

COMUNE DI MODENA

# TRECASE

s a n d o n n i n o



PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA  
PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE RESIDENZE  
IN VIA TRECASE A SAN DONNINO DI MODENA

RIFERIMENTO AUTORIZZAZIONE ALLA FORMAZIONE E  
PRESENTAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI  
INIZIATIVA PRIVATA PROT. N. 246 DEL 29/05/2020

progettisti

DEBORA BALLISTA ARCHITETTO  
GIULIA GENEDANI ARCHITETTO

committente

ESTENSE COSTRUZIONI SRL  
VIA VALDRIGHI 101/2  
41124 MODENA  
estensecostruzionisrl@pec.it

tavola

PP.10

NORMA TECNICHE DI ATTUAZIONE \_ NTA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
TRE CASE - San Donnino

<b><u>CAPO I – NORME GENERALI</u></b> .....	2
Art.1 CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA DEL PUA .....	2
Art. 2 LA RICOMPOSIZIONE FONDARIA.....	4
Art .3 ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO .....	5
Art .4 LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINARIA – PSC-POC-RUE.....	6
Art.5 LE DESTINAZIONI D’USO.....	7
Art .6 I PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI .....	7
Art.7 LE DOTAZIONI TERRITORIALI .....	11
Art.8 AREE DI CESSIONE – DOTAZIONI TERRITORIALI .....	11
Art. 9 LE DOTAZIONI PRIVATE OBBLIGATORIE .....	12
Art. 10 PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – VARIANTI AL PUA .....	15
Art. 11 AGGIORNAMENTI PLANIVOLUMETRICI CONSEGUENTI ALLE PROGETTAZIONI ESECUTIVE.....	15
<b><u>CAPO II – ATTUAZIONE</u></b> .....	17
<b>Art. 12 MODALITA’ DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO</b> .....	17
<b>ART.13 DOTAZIONI TERRITORIALI – Opere di Urbanizzazione ( U1 e U2 )</b> .....	18
<b><u>CAPO III- REQUISITI AMBIENTALI</u></b> .....	20
<b>ART. 14 COERENZA DI INSIEME DEGLI INTERVENTI E RISPETTO DEL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO</b> .....	20
<b><u>CAPO IV – REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI</u></b> .....	20
<b>Art.16 - REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI</b> .....	20
<b>Art. 17 - RISPETTO DELLE DISTANZE</b> .....	24
<b>Art. 18 - AREE PERTINENZIALE</b> .....	24
Art. 19 - PIANI INTERRATI .....	24
Art. 20 - IMPIANTI A RETE.....	25
Art. 21 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO E IL RITIRO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E DEI CERTIFICATI DI CONFORMITA’ EDILIZIA E AGIBILITA’ .....	25
Art. 22 – CONVENZIONE .....	26

## CAPO I – NORME GENERALI

### Art.1 CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PUA

#### 1.1

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (redatte ai sensi dell'ART. 1.9 comma 5 del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE del Comune di Modena, approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 78 del 07/11/2019) costituiscono parte integrante del Piano particolareggiato di iniziativa privata n. 376 "TRE CASE – SAN DONNINO ", approvata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 246 del 29/05/2020. Dette norme sono redatte ai fini di regolare l'attuazione del Piano stesso, per ottenere un risultato coordinato e unitario.

#### 1.2

Esse si applicano all'interno del comparto soggetto a Piano Particolareggiato, individuato dalle Tavole del P.S.C. vigente di Modena, e si riferiscono al regime di utilizzazione dei suoli, agli aspetti urbanistici e alle modalità di attuazione del programma edificatorio.

#### 1.3

In data 10/08/2017, è stata inoltrata richiesta di autorizzazione alla formazione e alla presentazione di un piano urbanistico attuativo (PUA): piano particolareggiato di iniziativa privata, ai sensi degli artt. 5.8 e 32.0 e seguenti del Testo Coordinato delle Norme di Piano Strutturale Comunale (PSC) Piano Operativo Comunale (POC) Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), da parte della Società Estense Costruzioni Srl, con sede a Modena, Via Valdrighi,101, CF: 03545700365, nella persona del legale rappresentante Riccardo Palmieri ; che l'area oggetto d'intervento è identificata catastalmente al foglio 266 mappali: 275-276, sita in Modena, Strada Vicinale Tre Case, Località San Donnino (MO), avente una superficie complessiva di mq.10.380,00; tale richiesta è stata acquisita al protocollo generale del Comune al n.122594 del 10/08/2017 e al numero progressivo piani n. 376/2017;

La Società Estense Costruzioni srl, ha poi presentato per la sopracitata area, in quanto rientrante tra quelle oggetto di ricognizione, una Manifestazione di interesse ai sensi dell'Avviso Pubblico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46/2018 e che la stessa è stata acquisita agli atti del settore al prot.n. 141620 del 14/09/2018 e integrata con prot. 142394 del 17/09/2018, scheda n. 17;

E' stata volontà dell'Amministrazione Comunale raccogliere, attraverso l'Avviso Pubblico, manifestazioni di interesse , a partire da quanto previsto dalla pianificazione vigente, un quadro di interventi per il periodo transitorio che consenta di renderla maggiormente coerente sia con il perseguimento degli obiettivi di rigenerazione dell'esistente e di contenimento del consumo di suolo indicati dalla nuova LUR, sia con gli indirizzi fissati dall'Amministrazione comunale, sia con il tenore e l'allocatione degli investimenti attuati e in corso sulla base della stessa;

Inoltre con deliberazione di Consiglio Comunale n.92 del 17/12/2018, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la Delibera di indirizzo, Volume I, di cui all'articolo 4, comma 3 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 con la quale il Comune di Modena ha stabilito i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate da soggetti interessati;

Considerato:

che la suddetta Manifestazione di interesse presentata dalla Società Estense Costruzioni srl, è stata istruita con esito positivo e con le seguenti prescrizioni: "L'intervento viene proposto nel rispetto degli standard normativi e regolamentari vigenti, con una certa attenzione a prestazioni ambientali ed energetiche degli edifici (si propongono edifici in legno). Si riconosce la necessità di autorizzazione paesaggistica in relazione alla prossimità del torrente Nizzola. Pur confermando l'istanza attualmente in istruttoria, si ritiene che l'intervento debba inserirsi e relazionarsi col contesto con una maggiore attenzione in riferimento all'inserimento paesaggistico. In particolare si ritiene che le tipologie proposte non risultino particolarmente congrue col paesaggio agricolo circostante e debbano essere riviste secondo modelli o assetti dei nuclei rurali. Infine si ritiene di approfondire un adeguato progetto del verde che risolva i margini con l'agricolo";

**Infine a seguito dell'esito positivo con prescrizioni, la Società Estense Costruzioni srl, con prot.n. 47146 del 17/02/2020 ha integrato l'Autorizzazione alla formazione e presentazione del piano particolareggiato di iniziativa privata n. 376, conformandolo alle prescrizioni di cui all'Allegato A , Scheda 17, della Delibera di Indirizzo n. 92/2018;**

