarda la SC delle singole Unità d'Intervento, essa dovrà generalmente corrispondere a quella dichiarata nella Tabella allegata al presente progetto di Variante al P.P. Nel caso in cui la progettazione di talune Unità d'Intervento non sfrutti appieno la SC ad essa attribuita dal Progetto di Piano Particolareggiato, la superficie in eccedenza potrà essere riutilizzata all'interno del Comparto, limitatamente agli edifici già programmati dal Piano. Analogamente, qualora un'Unità d'Intervento necessiti di un'ulteriore quota di SC rispetto a quella ad essa assegnata, e fermo restando il valore complessivo del Comparto, potrà attingere tale quota di SC da altre Unità d'Intervento non ancora realizzate, nel rispetto del precedente art. 5.
- 6.9 Nel caso in cui un'Unità d'Intervento necessiti di un'ulteriore quota di SC rispetto a quella ad essa assegnata, potrà attingere tale quota di SC anche dalla Superficie Complessiva rimasta in capo agli attuatori da trasferire in altro Ambito individuato dall'Amministrazione Comunale nella misura massima del 20% rispetto alla quota prevista, nel rispetto del precedente art. 5.
- 6.10 Per quanto riguarda le altezze dei fabbricati queste sono definite, di massima, dal Progetto di Variante al Piano Particolareggiato ed in particolare dagli elaborati che riportano le schede e i profili degli edifici. Le altezze saranno misurate secondo le disposizioni del RUE. In ogni caso le altezze dei fabbricati non potranno eccedere i 18,00 ml pur consentendo l'ammissibilità di elementi tecnologici ed architettonici, strettamente episodici, svettanti oltre tale altezza.
- 6.11 La dotazione dei parcheggi pubblici P1 e delle aree V relativa al sub-comparto già attuato è stata computata in conformità alle norme del PRG mentre la dotazione dei parcheggi pubblici P1 e delle aree V relativa al sub-comparto oggetto di Variante è stata computata in conformità alle norme del RUE (art. 112) e alle prescrizioni della relativa Scheda normativa di POC.
- 6.12 I parcheggi in progetto sono conformi ai requisiti tipologici e dimensionali del PRG e del RUE (art. 110).
- 6.13 Le dotazioni minime di Parcheggi di pertinenza (Pp) sono state calcolate in conformità alle norme del RUE (art. 111).
- 6.14 I parcheggi di pertinenza potranno essere ricavati internamente ai lotti e/o come autorimesse nell'ambito dei corpi edilizi. I progetti per la richiesta del Permesso di Costruire dei singoli edifici, dovranno dimostrare nel dettaglio l'esatta

corrispondenza alla citata norma di RUE. Le quantità minime sono determinate a seconda della destinazione d'uso alla quale sono attribuiti.

- 6.15 Per quanto l'approvvigionamento energetico, ai sensi dell'Art.83 comma 8 del PTCP, il progetto di Variante al PP prevede di soddisfare il 30% del fabbisogno energetico per riscaldamento, acqua calda sanitaria ed energia elettrica, tramite il ricorso a fonti energetiche rinnovabili. Le soluzioni impiantistiche ipotizzate includono l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica sulle coperture degli edifici, correttamente orientati per lo sfruttamento dell'illuminazione naturale e dell'energia solare passiva, e di impianti per il riscaldamento invernale/raffrescamento estivo, alimentati da pompe di calore/caldaie a condensazione. Si specifica comunque che le soluzioni adottate sia dal punto di vista costruttivo che impiantistico per l'approvvigionamento e il risparmio energetico saranno esplicitate più precisamente in fase di presentazione dei permessi di costruire di ogni singolo fabbricato.
- 6.16 Per quanto riguarda la risorsa idrica, secondo quanto previsto dalle norme in materia del PTCP, si provvederà al recupero ed al riutilizzo per usi compatibili delle acque meteoriche. Inoltre si cercherà di limitare il grado di impermeabilità delle aree, adottando soluzioni costruttive atte alla massima permeabilità, quali la posa di elementi autobloccanti ad elevata permeabilità nelle zone pavimentate idonee. Si specifica comunque che le soluzioni adottate sia dal punto di vista costruttivo che impiantistico per il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche saranno esplicitate più precisamente in fase di presentazione dei permessi di costruire di ogni singolo fabbricato.

