

Provincia di Modena
Comune di Nonantola
Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata
COMPARTO EX CANTINA SOCIALE

Approvato con Delibera C.C. n. 72 del 22/04/2010

Modifica al Piano Particolareggiato
ai sensi dell'Art. 11 delle N.T.A.



Proprietà :

COOP Alleanza 3.0
 BORSARI S.p.a.

BORSARI SPA
 Via Di Mezzo, 114/E
 41016 NONANTOLA (Modena)
 C.F. e P. IVA 01352250367

Handwritten signature: Bartolomeo M. Rossi

Progetto a cura di:



ingegneri riuniti
 Ingegneria Architettura Ambiente

Via G. Pepe, 15 - 41126 Modena
 Tel. 059.33.52.08 - Fax 059.33.32.21

e-mail: info@ingegneririuniti.it

<http://www.ingegneririuniti.it>

Direttore Tecnico: Dott. Ing. Federico Salardi

Associato oice
 Associazione delle organizzazioni di ingegneri
 di architettura e di consulenza tecnico-economica



Responsabile di Progetto
Ing. Emanuele Gozzi
Progetto Architettonico
Arch. Lorenzo Lipparini
Prof. Giorgio Ascari
Progetto Infrastrutture
Ing. Federico Salardi

Norme Tecniche di Attuazione

02

Codice Progetto
 0006CM9V

Scala

Codice Elaborato
U-00-A-R-02

A	Gennaio 2023	emissione	ll	ll
Rev.	Data	Descrizione revisione	Dis.	Contr.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

PREMESSA	pag. 3
CAPO I - NORME GENERALI	
Art. 1 - Contenuti, campo di applicazione e validità del Progetto di Piano Particolareggiato	pag. 5
Art. 2 - Elaborati costituenti il Progetto di Piano Particolareggiato	pag. 7
Art. 3 - Il Piano Regolatore Generale	pag. 9
Art. 4 - Le destinazioni d'uso	pag. 11
Art. 5 - Le trasformazioni edilizie	pag. 13
Art. 6 - Parametri urbanistici e edilizi	pag. 15
Art. 7 - Standards di P.R.G.	pag. 20
Art. 8 - Il dimensionamento della proposta progettuale	pag. 23
Art. 9 - Aree di Cessione – U1 e U2	pag. 26
Art. 10 - Progetto di Piano Particolareggiato - Varianti	pag. 27
Art. 11 - Aggiornamenti planivolumetrici conseguenti alle progettazioni esecutive	pag. 28
CAPO II - ATTUAZIONE	
Art. 12 - Modalità di Attuazione del Piano Particolareggiato	pag. 30
Art. 13 - Opere di urbanizzazione	pag. 30
Art. 14 - Verde e Arredo Urbano	pag. 31
CAPO III - REQUISITI AMBIENTALI	
Art. 15 - Coerenza di insieme degli interventi e rispetto del Progetto di Piano Particolareggiato	pag. 32
CAPO IV - REQUISITI ARCHITETTONICI	
Art. 16 - Requisiti architettonici degli edifici	pag. 32
Art. 17 - Rispetto delle altezze	pag. 33
Art. 18 - Aree pertinenziali	pag. 34
Art. 19 - Impianti	pag. 34
Art. 20 - Convenzione	pag. 34



- ALLEGATO 1** Delibera di Consiglio Comunale n. 126 del 22.12.2008 - Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto "Ex Cantina Sociale" - Approvazione POU e autorizzazione alla presentazione del piano in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988.
- ALLEGATO 2** Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29.01.2009 - Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto "Ex Cantina Sociale" - Approvazione POU e autorizzazione alla presentazione del piano in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988 – Integrazione.
- ALLEGATO 2.1** Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 22.04.2010 - Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto Ex Cantina Sociale, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988 – Approvazione.
- ALLEGATO 2.2** Relazione di Controdeduzioni – Allegato "A" alla Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 22.04.2010 - Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto Ex Cantina Sociale, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988 – Approvazione.
- ALLEGATO 3** Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente (Variante Specifica al PRG approvata con delibera di C.C. n. 92 del 13/05/2010).
Si precisa che con la variante specifica sopracitata sono state recepite le modifiche alle NTA apportate con l'approvazione del piano attuativo in oggetto, in variante al PRG ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988.
- ALLEGATO 4** Stralcio del Regolamento Edilizio vigente (approvato con Delibera di C.C. n. 354 del 28/12/1984 e s.m. e i.)
- ALLEGATO 5** Provvedimento ministeriale n° 2056 del 20/10/2009 relativo all'immobile denominato Ex Cantina Sociale di Nonantola – Nucleo storico, sito in Comune di Nonantola, in via provinciale Ovest, emesso da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, su richiesta del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna.
- ALLEGATO 6** Provvedimento ministeriale n° 2063 del 12/11/2009 emesso secondo l'art.45 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. relativo all'AREA DI RISPETTO dell'Ex Cantina Sociale di Nonantola – Nucleo storico, sito in Comune di Nonantola, in via provinciale Ovest, da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, su richiesta del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna.
- ALLEGATO 7** Regime delle aree
- ALLEGATO 8** Lotti di intervento
- ALLEGATO 9** Mappali gravati da Servitù di Passaggio
- ALLEGATO 10** Delibera di Giunta Comunale n. 121 del 12.09.2017 - Piano Particolareggiato di iniziativa privata C3 "Ex Cantina Sociale" – Approvazione Modifica al Piano.



ingegneri riuniti S.p.A.

progetti e studi di ingegneria e architettura

Via G. Pepe, 15 - 41126 Modena
Tel. 059.33.52.08 - Fax 059.33.32.21
e-mail: info@ingegneririuniti.it
http://www.ingegneririuniti.it



PREMESSA

La presente **MODIFICA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** del **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA** denominato **“EX CANTINA SOCIALE”** è effettuata ai sensi dell’Art.11 - **AGGIORNAMENTI PLANIVOLUMETRICI CONSEGUENTI ALLE PROGETTAZIONI ESECUTIVE** delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 22/04/2010 ed avente per oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto Ex Cantina Sociale, in variante al P.R.G. ai sensi dell’art. 3 della L.R. 46/1988.

Essa si rende necessaria in quanto relativamente al solo Lotto 3 Edificio Cb si prevede che oltre alla destinazione d’uso residenziale (A1, A2) possano insediarsi attività con destinazione d’uso C1 (max 250 mq sup. vendita), C3, A10.

La presente modifica **NON ALTERA E CONFERMA** i contenuti dell’**AGGIORNAMENTO AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA** denominato **“EX CANTINA SOCIALE”** approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 121 del 12/09/2017 ed avente per oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa privata C3 **“Ex Cantina Sociale”** – **Approvazione Modifica al Piano, resosi necessario** a seguito della volontà dei Soggetti Attuatori di avvalersi dei dettati dell’Art. 11 della Convenzione Urbanistica stipulata in data 15 settembre 2011 – Rep. n. 57352/19366 , il quale (al comma 6) recita testualmente:

«6) Il Comune prende atto che l’attuazione del presente Piano Particolareggiato potrà prevedere la realizzazione di interventi edilizi comportanti un utilizzo parziale della superficie utile (SU) residenziale, residuando la restante quota nella disponibilità dei Soggetti Attuatori. La quota realizzata nell’ambito del Comparto non potrà essere inferiore al 50% (cinquanta per cento) della potenzialità edificatoria residenziale complessiva (pari a 6.394 mq. di SU) assegnata al comparto dal PRG. Il Comune si impegna conseguentemente ad adottare, nei tempi minimi consentiti dal necessario rispetto delle procedure, i provvedimenti necessari all’aggiornamento degli elaborati del Piano Particolareggiato e alla rilocalizzazione, in altro ambito del territorio comunale, della superficie rimasta in disponibilità dei Soggetti Attuatori.»

La proposta progettuale contenuta nel presente **AGGIORNAMENTO** aggiunge alla destinazione d’uso residenziale la destinazione d’uso **TERZIARIO** (Uffici, Laboratori, Commercio al dettaglio) al solo Lotto 3 Edificio Cb nel Comparto, e pertanto, ai sensi dei citati articoli delle N.T.A. di Piano Particolareggiato e della Convenzione Urbanistica, si rende necessario l’**AGGIORNAMENTO** degli elaborati tecnico – grafici che costituiscono il piano stesso.



CAPO I - NORME GENERALI

Art. 1 CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

1.1 L'area del comparto urbanistico oggetto del presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, denominato "COMPARTO EX CANTINA SOCIALE" è identificata catastalmente dal frazionamento effettuato dai Soggetti Attuatori in attuazione della Convenzione Urbanistica stipulata a seguito dell'approvazione del Piano Particolareggiato avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 22.04.2010.

1.2 Tale frazionamento ha sancito le seguenti superfici fondiarie:
di proprietà dei Soggetti Attuatori:

COOP Alleanza 3.0 foglio 42 mappali 240, 270, 277
foglio 43 mappale 10
per una Superficie Fondiaria complessiva di mq. 8.397;

BORSARI S.p.a. foglio 42 mappali 268, 269, 271, 276
foglio 43 mappali 373, 374
per una Superficie Fondiaria complessiva di mq. 8.764;

di proprietà del Comune di Nonantola:

COMUNE foglio 42 mappali 200, 267, 272, 275, 289, 290, 291
foglio 43 mappali 173, 367, 368, 376
per una Superficie Fondiaria complessiva di mq. 14.789;

di proprietà del Ministero dell'Economia:

DEMANIO foglio 43 mappale 133 parte
per una Superficie Fondiaria complessiva di mq. 220;

il tutto a formare la superficie complessiva del Comparto in oggetto, corrispondente alla Superficie Territoriale (scaturita a seguito del frazionamento delle aree) e pari a mq. 32.170.

1.3 La presentazione del Piano Particolareggiato relativo al comparto in oggetto è stata autorizzata con Delibera di Consiglio Comunale n. 126 del 22.12.2008 di approvazione del Piano di Organizzazione Urbana (P.O.U.), redatto ai sensi degli artt. 13 e 23, scheda n. 3, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, e successiva delibera di integrazione n. 11 del 29.01.2009 (Allegati 1 e 2).



