

oggetto

PROVINCIA DI MODENA - COMUNE DI SAN CESARIO S.P.

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO "COMPARTO ALBERTINI"
Comune di San Cesario S.P. - Centro Capoluogo**

STRADA PROVINCIALE 14 - VIA DELLE FOSSE - VIA DELLE PIOPPE

18

tavola

elaborato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

scala

Albertini Antonio

Sola Graziella

Costanzini Maria

Sola Marco

F4 COSTRUZIONI srl

Sola Sergio

Clo' Enzo

Sola Maurizio

Morselli Carla

Sola Mauro

Vignudelli Anna

Ing.MONTORSI MARCO

Geom.LORENZONI LORENZO

Ing.LORENZONI ENRICO

via delle Radici 309
41043 Formigine MO
tel.059 571994 fax 059 5750257
info@montorsiprogetti.it

P.zza Caduti della Liberta' 14
41057 Spilamberto MO
tel.059 782500 fax 059 785170
info@studiolorenzoni.com

P.zza Caduti della Liberta' 14
41057 Spilamberto MO
tel.059 782500 fax 059 785170
enrico@studiolorenzoni.com

REV. n.	DATA	REDATTO	DESCRIZIONE

OGNI ELABORATO E' DA RITENERSI DI ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLO STUDIO DI PROGETTAZIONE, QUALSIASI RIPRODUZIONE E' SOGGETTA AD AUTORIZZAZIONE PREVENTIVA, OGNI MODIFICA MANUALE E' DA CONSIDERARSI NON VALIDA AI FINI PROGETTUALI

ART. 1 -AMBITO DI APPLICAZIONE.-

1. - La presente normativa fa parte integrante del piano particolareggiato di iniziativa privata del *Comparto C1 denominato "ALBERTINI"* nel Comune di San Cesario sul Panaro ed ha validità all'interno del perimetro che comprende le aree interessate dal Piano medesimo, come risulta dagli elaborati grafici.

2. - Il Piano Particolareggiato comprende aree appartenenti nel P.R.G. vigente a "Zone omogenee di tipo C1 – Nuovi insediamenti residenziali, e Zone omogenee di tipo "G"

- Zona omogenea "G" Sottozona "P" "Servizi Pubblici di Quartiere – Parcheggi Pubblici" art.89 NTA del PRG Vigente
- Zona omogenea "G" Sottozona "S" "Servizi Pubblici di Quartiere – Servizi Sociali" art.86 NTA del PRG Vigente
- Zona omogenea "G" Sottozona "V(ZR) Verde Pubblico – Zona di Rimboschimento" art.88 NTA del PRG Vigente

La superficie territoriale ST del comparto risulta di mq. 45.015 mq.

3. - La normativa riguarda le modalità di utilizzo delle aree e da indicazioni relative agli aspetti edilizi ed urbanistici, nonché ai criteri di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

4. - Per quanto non specificato valgono le Norme di attuazione del P.R.G. e le norme di Regolamento Edilizio e le indicazioni grafiche contenute nel planovolumetrico.

ART. 2 -ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO.-

Gli elaborati tecnici che costituiscono il piano particolareggiato di iniziativa privata in esame sono i seguenti:

- Tavola 01 - Relazione illustrativa;
- Tavola 02 - Estratto di P.R.G. e relative N.T.A.;
- Tavola 03 - Estratto della C.T.R.;
- Tavola 04 - Estratto Catastale e Relativi certificati di Partita;
- Tavola 04/B – Piano Particellare;
- Tavola 05 - Rilievo dello Stato di Fatto;
- Tavola 06 - Elaborato Fotografico;
- Tavola 07 – Planimetria di Progetto: Planimetria Generale e materiali a raso
- Tavola 08 – Planimetria di Progetto: Aree Verdi
- Tavola 09 – Planimetria di Progetto: Indici Urbanistici
- Tavola 10 – Planimetria di Progetto: Aree di Cessione;