Art.7 - AREE DI CESSIONE U1 e U2

- 7.1 Il progetto di Variante al Piano Particolareggiato individua, nelle TAVV 06a-07a, le aree di cessione per le opere di urbanizzazione degli insediamenti (Opere di Urbanizzazione Primaria), per i parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria P1 e aree per verde pubblico o altre attrezzature collettive U (Opere di Urbanizzazione Secondaria). Si fa presente che la maggior parte delle aree/opere individuate sono già state realizzate nei precedenti stralci funzionali e sono già state cedute all'Amministrazione Comunale o sono in procinto di esserlo.
- 7.2 Sarà possibile che, eseguiti il tracciamento delle opere ed i frazionamenti delle nuove aree di cessione, emergano differenze dimensionali delle suddette aree rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici. Pertanto l'Amministrazione Comunale prende atto che l'esatta definizione dimensionale delle aree di cessione potrà subire lievi modifiche, fermo restando in ogni caso il valore minimo dettato dalle Norme del RUE.

7.3	Il comparto di Piano Particolareggiato prevede, complessivamente, le seguenti quantità dimensionali:	
	Aree per Opere U1 (viabilità, aiuole stradali, percorsi e cabine elettriche)	mq 3.427
	Aree per Parcheggi P1	mq 3.621
	Aree a verde V	mq 12.102
	Per complessivi	mq 19.150

Art.8 - PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO - VARIANTI

- 8.1 Costituiscono Varianti allo Strumento Urbanistico Attuativo, da formare ai sensi di legge, e da sottoporre all'approvazione dell'appropriato organo comunale, le seguenti modificazioni al Progetto di Piano Particolareggiato:
- modificazioni sostanziali all'assetto del verde e degli spazi pubblici, in particolare di quelli collocati in fregio alla grande viabilità;
 - modificazioni sostanziali che riguardano l'organizzazione volumetrica e l'assetto planimetrico degli edifici;
 - difformità sostanziali tra gli elementi architettonici, previsti dal progetto di Piano Particolareggiato, con i progetti presentati per la richiesta di Permesso di Costruire.
- 8.2 Eventuali modifiche non ricomprese nel punto 8.1 del presente articolo, sono da ritenersi ammissibili in sede di presentazione di richiesta di Permesso di Costruire, fermo restando il rispetto delle quantità minime degli standard urbanistici previste.

Art.9 - PROGETTI PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE - VARIANTI

- 9.1 Sono ammesse in sede di presentazione dei progetti, atti all'ottenimento del Permesso di Costruire delle singole Unità d'Intervento, le seguenti modifiche al Progetto di Piano Particolareggiato, senza che queste comportino variante allo Strumento Urbanistico Attuativo:
- modifiche tipologiche riguardanti le Unità di Intervento;
 - modifiche all'ubicazione dei passi carrai, senza che venga alterato l'assetto della viabilità e fermo restando il reperimento delle superfici minime per parcheggi pubblici;
 - modifiche alla destinazione d'uso delle Unità di Intervento ed al numero degli alloggi ipotizzati dal Piano Particolareggiato, fermo restando le destinazioni previste dalle presenti norme e dal RUE e il necessario adeguamento degli standard urbanistici; non è pertanto vincolante il numero delle unità immobiliari (alloggi) riportate nelle tabelle degli elaborati di Piano Particolareggiato;
 - trasferimenti di quote di S.C. e di S.F. da un'Unità di Intervento all'altra nella misura massima del 20% di quanto previsto nel presente progetto, fermo restando il

carattere architettonico delle Unità stesse e mantenendo inalterata la SC totale del comparto;

- modifiche non sostanziali alla configurazione dei profili, sia planimetrici sia altimetrici, degli organismi previsti dal Piano nel rispetto comunque dell'altezza massima consentita, fermo restando in ogni caso l'assetto planivolumetrico e l'organizzazione degli spazi pubblici.