**Approvato con Delibera di Giunta del 29/05/2020 PROT. 246/2020 con le seguenti specifiche :**

- **che in fase di predisposizione e istruttoria del Piano urbanistico attuativo e di redazione della convenzione urbanistica, si proceda alla riduzione in misura non inferiore al 50% dei posti dei nuovi parcheggi pubblici attualmente previsti nello Studio progettuale presentato e alla loro monetizzazione, destinando le risorse alla manutenzione delle urbanizzazioni già esistenti nei pressi dell'intervento;**
- **che la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale (strade, parcheggi pubblici, pedonale, ciclabile, ecc ecc), meglio disciplinata da apposita convenzione urbanistica, resterà a carico del soggetto attuatore ed aventi causa;**
- **che la normativa tecnica di attuazione del piano attuativo disciplini in maniera dettagliata le modalità di progettazione dei singoli fabbricati, per esempio attraverso abachi dei materiali e dei tipi edilizi utilizzabili, al fine di conseguire un risultato architettonico complessivo organico e coerente del nuovi insediamento;**
- **che in fase di attuazione edilizia si preveda la realizzazione della viabilità privata di distribuzione interna tramite l'utilizzo di materiali e sottofondi semipermeabili drenanti ed ecocompatibili;**
- **che si prevedano dei sistemi per il controllo, la sicurezza e la chiusura notturna del percorso carraio e pedonale privato previsto sul margine meridionale del comparto;**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
TRE CASE - San Donnino

Le aree di Comparto Urbanistico oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo ( PUA ) di iniziativa privata N. 376 , denominato “ TRE CASE – SAN DONNINO “ definito dalla Scheda di Zona Elementare N. 1750 – area 03 , sono così identificate :

Società Estense Costruzioni SRL , con sede a Modena in Via Valdrighi , 101 è proprietaria degli immobili siti in Comune di Modena , censiti al Catasto Terreni del Comune di Modena al fg. 266 sub 275 di superficie nominale mq. 10.126 e il fg. 266 sub 276 di superficie nominale mq. 254 . per un totale di mq. 10.380 mq.

Il mapp. 266 sub 276 è gravato da servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi con qualunque mezzo a carico ed a favore degli appezzamenti di terreno identificati con i mappali 296 (ex 114), 297 (ex 114), 115 (ex 115, 117, 118), 116, 298 (ex 277) e 299 (ex 277) tutti del foglio 266, costituita con atto per Notaio Nestore Mangiafico di Modena in data 27 luglio 1995 Rep. n. 257059/6941, registrato a Modena in data 11 agosto 1995 al n. 3976, trascritto a Modena in data 28 luglio 1995 al n. 9529 registro particolare.

## Art. 2 LA RICOMPOSIZIONE FONDIARIA

### 2.1

Il progetto ipotizza la seguente identificazione catastale riportata nell’elaborato grafico TAV- PP-06-1 – Schema di Frazionamento ed esplicitata nella seguente **Tabella 1**

Tabella 1- DATI TECNICI CATASTALI DELL’AREA D’INTERVENTO

	FOGLIO	MAPPALE	SUB	SUPERFICIE mq.	PROPRIETA
AREA DI CESSIONE Urbanizzazione Primaria (U1) e Urbanizzazione Secondaria (U2)	266	275	L	694	
<b>Totale aree di cessione</b>				<b>694</b>	
AREE PRIVATE					
AREA DI COMPARTO PRIVATO	266	275	I	1451	ESTENSE C.SRL
STRADELLO ACCESSO PEDONALE E CARRAIO(COMPARTO PRIVATO) CON SERVITU DI PASSAGGIO PER LOTTO CONFINANTE	266	276	M	254	ESTENSE C.SRL
LOTTO	266	275	A	1161	ESTENSE C.SRL
LOTTO	266	275	B	1185	ESTENSE C.SRL
LOTTO	266	275	C	1091	ESTENSE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
TRE CASE - San Donnino

					C.SRL
LOTTO	266	275	D	1482	ESTENSE C.SRL
LOTTO	266	275	E	1127	ESTENSE C.SRL
LOTTO	266	275	F	621	ESTENSE C.SRL
LOTTO	266	275	G	540	ESTENSE C.SRL
LOTTO	266	275	H	774	ESTENSE C.SRL
<b>Totale aree private (SF)</b>				<b>9.686</b>	
<b>TOTALE AREA INTERVENTO (St)</b>				<b>10.380</b>	

## 2.2

Il PUA individua pertanto aree di cessione per complessivi **mq. 694 per viabilità, parcheggi pubblici e area attrezzata a verde pubblico.**

## Art.3 ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

### 3.1

Il Progetto di Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata n. 376, denominato “TRE CASE – SAN DONNINO “ è costituito dai seguenti elaborati:

<b>Tavola</b>	<b>Contenuto</b>	<b>Scala</b>
PP.00	Schema di convenzione (da predisporre a cura Amm. Comunale)	
<b>TAVOLE STATO DI FATTO</b>		
PP.01	Stralcio dello strumento urbanistico vigente e estratto catastale	
PP.02	Rilievo plani-altimetrico dello stato di fatto	<b>1:500</b>
PP.03	Documentazione fotografica stato di fatto	
<b>TAVOLE DI PROGETTO</b>		
PP.04.1	Stato di progetto _ Planimetria	<b>1:500</b>
PP.04.2	Stato di progetto _ Masterplan	<b>1:500</b>
PP.04.3	Stato di progetto _ Planivolumetrico	
PP.05	Sezioni e profili di progetto _ Particolari costruttivi	<b>1:500_1:20</b>
PP.06.1	Schema di frazionamento	<b>1:500</b>
PP.06.2	Aree pubbliche di Cessione	<b>1:500</b>
PP.06.3	Area Comparto Privato	<b>1:500</b>
PP.06.4	Abaco Materiali	
<b>PROGETTO DEL VERDE</b>		
PPV.07	Planimetrie di progetto del verde	
V1	Verifica requisiti RUE	<b>1:250</b>
V2	Area verde comparto e parcheggi	<b>1:200</b>
V3	Verde lotti privati	<b>1:500</b>
PPV.08	Relazione tecnica del verde	

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
TRE CASE - San Donnino

PP.09	Relazione illustrativa di progetto	
PP.10	Norme tecniche di attuazione – NTA	
PP.11	Relazione Paesaggistica	
PP.12	Relazione di clima acustico	
PP.13	Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno	
PP.14	Relazione energetica	
PP.15	Verifica di assoggettabilità e valutazione ambientale strategica (VAS)	
<b>PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA</b>		
PP.16	Relazione tecnico illustrativa illuminazione pubblica	
E01	Planimetria impianti elettrici	1:200
PP.17	Progetto reti illuminazione pubblica	1:500
<b>PROGETTO RETI DI FOGNATURA</b>		
PP.18	Relazione tecnico illustrativa delle reti di fognatura acque meteoriche e nere	
TAV.01	Planimetria generale rete di drenaggio acque meteoriche e nere	1:500
TAV.02	Profili longitudinali rete di drenaggio acque meteoriche	
PP.19	Progetto- Rete gas	1:500
PP.20	Progetto- Rete idrica	1:500
PP.21	Progetto – Rete energia elettrica	1:500
PP.22	Progetto- Ambiente _ Isola ecologica	1:1000
PPT.23	Progetto- Rete telefonica	1:500
PP.24	Relazione sulla previsione di Spesa delle Opere di Urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2)	
	Domanda autorizzazione paesaggistica	