- Tavola 10B - Planimetria di Progetto: Attuazione per stralci Funzionali
- Tavola 11 – Planimetria di Progetto: Quotata
- Tavola 12 – Profili Longitudinali e Sezioni Caratteristiche;
- Tavola 13 – Tipologie Costruttive - Parcheggi di Pertinenza – Superfici Permeabili
- Tavola 14a – Planimetria di sovrapposizione delle reti impiantistiche;
- Tavola 14b – Planimetria rete fognaria acque meteoriche e reflue;
- Tavola 14b/1 – Laminazione acque meteoriche in Canal Torbido
- Tavola 14b/2 – Relazione tecnica di verifica laminazione acque meteoriche
- Tavola 14c – Planimetria reti acquedotto e gasdotto;
- Tavola 14d – Planimetria rete elettrica M.T. e B.T.;
- Tavola 14e – Planimetria raccolta r.s.u. e differenziata;
- Tavola 14f – Planimetria rete di Illuminazione pubblica;
- Tavola 14g – Planimetria rete telefonica;
- Tavola 14h – Planimetria impianto di irrigazione verde pubblico ;
- Tavola 15 – Planimetria di progetto: Segnaletica Stradale
- Tavola 16 – Planimetria di progetto: DPR_503 del 24.07.1996
- Tavola 17 -Planimetria di Progetto: Opere fuori comparto – ROTONDE E VASCA DI LAMINAZIONE-
- Tavola 18 – Norme Tecniche di Attuazione;
- Tavola 19 – Preventivo di Spesa;
- Tavola 20 - Relazione Geologica e Geotecnica;
- Tavola 21 – Relazione Clima-Acustico
- Tavola 22 – Rapporto Ambientale;
- Tavola 23 – Schema di Convenzione

ART. 3 –CONVENZIONE ATTUATIVA.-

1. - Conformemente a quanto previsto dalla legislazione vigente, per l'attuazione del P.P. del *comparto "Albertini"* il Comune, dopo la sua approvazione, stipulerà una specifica convenzione attuativa sulla scorta dello schema predisposto all'interno del presente Piano, che prevede tra l'altro:

- a) la realizzazione a cura e spese del concessionario, delle opere di urbanizzazione primaria e secondarie previste nel P.P., le loro caratteristiche progettuali, e le modalità di controllo per la loro corretta esecuzione;
- b) la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree necessarie per ulteriori opere di urbanizzazione extra – comparto relative alle due rotatorie stradali da realizzarsi per l'intersezione delle nuove strade di urbanizzazione con la viabilità esistente rappresentate

dalla rotatoria stradale sulla Strada Provinciale n.14 e la rotatoria stradale interna con le vie Fosse e XXX della Resistenza;

- c) la cessione gratuita dell'area denominata "S - Servizi Pubblici di Quartiere – Servizi Sociali" prevista all'interno del comparto di urbanizzazione;
- d) gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare;
- e) i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione da realizzare;
- f) i termini di consegna al Comune delle opere di urbanizzazione entro il termine fissato nella convenzione attuativa;
- g) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle destinazioni d'uso.

ART. 4 -OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.-

1. – Il presente Piano comprende una progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria afferenti all'intervento proposto. Tali opere sono riportate nelle tavole allegate per quanto concerne gli spazi a verde, percorsi pedonali, le reti energetiche e tecnologiche. Il sistema delle opere di urbanizzazione sarà definito attraverso il progetto delle urbanizzazioni primarie da presentarsi a seguito di approvazione di PP secondo le disposizioni stabilite all'interno della convenzione.

2. - La successiva progettazione esecutiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria dovrà individuare le scelte e i dettagli di specifica che costituiranno la base per la realizzazione delle stesse. La realizzazione del sistema della viabilità dovrà rispettare le norme relative per l'eliminazione delle barriere architettoniche. In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria potranno essere apportate lievi modifiche che non comportino tuttavia l'alterazione della sistemazione urbanistica.

3. - Non sono considerate varianti al P.P. e sono consentite, nel rispetto dell'assetto previsto per il comparto, modifiche ai tracciati e alle caratteristiche tecniche delle reti tecnologiche, se ritenute necessarie dall'ente gestore in fase di progettazione esecutiva e ad opere di urbanizzazione in corso, purché limitate agli spazi pubblici previsti dal planivolumetrico.

4. – Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate per stralci funzionali aventi ciascuno autonoma funzionalità e una propria utilità correlata all'interesse pubblico, indipendentemente dalla realizzazione dell'opera complessiva; gli stralci funzionali definiti negli elaborati grafici allegati al P.P.I.P. dovranno essere accordati dall'Amministrazione Pubblica dopo averne valutato le singole fruibilità rispetto al complesso delle opere di urbanizzazione .

ART. 5 –MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.-

1. - Contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria attuate per stralci funzionali (strade, parcheggi, marciapiedi e piste ciclabili, fognature, gasdotto, elettrodotto, acquedotto, linee telefoniche ecc.) potranno essere realizzati, previa presentazione ed approvazione di specifici Permessi di Costruire, i fabbricati relativi ai lotti edificabili resi fruibili e funzionali dallo stralcio funzionale redigendo al momento di presentazione del Permesso di Costruire.