Art.10 - INTERVENTI AMMESSI SULLE PARTI GIA' EDIFICATE

10.1 Gli interventi sui Lotti A1, A2, B1, C1, E, che risultano già attuati e autonomi e le cui opere di urbanizzazione previste sono perfettamente funzionanti, collaudate e già cedute all'Amministrazione Comunale, si attuano per intervento diretto e di conseguenza si esclude per tali lotti/fabbricati esistenti l'assoggettamento a PP/PUA.

10.2 Gli interventi ammessi sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione e Cambio di Destinazione d'Uso (secondo le funzioni indicate al precedente Art. 5), previo reperimento, in quest'ultimo caso, delle ulteriori dotazioni territoriali richieste per la nuova destinazione, qualora quest'ultima determini un incremento di carico urbanistico.

CAPO II - ATTUAZIONE

Art. 11 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.P.I.P.

- 11.1 Il soggetto attuatore ha la facoltà di dare corso alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione per stralci funzionali, previa presentazione di relativo progetto esecutivo per il rilascio del necessario Nulla Osta dell'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici e per il rilascio del necessario titolo abilitativo.
- 11.2 Lo stesso dicasi per gli interventi edificatori, che potranno realizzarsi per stralci funzionali; inoltre nell'ambito di un medesimo stralcio potrà edificare per singole Unità di Intervento, che rappresentano pertanto la minima Unità Immobiliare sottoponibile alla richiesta di Permesso di Costruire.
- 11.3 Ogni intervento che comporti trasformazione urbanistica od edilizia sarà subordinato al rilascio dei necessari titoli abilitativi così come previsto dalle Normative vigenti.
- 11.4 I progetti per i Permessi di Costruire delle Unità di Intervento, dovranno, oltre che alle presenti Norme, essere conformi anche alle Norme del PSC, POC e RUE, nonché alle normative specifiche e generali in vigore.

Art. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 12.1 La TAV 07a individua le aree destinate alle opere per l'urbanizzazione degli insediamenti, suddivise tra aree per Opere di Urbanizzazione Primaria U1 (viabilità, parcheggi pubblici, aiuole stradali, percorsi pubblici) e aree per Opere di Urbanizzazione Secondaria U2 (aree a verde o altre attrezzature collettive V).
- 12.2 I progetti esecutivi delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, come individuati nelle TAVV 08a, 09.1a, 09.2a, 10a, 11a, 12a saranno elaborati a cura dei Soggetti Attuatori secondo quanto previsto dallo Schema di Convenzione.
- 12.3 Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento risulteranno definite dal progetto esecutivo, sulla base del quale sarà rilasciato il relativo Permesso di Costruire per la realizzazione delle stesse. Tale progetto dovrà risultare concordato e vistato dai vari Enti Gestori per quanto riguarda gli impianti a rete, nonché con eventuali altri Enti interessati.
- 12.4 Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC, per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica al presente progetto di Variante del Piano Particolareggiato e saranno regolamentate dalla convenzione allegata.

Art. 13 - AREA F-G E TRASFERIMENTO DI SUPERFICIE COMPLESSIVA SC

- 13.1 L'area F-G, originariamente prevista come lotto edificabile, verrà interamente ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale. Saranno a carico del Soggetto

Attuatore le opere di livellamento/sistemazione del terreno concordate con l'Amministrazione Comunale.

- 13.2 La Superficie Complessiva SC non attuata nell'Ambito in menzione, pari a 7.176 mq, rimarrà in capo ai Soggetti Attuatori e potrà essere utilizzata su un'altra area indicata dalla stessa Amministrazione Comunale entro 5 anni dall'approvazione del presente POC/PUA.

Art. 14 - ARREDO URBANO

- 14.1 Per opere di arredo urbano si intendono le opere che, a vario titolo, concorrono a garantire un'adeguata qualità ambientale ed un elevato livello di fruizione al sistema complessivo degli spazi pubblici e di uso pubblico compresi nel progetto di Piano Particolareggiato.
- 14.2 Il progetto esecutivo sarà predisposto contestualmente al progetto esecutivo delle opere di U1 e U2. Più in particolare sono compresi nelle opere di arredo urbano:
- i percorsi e le piazze pedonali pubbliche e di uso pubblico;
 - le piste ciclabili pubbliche e le relative aree di sosta attrezzate;
 - l'allestimento 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 telefonici, rete elettrica, delle cassette per lettere ecc., ricomprese entro gli spazi sopra citati, nonché la sistemazione del verde relativo a tali opere.
- 14.3 Il progetto esecutivo delle opere di arredo urbano viene elaborato, in conformità al progetto di Variante al Piano Particolareggiato a cura dei Soggetti Attuatori, secondo quanto disposto dalla Convenzione, in modo coordinato rispetto alle diverse fasi in cui si articola la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione.
- 14.4 In sede di progetto esecutivo delle opere di arredo urbano, sono ammessi approfondimenti, aggiustamenti e messe a punto rispetto ai contenuti del progetto di Variante al Piano Particolareggiato.
- 14.5 I progetti esecutivi delle opere di arredo urbano dovranno comunque assicurare il superamento delle barriere architettoniche.
- 14.6 Nella progettazione esecutiva degli spazi aperti di tipo condominiale e privato si farà riferimento alla progettazione esecutiva delle opere di arredo, coordinando con quest'ultima le relative soluzioni.

Art. 15 - REGOLAMENTI DI GESTIONE

- 15.1 I Regolamenti di Gestione, predisposti a cura dei Soggetti Attuatori e approvati anche dall'Amministrazione Comunale, definiscono le modalità d'uso, di manutenzione e di gestione delle parti comuni e condominiali, degli impianti comuni, ivi comprese servitù, diritti d'uso e di passaggio pubblico o privato.
- 15.2 I Regolamenti, predisposti a cura dei Soggetti Attuatori, vengono articolati per Unità di Intervento, e saranno richiamati negli atti di compra-vendita delle diverse Unità immobiliari.
- 15.3 Previo accordo tra Amministrazione Comunale e Soggetti Attuatori i suddetti Regolamenti possono prevedere particolari criteri di manutenzione e gestione, da parte degli stessi Soggetti Attuatori o di loro aventi causa, anche di aree e servizi a destinazione pubblica o di uso pubblico.

CAPO III - REQUISITI AMBIENTALI

Art. 16 - COERENZA DI INSIEME DEGLI INTERVENTI E RISPETTO DEL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

- 16.1 Fermo restando quanto previsto ai precedenti Art.8 e Art.9 circa le Varianti progettuali, i progetti esecutivi delle Opere di Urbanizzazione e delle Unità di Intervento, dovranno corrispondere di massima alle indicazioni di allineamento, di altezza, di continuità degli accessi, dei percorsi e degli spazi, di coordinamento dei materiali di finitura esterna e di arredo fissati dal presente progetto di Variante al Piano Particolareggiato.
- 16.2 Per quanto riguarda i materiali adottati per le finiture degli arredi esterni, per le varie pavimentazioni stradali dei percorsi pedonali e ciclabili, degli spazi porticati, delle piazze, questi sono indicati, di massima, nella TAV05a del presente progetto di Variante al Piano Particolareggiato e saranno oggetto di successivo approfondimento durante la redazione del progetto esecutivo.
- 16.3 E' riaffermata la necessità che nel corso degli sviluppi progettuali esecutivi delle Unità di Intervento, sia mantenuta una sostanziale unitarietà di scelta ed una riconoscibile coerenza architettonica che configuri il progetto dell'intero Comparto e che dovrà essere ritrovata nella sua concreta attuazione.

CAPO IV - REQUISITI ARCHITETTONICI

Art. 17 - REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI

17.1 La Progettazione esecutiva nelle varie fasi attuative, dovrà di massima assicurare il rispetto dei requisiti architettonici generali, che caratterizzano il progetto di Variante al Piano Particolareggiato. A tale scopo l'attuazione si svilupperà in modo coordinato per quanto riguarda le scelte architettoniche dei singoli edifici formanti il complesso.

17.2 Si riportano fin d'ora i seguenti indirizzi che prevedono:

- il coordinamento cromatico e di uso dei materiali dei fronti edificati; esso sarà ottenuto mediante l'adozione di paramenti degli edifici residenziali prevalentemente in mattone faccia vista, integrati da parti di intonaco in pasta e/o colorati, con l'inserimento di elementi caratterizzanti in acciaio e vetro, mentre gli edifici con destinazione commerciale sulla Via Radici saranno contraddistinti principalmente da vetrate continue cadenzate da elementi portanti in elevazione in acciaio e/o muratura faccia vista a sostegno della copertura. Anche i fabbricati direzionali dovranno richiamare le caratteristiche degli edifici di cui sopra;
- l'adozione, salvo che per fabbricati particolari, di coperture piane o a falde con bassa inclinazione e manto superficiale in elementi di cotto, lamiera di rame o laminati simili;
- il coordinamento dei serramenti esterni sarà ottenuto utilizzando alluminio, acciaio o legno, fermo restando l'obbligo di utilizzo unitario dei materiali nell'ambito della stessa unità d'intervento, nel caso di destinazione d'uso promiscua (residenziale e direzionale) e nei contesti significativi costituiti dalle piazze pubbliche;
- il coordinamento delle chiusure esterne, previste per le sole residenze, è ottenuto con l'uso di avvolgibili o oscuranti in alluminio, acciaio o legno verniciato e/o pigmentato;
- il coordinamento per quanto concerne la scelta dei bancali delle finestre e delle porte-finestre è realizzato con l'uso di marmo o pietra naturale per i fabbricati residenziali mentre per quelli direzionali può essere inserito anche l'uso di bancali in lamierino verniciato in armonia con le vetrate e gli altri elementi di finitura;
- il coordinamento teso ad individuare la configurazione dei parapetti è ottenuto con l'uso di mattoni faccia vista, di profili di ferro verniciato con disegno semplice oppure utilizzando pannelli in lamiera preforata oppure in vetro prevalentemente nella parte direzionale;
- il coordinamento delle recinzioni, in particolare di quelle a confine con gli spazi pubblici, sarà ottenuto tramite la realizzazione di muretto in c.a. di h. max 80 cm circa con sovrastanti pannelli a lamelle orizzontali tipo TALIA SCREEN o similare di h. max 170 cm circa.

17.3 In sede di progetto di Permesso di Costruire sarà effettuata una scelta definitiva dei materiali, da utilizzare nel rispetto delle regole di coordinamento progettuale.

Art. 18 - RISPETTO DELLE ALTEZZE

18.1 Nel rispetto delle altezze massime previste nel progetto di Variante al Piano Particolareggiato, la Progettazione esecutiva delle Unità di Intervento dovrà assicurare una sostanziale rispondenza, o comunque un'adeguata coerenza, degli allineamenti ai piani, delle quote dei solai, delle linee di gronda, delle altezze dei porticati comunicanti, nonché degli elementi architettonici significativi, che compaiono nel progetto di Variante al Piano Particolareggiato e che richiedono con evidenza l'instaurarsi di rapporti di allineamento o comunque di coordinamento altimetrico.

Art. 19 - PIANI TERRA E PORTICATI, PIANI INTERRATI

19.1 I piani terra degli edifici dovranno avere caratteristiche architettoniche coordinate per quanto riguarda:

- i serramenti degli atri di accesso;
- i serramenti dei locali commerciali;
- le pavimentazioni ed il coordinamento dei corpi illuminanti delle zone porticate;
- i campanelli, i citofoni, le cassette della posta, la toponomastica, le insegne.

19.2 Nei locali interrati e seminterrati, nel rispetto dei parametri urbanistici del RUE per il calcolo della SC, rispetto agli schemi tipologici del progetto di P.P., il profilo perimetrale potrà essere variato per esigenze strutturali e distributive.

Modena, li 25/10/2016

Il Tecnico

Dott. Arch. ERIO AMIDEI