#### Art .4 LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINARIA – PSC-POC-RUE

##### 4.1

L’ambito territoriale nel quale si inserisce il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata n. 376 denominato “TRE CASE – SAN DONNINO “è disciplinato dalla pianificazione sovraordinata come segue:

#### IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)

Il Piano Strutturale Comunale classifica l’area oggetto di Piano Particolareggiato come “AMBITO URBANO CONSOLIDATO – b – Aree di consolidamento di zone residenziali e miste (PSC)

#### IL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)

Il Piano Operativo Comunale definisce per l’area oggetto di intervento a Piano Particolareggiato le seguenti prescrizioni:

ZONA ELEMENTARE N. 1750 – ex zona territoriale omogenea B -

Area 03 – Disciplinata dal POC

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
TRE CASE - San Donnino

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata . La realizzazione dell'intervento è disciplinata dal Documento d'Indirizzo delibera del Consiglio Comunale n. 92 del 17/12/2018

Destinazione Ammesse: A/0

#### 4.2

L' area è soggetta ai seguenti vincoli:

- CAPO VI – TUTELA DELL'AMBIENTE -
- CAPO VIII-Valorizzazione e recupero dei corsi d'acqua – area di tutela dei caratteri ambientali (PSC)

FF1- aree di tutela dei caratteri ambientali;

AP – aree assoggettate all'autorizzazione paesaggistica;

CAPO X – SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA

Sistema delle piste ciclabili esistenti (PSC) piste ciclabili previste (POC)

#### Art.5 LE DESTINAZIONI D'USO

##### 5.1

Le destinazioni previste dal progetto di Piano Urbanistico Attuativo sono le seguenti:

- Abitazioni di ogni tipo

#### Art .6 I PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

##### 6.1

Ai fini dell'attuazione del Progetto al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) si applicano i dispositivi riportati dal Testo Coordinato delle Norme PSC-POC-Rue, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 07/11/2019, nonché i dettati delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Per quanto diversamente specificato dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, è da applicarsi la disciplina desunta dal Piano Strutturale Comunale, del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE e della vigente legislazione regionale e statale in materia di interventi urbanistici ed edilizi.

##### 6.2

L'attuale potenzialità edificatoria ammessa nel Comparto e la quantificazione delle Dotazioni Territoriali è desunta dai dati derivanti dell'esito positivo con prescrizioni, dell'Autorizzazione alla Formazione e Presentazione del Piano Particolareggiato, prot.n. 47146 del 17/02/2020 integrazione all'Autorizzazione alla Formazione del Piano presentata in data 10/08/2017 n. 376, per conformarlo alle prescrizioni di cui all' Allegato A, Scheda 17, della Delibera di Indirizzo n.92/2018;



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
TRE CASE - San Donnino

Dalla relazione tecnica e dallo schema planovolumetrico allegato alla richiesta, è emerso che l'intervento consiste in:

- realizzazione di un insediamento residenziale per una capacità edificatoria complessiva massima pari a 4.000 mq. di superficie utile ed un numero massimo di abitazioni pari a 30;
- lo schema planivolumetrico prevede un nuovo impianto distributivo composto da più edifici (n° 30) con tipologie diverse a bassa densità (mono-bi e tri familiari oltre che a schiera e duplex);
- il nuovo insediamento residenziale sarà sviluppato con caratteristiche di qualità architettonica, risparmio energetico e di valorizzazione paesaggistica rispetto al contesto ambientale circostante;
- **il soggetto attuatore dovrà realizzare, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, il collegamento pedonale e ciclabile su via Tre Case tra il comparto in oggetto e via Vignolese opportunamente pavimentato ed illuminato.**
- **il soggetto attuatore dovrà realizzare, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, l'area attrezzata a verde pubblico su via Tre Case opportunamente illuminata;**

Tabella 2 – TABELLA DATI PUA

Superficie Territoriale	St	10.380 mq.
Superficie utile ammessa	Su	4.000 mq.
Numero alloggi	ab	30
Superficie fondiaria		9.686 mq.
Aree per urbanizzazione Primarie (U1)		393 mq.
Parcheggi Pubblici ( PP- U1)		8 p.a
Area per attrezzature e spazi collettivi (U2)		301 mq.
Altezza massima	H	3p+pt

Tabella 3 – TABELLA DATI URBANISTICI

		Richiesti	Offerta
Aree di Cessione (U1) 13,30 x 30 Parcheggi Pubblici (PP),	mq.	399	393
Parcheggi Pubblici	p.a	16	8
Aree di Cessione (U2) 75X 30	Mq.	2.250	301
Altezza massima	H	3p+t	3p+t

Come esplicitato dalla tabella 3 , le aree di cessione sono inferiori a quanto richiesto dall'art. 12.8 del PSC vigente , ma è stata chiesta una riduzione del numero di parcheggi in sede di autorizzazione alla formazione del PUA per utilizzare le risorse derivanti per la manutenzione e il miglioramento dei parcheggi pubblici esistenti nei dintorni del comparto .

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
TRE CASE - San Donnino

Tabella 4 – RIPARTIZIONE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA (SU)

LOTTE DI INTERVENTO	Sf (mq)	n° piani	n° alloggi	SU (mq)
A	1161	3p+t	6	600
B	1185	3p+t	7	700
C	1091	2p+t	6	600
D	1482	2p+t	5	700
E	1127	2p+t	2	450
F	621	2p+t	1	250
G	540	2p+t	1	250
H	774	2p+t	2	450
Proprietà Comune	1705			
<b>TOTALE</b>	<b>9.686</b>		<b>30</b>	<b>4000</b>

## 6.2

Per quanto riguarda la SU dei singoli Lotti/Edifici, essa dovrà generalmente, ma non necessariamente, corrispondere a quella dichiarata nella precedente **Tabella 4**.

## 6.3

Nel caso in cui la progettazione di alcuni Edifici non sfrutti appieno la SU o il numero degli Alloggi ad essi attribuita dal progetto Piano Urbanistico Attuativo , la superficie utile o gli alloggi in eccedenza potranno essere utilizzati all'interno del Comparto , limitatamente agli edifici già programmati dal Piano Urbanistico Attuativo , sempre nel rispetto dei valori massimi consentiti , senza ricorrere ad una formale Variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) .

Analogamente, qualora il progetto di un edificio necessiti di un'ulteriore quota di SU, o di numero di alloggi, rispetto a quella assegnata, potrà attingere tale quota di SU o di numero di alloggi, da altri Edifici non ancora realizzati, (e non ancora venduti) nel rispetto dei valori massimi consentiti e fermo restando il valore complessivo del Comparto in termini di Su e n° massimo di alloggi.