2. - All'Amministrazione comunale è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione primaria in precedenza citate per esigenze tecniche più generali, quale la necessità di esercizio dei servizi a rete.

ART. 6 –OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUORI COMPARTO DI ATTUAZIONE.-

1. - Contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro di comparto di attuazione "Albertini" sono previste le seguenti opere di urbanizzazione fuori perimetro:

- Rotatoria stradale per l'innesto della strada di urbanizzazione di nuova realizzazione interna al comparto sulla Strada Provinciale n.14 per Spilamberto in corrispondenza dell'attuale accesso dell'area pubblica a servizi "S" (Circolo Arci)
- Rotatoria stradale per l'intersezione della strada di urbanizzazione di nuova realizzazione interna al comparto con le strade comunali esistenti di Vai Fosse e Vai XXX della Resistenza
- Innesto della nuova strada di urbanizzazione sul margine ovest di comparto in prosecuzione della Via Fosse con la Via Pioppe transitante a sud del comparto stesso.
- Realizzazione di vasca di laminazione per le acque meteoriche del comparto di attuazione in porzione di area verde pubblica esistente a sud di Via XXX della Resistenza prima dello scarico finale nel ricettore Canal Torbido tombato transitante a margine nord-ovest del comparto

2. – Le due rotatorie stradali e la vasca di laminazione saranno realizzate contestualmente alla realizzazione del primo stralcio di attuazione delle opere di urbanizzazione (così come evidenziato nell'elaborato grafico allegato al progetto stesso del PPIP) mentre l'innesto della strada di urbanizzazione su Via Pioppe sarà realizzato contestualmente al secondo stralcio di attuazione delle opere di urbanizzazione. In ogni caso le opere stesse saranno

completate entro la validità della convenzione urbanistica che dovrà essere sottoscritta tra i Soggetti Attuatori ed il Comune di San Cesario sul Panaro.

3. Le opere fuori comparto sopra definite saranno computate insieme alle opere di urbanizzazione interne al comparto di attuazione e per esse sarà predisposta idonea fidejussione in modo analogo alle altre opere di urbanizzazione.

ART. 7 –ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI AFFERENTI IL COSTO DI COSTRUZIONE.-

1. - Gli oneri di urbanizzazione secondaria nella quota gravante le ditte proprietarie, in relazione ai progetti esecutivi, nonché l'onere afferente il costo di costruzione, qualora dovuti, verranno corrisposti in conformità ai parametri vigenti al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

ART. 8 – ESECUZIONE DEL P.P. E RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE .-

1. - Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai fabbricati potrà avvenire successivamente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione ma il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità potrà avvenire solo dopo il collaudo funzionale delle opere di urbanizzazione.

ART. 9 –ABITABILITA' E AGIBILITA' DEI FABBRICATI .-

1. - L'abitabilità e l'agibilità dei fabbricati del comparto potranno essere concesse qualora siano state realizzate le opere di urbanizzazione al loro diretto servizio che ne consentano l'effettivo utilizzo all'interno dello stralcio funzionale realizzato.

ART. 10 –TERMINE DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DEGLI EDIFICI .-

1. - Il soggetto attuatore dovrà richiedere il permesso di costruire dello stralcio funzionale o di tutte le opere di urbanizzazione primaria nel termine massimo di 12 mesi dalla stipula della convenzione attuativa.
2. - Il termine finale per il rilascio dell'ultimo permesso previsto nel Piano di cui trattasi viene stabilito in 10 anni dalla data di approvazione del Piano Particolareggiato.

ART. 11 -PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI. DIMENSIONAMENTO.-

La V.G. al P.R.G. classifica questa area come "Zona di ristrutturazione urbana o di nuovo impianto urbano", sottozona omogenea 2C "Zona di espansione prevalentemente residenziale", da attuarsi a mezzo di piano particolareggiato di iniziativa privata, caratterizzata dai seguenti parametri:

1. SUPERFICIE TERRITORIALE DI COMPARTO: 45.015 mq.

2. UTILIZZAZIONE TERRITORIALE:

UT max residenziale: 0,3 mq./mq.

Superficie Utile massima realizzabile 13.336 mq.