- 1.4** Il Piano Particolareggiato è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 22.04.2010 avente per oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto Ex Cantina Sociale, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988 – Approvazione. (Allegati 2.1 e 2.2)
- 1.5** Le trasformazioni edilizie ricadenti nel comparto sono assoggettate alla formazione obbligatoria e alla avvenuta approvazione di Piano Particolareggiato, ai sensi dell'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione e del Piano Regolatore Generale vigente e dell'Art. 55 "*Piani Particolareggiati di iniziativa privata*" del Regolamento Edilizio del Comune di Nonantola.
- 1.6** Le presenti Norme Tecniche di Attuazione costituiscono parte integrante degli elaborati del Piano Particolareggiato e sono redatte ai fini di regolare l'attuazione del progetto di Piano per ottenere un risultato coordinato ed unitario, anche in presenza di interventi attuativi per stralci.

Esse si applicano all'interno del comparto soggetto a Piano Particolareggiato, individuato dalle Tavole del P.R.G. vigente del Comune di Nonantola (Variante Specifica approvata con delibera di C.C. n. 92 del 13/05/2010), e si riferiscono al regime di utilizzazione dei suoli, agli aspetti urbanistici e alle modalità di attuazione del programma edificatorio.

- 1.7** Per i parametri edilizi ed urbanistici si fa riferimento allo stralcio di articoli tratto dal Regolamento Edilizio approvato con Delibera di C.C. n. 354 del 28/12/1984 e s.m. e i. (Allegato 4) e dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente (Variante Specifica al PRG approvata con delibera di C.C. n. 92 del 13/05/2010), allegato alle presenti Norme Tecniche di Attuazione (Allegato 3). Per quanto non diversamente specificato dalle presenti norme è da applicarsi la disciplina desunta dal Piano Regolatore generale, dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e dalla vigente legislazione regionale e statale in materia di interventi urbanistici ed edilizi.



Art. 2 ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

2.1 Il Progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del comparto “EX CANTINA SOCIALE” è costituito dai seguenti elaborati (vengono evidenziati gli elaborati e/o documenti sui quali interviene l'aggiornamento al Piano):

AII. 01 DOMANDA AL DIRIGENTE RESPONSABILE DI SETTORE

AII. 02 RAPPORTO PRELIMINARE

(redatto ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 modificato ed integrato dal D.Lgs. 4/2008)

Tav. 000 SCHEMA DI CONVENZIONE

Tav. 001 RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI PROGETTO (con Estratti PRG, ecc) (**agg.Gen.2023**)

Tav. 002 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (**agg.Gen.2023**)

Tav. 003 VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA E DI IMPATTO ACUSTICO

Tav. 004 RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA

Tav. 005 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Tav. 006 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Tav. 007 RILIEVO DELL'AREA scala 1:500

Tav. 008 RILIEVO FABBRICATO A scala 1:200

Tav. 009 RILIEVO FABBRICATO B scala 1:200

Tav. 010 RILIEVO FABBRICATO E scala 1:200

Tav. 011 PLANIMETRIA DI PROGETTO – Inquadramento territoriale scala 1:1.000

Tav. 012 PLANIMETRIA DI PROGETTO – Sistemazioni a terra (**agg.Gen.2023**) scala 1:500

Tav. 013 PLANIMETRIA DI PROGETTO – Planivolumetria (**agg.Gen.2023**) scala 1:500

~~**Tav. 014** PLANIMETRIA DI PROGETTO – Interrati scala 1:500~~

Tav. 015 PROGETTO - Profili e Viste prospettiche scala 1:500

Tav. 016 PLANIMETRIA DI PROGETTO – Standard Urbanistici (**agg.Gen.2023**) scala 1:500

Tav. 017 IMPIANTI A RETE - Fognature scala 1:500

Tav. 018 IMPIANTI A RETE – Reti idriche e gas metano scala 1:500

Tav. 019 IMPIANTI A RETE – Reti Elettriche scala 1:500

Tav. 020 IMPIANTI A RETE – Pubblica Illuminazione scala 1:500

Tav. 021 IMPIANTI A RETE – Reti telefoniche e Fibre Ottiche scala 1:500

Tav. 022 IMPIANTI A RETE – Rete teleriscaldamento e teleraffrescamento scala 1:500

Tav. 023 RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CON PREVISIONE
DI SPESA

Tav. 024 PROGETTO FABBRICATO A - Pianta Piano Terra scala 1:200

Tav. 025 PROGETTO FABBRICATO A - Pianta Piano Primo scala 1:200



- Tav. 026** PROGETTO FABBRICATO A - Profili e Sezioni scala 1:200
- Tav. 027** PROGETTO STAZIONE AUTOCORRIERE - Piante e profili scala 1:200
- Tav. 028** RELAZIONE ESPLICATIVA sulla sovrapposizione interventi sul perimetro dell'area soggetta a Vincolo di Tutela di cui ai provvedimenti del Ministero per i beni e le attività culturali (n.2056 del 20/10/2009 e n. 2063 del 12/11/2009)
- Tav. 029** SOVRAPPOSIZIONE INTERVENTI sul perimetro dell'area soggetta a Vincolo di Tutela di cui ai provvedimenti del Ministero per i beni e le attività culturali (n.2056 del 20/10/2009 e n. 2063 del 12/11/2009)
- Tav. 030** RELAZIONE SULL'UTILIZZO DELLE FONTI DI ENERGIA RINNOVABILI ED ALTERNATIVE
- Tav. 031** INTEGRAZIONI ALLA VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA E DI IMPATTO ACUSTICO
- Tav. 032** INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

2.2 La MODIFICA al Progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del comparto "EX CANTINA SOCIALE" interviene a modifica dei seguenti elaborati:

- AII. 01** DOMANDA AL DIRIGENTE RESPONSABILE DI SETTORE
- Tav. 001** RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI MODIFICA AL PIANO
- Tav. 002** NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- Tav. 012** PLANIMETRIA DI PROGETTO – Sistemazioni a terra scala 1:500
- Tav. 013** PLANIMETRIA DI PROGETTO – Planivolumetria scala 1:500
- Tav. 016** PLANIMETRIA DI PROGETTO – Standard Urbanistici scala 1:500



Art. 3 IL PIANO REGOLATORE GENERALE

3.1 IL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale classifica l'area oggetto di Piano Particolareggiato tra le Zone Omogenee di tipo "C", Sottozona C.3; l'Art.23 della Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore, in riferimento alle suddette zone, cita testualmente:

Zone omogenee di tipo "C".

- 1. Sono definite tali le parti del territorio comunale destinate ai nuovi insediamenti residenziali.*
- 2. In base alla suddivisione nelle sottozone di cui all'art. 19, la V.G. al P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento che vengono dettagliatamente descritte nelle schede seguenti.*
- 3. Le funzioni ammesse vengono riportate con la sigla di riferimento all'elenco dell'art. 16. Viene anche indicata la quantità massima o minima di SU attribuibile alle diverse funzioni.*
- 4. Gli interventi ammessi fanno riferimento all'elenco dell'art. 2.*
- 5. Nella formazione ed attuazione degli strumenti urbanistici preventivi (P.P.), devono essere recepite le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.*

Il comparto ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e del centro edificato, individuato nella cartografia del PRG.

3.2 LA SCHEDA DI SOTTOZONA

La Scheda di Sottozona riporta i parametri urbanistici da osservare nella progettazione di interventi per tali aree:

ZONA OMOGENEA C	SOTTOZONA C.3
DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE
FUNZIONI AMMESSE	(MAX. 55%): a.1, a.2 (MIN.45%): b.2 (*) b.3 e.1
TIPO DI INTERVENTO:	PREVENTIVO
INTERVENTI AMMESSI:	A 14, A10; PER GLI EDIFICI TUTELATI GLI INTERVENTI INDICATI NELLA RELATIVA SCHEDA- ELABORATO n.8
INDICE EDIFICAZIONE:	Ut = 4000 mq/ha
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	COMPARTO INDICATO DAL PRG
ALTEZZA MASSIMA:	12,50 ML
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI:	COME ART. 11
SUPERFICIE PERMEABILE	MIN.: 35% SF



DISTANZE:

DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ML 5,00
DALLE STRADE INTERNE:	ML 6,00
DALLE STRADE ESTERNE:	Come codice della strada
DAI LIMITI DI ZONA D, E, F, G:	ML 5,00
FRA PARETI FINESTRATE:	ML 10,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: (*)

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

Il comparto individuato in cartografia di piano è assoggettato a presentazione di P.O.U ai sensi dell'art. 13. Il P.O.U. ed il successivo piano particolareggiato dovrà conformarsi alle seguenti ulteriori prescrizioni morfologico-funzionali:

- *la quota di superficie utile residenziale dovrà essere dislocata a Nord del comparto in contiguità fisica e visiva con i comparti PEEP C2D1/2 con i quali dovranno essere previsti dei collegamenti ciclo-pedonali a completamento di quelli esistenti o previsti dai piani attuativi dei suddetti comparti.*
- *Il P.P. dovrà inoltre completare il disegno della viabilità di raccordo tra Via Fossa Signora ed i comparti PEEP suddetti.*
- *Nella redazione della Documentazione Previsionale di Clima Acustico, da presentarsi a corredo del P.P., si dovrà fare riferimento ai limiti della classe acustica II per le aree dove sarà localizzata la quota di residenza ad alla classe IV per l'area destinata alle attività commerciali - direzionali.*
- *avendo a riferimento quanto previsto per i limitrofi comparti residenziali C2D1, C2D2 E C2C, la progettazione planivolumetrica dovrà essere sviluppata secondo criteri di sostenibilità; nella definizione dei lotti edificabili dovranno essere utilizzati parametri di architettura bioecologica e bioclimatica; l'impianto di vegetazione sarà definito in modo da contribuire al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità.*
- *Il P.P. dovrà prevedere fasce a verde fra gli insediamenti residenziali e quelli di tipo artigianale, secondo i criteri di cui all'Allegato alle presenti norme, riguardanti le caratteristiche estetiche e compositive delle fasce arboreo arbustive da impiegare negli spazi interposti fra le aree residenziali e le zone produttive artigianali industriali.*
- *Vanno inoltre rispettate la prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.*

Il PRG individua inoltre un'apposita scheda relativa al Bene Culturale n. 70 (elaborato n. 8 del PRG), ovvero alla palazzina originariamente destinata alla lavorazione dei pomodori, trattandosi di un edificio esistente da conservare all'interno del comparto.