## 6.4

### ALTEZZE E DISTANZE

Le altezze e le distanze sono misurate secondo le disposizioni contenute nel CAPO XXV "ALTEZZE E DISTANZE " del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE e dai contenuti delle presenti Norme , avvalendosi del dettato dell'Art. 25.0 , comma 3 del Testo Coordinato delle Norme PSC-POC-RUE adottato con Delibera di C.C. n. 78 del 07/11/2019 , ovvero " *I PUA possono tuttavia stabilire limiti diversi , all'esclusivo scopo di introdurre articolazioni volumetriche di carattere locale, richieste da particolarità tipologiche o da variazioni di carattere compositivo, fermo restando che i limiti di altezza non si applicano agli edifici soggetti a vincolo conservativo* " .

6.4.1 Per quanto riguarda le ALTEZZE dei fabbricati, espresse in numero di piani fuori terra, queste sono definite, di massima, dal Progetto di Piano Urbanistico Attuativo.

6.4.2 Le altezze dei fabbricati non potranno in ogni caso superare i **3 piani + piano terra** previsti. È ammessa la realizzazione di elementi architettonici e/o volumi tecnologici, strettamente episodici, svettanti oltre tale altezza, nonché tutto quanto disciplinato dall'art.25.6.

Per quanto riguarda l'altezza dei singoli Edifici, essa dovrà generalmente, ma non necessariamente, corrispondere a quella dichiarata nella precedente Tabella 4 e negli elaborati del PUA. In sede di richiesta di Permesso a Costruire, è consentito (senza che questo determini Variante al PUA) presentare progetti con altezze diverse da quelle ipotizzate dal progetto di Piano Urbanistico, a condizione che la proposta non "snaturi" la ritmica delle altezze previste.

6.4.3 In deroga a quanto previsto dall'Art.24.7 "REQUISITI DELLE RIMESSE PER AUTOVETTURE" (RUE) del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE, è ammessa, per la realizzazione di parcheggi interrati, un'altezza interna massima netta superiore a ml. 2,50, senza che questo comporti il computo nella SU delle superfici relative, per permettere la realizzazione di idonei sistemi strutturali, di un'appropriata rete di smaltimento delle acque meteoriche e di scarico, nonché degli opportuni sistemi di prevenzione antincendio, senza che questi interventi ostacolino la reale fruizione dello spazio dedicato a parcheggi per autovetture.

Le eventuali autorimesse interrate potranno essere realizzate possibilmente in corrispondenza degli edifici considerando il rispetto delle superfici permeabili di cui al successivo punto 9.2.

6.4.4 In deroga a quanto previsto dall'Art. 25.1 "DISTANZE TRA EDIFICI DISTANZE MINIME – GENERALITÀ" (RUE) del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE, per quanto riguarda le distanze dai confini, dalle strade e tra i fabbricati, si applicano come riferimento le distanze definite esplicitamente e derivabili metricamente dagli elaborati grafici del Progetto di Piano Urbanistico Attuativo. Per la misurazione delle distanze si assume come CONFINE DI PROPRIETÀ, il perimetro del Comparto Urbanistico, e solo nei confronti di esso, dovranno osservarsi i dettami del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE in merito alle distanze minime ed al criterio della Visuale Libera.

6.4.5 Per quanto riguarda la **distanza dal confine di proprietà**, disciplinate dall'Art. 25.16 "**DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ**" (RUE) del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE, si precisa che, essendo nell'ambito di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), la distanza degli Edifici dal perimetro dei Lotti di intervento individuati, non costituisce distanza da confine di proprietà confinante, perciò non è assoggettato a quanto disciplinato dal suddetto articolo e può pertanto essere inferiore a **ml. 5,00**.

6.4.6 Per quanto riguarda la **distanza dal confine stradale**, disciplinate dall'Art.25.17 bis "**DISTANZA DAL CONFINE STRADALE**" (RUE) del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE, si precisa che, essendo nell'ambito di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), la distanza degli Edifici dalle strade interne di comparto non è assoggettata a quanto disciplinato dal suddetto articolo e può pertanto essere inferiore ai **limiti enunciati nel suddetto Art. 25.17 bis**.

6.4.7 In riferimento a quanto previsto dall'Art.25.18 "**DISTANZA DA UN ALTRO EDIFICIO**" (RUE) del Testo coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE, tra gli edifici del comparto si osserva il solo criterio della distanza minima di 10,00 mt. Dei volumi edilizi **rispetto alle pareti finestrate**, ma è ammessa la deroga al rispetto della visuale libera.

## 6.5

Per quanto riguarda la superficie accessoria (Sa) si dovrà rispettare quanto prescritto dall'art. del Testo Coordinato delle Norme PSC-POC-RUE

## Art.7 LE DOTAZIONI TERRITORIALI

### 7.1

In merito alle **Dotazioni Territoriali**, il Testo Coordinato delle Norme PSC-POC-RUE art.12.8 "DETERMINAZIONE DELLA QUANTITA' DI AREE DA CEDERSI GRATUITAMENTE " (PSC) si prevede che all'interno dei Piani Urbanistici Attuativi la dotazione obbligatoria da cedere gratuitamente al Comune sia :

*a - negli insediamenti residenziali è pari a 88,30 mq./abitazione di cui 13,30 mq. per parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (urbanizzazione primaria) e 75 mq. per aree per attrezzature e spazi collettivi (urbanizzazione secondaria).*

Poiché nella delibera della Giunta Comunale n. 246 del 29/05/2020 relativa all'autorizzazione alla formazione del presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata si stabiliva "... *In fase di istruttoria del Piano urbanistico attuativo e redazione della convenzione urbanistica, si proceda alla riduzione in misura non inferiore al 50% dei posti dei nuovi parcheggi pubblici, attualmente previsti nello Studio progettuale presentato e alla loro monetizzazione, destinando le risorse alla manutenzione delle urbanizzazioni già esistenti nei pressi dell'intervento* "

### 7.2

In riferimento a quanto sopra richiamato il Piano Urbanistico Attuativo individua **aree di cessione** per complessivi **mq. 694** destinati a parcheggi pubblici, attrezzature (cabina elettrica), parte della ciclopedonale e area attrezzata a verde pubblico;

Come si evince dalla Tabella 3, delle aree da cedere gratuitamente per le opere di (U1) si andranno a monetizzare n. 8 parcheggi mentre per le opere di (U2) si andranno a monetizzare 1.949 mq.

## Art.8 AREE DI CESSIONE – DOTAZIONI TERRITORIALI

### 8.1

Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo individua, nell'elaborato grafico Tavola PP.06.1 Lo Schema di Frazionamento, la planimetria delle aree di cessione per l'urbanizzazione degli insediamenti.

### 8.2

Sarà possibile che, eseguiti i tracciamenti delle opere ed i frazionamenti delle 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 il criterio della monetizzazione sul differenziale negativo a saldo.