3. DISTANZE MINIME

D1= distanza dal confine di proprietà

- per tutte le nuove costruzioni e per parti nuove d'edifici esistenti, che aumentino la propria sagoma, s'applica una distanza minima di ml. 5;
- i fabbricati o parti di essi da eseguirsi completamente in interrato dovranno rispettare una distanza dai confini di proprietà di almeno 1,50 ml.; con l'assenso del confinante, da esibirsi in allegato all'istanza per il provvedimento autorizzativi, la costruzione potrà essere eseguita direttamente sul confine;
- nel caso di strumenti urbanistici attuativi, l'obbligo di rispettare le distanze dai confini di proprietà s'applica esclusivamente nei confronti del perimetro di comparto

D2= distanza dal confine di zona territoriale a diversa destinazione d'uso

- per tutte le nuove costruzioni, nonché per ampliamenti, si applica una distanza minima di 5 ml.; questa distanza non si applica ai limiti di rispetto stradale e ferroviario individuati in cartografia di progetto della V.G. al P.R.G.;
- le distanze dai confini di zona non si applicano in caso di fabbricati o parti di essi da eseguirsi totalmente in interrato;
- nel caso di strumenti urbanistici attuativi, l'obbligo di rispettare le distanze dai confini di zona si applica esclusivamente nei confronti del perimetro di comparto.

D3= distanze tra edifici

- I) Tali distanze minime di rispetto si applicano ogni qualvolta, almeno una delle pareti fronteggianti, abbia finestre con ampiezza e caratteristiche di veduta, così come concettualmente espresso, in proposito, dal Codice Civile;
- per le costruzioni e gli ampliamenti di edifici esistenti, s'applica una distanza mai minore di 10 ml.
- II) Sono ammesse distanze inferiori nell'ambito di P.P., secondo quanto espresso dall'art. 3 del D.M.1444 del 1968.
- III) Sono ammesse costruzioni in aderenza su lotti confinanti purché tali costruzioni riguardino lotti mono o bifamigliari e previo consenso dell'Ufficio Tecnico comunale

D4= distanze da strade

- Strade esterne al comparto:

l) All'interno dei centri abitati le distanze minime da rispettare tra fabbricati con interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco, al servizio di singoli edifici o di singoli insediamenti) devono corrispondere alla larghezza della sede stradale, maggiorata di:

- ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

- Strade interne al comparto:

Sono ammesse distanze D4), inferiori a quelle indicate nel presente articolo, nel caso d'edifici che formino oggetto di P.P. o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

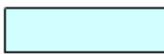
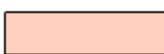
Sono esclusi dal rispetto di questa distanza le cabine elettriche pubbliche e/o d'uso pubblico, eccezionalmente quelle private, intendendo con ciò i soli in cui non sia altrimenti possibile la realizzazione del suddetto manufatto, gli armadietti tecnologici a condizione che, in ogni caso, l'ubicazione garantisca perfetta visibilità, sicurezza e non interrompa il percorso dei pedoni.

Per tutto quanto non specificato costituirà riferimento l'articolo 40 delle N.T.A. comunali vigenti.

4 VISUALE LIBERA	0,5.
5. ALTEZZA MASSIMA DEL FRONTE DEL FABBRICATO(AF)	\leq 13,00 mt.
7. SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA (SP) riferita ad ogni singolo lotto:	$>$ 30% SF
8. PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA "P1", "P2"	
• P1	10% SU (usi tipo 1)
• P2	4 mq./30mq. SU
9. AREE URBANIZZAZIONE SECONDARIA	100% SU
10. PARCHEGGI PERTINENZALI "P3":	vedi Art. 44 N.T.A.

L'applicazione di detti parametri ha portato alla definizione di un progetto di P.P. così caratterizzato:

INDICI URBANISTICI GENERALI

	Comparto	S.T.	S.U.	UI	SU in progetto	N. ALLOGGI	SU media per alloggio
	ALBERTINI	45.015,00	13.504,50	30%	12.440,00	140	88,86
P.U.	SU in progetto	P.R.G.	Sup. Parcheggi	TOTALE	N. PARCHEGGI (s/250)	N. PARCHEGGI P.R.G.	PARCHEGGI PROGETTO
P.U1	12.440,00	10% S.U.	1.244,00	2.902,67	50	116	165
P.U2	12.440,00	4 /30 SU	1.658,67		66		
U2			SU in progetto	P.R.G. 100% S.U.	PROGETTO		TOTALE PROGETTO
			12.440,00	12.440,00	AREA "S"	3.003,00	14.475,00
			12.440,00	12.440,00	AREA V"ZR"	9.422,00	
		12.440,00	12.440,00	PU2	2.050,00		
URBANIZZAZIONE PRIMARIA			Strade,pedonali, ciclabili, Parcheggi		mq.11.387,00		p.a.96
			PU1				
URBANIZZAZIONE SECONDARIA			PU2		mq.2050,00		p.a.69
							