Il Piano dei Servizi individua all'interno del comparto in oggetto una vasta area, localizzata lungo la viabilità esistente ovvero la Strada Provinciale per Modena e Via Fossa Signora, da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria; in questa area è prevista la realizzazione di un'ampia fascia di verde pubblico, la localizzazione della Stazione della Autocorriere e il recupero dell'edificio esistente, in origine destinato a palazzina uffici della cantina sociale, per destinazioni ad attrezzature civili, sociali e comuni.

Valgono infine le seguenti ulteriori prescrizioni:

- deroga al parametro di superficie permeabile del comparto per la parte destinata alle attività a funzione terziaria;
- inserimento di modeste quote di destinazione b.1, (categoria catastale D.5), tra le destinazioni urbanistiche ammesse all'interno del comparto per i fabbricati soggetti a recupero (compresi gli ampliamenti);
- deroga alle distanze per i fabbricati soggetti a recupero (compresi gli ampliamenti), in conformità alla normativa nazionale vigente in materia (Decreto Ministeriale 1444/1968), in riferimento a:
 - distanza degli edifici dal confine di proprietà (ml. 5), limitatamente all'edificio E (ex palazzina uffici) soggetto a vincolo indiretto;
 - distanza degli edifici dalle strade esterne (come da codice della strada), limitatamente all'edificio E (ex palazzina uffici) soggetto a vincolo indiretto;
 - distanza degli edifici dalle strade interne di comparto (ml. 6), sia pubbliche che private;
 - rispetto del parametro della visuale libera (pari a 0,5).

Art. 4 LE DESTINAZIONI D'USO

4.1 Il comparto oggetto di Piano Particolareggiato è classificato dal vigente PRG tra le Zone Omogenee di tipo "C", Sottozona C.3.

Il comparto è caratterizzato dalla presenza sia di funzioni abitative che di funzioni terziarie, disciplinate dall'art. 16 "Destinazioni d'uso" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Il progetto di Piano Particolareggiato individua le seguenti destinazioni d'uso tra quelle consentite dalla citata norma:

a) FUNZIONE ABITATIVA

a.1	abitazioni di ogni tipo	A.1/A.9
a.2	autorimesse	C.6

b) FUNZIONI TERZIARIE

b.2	funzioni commerciali:	
	pubblici esercizi, mostre	C.1
	• esercizi di vendita di vicinato non alimentari	C.1.1b
	• medio-piccole strutture di vendita non alimentari	C.1.2b



	• medio-piccole strutture di vendita alimentari	C.1.2a
	laboratori per arti e mestieri, comprese	
	attività produttive manifatturiere solo se laboratoriali	C.3
	magazzini e depositi	C.2
b.3	funzioni di servizio: uffici e studi privati ivi compresi	
	i circoli e le associazioni culturali e ricreative private	A.10
	uffici pubblici	B.4
	scuole e laboratori scientifici	B.5
	biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B.6
	attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4
	attività sportive di enti operanti con fine di lucro	D.6
	stazioni per servizi trasporto	E.1
e.1	alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugio e simili	D.2
b.1	funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:	
	Istituti di credito, cambio, assicurazione (**)	D.5

(**) come definito dalla delibera n. 11 del 29.01.2009 (Allegato 2) e dalla Variante Specifica al PRG approvata con delibera di C.C. n. 92 del 13/05/2010, che ha introdotto la possibilità di “*inserimento di modeste quote di destinazione b.1, (categoria catastale D.5), tra le destinazioni urbanistiche ammesse all'interno del comparto per i fabbricati soggetti a recupero (compresi gli ampliamenti)*”.

All'interno del comparto urbanistico sono in ogni caso insediabili tutte le funzioni previste dalle Schede di Sottozona riportata al precedente art. 3.2 delle presenti norme, senza che questo comporti Variante al Piano Particolareggiato e previo aggiornamento degli elaborati di Piano Particolareggiato, in conformità a quanto previsto ai successivi artt. 10 e 11.

E' ammesso, inoltre, il trasferimento delle destinazioni d'uso tra i lotti di intervento programmati dal Piano Particolareggiato, senza che questo comporti Variante al Piano Particolareggiato e previo aggiornamento degli elaborati di Piano Particolareggiato in conformità a quanto previsto ai successivi artt. 10 e 11.

4.2 Per quanto riguarda l'insediamento delle funzioni commerciali, si fa riferimento alla D.C.R. n. 1253/1999 modificata dalla DCR n. 653/2005, nonché alle specifiche riportate di seguito.

4.2.1 I Lotti di Intervento 1 e 2 (Edifici A e B) si configurano come due distinti lotti unitari nell'ambito del comparto di intervento, in quanto separati da viabilità pubblica di urbanizzazione primaria che ne inibisce la fruizione unitaria e, pertanto, non si configurano come aggregazione commerciale.

4.2.2 Per quanto concerne il Lotto di Intervento 1 (Edificio A) è ammessa la localizzazione nell'ambito dello stesso lotto unitario di esercizi di vendita di vicinato (Superficie di vendita max mq. 250) e di medio-piccole strutture di vendita, senza che ciò configuri una aggregazione commerciale, alle seguenti condizioni:

- a. Gli eventuali corpi edilizi in cui inserire gli esercizi di vendita di vicinato devono risultare *separati* rispetto alla medio-piccola struttura di vendita, da corridoi o passaggi coperti (coperture, pensiline o tettoie) liberi, ad uso pubblico, al servizio del traffico



pedonale del comparto, sempre aperti, non chiusi nè richiudibili; come tali non si configura la funzione di piccolo *mall* o *galleria* con specifica funzione commerciale.

Il requisito della *separatezza* e della *distinzione fisica* comporta che tra i corpi edilizi non deve sussistere alcuna forma di contiguità fisica (unitarietà edilizia), intesa come giustapposizione di spazi edilizi con uno o più muri in comune.

- b. Tali corpi edilizi devono presentare una destinazione commerciale *non specifica o prevalente*, ovvero devono riservare ad esercizi di vendita di vicinato una quota di SU realizzata inferiore al 50% della SU del corpo edilizio medesimo.
- c. La disposizione degli esercizi di vendita di vicinato deve escludere la loro contiguità fisica (muro in comune) nel caso in cui la somma della loro superficie di vendita (SV) risulti superiore a mq. 250; in questo caso, devono essere separati o intercalati da locali aventi destinazioni d'uso di tipo non commerciale (laboratori per arti e mestieri, pubblici esercizi, uffici, ecc).

4.2.3 Sempre in riferimento al Lotto di Intervento 1 (Edificio A), qualora ricorrano le condizioni riportate al precedente punto 4.2.2, sia le procedure autorizzative, sia le prescrizioni che i requisiti urbanistici (determinazione degli standard urbanistici e delle dotazioni di parcheggi pertinenziali, ecc.), si applicano con riferimento alle singole unità/esercizi.

4.2.4 L'esistenza di un collegamento aereo fra corpi edilizi dell'Edificio A, funzionale alla realizzazione e all'utilizzo del parcheggio in copertura, non fa venir meno il requisito della separatezza e della distinzione fisica (di cui al precedente art. 4.2.2 lettera a), in considerazione del fatto che il collegamento è limitato alla fruizione del parcheggio e rappresenta una scelta tecnico progettuale ispirata non tanto da obiettivi di funzionalità commerciale, quanto da finalità di contenimento dello sfruttamento di superficie fondiaria e di contributo alla qualità ambientale dell'intervento.

Art. 5 LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE

5.1 Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, su richiesta del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, ha emesso il Provvedimento ministeriale n° 2056 del 20/10/2009 relativo all'immobile denominato Ex Cantina Sociale di Nonantola – Nucleo storico, sito in Comune di Nonantola, in via provinciale Ovest (Allegato 5 e 6) e il Provvedimento ministeriale n° 2063 del 12/11/2009 emesso secondo l'art.45 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. relativo all'area di rispetto dell'Ex Cantina Sociale di Nonantola – Nucleo storico, sito in Comune di Nonantola, in via provinciale Ovest (Allegato 6), definendo i seguenti vincoli relativamente agli edifici esistenti all'interno del comparto urbanistico in oggetto:



- vincolo diretto (Restauro e Risanamento Conservativo) sull'edificio B (foglio 42 - mappale 5 sub1), limitatamente al fronte principale, alle due "maniche" e all'area cortiliva interna;
- vincolo indiretto sulla restante porzione dell'edificio B (foglio 42 - mappale 5 sub2), nella quale viene ammessa la ristrutturazione edilizia, anche previa demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la sagoma volumetrica;
- vincolo indiretto sul fabbricato A (foglio 42 - mappale 6), per il quale viene indicato di mantenere l'assetto planivolumetrico del fabbricato originario, con possibilità di rimuovere l'ampliamento esistente sul lato est (lavorazione mosti, centrale elettrica e tettoia); il fabbricato può essere oggetto di nuovo ampliamento planimetrico, con altezza dei nuovi manufatti non superiore a quella esistente.
- vincolo indiretto sul fabbricato E (foglio 42 - mappale 9 sub 4, 5, 6 e 7), attraverso interventi sia di manutenzione, sia di restauro e risanamento conservativo.

Il provvedimento ministeriale n° 2063 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali prevede inoltre che l'area cortiliva (foglio 42 – mappale 9 sub 3) dovrà rimanere libera da nuove costruzioni, eccetto che nella parte individuata con tratteggio nella planimetria allegata al provvedimento (Allegato 6), dove potranno invece svilupparsi eventuali ampliamenti con un'altezza non superiore ai corpi di fabbrica del complesso architettonico in argomento.