### 8.3

Il Piano Particolareggiato come da accordi con l'Amministrazione Comunale prevede la realizzazione di **1.949 mq.** in meno di opere di U2 di quelli previsti dal Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE che verranno monetizzati.

## Art. 9 LE DOTAZIONI PRIVATE OBBLIGATORIE

### 9.1

#### PARCHEGGI PRIVATI OBBLIGATORI (P765)

Per quanto riguarda la dotazione dei Parcheggi Privati Obbligatori (P765), questi saranno realizzati secondo quanto disposto dall'Art.24.2 del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE , adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 07/11/2019 e nelle quantità dettate dall'Art. 24.4 sempre del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE .

Essi sono ritrovati in parte in superficie ed in parte in interrato sempre all'interno dei singoli lotti individuati.

Resta inteso che la verifica puntuale del soddisfacimento della Dotazione Obbligatoria sarà effettuata nel momento della presentazione della richiesta dei titoli edilizi relativi ai singoli fabbricati.

### 9.2

#### RAPPORTO/INDICE DI PERMEABILITA'

Per quanto riguarda il Rapporto/Indice di Permeabilità (di cui all'Art. 26.4 del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 07/11/2019 stabilisce una percentuale del 40% da riservare alla permeabilità dei suoli per gli interventi di Nuova Costruzione, della Superficie Fondiaria

Essendo la Superficie Fondiaria del piano pari a mq. 9.686 il requisito risulta soddisfatto se tra le aree verdi di comparto, quelle permeabili di comparto e il verde permeabile dei lotti risulta maggiore di mq. 3.874. Dalla previsione di PUA la superficie permeabile calcolata come disposto dall'Art. 26.4 del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE **rispetta appieno il limite minimo del 40% della Superficie Fondiaria in quanto risulta pari a mq. 3.884 (vedere TAV PP.04.1 )**

### 9.3

#### VERDE DI VICINATO

Per quanto riguarda la dotazione al Verde di Vicinato (RUE) , questa sarà realizzata secondo quanto disposto dall'Art. 26.5 del Testo Coordinato delle Norme di PSC POC - RUE, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 07/11/2019.

Infatti l'area comune di comparto non alienabile separatamente e destinata a verde e gioco bimbi risulta di mq. 627 che corrisponde al minimo richiesto di 16 mq. per unità in edifici di almeno due piani comprendenti fino a 30 abitazioni .

Resta inteso che la verifica puntuale del soddisfacimento della Dotazione. Obbligatoria sarà effettuata nel momento della presentazione della richiesta dei titoli edilizi relativi ai singoli fabbricati .

#### 9.4

##### DOTAZIONI BICI

Per quanto riguarda la dotazione relativa alla Dotazione Bici e Requisiti (RUE), questa sarà realizzata secondo quanto disposto dall'Art. 24.L0 del Testo Coordinato delle Norme di PSC - POC - RUE, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 07 /11/2019.

Resta inteso che la verifica puntuale del soddisfacimento della Dotazione Obbligatoria sarà effettuata nel momento della presentazione della richiesta dei titoli edilizi relativi ai singoli fabbricati.

#### 9.5

##### DOTAZIONI ECOLOGICO AMBIENTALI

Per quanto riguarda la dotazione relativa alla Dotazioni Ecologico-Ambientali (RUE), questa sarà realizzata secondo quanto disposto dall'Art. 26.6 del Testo Coordinato delle Norme di PSC - POC - RUE, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.78 del 07/11/2019.

Le caratteristiche progettuali sono meglio definite nella Relazione tecnica del progetto del verde e nella Tavola PPV.07 del PUA.

Nella scelta delle essenze vegetali il progetto dovrà tenere in considerazione sia la diversa capacità delle piante di interagire positivamente sulla qualità dell'aria che, il potere allergenico delle specie vegetali, suggerendo nel rispetto delle linee guida regionali di scegliere per la messa a dimora specie vegetali con un basso grado di allergenicità di cui alle schede botaniche del Portale Arpae.

Anche al fine di garantire un'efficace mitigazione dei futuri edifici i soggetti attuatori dei singoli interventi dovranno curare l'inserimento di numerose essenze arboree da piantumare prima dell'inizio dei lavori o essere messe a dimora contestualmente al progredire dei lavori.

La disposizione delle alberature sia all'interno dei giardini privati che nelle parti comuni e lungo tutto il perimetro del comparto e dei lotti, non dovrà risultare eccessivamente lineare e rigida, bensì avere un andamento irregolare del tipo "a macchia" rendendo così l'intervento il più naturale possibile.

Resta inteso che la verifica puntuale del soddisfacimento della Dotazione Obbligatoria sarà effettuata nel momento della presentazione della richiesta dei titoli edilizi relativi ai singoli fabbricati.

9.6

#### INSTALLAZIONE DI INFRASTRUTTURE ELETTRICHE PER LA RICARICA DEI VEICOLI

Per quanto riguarda la dotazione relativa alla installazione di infrastrutture Elettriche per la Ricarica dei Veicoli (RUE), questa sarà realizzata secondo quanto disposto dall'Art. 26.10 del Testo Coordinato delle Norme di PSC - POC - RUE, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 07 /11/2019

Il requisito di cui al comma 3 del suddetto Art. 26.10, dovrà essere osservato e rispettato nel titolo edilizio riguardante le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria (U1 e U2).

9.7

#### LOCALI DI SERVIZIO

Per quanto riguarda la dotazione relativa ai Locali di Servizio (RUE), questa sarà realizzata secondo quanto disposto dall'Art. 26.1,5 del Testo Coordinato delle Norme di PSC POC - RUE, adottato con deliberazione del Consiglio. Comunale n. 78 del 07/11/2019

Resta inteso che la verifica puntuale del soddisfacimento della Dotazione Obbligatoria sarà effettuata nel momento della presentazione della richiesta dei titoli edilizi relativi ai singoli fabbricati.

## Art. 10 PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – VARIANTI AL PUA

### 10.1

Costituiscono formali Varianti allo Strumento Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi dell'Art. 1.9 del RUE, da approvare con le procedure disciplinate dall'art. 35 della LR 20/2000 e ss.mm.ii.:

a – le modifiche che alterino l'impianto infrastrutturale urbanistico generale e la configurazione morfologica d'insieme;

b – le modifiche che incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e sulla dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi per servizi di interesse collettivo;

In questi casi non è comunque necessaria una nuova autorizzazione della Giunta Comunale.

### 10.2

Le varianti al PUA non comportano, né espressamente, né tacitamente, proroga ai termini di attuazione della convenzione urbanistica.

### 10.3

Tutto quanto NON esplicitamente contemplato nei punti precedenti, ma regolato dal presente corpo normativo, è ammissibile in sede di presentazione dei titoli abilitativi dei singoli fabbricati.

## Art. 11 AGGIORNAMENTI PLANIVOLUMETRICI CONSEGUENTI ALLE PROGETTAZIONI ESECUTIVE

### 11.1

Sono consentite in sede di rilascio di titolo abilitativo e quindi senza necessità di approvazione di preventiva variante, quelle modifiche non sostanziali, se e in quanto previste nelle Norme Urbanistiche ed edilizie del PUA, e che non rientrano nelle fattispecie di cui all'Articolo 9 precedente.