			AREA "S"		mq.3.003,00		
			AREA V"ZR"		mq.9422,00		
					mq.14.475	> mq.12.440,00	
PROGETTO da PRG							
ZONA "P"	 mq.2689,00	 mq.2050,00		mq.4738,00	mq.4738,00		
LOTTI			SF		mq.18.559,00		
AREA PRIVATA PRIVA DI EDIFICABILITA'			SF		mq.594,00		

INDICI RELATIVI AI SINGOLI LOTTI

	COMPARTO	S.T.	S.U.	Ut	S.U. PROGETTO	N° ALLOGGI	S.U. MEDIA
	ALBERTINI	45.015,00	13.504,50	0,30	12.440,00	140	88,86

P.U.	S.U. PROGETTO	P.R.G.	SUP. PARCHEGGI	TOTALE	N° PARCHEGGI (S/25)	N° PARCHEGGI P.R.G.	PARCHEGGI PROGETTO
PU1	12.440,00	10% S.U.	1.244,00	2.902,67	50	116	165
PU2	12.440,00	4/30 S.U.	1.658,67		66		

U2			S.U. PROGETTO	P.R.G. 100% S.U.	PROGETTO		TOTALE PROGETTO
			12.440,00	12.440,00	AREA "S"	3.003,00	14.475,00
			12.440,00	12.440,00	AREA V"ZR"	9.422,00	
		12.440,00	12.440,00	PU2	2.050,00		

LOTTO	S.F.	S.U.=S.U.a. + 60% S.n.R.	Uf	N° ALLOGGI	SU ALLOGGIO MEDIA	TIPOLOGIA	H MAX
01	1.335,00	1088	0,81	14	77,71	BLOCCO	13
02	1.105,00	835	0,76	10	83,50	BLOCCO	13
03	863,00	754	0,87	10	75,40	BLOCCO	13
04	827,00	722	0,87	10	72,20	BLOCCO	13
05	683,00	658	0,96	8	82,25	BLOCCO	13
06	751,00	602	0,80	7	86,00	BLOCCO	13
07	751,00	602	0,80	7	86,00	BLOCCO	13
08	672,00	645	0,96	8	80,63	BLOCCO	13
09	751,00	602	0,80	7	86,00	BLOCCO	13
10	751,00	602	0,80	7	86,00	BLOCCO	13
11	578,00	360	0,62	4	90,00	QUADRIFAM.	10,5
12	533,00	230	0,43	2	115,00	BIFAM	10,5
13	533,00	230	0,43	2	115,00	BIFAM	10,5
14	589,00	360	0,61	4	90,00	QUADRIFAM.	10,5
15	589,00	360	0,61	4	90,00	QUADRIFAM.	10,5
16	533,00	230	0,43	2	115,00	BIFAM	10,5
17	533,00	230	0,43	2	115,00	BIFAM	10,5
18	556,00	360	0,65	4	90,00	QUADRIFAM.	10,5
19	477,00	220	0,46	2	110,00	BIFAM	10,5
20	484,00	220	0,45	2	110,00	BIFAM	10,5
21	490,00	220	0,45	2	110,00	BIFAM	10,5
22	502,00	310	0,62	3	103,33	TRIFAM	10,5
23	555,00	230	0,41	2	115,00	BIFAM	10,5
24	520,00	220	0,42	2	110,00	BIFAM	10,5
25	498,00	310	0,62	3	103,33	TRIFAM	10,5
26	498,00	310	0,62	3	103,33	TRIFAM	10,5
27	534,00	310	0,58	3	103,33	TRIFAM	10,5
28	534,00	310	0,58	3	103,33	TRIFAM	10,5
29	534,00	310	0,58	3	103,33	TRIFAM	10,5

TOTALI 18.559,00 12.440,00 140

ART. 12-DESTINAZIONI DEGLI EDIFICI E USI AMMISSIBILI-

1. – La destinazione d'uso dei fabbricati edificabili all'interno del comparto è prevalentemente quella della residenza e relative pertinenze accessorie private e/o condominiali. I servizi della residenza (autorimessa, cantine, ecc.) potranno essere ubicati al piano interrato e/o seminterrato e al piano terra. Potranno essere ricavati altri locali accessori (soffitte, ecc.) nel piano sottotetto e/o ultimo livello, nel rispetto della S.U. assegnata al PP.