In considerazione dei vincoli succitati, la proposta progettuale ipotizza all'interno del comparto le categorie di intervento di seguito descritte.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 8 del Regolamento Edilizio vigente) dei seguenti fabbricati esistenti:

- edificio B (foglio 42 - mappale 5 sub1), sede della ex cantina sociale, limitatamente al fronte principale, alle due "maniche" e al corpo centrale archivoltato che prospetta sul cortile interno (ex sala apparecchi di concentrazione);
- edificio E (foglio 42 - mappale 9 sub 4, 5, 6 e 7), con riuso a funzioni terziarie e destinazioni di carattere pubblico.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E AMPLIAMENTI (art. 9 del Regolamento Edilizio vigente) dei seguenti fabbricati esistenti:

- edificio A (foglio 42 - mappale 6), attraverso interventi di conservazione del fronte principale, di demolizione e fedele ricostruzione della parte soggetta a vincolo indiretto mantenendo l'assetto planivolumetrico del fabbricato originario, di rimozione dell'ampliamento esistente sul lato est (lavorazione mosti, centrale elettrica e tettoia), e di nuova edificazione (ampliamento) con altezza dei nuovi manufatti non superiore a quella esistente.



- edificio B (foglio 42 - mappale 5 sub2) per la parte di fabbricato non soggetta a Restauro e Risanamento conservativo;

NUOVA EDIFICAZIONE dei seguenti volumi:

- edificio **Ca** con destinazione residenziale;
- edificio **Cb** con destinazione residenziale e terziario (C1(max. 250 mq sup. vendita), C3, A10), **(agg.dic.2022)**;
- edificio **D** con destinazione residenziale (A.1, A.2);
- edificio **F** con destinazione stazione autocorriere (A.1, A.2).

DEMOLIZIONE (art. 10 del Regolamento Edilizio vigente) senza ricostruzione delle seguenti parti edificate:

- manufatti dell'ex consorzio agrario e annessi (foglio 43 mappali 126, 127, 128 e 131)
- edificio prefabbricato destinato a magazzino dell'ex cantina sociale (foglio 42 - mappale 240);
- manufatti destinati a cisterna, locale di servizio e ufficio pesa dell'ex cantina sociale (foglio 42 - mappali 7, 8 e 239);
- superfetazioni, tettoie e parti incongrue addossate all'edificio A;
- cabina elettrica annessa al fabbricato A;
- manufatti di altro genere legati all'attività precedente (basamenti, piattaforme, ecc.).

Art. 6 PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

6.1 Ai fini dell'attuazione del Progetto di Piano Particolareggiato si applicano i dispositivi riportati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente (Variante Specifica al PRG approvata con delibera di C.C. n. 92 del 13/05/2010), nonché i dettati delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

6.2 In base a quanto disciplinato dalla scheda di sottozona, la capacità insediativa minima per Funzioni Terziarie risulta pari a 5.611 mq. di SU (min. 45% della SU), mentre la capacità insediativa massima per Funzioni Abitative risulta pari a 6.858 mq. (max. 55% della SU).

Il presente AGGIORNAMENTO assume i dati quantitativi del Piano Particolareggiato vigente, modificandoli solamente nella proposta progettuale.

In funzione dei suddetti parametri, si determina il quadro di dati dimensionali riportati nella successiva TABELLA 1.

**6.3 SUPERFICIE UTILE DI PROGETTO**

Nel Piano Particolareggiato, la superficie utile edificabile (SU) viene computata in base a quanto disciplinato agli artt. 6 e 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. ed assumendo i dati determinati dal Piano Particolareggiato vigente.

Per la determinazione della potenzialità edificatoria viene assunto il valore della Superficie Territoriale derivante dal Piano Particolareggiato vigente (ovvero 31.172 mq) e l'indice di utilizzazione territoriale (Ut), e risulta pertanto pari a mq. 12.469 di SU, comprensivi degli edifici da recuperare, con esclusione del fabbricato E (ex palazzina uffici).

La potenzialità edificatoria del fabbricato E è corrispondente alla SU attuale pari a mq. 365 circa.

Tab. 1 - TABELLA DATI URBANISTICI

Riferimento Normativo: Art. 23 NTA - ZONE OMOGENEE di TIPO C - Sottozona C3				
		P.R.G. Vigente	P.P. VIGENTE	AGGIORNAMENTO P.P.
		mq	mq	mq
Superficie Territoriale	St	Individ. Grafica	32.170	32.170
da P.P. Vigente	Ut	4.000 mq / ha	4.000 mq / ha	4.000 mq / ha
Superficie Utile Ammessa	SU		12.469	12.469
Superficie Utile Ammessa				
commercio/terziario/direzionale		min. 45 % SU	6.075	6.075
Superficie Utile Ammessa				
residenza	*	max. 55% SU	3.197	3.197
Superficie Utile Delocalizzata				
residenza	*	50% SU Ammessa	3.197	3.197
AREE PER URBANIZZAZIONI			15.009	15.009
URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1)			6.149	6.149
di cui	Viabilità		1.413	1.413
	Parcheggi		4.736	4.736
URBANIZZAZIONI SECONDARIE (U2)			8.860	8.860
di cui	Parcheggi			
	Verde			
Superficie Permeabile	RESIDENZA	35% SF	1.379	1.379
Altezza Massima	H	12,50 ml.	12,50 ml.	12,50 ml.
Visuale Libera	VL	0,50	0,50	0,50

Aree destinate all'Edificazione			17.161	17.161
di cui	TERZIARIO		13.221	14.191
	RESIDENZA		3.940	2.270

Superficie Fondiaria:		mq	mq da frazionamento
LOTTO DI INTERVENTO n. 1	circa	8.555	8.397
LOTTO DI INTERVENTO n. 2	circa	4.554	4.573
LOTTO DI INTERVENTO n. 3 a	circa	1.907	980
LOTTO DI INTERVENTO n. 3 b			970
LOTTO DI INTERVENTO n. 4 a	circa	2.036	976
LOTTO DI INTERVENTO n. 4 b			1.014
LOTTO DI INTERVENTO n. 5	circa	252	251
LOTTO DI INTERVENTO n. 6	circa	3.575	3.537
Totale	circa	20.879	20.698

6.3.1 Il progetto del Piano di Particolareggiato prevede interventi di nuova edificazione e di recupero di edifici esistenti per complessivi mq. 12.469 di SU, dei quali 6.075 mq. relativi alle Funzioni Terziarie (b.1, b.2, b.3) distribuiti negli edifici individuati dalle lettere A, B e Cb e 3.197 mq relativi alle Funzioni Abitative (a.1, a.2) negli edifici individuati dalle lettere Ca e D.

Tab. 2 - DISTRIBUZIONE DELLA SU

LOTTO	EDIFICIO	DESTINAZIONE D'USO AMMESSA		N° ALLOGGI	SU mq.
1	A	PUBBLICI ESERCIZI, MOSTRE ESERCIZI DI VENDITA DI VICINATO NON ALIMENTARI MEDIO PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA ALIMNETARI MEDIO PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA NON ALIMNETARI LABORATORI PER ARTI E MESTIERI UFFICI E STUDI PRIVATI FUNZIONI DIREZIONALI, FUNZIONI ASSICURATIVE	C.1 C.1.1b C.1.2a C.1.2b C.3 A.10 D.5		4.070
2	B	PUBBLICI ESERCIZI, MOSTRE ESERCIZI DI VENDITA DI VICINATO NON ALIMENTARI MEDIO PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA NON ALIMNETARI LABORATORI PER ARTI E MESTIERI UFFICI E STUDI PRIVATI FUNZIONI DIREZIONALI, FUNZIONI ASSICURATIVE	C.1 C.1.1b C.1.2b C.3 A.10 D.5		2.005
3	Ca	RESIDENZA	A.1 / A.9 / C.6	7	776
3	Cb	RESIDENZA E TERZIARIO	A.1 / A.9 / C.6 C.1 / C.3 / A.10	6	775
4	Da	RESIDENZA	A.1 / A.9 / C.6	7	823
4	Db	RESIDENZA	A.1 / A.9 / C.6	6	823
Totale Attività Complementari					6.075



		Totale Residenza		26	3.197
		TOTALE		26	9.272
5	E	RESIDENZA PUBBLICI ESERCIZI, MOSTRE ESERCIZI DI VENDITA DI VICINATO NON ALIMENTARI UFFICI E STUDI PRIVATI FUNZIONI DIREZIONALI, FUNZIONI ASSICURATIVE	A.1 / A.9 / C.6 C.1 C.1.1b A.10 D.5		365
		TOTALE GENERALE		26	9.637

6.3.2 Per quanto riguarda la SU dei singoli Lotti d'Intervento, essa dovrà generalmente corrispondere a quella dichiarata nella Tabella del precedente punto 6.3.1.

Nel caso in cui la progettazione di alcuni Lotti d'Intervento non sfrutti appieno la SU ad essi attribuita dal progetto di Piano Particolareggiato, la superficie utile in eccedenza potrà essere riutilizzata all'interno del Comparto, limitatamente agli edifici già programmati dal Piano Particolareggiato e nel rispetto dei valori massimi consentiti.

Analogamente, qualora un Lotto d'Intervento necessiti di un'ulteriore quota di SU rispetto a quella assegnata, potrà attingere tale quota di SU da altri Lotti d'Intervento non ancora realizzati, fermo restando il valore complessivo del Comparto e previa redazione di aggiornamento degli elaborati in conformità a quanto previsto ai successivi artt. 10 e 11.

6.3.3 L'AGGIORNAMENTO del Piano Particolareggiato, in coerenza con quanto concesso all'Art. 11 della Convenzione Urbanistica stipulata in data 15 settembre 2011 – Rep. n. 57352/19366, ipotizza una SU INFERIORE rispetto alla potenzialità edificatoria ammessa nel Comparto, sempre da realizzarsi nei lotti residenziali individuati dagli elaborati di Piano vigente.