In questi casi è obbligatorio che il progetto produca e contenga al suo interno l'aggiornamento planimetrico del PUA (se interessato), nonché l'eventuale modifica ed integrazione alle tabelle riguardanti eventuali spostamenti relativi alla SU e al Numero di Alloggi.

### 11.2

Sono pertanto ammesse in sede di richiesta di Titolo Abilitativo:

a. eventuali modifiche derivanti dalla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione o



dell'arredo urbano;

b. trasferimenti di quote di SU da un Lotto di intervento all'altro, fermo restando il carattere architettonico e planivolumetrico degli organismi individuati e il ritrovamento degli standard a parcheggio pertinenziale (P765).

c. Il trasferimento di alloggi da un Lotto di intervento all'altro, fermo restando il carattere architettonico e planivolumetrico degli organismi individuati e il ritrovamento degli standard a parcheggio pertinenziale (P765).

### 11.3

Non costituiscono inoltre Variante e, pertanto, sono ammesse in sede di richiesta di Titolo Abilitativo:

a. variazioni delle sagome degli edifici, definite a livello di massima dal progetto di Piano Urbanistico Attuativo, e del loro posizionamento nei lotti assegnati, fermo restando in ogni caso

il carattere della tipologia edilizia (linea, torre, ecc.) e l'assetto planimetrico del Lotto di intervento, purché non in contrasto con i dettati delle Norme di PSC-POC-RUE e del presente corpo normativo;

b. l'accorpamento di due edifici appartenenti a lotti attigui, fermo restando in ogni caso il carattere della tipologia edilizia (linea, torre, ecc)

c. l'ulteriore "frazionamento" di un edificio programmato in due edifici, fermo restando in ogni caso il carattere della tipologia edilizia (linea, torre ...) e la conservazione degli allineamenti prevalenti del PUA ;

d. modifica per la realizzazione di interrati o seminterrati per esigenze strutturali o distributive, nel rispetto dei parametri urbanistici delle Norme di PSC-POC-RUE ;

e. modifiche non sostanziali alla configurazione dei profili, sia planimetrici che altimetrici, degli edifici previsti dal Piano Urbanistico Attuativo, nel rispetto dell'altezza massima consentita e dell'assetto planivolumetrico e dell'organizzazione degli spazi di progetto, in coerenza con quanto dichiarato al precedente Art. 6

f. l'applicazione di tutto quanto previsto nei vari punti degli articoli precedenti.

## CAPO II – ATTUAZIONE

### Art. 12 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

#### 12.1

Le Dotazioni Territoriali interne ed esterne al Comparto saranno realizzate dai Soggetti Attuatori, previa presentazione del progetto per il rilascio del relativo titolo abilitativo.

#### 12.2

I Soggetti attuatori si riservano la facoltà di realizzare le Opere di Urbanizzazione per Stralci Funzionali , articolati in Stralci di Attuazione e coordinati con l'attuazione del programma edilizio , fermo restando l'eventualità di operare interventi anche in latri stralci per necessità legate a problematiche infrastrutturali di rete.

#### 12.3

La realizzazione delle Opere di Urbanizzazione del 1' Stralcio di Attuazione dovrà avvenire contestualmente all'inizio dell'attuazione del programma edilizio, secondo le modalità previste nella Convenzione Urbanistica.

#### 12.4

L'attuazione degli interventi edificatori del progetto potrà essere anch'essa realizzata per Stralci Funzionali, ulteriormente articolati in Lotti di intervento, contraddistinti dalle lettere dalla A alla H, e riportati nell'elaborato grafico TAV . PP.04.1 – STATO DI PROGETTO .

#### 12.5

I Lotti di intervento rappresentano la minima unità di intervento edificatorio sottoponibile alla richiesta di titolo abilitativo.

#### 12.6

Il rilascio del titolo abilitativo dei singoli Lotti di intervento è subordinato alla realizzazione delle dotazioni minime di parcheggi privati obbligatori (P765) previsti all'Art. 9.1 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, per garantirne l'autonomia funzionale.

## 12.7

I progetti per il titolo abilitativo dei Lotti d'intervento dovranno essere conformi alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, alle norme di PSC-POC-RUE, ai Regolamenti di igiene e Fognatura Comunali, nonché alle normative specifiche e generali in vigore.

## 12.8

La realizzazione del tratto di ciclopedonale già di proprietà comunale che il Soggetto Attuatore andrà a rifare verrà realizzato contestualmente alla realizzazione delle opere di U1 .

## ART.13 DOTAZIONI TERRITORIALI – Opere di Urbanizzazione ( U1 e U2 )

### 13.1

L'elaborato grafico di Piano Particolareggiato (PUA) TAV. PP.06.1 – PP.06.2 – Schema di Frazionamento e Aree Pubbliche di Cessione, individuano le aree di cessione destinate alle dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento.

### 13.2

I progetti definitivi delle dotazioni territoriali, come individuate nei seguenti elaborati PUA :

	<b>PROGETTO DEL VERDE</b>	
PPV.07	Planimetrie di progetto del verde	
V1	Verifica requisiti RUE	1:250
V2	Area verde comparto e parcheggi	1:200
V3	Verde lotti privati	1:500
PPV.08	Relazione tecnica del verde	
	<b>PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA</b>	
PP.16	Relazione tecnico illustrativa illuminazione pubblica	
E01	Planimetria impianti elettrici	1:200
PP.17	Progetto reti illuminazione pubblica	1:500
	<b>PROGETTO RETI DI FOGNATURA</b>	
PP.18	Relazione tecnico illustrativa delle reti di fognatura acque meteoriche e nere	
TAV.01	Planimetria generale rete di drenaggio acque meteoriche e nere	1:500
TAV.02	Profili longitudinali rete di drenaggio acque meteoriche	
PP.19	Progetto- Rete gas	1:500
PP.20	Progetto- Rete idrica	1:500
PP.21	Progetto – Rete energia elettrica	1:500
PP.22	Progetto- Ambiente _ Isola ecologica	1:1000
PPT.23	Progetto- Rete telefonica	1:500

Essi saranno predisposti a cura dei Soggetti Attuatori, secondo quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica del PUA , ed in conformità agli accordi e pareri espressi da Settori dell'Amministrazione Comunale e dagli Enti competenti in materia

### 13.3

L'elaborato grafico di Piano Particolareggiato (PUA) TAV. PP.06.1 – PP.06.2 – Schema di Frazionamento e Aree Pubbliche di Cessione, individuano le aree di cessione Urbanizzazione Primaria (U1) e Secondaria (U2) a servizio dell'insediamento.

### 13.4

I **progetti esecutivi** delle opere di urbanizzazione saranno elaborati a cura del Soggetto Attuatore secondo quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica del Piano Particolareggiato ed in conformità agli accordi e pareri espressi da Settori dell'Amministrazione Comunale e dagli Enti competenti in materia.