2 – Sono ammesse per ciascun lotto , con le limitazioni previste dall'art. 70 delle NTA del PRG, destinazioni d'uso differenti dalla residenza . In particolare, nella zona di nuova urbanizzazione residenziale sono ammessi in generale i seguenti usi: 1.1 – 1.2 – 3.1 – 3.1.1.A – 3.1.1.B – 3.1.1.C – 3.1.2.C – 3.1.2.A (solo per trasferimento di attività già insediante) – 3.2 – 3.3 destinazioni d'uso non prevalenti., ferma restando la necessità di garantire il reperimento delle quote di parcheggi di pertinenza sia per quantità che collocazione.

ART. 13 - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, TIPOLOGIE EDILIZIE.-

1. - Tali prescrizioni, unitamente alla classificazione tipologica dell'edificio, all'altezza e numero di piani massimo, ai limiti di Superficie Utile ammessa, nonché al numero massimo globale di alloggi del comparto, hanno valore prescrittivo. Gli elementi progettuali legati al sistema della mobilità, quali parcheggi pubblici, viabilità, unitamente ad altre prescrizioni edilizie del PRG e/o del presente Piano Particolareggiato, quali visuale libera, parcheggi, superficie permeabile, ecc., devono essere assunti in via prescrittiva.

3. - Altri elementi di maggior dettaglio progettuale, quali: la distribuzione interna, il numero di alloggi per piano e per edificio, disposizione dei vani scala, variazioni di sagoma entro i limiti di massima edificabilità e inquadramento dei fabbricati, ecc. sono lasciati alla successiva progettazione esecutiva dei fabbricati.

4. – Sono ammessi i trasferimenti ad altro lotto del P.P. dei volumi e delle superfici utili, eventualmente non utilizzate su un determinato lotto, se contenuti entro variazioni del 10% rispetto ai dati riportati nella tavola 09. In tale caso la richiesta di edificare una maggiore quantità di SU in un determinato lotto presuppone l'assenso scritto del proprietario del lotto che rinuncia ad una pari quantità della potenzialità edificatoria nonché la dimostrazione che non vengano superate le quantità massime edificatorie complessivamente ammesse. E' consentito costruire in aderenza tra lotti mono e bifamigliari secondo quanto già definito all'articolo 11 (distanze minime). E' inoltre possibile modificare senza obbligo di definire variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato:

- la scelta del numero degli alloggi nel rispetto delle indicazioni massime del “piano”
- la posizione dei passi carrai e delle aiuole o nuove aperture di passi carrai (concordati con l'UTC e comunque nel rispetto del nuovo codice della strada), con soppressione di posti auto già previsti, purché gli stessi rispettino sempre il numero complessivo minimo indicato dal P.R.G. per il comparto, la dimensione regolamentare dei posti auto e non modifichino altresì il numero e l'assetto delle apparecchiature di illuminazione pubblica e delle reti tecnologiche dei servizi; tali interventi, se si renderanno necessari ad opere di urbanizzazione in corso o compiute, saranno a totale carico, compreso la rimessa in pristino, di chi intenderà porli in atto.
- la tipologia dei fabbricati definiti nei vari lotti
- la delimitazione dei lotti, per particolari esigenze progettuali, mediante lievi spostamenti.

Tali ulteriori possibilità saranno da ritenersi applicabili solo se ed in quanto concordate preventivamente con la proprietà.

5. – Sui confini prospicienti gli spazi pubblici si prescrive una recinzione con cancellate metalliche a disegno semplice di altezza massima cm. 120 su basamento in cemento armato e/o in mattoni faccia a vista per una altezza max di cm. 60 oltre a necessari pilastrini.

Le altre recinzioni dei lotti privati potranno essere realizzate con struttura fissa o a siepe viva e/o con muretto in cemento armato di altezza max di cm. 50 con sovrastante rete metallica plastificata color verde scuro.

La sistemazione degli spazi condominiali e privati dovrà uniformarsi in quanto a materiali ed essenze alle indicazioni fornite per gli spazi pubblici . Le siepi di delimitazione degli edifici a tipologie condominiale saranno realizzate con essenze da scegliersi fra quelle indicate dai competenti Uffici Comunali

ART. 14 -REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI.-

1. - La realizzazione degli edifici residenziali deve garantire i requisiti architettonici di seguito specificati.

2. - Tali requisiti architettonici consistono in soluzioni costruttive e di dettaglio che devono essere adottate in sede di progetto esecutivo e riguardano:

- unitarietà dei paramenti dei fronti mediante l'adozione del mattone a faccia vista, con tessitura testa-lista o a tutta lista, e/o dell' intonaco civile tinteggiato o in alternativa paramenti con cappotto termico con finiture superficiali con listelli incollati e/o intonacati. Ammessa la combinazione alternata delle tipologie sopra descritte.
- coperture realizzate con falde a padiglione o a due falde con inclinazione delle stesse non inferiore al 30% e manto superficiale in cotto, cemento o similari. E' ammessa la possibilità

di realizzazione di coperture pseudo-arcuate con elementi lignei curvilinei. Specifiche esigenze architettoniche - funzionali possono determinare l'inserimento di particolari elementi in corrispondenza dei corpi scala, vani utili, ecc., comunque di dimensioni limitate e tali da non prevalere nel risultato d'insieme. Sono ammesse anche coperture a terrazza.