In modifica alla previsione del Piano vigente, la SU così ridotta viene portata complessivamente mq. 3.197; secondo quanto previsto dagli accordi di Convenzione (Art.11 comma 6), il 50% della potenzialità edificatoria massima ammessa, ovvero mq. 3.197 (50% di mq. 6.394 di SU) è stata delocalizzata in altro Comparto.

Nel **Lotto 3**, Edificio **Cb** è prevista, oltre alla destinazione d'uso Residenziale la destinazione d'uso C1, C3, e A10. Non varia la SU complessiva del lotto, la sagoma dell'edificio e del Lotto, l'altezza massima ed il volume dell'edificio. Tutti i principali parametri edilizi vengono confermati secondo le previsioni del Piano Particolareggiato Vigente.

In merito alla dotazione delle Opere di Urbanizzazione (U1 eU2) ed in particolare alla dotazione di Parcheggi di U1 e U2 si precisa che la presente variante non incide su tali dotazioni in quanto il fabbisogno di Parch. di U1 è calcolato sulla SU (10mq/30mq di SU), e lo standard relativo alle U2, pari al 7,5% della ST, in entrambi i casi il presente aggiornamento NON varia ne SU ne ST, pertanto tali standard sono già soddisfatti dal progetto di PP Vigente.



Variano i parcheggi di pertinenza, per i quali la proposta progettuale nelle tavole di aggiornamento specifica il soddisfacimento dello standard richiesto dalle nuove destinazioni d'uso.

Qualora le progettazioni per il rilascio dei Permessi di Costruire relative ai fabbricati residenziali non sfruttassero appieno la potenzialità edificatoria da realizzarsi **OBBLIGATORIAMENTE** nel Comparto (mq. 3.197), la eventuale SU residua **NON POTRA'** essere ulteriormente delocalizzata.

6.3.4 In sede di presentazione dei rispettivi titoli abilitativi (Permesso di Costruire), la Superficie Utile degli edifici sarà calcolata in base a quanto disciplinato dall'art. 54.1.a del Regolamento Edilizio vigente. Per gli edifici esistenti soggetti a intervento di recupero (compresi gli ampliamenti) i locali aventi altezza utile superiore a m. 4,50 non vengono conteggiati due volte ai fini del calcolo della SU, in deroga a quanto previsto dal succitato articolo.

6.3.5 **Per quanto riguarda il Numero degli Alloggi ipotizzato, essi dovranno generalmente, ma non necessariamente, corrispondere a quella dichiarata nella precedente Tabella 2, fermo restando che il carico insediativo massimo per alloggi ammesso nel comparto è stabilito in 40 abitazioni.**

6.4 ALTEZZE DEI FABBRICATI E DEI LOCALI

Per quanto riguarda le altezze dei fabbricati queste sono definite, di massima, dal Progetto di Piano Particolareggiato secondo le disposizioni contenute all'art. 48 "Requisiti dei Locali", comma 1 "ALTEZZE" del Regolamento Edilizio vigente.

Le altezze dei fabbricati di nuova edificazione non potranno in ogni caso superare i 12,50 ml. previsti dalla scheda di sottozona.

E' ammessa la realizzazione di volumi tecnologici ed elementi architettonici strettamente episodici svettanti oltre tale altezza.

6.4.1 In deroga a quanto previsto dall'Art. 46 "Autorimesse" del Regolamento Edilizio vigente, è ammessa, la realizzazione di autorimesse ad uso privato per più di tre veicoli al piano interrato degli edifici.

6.5 DISTACCHI TRA GLI EDIFICI E DISTANZE DAI CONFINI

Le distanze sono misurate secondo le disposizioni contenute all'art. 53 "*Distacchi tra gli edifici e distanze dai confini*" del Regolamento Edilizio vigente.

6.5.1 Per quanto riguarda le distanze dai confini, dalle strade e tra i fabbricati, si applicano come riferimento le distanze definite esplicitamente o derivabili metricamente dagli elaborati grafici del Progetto di Piano Particolareggiato.



- 6.5.2** I soli elementi che costituiscono distanza sono i confini di proprietà e le strade esistenti esterne a comparto urbanistico. Il confine di proprietà è stabilito dal perimetro del comparto urbanistico.
- 6.5.3** Gli edifici esistenti oggetto di interventi di recupero (compresi gli ampliamenti), individuati negli elaborati con le lettere A, B e E, non sono soggetti al rispetto delle distanze dai confini di proprietà o dai cigli stradali della viabilità esistente esterna al comparto, né al rispetto della visuale libera.
- 6.5.4** Il perimetro del lotto di intervento assegnato, qualora non coincida col perimetro di comparto, non costituisce confine di proprietà ai fini della misurazione della distanza (che potrà pertanto essere inferiore a ml. 5) che in termini di visuale libera (che potrà pertanto oltrepassare il confine del lotto).
- 6.5.5** Come definito con la Delibera n. 11 del 29.01.2009 (Allegato 2) di integrazione della delibera di approvazione del POU e con la Variante Specifica al PRG approvata con delibera di C.C. n. 92 del 13/05/2010, ed in base all'approvazione del Piano Particolareggiato avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 22/04/2010, il Piano Particolareggiato prevede la "deroga alle distanze per i fabbricati soggetti a recupero (compresi gli ampliamenti), in conformità alla normativa nazionale vigente in materia (Decreto Ministeriale 1444/1968), in riferimento a:
- *distanza degli edifici dal confine di proprietà (ml. 5), limitatamente all'edificio E (ex palazzina uffici) soggetto a vincolo indiretto;*
 - *distanza degli edifici dalle strade esterne (come da codice della strada), limitatamente all'edificio E (ex palazzina uffici) soggetto a vincolo indiretto;*
 - *distanza degli edifici dalle strade interne di comparto (ml. 6), sia pubbliche che private;*
 - *rispetto del parametro della visuale libera (pari a 0,5)."*
- 6.5.6** Essendo nell'ambito di un Piano Particolareggiato e trattandosi di ambito di riqualificazione dove il rapporto tra le proprietà pubbliche e quelle private non risulta filtrato da aree di pertinenza da destinare a verde o a sedime privato, per gli edifici soggetti a intervento di recupero (compresi gli ampliamenti) vale inoltre quanto segue:
- è ammessa la deroga al criterio della distanza minima e di visuale libera tra pareti dello stesso edificio, come disciplinato dall'art. 53 lettera A del Regolamento Edilizio.
 - la distanza minima dal ciglio stradale potrà risultare inferiore a ml. 3,00, in deroga quanto previsto dall'art. 53 lettera B del Regolamento Edilizio.
- 6.5.7** Per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato, ed a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al livello del confine, la distanza dal confine di proprietà e/o dal lotto di intervento può essere ridotta fino a:
- D1 = m. 2, 00 nella generalità dei casi,
 - D1 = m. 0,00 (confine) per rampe a cielo aperto.



6.6 SUPERFICI PERMEABILI

6.6.1 Per quanto riguarda la Superficie Permeabile del Comparto, il progetto di Piano Particolareggiato prevede la deroga a quanto previsto dall'art. 8 "Parametri edilizi e norme di Regolamento Edilizio", comma 2, del Norme Tecniche di Attuazione di PRG relativamente al reperimento delle aree permeabili all'interno del comparto, introdotta con la Variante Specifica al PRG approvata con delibera di C.C. n. 92 del 13/05/2010, per i lotti su cui insistono gli edifici soggetti a interventi di recupero (compresi gli ampliamenti).

La superficie permeabile viene garantita nelle aree destinate nel Piano Particolareggiato a Residenza (Lotti di Intervento n. 1 e 2), calcolata rispetto alla Superficie Fondiaria (SF) dei singoli lotti, come previsto dalla scheda di Sottozona (min. 35% della SF).

Si precisa che la quantità di superficie permeabile riportata nella tab. 1 del precedente paragrafo 6.3.1, è indicativa e dovrà essere verificata in sede di redazione dei singoli titoli abilitativi (Permessi di Costruire), che dovranno comunque soddisfare lo standard minimo della richiesta.

Art. 7 STANDARD DI P.R.G.

7.1 URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

Al Comparto denominato "Ex Cantina Sociale" si applicano i disposti del capo III "STANDARD DI PIANO" delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e degli elaborati del Piano dei Servizi vigenti.

Il progetto di Piano Particolareggiato dimensiona le quantità di standard urbanistici da cedere all'Amministrazione Comunale in base a quanto definito all'Art. 11 "SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI" delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e dal Piano dei Servizi.

La dotazione di parcheggi pubblici da reperire all'interno del piano particolareggiato viene definita secondo la seguente tabella:

TABELLA "A" PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

ZONA DI PRG	PARCHEGGI DI U.1	PARCHEGGI DI U.2
C.2/C.3	10 mq/30 mq SU	7,5% ST

Parcheggi di urbanizzazione primaria (U1)

Per la definizione della dotazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria il parametro da applicare è 10 mq / 30 mq. di superficie utile (SU) (così come definita dall'art. 8 comma 2 delle NTA del PRG vigente). La proposta di progetto prevede una potenzialità edificatoria di circa 12.469 mq. di SU.



Ne scaturisce un fabbisogno di $(12.469 \times 10 / 30)$ 4.156 mq. di aree da cedersi gratuitamente, destinate a parcheggi di urbanizzazione primaria, per un totale di 189 posti auto (22 mq./p.a.).

Parcheggi di urbanizzazione secondaria (U2)

Per la definizione della dotazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria il parametro da applicare è 7,5% della Superficie Territoriale (ST) (così come definita dall'art. 6 comma 1 delle NTA del PRG vigente).

Essendo la ST del comparto, riferita alle sole proprietà private dei soggetti attuatori, pari a circa mq. 31.172, ne scaturisce un fabbisogno di $(31.172 \times 7,5 / 100)$ 2.338 mq. di aree da cedersi gratuitamente, destinate a parcheggi di urbanizzazione secondaria, per un totale di 106 posti auto (22 mq./p.a.).

Verde di urbanizzazione secondaria (U2)

Per quanto riguarda la dotazione minima di verde pubblico di urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente, la quantificazione grafica dell'area destinata a verde pubblico contenuta nel Piano dei Servizi è di circa mq. 5.895, comprensiva dell'area su cui insiste il fabbricato destinato a palazzina uffici identificato negli elaborati grafici con la lettera "E".

Riassumendo, la richiesta di Standard Urbanistici del comparto risulta essere la seguente:

Tab. 3 – AREE PER URBANIZZAZIONE

AREE PER URBANIZZAZIONI		DATI di PRG - Richiesta		DATI di PP Vigente	
ZONA OMOGENEA C – SOTTOZONA C.3		Posti Auto	mq.	Posti Auto	mq.
URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)	U1		4.156		6.149
di cui	Viabilità				1.413
	Parcheggi		4.156		4.736
	Posti Auto U1 (22 mq./PA)	U1	189	189	
URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)	U2		8.233		8.287
di cui	Viabilità e Parcheggi		2.338		
	Posti Auto U1 (22 mq./PA)	U2	106		
	Verde	U2	5.895		
TOTALE AREE DI CESSIONE			295	189	14.436

La richiesta complessiva di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria riferita all'intero comparto risulta pertanto uguale a 295 posti auto.

7.2 PARCHEGGI PERTINENZIALI

Per quanto riguarda lo standard a parcheggio pertinenziale, si prende a riferimento quanto definito all'Art. 11 "SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Si riportano di seguito i parametri per il calcolo dei parcheggi pertinenziali, in funzione delle varie destinazioni d'uso.

TABELLA "B" PARCHEGGI DI PERTINENZA:



TIPO DI FUNZIONE DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI

(Vedi art. 16) (per le funzioni commerciali le dotazioni minime e le caratteristiche sono quelle previste dall'art. 5.2 della D.C.R. n° 1253 del 23/09/1999)

a.1, a.2, d.1	1,5 posti auto per alloggio (*)
b.1	60 mq/100 mq di SU
b.2 (C1, C3)	60mq/100 mq di SU, salvo norme più restrittive
(C2)	20mq/100 mq di SU
(C.1.1a, C.1.1b)	50mq/100 mq di SU
(C.1.2a)	25mq / 30 mq di SU (per servizi fino a mq.400 di superficie di vendita) 25mq / 18 mq di SU (per servizi da mq. 401 fino a mq.800 di superficie di vendita) 25mq / 13 mq di SU (per servizi da mq. 801 fino a mq.1500 di superficie di vendita) 25mq / 8 mq di SU (per servizi da mq. 1501 fino a mq. 2500 di superficie di vendita)
(C.1.2b)	25mq / 40 mq di SU (per servizi fino a mq. 400 di superficie di vendita) 25mq / 25 mq di SU (per servizi da mq. 401 fino a mq. 800 di superficie di vendita) 25mq/20 mq di SU (per servizi da mq. 801 fino a mq. 1500 di superficie di vendita) 25mq/16 mq di SU (per servizi da mq. 1501 fino a mq. 2500 di superficie di vendita)
(C.1.3)	somma delle dotazioni relative alla attività commerciali e quelle della funzioni presenti (pubblici servizi, attività terziarie, ricreative, ecc.)
b.3	60 mq/100 mq di SU
c.1 c.2 c.3	20 mq/100 mq di SU

e.1 66 mq/100 mq di SU

(*) La dotazione minima di parcheggi non deve comunque risultare inferiore a 1mq ogni 10mc di costruzione. Sono ricavabili internamente ai lotti ed anche nei corpi edilizi come autorimesse; in caso di nuova costruzione con destinazione a funzione abitativa, come anche in caso di ampliamento di edifici esistenti che determina la formazione di nuovi alloggi, per ciascun nuovo alloggio deve comunque essere prevista almeno una autorimessa. In caso di recupero abitativo di nuclei ex agricoli che determini un numero di alloggi superiore a 10, la dotazione minima di parcheggi di pertinenza viene stabilita in 2,5 posti auto per alloggio. La quota di parcheggi richiesta in più rispetto allo standard di 1,5 posti auto per alloggio deve essere ubicata preferibilmente in fregio alla pubblica viabilità in modo da renderla agevolmente accessibile.

(riferiti alla superficie di vendita definita come la misura delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate dai banchi, scaffalature, vetrine e altri locali frequentabili dai clienti adibiti all'esposizione di merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita; non costituisce superficie di vendita (ma rientra nel calcolo della s.u. o nella snr come da definizione di regolamento edilizio ai fini dell'applicazione dei parametri di zona) quella di locali destinati magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'accesso ai clienti, nonché gli spazi avancassa purché non adibiti all'esposizione di merci. In caso di esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti la definizione della superficie di vendita è definita ai sensi della Delib. Cons. Reg. 344/02.

Nel caso di esercizi che vendano prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite al settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare sia inferiore al 3% di quella complessiva.

Art. 8 IL DIMENSIONAMENTO DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

8.1 GLI STANDARD URBANISITICI E LE AREE DI CESSIONE

Il Piano Particolareggiato individua lo standard relativo alle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria in base a quanto disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e in funzione della specifica zona del comparto di progetto (Zona omogenea C, Sottozona C.3), rispondendo alla



domanda, come si evince dalla “Tab.1 - Tabella Dati Urbanistici” riportata al paragrafo 6.2 delle presenti norme e dall’elaborato grafico “Tav. 016 PLANIMETRIA DI PROGETTO - Standard Urbanistici”.

Per quanto riguarda le opere di Urbanizzazione Primaria (U1), lo standard relativo alla dotazione di parcheggi pubblici prevede il reperimento di 10 mq/30mq SU di aree da destinarsi a parcheggi di U1, pari a mq. 4.156, per la realizzazione di 189 posti auto, calcolati considerando il singolo posto auto (p.a.) pari a mq. 22. La proposta progettuale del Piano Particolareggiato prevede la cessione di mq. 4.736 di aree destinate alla realizzazione di complessivi 189 posti auto, oltre alla cessione di mq. 1.413 destinati alla viabilità di comparto. Complessivamente il Piano Particolareggiato prevede pertanto la cessione di mq. 6.149 di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, soddisfacendo appieno lo standard richiesto in termini di quantità superficiale e in termini di numero di posti auto.

I parcheggi di urbanizzazione primaria sono localizzati in superficie e risultano accessibili in parte dalla Strada Provinciale per Modena e in parte dalla nuova viabilità interna al comparto di collegamento tra l’ambito S. Francesco e via Fossa Signora.

Il Piano Particolareggiato vigente ha previsto mq. 8.860 (come da frazionamento e dalle visure catastali allegate al presente aggiornamento) di aree ad Urbanizzazioni Secondarie (U2), a fronte di una richiesta originaria (da PRG) di mq. 8.233 ed a una previsione del Piano Particolareggiato vigente di mq. 8.237, soddisfacendo pertanto lo standard richiesto dalle Norme di PRG e dal Piano dei Servizi.

In tali aree (mq. 8.860) sono conteggiate anche quelle già di proprietà pubblica (Comune di Nonantola e Demanio dello Stato) ricadenti nell’ambito del Comparto.

In luogo della localizzazione dei parcheggi di Urbanizzazione Secondaria, in accordo con l’Amministrazione Comunale viene individuata l’area da destinare alla realizzazione della nuova Stazione Autocorriere, come previsto dal Piano dei Servizi e dal PRG, pari a circa mq. 3.286 (Art. 8 della Convenzione Urbanistica).

Il Piano dei Servizi, il Piano Particolareggiato vigente e la Convenzione Urbanistica stipulata in data 15 settembre 2011 – Rep. n. 57352/19366, prevedevano la destinazione ad uso pubblico del Fabbricato E (ex palazzina uffici della Cantina Sociale). La Convenzione Urbanistica, all’Art. 11 – CLAUSOLE PARTICOLARI - comma 5, definiva le modalità di acquisizione da parte dell’Amministrazione Comunale dell’immobile in oggetto.

Essendo decorso inutilmente il termine (18 mesi dalla stipula della Convenzione) entro il quale l’Amministrazione Comunale avrebbe dovuto perfezionare l’acquisizione dell’immobile, lo stesso



ritorna in disponibilità della ditta BORSARI S.p.a. secondo le condizioni e modalità indicate dalla Convenzione Urbanistica.

Il progetto prevede, infine, la realizzazione di opere extra-comparto (Allegato 7), per garantire e migliorare l'accessibilità complessiva al comparto, quali la ridefinizione dell'intersezione stradale della viabilità di comparto con la strada Provinciale per Modena, con relativo spartitraffico, e la realizzazione dell'intersezione stradale tra la nuova viabilità interna di comparto e via Fossa Signora. Tali opere sono regolate dalla Convenzione urbanistica del Piano Particolareggiato.

Le specifiche relative alla Stazione delle Autocorriere (edificio F) e alle opere extracomparto ad essa collegate, indicate negli elaborati grafici, sono state definite dal Progetto Preliminare consegnato da Nonaginta Srl in data 16/10/2015 con Prot. n. 1632 ed approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 194 del 17/10/2015.

Il Piano Particolareggiato riporta, nelle sue linee fondamentali, il progetto preliminare di cui sopra.

L'indicazione progettuale di massima contenuta negli elaborati è da ritenersi puramente indicativa, in quanto il Piano Particolareggiato prevede la sola cessione di aree da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria, come disciplinato al successivo art. 9 delle presenti norme.

Gli elaborati grafici individuano (a puro scopo di verifica) anche il probabile interessamento dell'area del Comparto dalla realizzazione della futura rotonda in corrispondenza della Strada Provinciale per Modena, che, come si evince, coinvolge esclusivamente aree di cessione, che potranno essere a disposizione dell'Amministrazione nel momento in cui intenderà realizzare l'opera.

In sintesi, risulta un complessivo di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria così composto:

Tab. 4 – AREE PER URBANIZZAZIONE – LA PROPOSTA PROGETTUALE DI AGGIORNAMENTO

AREE PER URBANIZZAZIONI		PP Vigente		Aggiornamento al PP	
ZONA OMOGENEA C		Posti Auto	mq.	Posti Auto	mq.
SOTTOZONA C.3					
URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)	U1		6.149		6.149
di cui Viabilità	U1		1.413		1.413
di cui Parcheggi	U1		4.736		4.736
Posti Auto U1 (22 mq./PA)	U1	189		189	
URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)	U2		8.860		8.860
di cui Viabilità e Parcheggi	U2				
Posti Auto U1 (22 mq./PA)	U2				
Verde	U2				
TOTALE AREE PER		189	15.009	189	15.009



URBANIZZAZIONI					
-----------------------	--	--	--	--	--

La cessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria è disciplinata dalla Convenzione Urbanistica del Piano Particolareggiato stipulata in data 15 settembre 2011 – Rep. n. 57352/19366.

8.2 LA DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI

Per quanto riguarda lo standard relativo ai Parcheggi Pertinenziali, la proposta progettuale ne ipotizza il reperimento sia a raso, sia in interrato, sia in copertura ai fabbricati.

La distribuzione dei parcheggi pertinenziali all'interno del comparto risulta la seguente:

Tab. 5 – PARCHEGGI PERTINENZIALI

LOTTI	EDIFICI	PARCHEGGI PERTINENZIALI			
		a raso	in copertura	autorimesse	Totale
LOTTO 1	Edificio A	73	110	-	183
LOTTO 2	Edificio B	82	-	-	82
LOTTO 3	Edificio Ca	4	-	7	11
	Edificio Cb	5	-	7	12
LOTTO 4	Edificio Da	4	-	7	11
	Edificio Db	3	-	7	10
TOTALE COMPLESSIVO		171	110	28	309

La quantità di parcheggi offerta per singolo edificio, riportata nella tabella, è indicativa e dovrà essere verificata in sede di redazione dei singoli titoli abilitativi in funzione delle varie destinazioni d'uso assegnate agli edifici e dei relativi parametri riportati all'art. 7.2 delle presenti norme, in modo da soddisfare lo standard minimo della richiesta.

Art. 9 AREE DI CESSIONE – U1 E U2

9.1 Il progetto di Piano Particolareggiato individua nell'elaborato grafico "REGIME DELLE AREE" allegato alle presenti Norme (Allegato 7), la planimetria delle aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (urbanizzazioni primarie e secondarie) e definisce la collocazione degli standard richiesti, in relazione alla potenzialità edificatoria massima ammessa (SU) nel comparto e alle prescrizioni della Scheda di Sottozona del PRG. L'elaborato contiene, inoltre, le aree fuori comparto per le quali il Piano Particolareggiato propone interventi di miglioramento della viabilità e dell'accessibilità complessiva all'area.



- 9.2** Per quanto riguarda le urbanizzazioni secondarie, il Piano Particolareggiato prevede solamente la cessione delle aree da destinare a tali opere.

La realizzazione delle opere infrastrutturali (viabilità, reti tecnologiche, ecc.) e di arredo urbano, nonché del manufatto della Stazione delle Autocorriere (edificio F) inerenti il Lotto di Intervento n. 6 e riportati nell'elaborato di progetto di massima "Tav. 023 PROGETTO STAZIONE AUTOCORRIERE", ovvero così come modificato dal Progetto Preliminare consegnato da Nonaginta Srl in data 16/10/2015 con Prot. n. 1632 ed approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 194 del 17/10/2015 del non sono a carico del Soggetto Attuatore.

- 9.3** Il frazionamento delle aree di cessione ha portato a valori dimensionali con alcune differenze rispetto a quanto indicato negli elaborati di Piano Particolareggiato vigente, casistica già prevista nelle N.T.A. del Piano vigente, che sempre all'Art. 9.3 recitava testualmente: «Sarà possibile che, eseguiti il tracciamento 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.». Nel presente aggiornamento di Piano si assumono i valori derivanti dal frazionamento.

- 9.4** Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, come opere extra-comparto, la ridefinizione dell'intersezione stradale della viabilità di comparto con la strada Provinciale per Modena e la realizzazione dello spartitraffico, per migliorare l'accessibilità complessiva al comparto.
La definizione puntuale delle caratteristiche dell'incrocio è demandata al progetto definitivo ed esecutivo delle opere.

- 9.5** Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a realizzare, come opera extra-comparto, l'intersezione stradale tra la nuova viabilità interna di comparto e via Fossa Signora, secondo quanto concordato preventivamente con l'Agenzia Provinciale per la Mobilità. La definizione puntuale delle caratteristiche degli incroci e delle rotonde è demandata al progetto definitivo ed esecutivo delle opere.

La realizzazione dell'intersezione stradale, così come proposta negli elaborati grafici, è subordinata alla contemporanea realizzazione della rotonda di accesso alla Stazione Autocorriere, non a carico del Soggetto Attuatore. Nel caso di realizzazione differita delle suddette opere, l'intersezione stradale in oggetto potrà essere riconfigurata per garantirne la funzionalità anche in assenza della rotonda, senza che questo comporti Variante al Piano Particolareggiato.

Art. 10 PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO - VARIANTI



10.1 Costituiscono Varianti al Piano Particolareggiato, da approvare con le procedure disciplinate dall'art. 21 della L. R. 47/1978 e s.m., le seguenti modifiche:

- a modifiche che alterino l'impianto urbanistico generale e la configurazione morfologica d'insieme;
- b 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 da parte del Consiglio Comunale.

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

10.2 Qualora le varianti del Piano Particolareggiato investissero carattere di sostanzialità tale da interagire con i dati utilizzati nello "Studio di clima e impatto acustico" presentato a corredo del Piano, dovrà essere effettuata una preliminare verifica acustica, da allegare eventualmente agli elaborati oggetto di variante.

Art. 11 AGGIORNAMENTI PLANIVOLUMETRICI CONSEGUENTI ALLE PROGETTAZIONI ESECUTIVE

11.1 Le modifiche conseguenti alle progettazioni esecutive che non costituiscono variante al Piano Particolareggiato, secondo le definizioni di cui all'articolo 10, comportano comunque l'aggiornamento degli elaborati di piano attraverso formale presa d'atto da parte **della Giunta Comunale**.

11.2 Nelle ipotesi di cui al comma precedente, così come di seguito dettagliate, la richiesta dell'aggiornamento, indotto da modifiche derivanti dalle progettazioni esecutive, dovrà essere corredata dalla documentazione tecnica e dagli elaborati destinati a sostituire ed aggiornare la corrispondente documentazione allegata in prima istanza al progetto di Piano Particolareggiato:

- a. eventuali modifiche derivanti dalla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione o dell'arredo urbano;
- b. modifiche alle destinazioni d'uso dei singoli Lotti di Intervento, limitatamente a quelle insediabili all'interno del comparto come definito all'art. 4 comma 4.2 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- c. trasferimenti di destinazioni d'uso tra i lotti di intervento programmati dal Piano Particolareggiato;
- d. trasferimenti di quote di SU da un Lotto di Intervento all'altro, fermo restando il carattere architettonico e planivolumetrico degli organismi individuati.



11.3 Non rientrano nelle ipotesi di cui al precedente art.10, né nelle ipotesi citate al precedente comma e, pertanto, sono ammesse in sede di richiesta per il rilascio di titolo abilitativo (Permesso di Costruire) le seguenti variazioni rispetto al progetto di Piano Particolareggiato:

- a. modifiche alle sagome degli edifici di nuova edificazione, compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti, definite a livello di massima dal progetto di Piano Particolareggiato, e del loro posizionamento nei lotti assegnati, fermo restando in ogni caso il carattere della tipologia edilizia e l'assetto planimetrico del Lotto di Intervento, purché non in contrasto con i dettati delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- b. modifiche del profilo perimetrale degli interrati del progetto di Piano Particolareggiato per esigenze strutturali e distributive, nel rispetto dei parametri urbanistici delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- c. modifiche non sostanziali alla configurazione dei profili, sia planimetrici sia altimetrici, degli edifici di nuova edificazione, compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti, previsti dal Piano Particolareggiato, nel rispetto dell'altezza massima consentita e dell'assetto planivolumetrico e dell'organizzazione degli spazi di progetto;
- d. modifiche non sostanziali della distribuzione interna e del posizionamento di elementi strutturali, aperture/bucature, solai/soppalchi e opere similari, negli edifici soggetti a interventi di recupero conservativo relativi al vincolo indiretto, purché non in contrasto con i dettati delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- e. modifiche non sostanziali della configurazione delle opere di arredo urbano, conseguenti ad approfondimenti, aggiustamenti e messe a punto in fase di progetto esecutivo rispetto ai contenuti del Progetto di Piano Particolareggiato;
- f. adeguamenti ai progetti dovuti al recepimento di eventuali prescrizioni, ricevute dalla Soprintendenza e/o dagli Enti sovraordinati, che non modificano sostanzialmente l'assetto planivolumetrico e lo schema delle urbanizzazioni.
- g. modifica al numero degli alloggi (in incremento e/o in riduzione rispetto a quanto ipotizzato dal Piano Particolareggiato nella Tabella 2 delle presenti Norme) fermo restando il carattere architettonico e planivolumetrico degli organismi individuati, della tipologia edilizia (linea, torre, ecc.) e il ritrovamento degli standard a parcheggio pertinenziale.**

11.4 L'attuazione del Piano Particolareggiato potrà prevedere la realizzazione di interventi edilizi comportanti un utilizzo parziale della superficie utile (SU) residenziale, residuando la restante quota nella disponibilità dei Soggetti Attuatori, così come disciplinato dalla convenzione del Piano Particolareggiato. Conseguentemente al ritiro dei titoli abilitativi (Permesso di Costruire) per gli



interventi di cui sopra, dovranno essere adottati i provvedimenti necessari all'aggiornamento degli elaborati del Piano Particolareggiato, ai sensi del precedente comma 11.2.

- 11.5** Qualora gli aggiornamenti del Piano Particolareggiato investissero carattere di sostanzialità tale da interagire con i dati utilizzati nello "Studio di clima e impatto acustico" presentato a corredo del Piano, dovrà essere effettuata una preliminare verifica acustica, da allegare eventualmente agli elaborati oggetto di aggiornamento.

CAPO II - ATTUAZIONE

Art. 12 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

- 12.1** Le dotazioni territoriali interne ed esterne al comparto saranno realizzate dal Soggetto Attuatore previa presentazione del progetto esecutivo per il rilascio del relativo titolo abilitativi, secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica del Piano Particolareggiato.
- 12.2** L'attuazione degli interventi edificatori del progetto sarà realizzata per Lotti di Intervento, riportati nell'elaborato grafico allegato alle presenti norme (Allegato 8).
L'individuazione numerica progressiva dei Lotti di Intervento, riportata nel suddetto elaborato con i numeri da 1 a 6, non costituisce sequenzialità temporale nell'attuazione degli stessi.
- 12.3** I Lotti di Intervento rappresentano la minima unità di intervento edificatorio sottoponibile alla richiesta di titolo abilitativo (Permesso di Costruire).
- 12.4** Il rilascio del titolo abilitativo (Permesso di Costruire) dei singoli Lotti di Intervento è subordinato alla realizzazione delle dotazioni minime di parcheggi pertinenziali determinati applicando i parametri riportati al paragrafo 7.2 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, per garantirne l'autonomia funzionale.
- 12.5** I progetti per il Permesso di Costruire dei Lotti d'Intervento dovranno essere conformi alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, alle norme di P.R.G., ai Regolamenti di Igiene e Fognatura Comunali, nonché alle normative specifiche e generali in vigore.
- 12.6** La realizzazione del Lotto di Intervento n. 6 relativo alla Stazione Autocorriere, a seguito della cessione dell'area da parte del Soggetto Attuatore, sarà disciplinata da apposito atto dell'Amministrazione Comunale.
- 12.7** **Per quanto riguarda il Lotto contraddistinto dalla lettera 4b, negli elaborati di Piano Particolareggiato, al fine di garantire i patti contenuti negli atti di provenienza della porzione immobiliare (area) identificata catastalmente al foglio 43, mappale 373 e costituente parte**



integrante del Comparto Urbanistico, è consentito, in sede di richiesta di Permesso di Costruire, prevedere l'accesso carrabile e pedonale al Lotto anche dal mappale 353, subalterno 4. Il tutto in forza dei diritti acquisiti ed esplicitati negli atti di provenienza delle suddette aree. (Allegato 9)

Art. 13 OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 13.1** L'Allegato 7 "REGIME DELLE AREE" individua le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio dell'insediamento.
- 13.2** I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, come individuate nelle Tavv. 017, 018, 019, 020, 021 e 022 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 ed Enti competenti in materia.

Art. 14 VERDE E ARREDO URBANO

- 14.1** Per opere di arredo urbano s'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, compresi nel progetto di Piano Particolareggiato. Nella Tav. 012 "SISTEMAZIONI A TERRA" sono individuate di massima le soluzioni da adottare per tali opere.
- 14.2** Le tavole del progetto esecutivo di arredo urbano saranno contenute nel progetto delle infrastrutture a servizio dell'insediamento per le parti pubbliche e nelle progettazioni esecutive dei fabbricati per le sistemazioni cortilive ed interne alle relative superfici fondiarie. Tali progetti saranno coordinati tra loro nella ricerca di una riconoscibilità unitaria per l'intero comparto.
- Più in particolare sono compresi nelle opere di arredo urbano l'allestimento delle aree riservate all'arredo 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 di telecomunicazione, energia elettrica, delle cassette per lettere ecc., ricomprese entro gli spazi sopra citati, nonché la sistemazione del verde relativa a tali opere.
- 14.3** Il progetto esecutivo delle opere di arredo urbano viene elaborato, in conformità al Progetto di Piano Particolareggiato, a cura del Soggetto Attuatore, secondo quanto disposto dalla Convenzione Urbanistica, 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 Piano Particolareggiato, senza che questo comporti Variante allo strumento urbanistico approvato.
- 14.5** I progetti esecutivi delle opere di arredo urbano dovranno, in ogni caso, assicurare il superamento delle barriere architettoniche.
- 14.6** L'**Allegato 7** riporta il regime delle aree all'interno del Perimetro di Comparto del Piano Particolareggiato.

CAPO III - REQUISITI AMBIENTALI

Art. 15 COERENZA DI INSIEME DEGLI INTERVENTI E RISPETTO DEL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

- 15.1** Nel corso degli sviluppi progettuali esecutivi dei singoli Lotti di Intervento dovrà essere 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. 16 REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI

- 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 Particolareggiato. A tale scopo l'attuazione si svilupperà in modo coordinato per quanto riguarda le scelte architettoniche dei singoli edifici formanti il complesso.
- 16.2** Per gli edifici soggetti a intervento di recupero (esclusi gli ampliamenti) "Restauro e Risanamento Conservativo" e "Ristrutturazione Edilizia", i criteri di massima da adottare sono stabiliti dall'art.2 delle Norme tecniche di Attuazione del PRG e dagli artt. 8 e 9 del Regolamento Edilizio vigenti.
- 16.3** Il progetto di Piano Particolareggiato riporta indicazioni sulle scelte di materiali che potranno essere utilizzati per gli edifici soggetti a intervento di recupero (esclusi gli ampliamenti) definiti all'art. 5 delle presenti Norme, e che si riassumono a grandi linee:
- a. Il coordinamento cromatico e di uso dei materiali dei fronti edificati, ottenuto mediante



- l'adozione di intonacati in pasta e/o colorati. E' ammessa l'adozione di particolari materiali della tecnologia, utilizzati per episodici elementi architettonici, caratterizzanti gli organismi previsti.
- b. la conservazione di coperture a falde inclinate con manto superficiale in laterizio (tegole o coppi). Per esigenze particolari di coperture piane o con bassa inclinazione, è ammesso l'utilizzo di manto superficiale in lamiera di rame e/o lamiera di zinco e titanio. I pluviali saranno in rame.
 - c. Il coordinamento dei serramenti esterni, ottenuto utilizzando infissi in legno, alluminio e/o acciaio verniciato.
 - d. Il coordinamento per quanto concerne la scelta dei bancali delle finestre.
 - e. Il coordinamento della configurazione di eventuali parapetti, ottenuto con l'uso di profili d'acciaio con disegno semplice, verniciati, oppure in vetro stratificato e/o temperato.
 - f. Gli elementi caratterizzanti l'innovazione e l'adeguamento funzionale (scale, ascensori, vetrine locali commerciali, ecc.) attingeranno dal linguaggio specifico e dalla tecnologia dell'architettura moderna e saranno realizzati preferibilmente in acciaio e vetro.

16.4 Per gli edifici di Nuova Costruzione e gli ampliamenti il progetto di Piano Particolareggiato riporta le scelte di materiali ed elementi compositivi che potranno essere utilizzati e che si riassumono a grandi linee:

- a. Il coordinamento cromatico e di uso dei materiali dei fronti: esso sarà ottenuto mediante l'adozione di superfici in cotto, di intonaci colorati o di rivestimenti ceramici, nonché da parti in cemento faccia a vista, oppure rivestimenti metallici diffusi.
E' prevista l'adozione di particolari materiali della tecnologia (legno, acciaio, superfici vetrate, ecc.) utilizzati per particolari elementi architettonici, caratterizzanti gli organismi.
- b. L'adozione, salvo che per esigenze particolari, di copertura piana o a falde con bassa inclinazione, con manto superficiale in elementi in lamiera di rame preossidato o lamiera di zinco e titanio. Per le parti piane di coperture o terrazze potrà essere adottata la protezione delle guaine d'impermeabilizzazione mediante pavimento galleggiante, in quadrotti di cemento pressati a cromie diverse; in alternativa potrà essere sviluppato il tema del "tetto verde".
I pluviali non dovranno comparire nell'ambito dei fronti edificati.
- c. Il coordinamento dei serramenti esterni dovrà essere effettuato utilizzando alluminio o acciaio, verniciato o trattato, fermo restando l'obbligo d'utilizzo unitario dei materiali nell'ambito dello stesso lotto d'intervento, consentendo differenziazioni coordinate tra le tipologie edilizie nei diversi stralci di attuazione.
- d. Il coordinamento della configurazione degli elementi architettonici significativi che interessano i fronti, pur consentendo differenziazioni tipologiche nei diversi interventi edilizi.



ingegneri riuniti S.p.A.

progetti e studi di ingegneria e architettura

Via G. Pepe, 15 - 41126 Modena
Tel. 059.33.52.08 - Fax 059.33.32.21
e-mail: info@ingegneririuniti.it
http://www.ingegneririuniti.it



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.

Art. 17 RISPETTO DELLE ALTEZZE

17.1 Nel rispetto delle altezze massime previste nella Scheda di Sottozona del PRG, 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 Particolareggiato e che richiedono con evidenza l'instaurarsi di rapporti di reciproca integrazione o di coordinamento formale e cromatico.

Art. 18 AREE PERTINENZIALI

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

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

Art. 19 IMPIANTI

19.1 Le soluzioni proposte nel progetto di Piano Particolareggiato per le diverse reti impiantistiche potranno subire modeste modificazioni ed adeguamenti in sede di Progettazione Esecutiva delle opere di urbanizzazione, delle opere di arredo urbano e delle Unità di Progettazione. Dovranno comunque essere rispettati gli standard prestazionali proposti.

Art. 20 CONVENZIONE

20.1 L'attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato è regolata dalla Convenzione Urbanistica stipulata in data 15 settembre 2011 – rep. n. 57352/19366.

20.2 La convenzione contiene tutti gli elementi, prescrizioni, oneri e impegni necessari per la corretta attuazione del Piano Particolareggiato ed i suoi successivi aggiornamenti.