### 13.5

Le opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) potranno essere realizzate anche per gli Stralci Funzionali, individuati come descritto al precedente Art. 12.2, vista la validità decennale dalla data della stipula dell'apposita convenzione. Risulta opportuno per la buona riuscita del Piano, secondo un criterio di coordinamento progettuale ed attuativo tra le diverse parti che compongono il comparto, che le opere di urbanizzazione vengano possibilmente realizzate contemporaneamente e comunque sempre in coerenza di materiali e forme tra uno stralcio e l'altro.

### 13.6

Le opere di urbanizzazione generali e/o extra comparto ( pista cicolopedonale ) saranno eseguite a cura e spese dei Soggetti Attuatori firmatari della Convenzione di Piano particolareggiato.

### 13.7

I soggetti attuatori dovranno richiedere ed ottenere l'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) prima dell'attivazione della rete fognaria ed essi rimarranno responsabili fino alla messa in carico della gestione all'Ente del Servizio Idrico Integrato.

### CAPO III- REQUISITI AMBIENTALI

#### ART. 14 COERENZA DI INSIEME DEGLI INTERVENTI E RISPETTO DEL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

##### 14.1

In fase di predisposizione dei titoli edilizi si dovrà tenere presente che la viabilità interna di distribuzione dovrà essere realizzata tramite l'utilizzo di materiali e sottofondi semipermeabili drenanti ed ecocompatibili , evitando l'utilizzo delle pavimentazioni stradali ordinarie in asfalto impermeabile . In ottemperanza alle Delibera di Approvazione alla Presentazione del Piano n. 246 del 29/05/2020 e alle direttive del Piano Urbanistico Attuativo.

### CAPO IV – REQUISITI ARCHITETTONICI/IMPIANTICI DEGLI EDIFICI

#### Art.16 REQUISITI ARCHITETTONICI ED IMPIANTISTICI DEGLI EDIFICI

##### PRESCRIZIONI COMUNI AI SINGOLI LOTTI

Prescrizione comune agli interventi sui singoli lotti nell'ottica del risparmio della risorsa idrica, è quella di prevedere idonei sistemi di raccolta dell'acqua piovana che consentano il riutilizzo per scopi irrigui e per usi meno pregiati.

Il nuovo insediamento essendo ubicato nella parte alta del territorio servito dalla rete idrica risente di un certo calo di pressione generato dal dislivello morfologico del terreno che risulta vicino ai valori minimi di gestione ammessi. Questa condizione porta a suggerire ai futuri utenti l'installazione di impianti privati per l'aumento della pressione (autoclavi).

##### 16.1

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

##### 16.2

I materiali dell'architettura-dovranno scaturire da una scelta architettonica il più possibile omogenea, che potrà essere costituita sia dai paramenti in elementi di rivestimento, sia da superfici intonacate con assonanze cromatiche pur non disdegnando anche soluzioni che potranno attingere da un linguaggio più votato agli aspetti della tecnologia, proponendo quindi anche soluzioni con ampie superfici vetrate e materiali "leggeri" di rivestimento (alluminio, acciaio, rame, ecc.).

#### 16.3

La progettazione esecutiva nelle varie fasi attuative, dovrà di massima assicurare il rispetto dei requisiti architettonici generali che caratterizzano il progetto di Piano Particolareggiato.

Il futuro insediamento residenziale dovrà in ogni caso avere uno sviluppo omogeneo tale da dialogare con il contesto circostante caratterizzato anche dalla presenza di tipologie storiche.

A tale riguardo, i singoli progetti edilizi che saranno presentati al fine di richiedere il permesso di costruire saranno valutati dalla Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio.

A tale scopo l'attuazione si svilupperà in modo coordinato per quanto riguarda le scelte architettoniche dei singoli edifici formanti il complesso.

#### 16.4

Si riportano sin d'ora le scelte orientative di materiali ed elementi compositivi che dovranno essere utilizzati e che vengono così riassunte:

- a) Il coordinamento cromatico e di uso dei materiali dei fronti sarà ottenuto mediante l'adozione di superfici in mattoni faccia vista, materiale lapideo intonaci **colorati** o rivestimenti in mattoni faccia vista o similari, nonché da parti in rivestimento metallico. E' ammessa inoltre l'adozione di materiali della tecnologia (acciaio, vetro ecc..) utilizzati per particolari elementi architettonici, caratterizzanti gli organismi.
- b) L'adozione di tetto a due falde con pendenza adeguata. È consentita la realizzazione di porzioni di tetti piani per la realizzazione di terrazzi o volumi ribassati.

Il manto superficiale in elementi di lamiera di rame preossidato o lamiera di zinco e titanio.

Per le coperture piane potrà essere adottata la protezione delle guaine d'impermeabilizzazione mediante pavimento galleggiante in quadrotti di cemento o legno; in alternativa potrà essere sviluppato il tema del "tetto verde".

- c) Il coordinamento dei serramenti esterni dovrà essere effettuato attraverso l'utilizzo unitario dei materiali nell'ambito dello stesso edificio, pur consentendo differenziazioni coordinate tra le tipologie edilizie nei diversi stralci di intervento. I bancali dovranno essere di ugual colore e disegno per l'intera area da costruire anche se i lotti verranno realizzati in fasi diverse nel tempo. Per i bancali è definito l'utilizzo di pietre o cementi.
- d) Tenuto conto dei dati emersi dalla Valutazione acustica integrata, valutato il contesto di appartenenza del comparto, affinché venga garantita la compatibilità delle opere previste, le nuove abitazioni dovranno essere realizzate in conformità al DPCM 5/12/1997 in materia di Requisiti acustici passivi degli edifici ed essere dotate di finestre fonoisolanti caratterizzate da alti livelli di abbattimento acustico e climatizzazione dell'aria.
- e) Il coordinamento della configurazione degli elementi architettonici significativi che interessano i fronti, pur consentendo differenziazioni tipologiche nei diversi interventi edilizi.
- f) I parapetti di balconi, terrazze o portefinestre dovranno essere realizzati in vetro o in ferro a disegno semplice, traguadabili anche da bambini e da persone in carrozzina e atti a impedire situazioni di pericolo.
- g) I colori delle pareti da tinteggiare dovranno privilegiare i colori tradizionali definiti da terre naturali, non sono previsti tinteggiature di colore bianco.
- h) è vietata la chiusura in prevalente muratura, anche successivamente alla costruzione degli edifici, delle logge, dei balconi e degli elementi misti logge/balconi; gli/le stesse potranno essere chiuse con serramenti vetrati apribili per l'ottenimento di eventuali serre solari, in conformità ai regolamenti e requisiti igienico-sanitari del RUE; eventuali ulteriori dettagli specifici e funzionali al risparmio energetico e conseguenti ad interventi di architettura biologica potranno sempre essere proposti ed accettati;
- i) è vietato installare le apparecchiature esterne dei condizionatori a vista sulla copertura e nelle parti esterne dei fabbricati; allo scopo, dovranno essere studiate soluzioni precise per limitare il più possibile l'impatto visivo e ambientale. Soluzioni a basso impatto dovranno essere ricercate anche per tutti gli altri apparati tecnologici esterni;
- j) i pannelli fotovoltaici e solari dovranno essere posati sui tetti a falda con la medesima inclinazione della falda, sui tetti piani in modo che non siano visibile in prospetto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
TRE CASE - San Donnino