- Elementi di coronamento: potranno essere realizzati ad andamento spiovente in continuità con la falda e canale di gronda esterno, ovvero con limitata sporgenza realizzata con la muratura o anche in cls o legno.
- pluviali esterni: in rame o lamiera preverniciata a sezione circolare con terminale rinforzato o in ghisa.
- chiusure esterne: avvolgibili in plastica o alluminio e/o ante in legno mordenzato o verniciato o alluminio o PVC.
- Ingressi alle singole: portoncini in legno verniciato o mordenzato, profilati in acciaio o alluminio anodizzato.
- Ingressi alle tipologie condominiali: in profili d'acciaio, alluminio colorato o legno mordenzato o verniciato.
- Bancali: in cotto, in pietra naturale arenaria o similare, in pietra d'Istria, in granito, in botticino, in bardiglio, oppure in lamiera preverniciata o rame.
- Parapetti balconi: in cemento a faccia vista, in paramento di mattoni a faccia vista o intonacati, in elementi metallici grigliati a maglia fitta, in lamiera liscia o lavorata.
- Elementi di sicurezza alle finestre realizzati con griglia metallica a disegno semplice, inserita in luce.
- Pilastri: in laterizio a faccia vista, in cemento a vista tinteggiato o intonacato.
- Recinzioni: come specificato precedentemente nell'art. 13 comma 5.
- Realizzazione di piccole opere pertinenziali nelle aree cortilive dei fabbricati (gazebo, barbecue, fontane, piscine) e manufatti porta contatori da realizzare sulle recinzioni nel rispetto delle prescrizioni comunali in merito a superfici e distanze.

ART. 15 --PRESCRIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI.-

1 . - Il Piano Particolareggiato definisce:

- l'assetto della rete viaria automobilistica principale;
- le aree di Urbanizzazione secondaria;
- le aree a verde e servizi pubblici da cedere;
- il numero minimo di parcheggi pubblici previsti dal PRG

2. - I percorsi pedonali dovranno essere realizzati conformemente alle disposizioni della legge sul superamento delle barriere architettoniche;

3. - I limiti, i tracciati, i materiali e gli elementi di sistemazione o di arredo, nonché le essenze verdi, nel rispetto del Regolamento comunale del verde, saranno dettagliati nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione per quanto non espressamente previsto. I parcheggi saranno realizzati in autobloccanti policromi di colore grigio e suddivisi tra loro mediante autobloccanti analoghi di colore rosso. I percorsi pedonali e ciclabili saranno realizzati in autobloccanti policromi di colore rosso. Le filette saranno realizzate in granito. Per le essenze arboree a margine dei parcheggi si consiglia di utilizzare il *Celtis Australis L.* (Bagolaro Sapaccasassi). Per quanto riguarda le specie arboree ai lati della pista ciclabile si prescrive l'utilizzo alternato di essenze autoctone.

4. - La realizzazione del sistema della viabilità dovrà rispettare le norme relative per l'eliminazione delle barriere architettoniche. Per la pubblica illuminazione esterna occorrerà prevedere l'utilizzo di lampade ad alto risparmio energetico evitando la dispersione di luce verso l'alto; durante la redazione del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione apposito progetto dovrà essere consegnato all'azienda incaricata della gestione in global service degli impianti di pubblica illuminazione.

5. - Non sono considerate varianti al P.P. e sono consentite, nel rispetto dell'assetto previsto per il comparto, variazioni minime della configurazione planivolumetrica delle aree pubbliche allo scopo di rispondere alla necessità di coordinazione dell'intervento con i comparti di attuazione unitaria limitrofi e di adeguamento alla situazione di fatto della viabilità confinante con il comparto.

6. – Qualora durante i lavori di scavo emergessero terreni o materiali di riporto con particolari caratteristiche visive/olfattive dovranno essere accantonati e valutate le loro caratteristiche chimiche al fine di individuarne il corretto smaltimento in conformità con la normativa in materia di terre e rocce da scavo.

7. – Qualora durante gli scavi si rilevasse la presenza di cisterne interrato di carburante dimesse si dovrà procedere alla rimozione di tutte le attrezzature e manufatti contenenti l'impianto. Dovrà essere comunicato all'ARPA almeno con preavviso di 7 giorni l'inizio lavori di rimozione e si dovrà seguire l'iter prescritto da ARPA.

8. – Ad interventi effettuati, qualora a seguito delle verifiche emergesse la non adeguatezza degli impianti di sollevamento e degli eventuali accorgimenti di laminazione in linea per lo scarico delle acque meteoriche della lottizzazione nel Canal Torbido tombato transitante a nord del Comparto, dovranno essere realizzate le necessarie opere di adeguamento a carico del lottizzante.

9. – Visto che parte dell'area si trova in zona ad alta vulnerabilità all'inquinamento della falda, la rete fognaria di comparto, compresi i raccordi, sarà realizzata con caratteristiche tecniche che garantiscano la tenuta nel tempo da definirsi compiutamente nella redazione del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione.

ART. 16 - REQUISITI STRUTTURALI DEGLI EDIFICI.-

1. - Le strutture portanti saranno costituite da telaio in c.a. e/o da muratura armata con paramento faccia vista e/o intonacate o con cappotto termico rasato ed intonacato e/o con finitura mediante elementi a listello applicati sul cappotto stesso.
2. - E' consentito l'uso del cemento a faccia vista per solette, balconi, scale esterne, pilastri esterni di sostegno dei balconi, per i quali è consentito pure l'uso dell'acciaio a sezione circolare.

ART. 17 -PIANI SEMINTERRATI E/O INTERRATI.-

1. - Per la realizzazione delle autorimesse è ammessa la possibilità di eccedere dalla sagoma dell'edificio.
2. - Tutta la parte di edificio dallo spiccato del terreno dovrà essere realizzata con paramento in mattoni a vista e/o intonaco o con cappotto termico rasato ed intonacato e/o con finitura mediante elementi a listello applicati sul cappotto stesso. Le rampe d'accesso ai seminterrati e/o interrati dovranno presentare il paramento in mattoni a vista oppure in cemento armato a faccia vista tinteggiato.
3. - Il progetto esecutivo dei piani seminterrati e/o interrati dovrà definire le caratteristiche nel rispetto delle norme e regolamenti vigenti sia dal punto di vista progettuale (larghezza rampe, pendenza, area di riposo prima dell'accesso sulle strade di urbanizzazione, ecc.) che della sicurezza antincendio.
4. - Nelle aree di PP ove si verifichi una profondità della falda, alla sua massima escursione, inferiore a mt. 2,00 dal piano di campagna, è fatto divieto di costruire piani interrati e/o seminterrati che vadano ad interferire con il piano di falda, salvo che tali piani interrati e/o seminterrati vengano realizzati con elementi di chiusura a contatto con il suolo completamente impermeabili e privi di impianto di pompaggio. In quest'ultimo caso per eventuali riempimenti di interstizi o vespai di drenaggio si prescrivono materiali in natura non riciclati per la realizzazione dei drenaggi a protezione delle murature. Nelle rimanenti aree se fatto uso di impianti di pompaggio sia previsto che l'acqua proveniente dalla "falda sospesa" eventualmente allontanata dagli interrati venga convogliata alle vasche di accumulo per l'irrigazione e/o su reticolo idrografico superficiale.
In ogni caso l'acqua allontanata durante i lavori di cantiere venga convogliata su reticolo idrografico superficiale.

ART. 18 - NORME FINALI.

1. – All'interno dei lotti edificabili è vietata l'installazione di costruzioni accessorie in prefabbricati di cemento o lamiera, baracche e tettoie. E' consentita altresì la realizzazione nell'area cortiliva degli edifici di piccoli elementi accessori quali fontane, vasche, pergolati, barbecue.

ART. 19 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.P.I.P. - VARIANTI

1. - Il termine di validità del Piano Particolareggiato è fissato in dieci anni, fatti salvi i termini eventualmente più ridotti fissati nell'ambito della convenzione per l'attuazione del piano e salvo che le parti contraenti si accordino, in qualunque momento prima della scadenza, per prorogarli o rinnovarli, con eventuali modifiche e integrazioni degli accordi, per un ulteriore periodo di tempo.
2. - Nell'ambito della stessa convenzione, possono inoltre essere fissati termini intermedi per l'attuazione del piano.
3. - Al presente P.P. possono essere apportate modificazioni attraverso specifica variante da approvarsi con la medesima procedura prevista per l'approvazione del piano originario, ad esclusione delle modificazioni consentite nell'ambito del piano stesso e previste agli articoli precedenti.