- k) per quanto riguarda l'impiantistica dell'intervento è obbligatoria l'introduzione di tecnologie specificatamente mirate al risparmio energetico ed alla produzione ed utilizzazione di risorse energetiche rinnovabili, oltre al dimensionamento minimo previsto dalle normative vigenti;
- l) la sistemazione dell'area condominiale e/o privata di ogni lotto dovrà essere progettata unitariamente all'edificio ed essere oggetto di specifico elaborato. Dovrà tenere conto del progetto del verde pubblico, adottandone gli schemi e le essenze in modo da favorire una visione unitaria e armoniosa dell'insieme, pur nelle specifiche peculiarità d'uso;
- m) la finitura superficiale delle aree pavimentate dovrà risultare in armonia con l'ambiente circostante utilizzando cromie proprie della terra battuta. Anche gli elementi di arredo, i manufatti di recinzione, i corpi illuminanti, ecc.. dovranno risultare di fattura semplice e lineare privilegiando materiali, forme, trattamenti superficiali che assicurino l'unitarietà del contesto paesaggistico.
- n) nelle aree di uso condominiale e privato (alloggi al piano terra) è vietato ogni tipo di costruzione precaria, con esclusione di gazebi leggeri in ferro e/o legno con tenda superiore in tela di colore neutro o stuoie. Tali strutture potranno essere poste in opera in epoche differite;
- o) la recinzione tra le aree private ad uso esclusivo degli alloggi del piano terra sarà costituita da siepe esterna e rete metallica plastificata interna; tale recinzione non potrà eccedere i ml. 1,80
- p) la recinzione delle aree condominiali degli edifici o delle aree private ad uso esclusivo degli alloggi, se confinanti con le aree pubbliche, possono essere costituite solo da recinzioni metalliche preferibilmente uguali per tutta l'area di P.P., poggiate eventualmente su muretti (altezza circa 40/50 cm), evitando recinzioni completamente in muratura, e dovranno essere completate, a individuazione dei confini, da composizioni miste di siepi vive discontinue (h max 1,80) arbusti fioriti , piante , cespugli ecc.. di essenze compatibili con quelle previste per il verde condominiale progettato nell'allegata tavola del verde PPV.07.
- q) l'accesso carrabile e pedonale ai lotti avverrà tramite cancelli in ferro evitando colonne in muratura. I contatori saranno inseriti in appositi muretti da costruirsi tra i cancelli e l'inizio delle recinzioni su strada; le tipologie di questi dettagli dovranno far parte della progettazione esecutiva delle urbanizzazioni e valere per tutto il comparto. È consentita la previsione di manufatti specifici in corrispondenza degli ingressi atti a proteggere l'accesso dalle intemperie e contenere cassette postali, citofoni, campanelli, ecc..



## 16.5

In sede di presentazione dei progetti per il rilascio dei titoli abilitativi (Permesso di Costruire) sarà effettuata la scelta definitiva e coerente dei materiali, da utilizzare nel rispetto delle regole di coordinamento progettuale.

Dovranno inoltre specificare come verrà trattato il tema dell'abbattimento dell'isola di calore mediante l'uso di materiali e cromie idonee.

## Art. 17 – RISPETTO DELLE DISTANZE

### Art. 17.1

Nel rispetto delle altezze massime previste nella Norma di Zona Elementare, e di quanto dettato dalle presenti norme all'Art. 6.9.2, la progettazione esecutiva degli edifici dovrà assicurare una sostanziale rispondenza, o comunque una adeguata coerenza, degli elementi architettonici significativi che compaiono nel progetto di Piano Urbanistico Attuativo e che richiedono con evidenza l'instaurarsi di rapporti di reciproca integrazione o di coordinamento formale e cromatico.

## Art. 18 – AREE PERTINENZIALE

### Art. 18.1

La progettazione delle aree pertinenziali dovrà essere **coordinata**, con particolare riferimento alle scelte relative a:

- pavimentazione e corpi illuminanti delle aree pertinenziali;
- segnaletica, toponomastica, insegne e tutte le opere di arredo urbano.

## Art. 19 - PIANI INTERRATI

### 19.1

Sono ammesse le realizzazioni di piani interrati nel rispetto dei parametri urbanistici delle presenti Norme, senza che questo costituisca Variante allo Strumento Urbanistico Attuativo.

## Art. 20 – IMPIANTI A RETE

### 20.1

Le soluzioni proposte nel progetto Piano Urbanistico Attuativo, di cui agli elaborati citati al precedente Art. 13.2 per le diverse reti impiantistiche, potranno subire modificazioni ed adeguamenti in sede di Progettazione definitiva ed esecutiva delle Opere di Urbanizzazione, delle Opere di Arredo Urbano e delle Unità di Progettazione. Dovranno comunque essere rispettati gli standard prestazionali proposti dal Piano.

## Art. 21 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO E IL RITIRO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E DEI CERTIFICATI DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

### 21.1

I titoli abilitativi relativi agli edifici, da realizzare all'interno del comparto di intervento , devono contenere le seguenti condizioni :

- a. obbligo a carico del titolare del permesso di costruire di ripristinare le opere ed infrastrutture esistenti, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
- b. divieto a carico del titolare del permesso di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione primaria, generale e secondaria; la possibilità/eventualità di tale realizzazione dovrà essere concordata con gli Uffici Comunali competenti.

### 21.2

Il ritiro dei titoli abilitativi, relativi agli edifici da realizzare all'interno del comparto di intervento, è subordinato a:

- a. all'avvenuto ritiro del permesso di costruire relativo al progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, dotazioni territoriali a carattere generale e attrezzature e spazi collettivi o al progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, dotazioni territoriali a carattere generale e attrezzature e spazi collettivi, afferente il relativo stralcio attuativo;

- b. all'avvenuta presentazione del frazionamento del lotto di pertinenza dell'edificio/degli edifici, oggetto del permesso di costruire, se non già effettuata in sede di Convenzione Urbanistica.

### 21.3

Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, per ogni edificio, è subordinato:

- a. all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto ed energia elettrica in bassa tensione;
- b. al ripristino di opere ed infrastrutture eventualmente danneggiate;
- c. alla realizzazione di tutte le altre opere di urbanizzazione relative allo stralcio di attuazione, in cui l'edificio/gli edifici è compreso/sono compresi.

## Art. 22 – CONVENZIONE

### 22.1

L'attuazione delle previsioni del presente Piano Urbanistico Attuativo è regolata da apposita Convenzione Urbanistica da stipularsi prima del rilascio dei titoli abilitativi delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi. La convenzione contiene tutti gli elementi, prescrizioni, oneri e impegni necessari per la corretta attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA).