Comune di Nonantola

Provincia di Modena

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA) DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA ZONA D - SOTTOZONA D6 "FONDO CONSOLATA" IN VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA L.R. 46/1988

Art. 1 Natura, funzioni e obiettivi.

1. Le presenti norme disciplinano le trasformazioni del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (di seguito, per brevità, il "PPIP" ovvero "ambito" ovvero "comparto") in Variante al PRG per l'area inserita nel PRG come SOTTOZONA D6 "FONDO CONSOLATA". Esso è redatto ai sensi del combinato disposto dell'art. 25 della L.R. 47/1978, dell'art. 41 della L.R. 20/2000 e dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017.
2. Il PPIP è finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento a prevalente destinazione commerciale.

Art. 2 Contenuti.

1. L'ambito è disciplinato dalla Variante specifica al PRG approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.16 del 27/02/2020.
2. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano gli interventi e le modalità di attuazione dell'ambito "SOTTOZONA D6 "FONDO CONSOLATA", unitamente a tutti gli elaborati di cui al successivo art. 3.
3. L'ambito consta di un'area perimetrata come Zona omogenea di tipo "D Sottozona D6" con superficie territoriale (ST) di **87.010 mq** e di un'area destinata a "Zona per attrezzature pubbliche di servizio" di superficie di **56.350 mq** ed è situato a nord della SP255 e ad ovest della via della Resistenza (nuova Tangenziale) nei pressi della rotonda Modena a Nonantola (MO);
4. Il disegno planivolumetrico prevede la realizzazione di 5 sub ambiti di attuazione:
   - sub ambito 1 con destinazione: distributore di carburante e servizi
   - sub ambito 2 con destinazione: ristoro, uffici, turistico-alberghiero
   - sub ambito 3 con destinazione: attività di tipo manifatturiero, rientranti nelle categorie catastali C2, C3, D1
   - sub ambito 4 con destinazione: commerciale
   - sub ambito 5 con destinazione: commerciale

   Tali sub ambiti sono suddivisi in edifici distinti, costituenti le unità minime di intervento, che si potranno attuare in tempi diversi purché siano autonomi e funzionali ed indipendenti, fermo restando le opere di urbanizzazione necessarie per garantirne l'accessibilità e i relativi standard.

5. Dati catastali relativi al PPIP:

	Foglio	Mappale	Superficie mq	Proprietà	Totale mq	
A						
	39	51	27.310	Levante S.r.l.		
	39	52	20.050	Levante S.r.l.		
	39	74	8.900	Levante S.r.l.		
					56.350	Area di Cessione: “Zona per Attrezzature Pubbliche di Servizio"
B						
	39	40	17.733	Faber Domus S.r.l.		
	39	41	3.754	Faber Domus S.r.l.		
	39	95	712	Faber Domus S.r.l.		
	39	103	1	Faber Domus S.r.l.		
	39	117	42.070	Faber Domus S.r.l.		
	39	119	871	Faber Domus S.r.l.		
	39	120	5.868	Faber Domus S.r.l.		
	39	123	75	Faber Domus S.r.l.		
	39	134	2.515	Faber Domus S.r.l.		
	39	135	7.207	Faber Domus S.r.l.		
	39	136	1.665	Faber Domus S.r.l.		
	39	137	21	Faber Domus S.r.l.		
	39	71	2.119	Faber Domus S.r.l.		
					84.611	
C						
	39	118	1.963	Provincia di Modena*		
	39	122	360	Provincia di Modena*		
	39	96	76	Provincia di Modena*		
					2.399	
			TOTALE parziale	**B+C = ST mq**	**87.010**	
			TOTALE generale A+B+C = mq		**143.360**	

N.B. : * Soggetto non Richiedente

I dati riportati nella precedente tabella sono desunti dalle Visure Catastali dei terreni effettuate nel mese di Novembre 2021.

Il Presente Piano Particolareggiato assume come **Superficie Territoriale ST** la superficie desunta dalle visure Catastali pari a **mq 87.010.**

Art. 3 Elementi costitutivi del PPIP

1- Gli elaborati costitutivi del PPIP sono i seguenti:

U-00-G-R-01	**Elenco Elaborati**	/

U-00-A-R-01	**Schema di Convenzione**	/
U-00-A-R-02	**Relazione Illustrativa di Progetto**	/
U-00-A-R-03	**Norme Tecniche di Attuazione**	/
U-00-A-R-04	**Documentazione Catastale**	/
U-00-A-R-05	**Relazione Geologica, Geotecnica e Sismica**	/
U-00-A-R-06	**Relazione di Impatto Acustico**	/
U-00-A-R-07	**Relazione Illuminotecnica**	/
U-00-A-R-08	**Relazione Idraulica e Valutazione Tecnica di Compatibilità per la Gestione del Rischio Alluvioni DGR n. 1300, 01 agosto 2016**	/
U-00-A-R-09	**VAS-VALSAT**	/
U-00-A-R-10	**Stima emissioni atmosferiche**	/
U-00-A-R-11	**Studio Impatto Veicolare**	/
U-00-A-R-12	**Relazione di utilizzo delle Fonti di Energia Rinnovabili**	/
U-00-A-R-13	**Relazione Illustrativa e Relazione sulla Previsione di Spesa delle Opere di Urbanizzazione**	/
U-00-A-R-14	**Computo Metrico delle Opere di Urbanizzazione**	/
U-00-A-R-15	**Elenco Prezzi Unitari**	/
U-00-A-R-16	**Relazione Vegetazione area boschiva Stato di fatto e ipotesi di progetto**	/
U-00-A-R-17	**Integrazioni al documento di VAS-VALSAT**	/
U-00-A-R-18	**Integrazioni al Rischio Sismico**	/
U-00-A-R-19	**Sintesi non Tecnica VAS-VALSAT**	/
U-00-A-R-20	**Relazione Tecnica Cortina di Mitigazione**	/
U-00-A-R-21	**Viste ambientali**	/

U-00-A-P-01	**Estratto di P.R.G.**	*1:5.000*
U-00-A-P-02	**STATO DI FATTO** **Planimetria di Rilievo con Documentazione Fotografica**	*1:1.000*
U-00-A-P-03	**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE**	*1:2.000*
U-00-A-P-04	**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**	*Varie*
U-00-A-P-05	**TAVOLA DEI VINCOLI**	*Varie*
U-00-A-P-06	**PROGETTO** **Planimetria di Inquadramento**	*1:1.000*
U-00-A-P-07	**PROGETTO** **Planimetria a Terra**	*1:500*
U-00-A-P-08	**PROGETTO** **Profili e Sezioni**	*1:500*
U-00-A-P-09	**PROGETTO** **Planimetria Standard Urbanistici e Aree di Cessione**	*Varie*

Progetto Architettonico

Provincia di Modena

Comune di Nonantola

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA SOTTOZONA D6 "FONDO CONSOLATA"

IN VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART3 DELLA L.R. 46/1988

FONDO CONSOLATA

Proprietà

LEVANTE s.r.l. in liquidazione in C.P.

FABERDOMUS IMMOBILIARE s.r.l. Via F.Selmi, 80 Modena

Legale rappresentante

Antonio Fontana

Progetto a cura di:

ingegneri riuniti

Ingegneria Architettura Ambiente

Direttore Tecnico: Ing. Emanuele Gozzi

Coordinatore di Progetto

Ing. Federico Salardi

Progetto Architettonico

Arch. Lorenzo Lipparini

Collaboratori al Progetto Architettonico

Arch. Serena Vezzali

Dott. Edoardo Mastrantonio

Progetto Urbanizzazioni

Ing. Federico Salardi

Collaboratori al Progetto Urbanizzazioni

Ing. Guasconi Erica

Progetto Opere a Verde

Dott. in Sc. Agrarie Alessandro Grazia

Valutazione Ambientali, Geologiche e Acustiche

Geo Group S.r.l.

Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

Dott.ssa Federica Finocchiaro

Valutazione Energetiche

Ing. Emilio Lucchese

Norme Tecniche di Attuazione

Codice Progetto	*Scala*	*Codice Elaborato*
1972 FS	-	U-00-A-R-03

Rev.	*Data*	*Descrizione revisione*	*Dis.*	*Contr.*
e	*Luglio 2023*	*revisione*	*sv*	*ll*
a	*Dicembre 2021*	*emissione*	*ll*	*ll*

"INGEGNERI RIUNITI SPA E' IN POSSESSO DI UN SISTEMA DI GESTIONE QUALITA' CERTIFICATO DA TUV ITALIA SRL SECONDO LA NORMA UNI EN ISO 9001:2015"

p:\1972fs\01_pr\01_preliminare\generale\lavoro\copertine.dwg

U-00-A-P-10	**PROGETTO** **Planimetria degli Stralci Attuativi**	*1:2.000*
U-00-A-P-11	**PROGETTO DEL VERDE** **Planimetria Generale e Rete di Irrigazione**	*1:500*
U-00-A-P-12	**PROGETTO DEL VERDE** **Planimetria Area Boschiva Forestale**	*1:500*
U-00-U-P-13	**PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE** **Assetto Viario, Particolari Costruttivi Tav. 1 di 2**	*1:500*
U-00-U-P-14	**PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE** **Assetto Viario, Particolari Costruttivi Tav. 2 di 2**	*1:500*
U-00-U-P-15	**PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE** **Rete Fognaria Bianca Tav. 1 di 2**	*1:500*
U-00-U-P-16	**PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE** **Rete Fognaria Bianca Tav. 2 di 2**	*1:500*
U-00-U-P-17	**PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE** **Rete Fognaria nera**	*1:500*
U-00-U-P-18	**PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE** **Rete Idrica e Gas Metano**	*1:500*
U-00-U-P-19	**PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE** **Rete Elettrica**	*1:500*
U-00-U-P-20	**PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE** **Rete Illuminazione Pubblica Tav. 1 di 2**	*1:500*
U-00-U-P-21	**PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE** **Rete Illuminazione Pubblica Tav. 2 di 2**	*1:500*
U-00-U-P-22	**PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE** **Rete Telefonica**	*1:500*
U-00-U-P-23	**PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE** **Planimetria della Segnaletica Stradale**	*1:500*
U-00-U-P-24	**PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE** **Sezioni Tipologiche**	*Varie*
U-00-A-P-25	**VARIANTE AL P.R.G.**	*Varie*
U-00-U-P-26	**SdF, PR, EVIDENZA DELLE VARIAZIONI** **Distributore di Carburante**	*1:250*
U-00-U-P-27	**PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE** **Manovre**	*1:1000*
U-00-A-P-28	**Cortina Verde**	*1:100*

2- Solo ed esclusivamente nel caso in cui la norma scritta contraddica gli elaborati grafici, prevale la norma scritta.

Art. 4 Efficacia del PPIP e Varianti

1. Il presente PPIP ha validità a far data dalla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica. La validità delle presenti norme resta fissa fino al termine di validità della convenzione, fino a quando non intervengano diversi piani urbani.

2. Le tavole di PPIP rappresentano l'assetto urbano generale planivolumetrico, che potrà subire variazioni assoggettabili a tutti quegli adattamenti ed aggiustamenti che si renderanno necessari anche in sede di tracciamento e progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria.

3. Le Varianti al PPIP, ad esclusione di quanto previsto al successivo comma 4, sono approvate con le modalità previste dagli strumenti urbanistici vigenti e a termine di legge, si rinvia al parere rer reg pg/1100211 del 29-01-2020 con il richiamo delle varianti ammissibili.

4. **Non costituiscono Variante al PPIP** e costituiscono meri adeguamenti de facto del PPIP in sede di rilascio del PdC:

a) tutte le modifiche che si renderanno necessarie in sede esecutiva, per adeguamenti allo stato dei luoghi, alle reali situazioni catastali ed in generale allo stato di fatto;

b) tutti gli adeguamenti ai progetti dovuti al recepimento di eventuali prescrizioni, ricevute anche dagli Enti preposti;

c) lievi modifiche all'articolazione planimetrica e altimetrica (quote), all'area complessiva risultante, nel rispetto delle superfici fissate nelle presenti Norme;

d) la modifica delle aree esterne private (parcheggi e verde);

5. Non costituiscono Variante al PPIP e costituiscono modifiche al PPIP da approvare in Giunta:

e) eventuali modifiche derivanti dalla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione in sede di rilascio del PdC e/o delle canalizzazioni e dei sottoservizi richiesti dal Comune e/o che si rendessero necessari al fine di migliorare le condizioni di sicurezza della circolazione stradale ed il rapporto funzionale tra le aree di cessione e le caratteristiche tecniche e distributive dei fabbricati di progetto e dei sub ambiti o dell'arredo urbano;

f) è ammesso il trasferimento di SU, SV e Sf da un sub-ambito a un altro del presente PPIP entro il limite stabilito del 20%, l'accorpamento o la rimodulazione fermo restando il totale delle Superfici di Vendita. Il soggetto Attuatore si impegna a presentare la tabella aggiornata dei parametri edilizi ed urbanistici di pertinenza in luogo dell'applicazione della predetta flessibilità di attuazione del PPIP.

Si specifica che in merito alla Superficie di Vendita, in ottemperanza a quanto previsto dal POIC, resta vincolante e pertanto non aumentabile la superficie di mq 2.500 di SV max per ogni singolo lotto edilizio

relativo al settore non alimentare e mq 1.500 di SV max relativo al settore alimentare da realizzarsi in blocchi separati da mq 2.500 di SV max.
Restano comunque vincolanti le disposizioni del PRG e del POIC in riferimento alle strutture di vendita alimentari e non.

g) la modifica della posizione ed il numero degli accessi ai lotti rappresentata negli elaborati grafici per esigenze funzionali, purché non incidano negativamente sulle condizioni di sicurezza della viabilità e non sottraggano posti auto pubblici;

h) variazioni in diminuzione della superficie permeabile di ogni lotto indicata nella tabella A dell'art. 7 che segue nel rispetto del limite minimo previsto pari a 21.076 mq;

i) l'accorpamento di due o più edifici, fermo restando in ogni caso le superfici massime consentite da PRG e POIC, in particolare relative alla superficie di vendita;

j) il frazionamento di un edificio programmato in due o più edifici, fermo restando in ogni caso le superfici massime consentite da PRG e POIC, in particolare relative alla superficie di vendita.

6. Costituiscono Variante al PPIP tutte le variazioni che vanno ad incidere sulle opere di urbanizzazione:

k) la realizzazione di parcheggi pertinenziali in copertura, fermo restando il rispetto dei parametri edilizi e urbanistici;

l) variazioni maggiori del 20% delle sagome degli edifici di progetto e del loro posizionamento nei lotti assegnati nel rispetto del PRG e del POIC.

Resta inteso che sono ammissibili solo le varianti riconducibili al parere rer reg pg/1100211 del 29-01-2020.

Art. 5 Attuazione del PPIP

Per le modalità di attuazione del PPIP si rimanda all'Art. 3 comma 4 della Convenzione.

Art. 6 Destinazioni d'Uso ammesse

Il presente PPIP prevede le seguenti destinazioni d'uso:

b) FUNZIONI TERZIARIE:

b1) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:
- D.5) istituti di credito, cambio, assicurazione;

b2) funzioni commerciali:
- C.1) pubblici esercizi, mostre;
- C.1.1a esercizi di vendita di vicinato alimentari (fino a 250 mq di SV)
- C.1.1b esercizi di vendita di vicinato non alimentari (fino a 250 mq di SV)

- C.1.2a strutture medio piccole alimentari (da 250 a 1500 mq di SV)
- Medie strutture di vendita non alimentari (fino a 2500mq di SV)
- Commercio all'ingrosso

b3) funzioni di servizio:

- A.10) uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e ricreative private;
- B.4) uffici pubblici;

c) FUNZIONI PRODUTTIVE:

c1) attività produttive di tipo manifatturiero limitatamente alle funzioni artigianali di tipo produttivo e di servizio:

- D1) opifici;
- C2) Magazzini e depositi
- C3) Laboratori per arti e mestieri

e) FUNZIONI RICETTIVE:

e1) funzioni ricettive:

- D2) alberghi e pensioni;

Resta inteso che sono comunque ammesse tutte le destinazioni d'uso previste da PRG; l'eventuale modifica delle destinazioni d'uso da inserirsi nel piano verrà approvata attraverso Deliberazione di Giunta Comunale.

Art. 7 Parametri urbanistici ed edilizi.

1. L'urbanizzazione e l'edificazione assentita dal PPIP è regolata dai parametri edilizi ed urbanistici stabiliti dalle vigenti NTA del P.R.G. e dalla D.G. Regione Emilia Romagna n.922 del 28.06.2017 che definisce parametri unici per gli interventi edilizi in Regione E.R.. Tali parametri rimarranno validi nell'ambito del presente Piano sino alla sua scadenza, anche qualora gli strumenti urbanistici generali del Comune subissero modifiche tali da modificare in tutto o in parte la definizione di tali parametri.
2. Il progetto di PPIP prevede i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

ST = Superficie territoriale =	mq 87.010
Sf = Superficie fondiaria =	mq 64.216
SU = Superficie Utile =	mq 20.885
SV = Superficie di Vendita =	mq 8.100
Distanza dai confini di proprietà (sul perimetro esterno del PUA):	6 m.
Distanza dalle strade interne (pubbliche di cessione):	5 m.
Distanza dai limiti di zona A,B,C,E,F,G	5 m.

Distanza fra pareti finestrate 10 m.

Pp = Parcheggi pubblici richiesti (U1) = Su 10% = mq 2.089/25 = n. 84
Pp = Parcheggi pubblici richiesti (U2) = ST 5% = mq 4.351/25 = n. 174

Sommano Pp (U1+U2) mq 6.431/25 = n.258

Vp = Verde pubblico richiesto (U2) = Su x 60% = mq 12.531
Sp = Superficie permeabile minima = Sf *x 35% = mq 21.076

Zona per attrezzature pubbliche di servizio = mq 56.350

I parcheggi pertinenziali sono previsti come da art. 11 del PRG (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, modificata dalla DCR n.653/2005)

3. Il calcolo dei posti auto riportati nella tabella "Standard urbanistici e parcheggi pertinenziali" contenuta nella tavola di progetto inerente i parcheggi di pertinenza corrisponde al progetto planivolumetrico; gli effettivi posti auto di pertinenza da reperire saranno comunque verificati al momento della richiesta dei singoli Permessi di Costruire, quando le quantità di S.U. e SV (superficie di vendita) e le effettive destinazioni d'uso saranno precise e definite;
4. La quota di superficie permeabile da reperire si intende soddisfatta complessivamente, non sarà necessario reperirla in proporzione all'interno di singoli lotti; la permeabilità minima di mq 21.076 è ottenuta realizzando le aiuole ed aree sistemate a verde, mediante l'impiego di betonella altamente drenante negli stalli di sosta (100%), pavimentazioni drenanti (cemento drenante o autobloccanti filtranti per i percorsi ciclopedonali) e di asfalto drenante nelle corsie di manovra lungo le aree di sosta per parcheggi ad uso pubblico (50%).

Tabella A – Tabella Riassuntiva Dati di Progetto

Sub Ambito	Edificio	Destinazioni d'uso	Superficie fondiaria mq	SP min 35% SF mq	PIANO	Superficie Utile mq	Superficie di Vendita mq	Utenze previste	Altezza Max ml
1	1A	Distributore Carburante e servizi	4.000	* 658	PT	511	**	1	8,00
2	2A	Ristoro, uffici, turistico-alberghiero	2.134	747	PT+P1	1.000	**	2	13,50
3	3A	Artigianale/produttivo	12.519	4.382	PT+P1	1.900	__	1	13,50
	3B	Artigianale/produttivo				2.236	__	1	13,50

	3C	Artigianale/produttivo				3.553	__	1	13,50
4	4A	Commerciale no food	20.325	7.114	PT	1.795	1.100	1	13,50
	4B	Commerciale no food				1.100	800	1	13,50
	4C	Commerciale no food				990	650	1	13,50
	4D	Commerciale no food				900	650	1	13,50
5	5A	Commerciale no food	25.238	8.833	PT	1.500	1.200	1	13,50
	5B	Commerciale no food				3.000	2.200	1	13,50
	5C	Commerciale food				2.400	1.500	1	13,50
TOTALE			**64.216**	**21.734**		**20.885**	**8.100**	**13**	

***** Si precisa che per il calcolo della Superficie Permeabile relativa al lotto 1A, destinato a distributore di carburante, è stata conteggiata la sola Superficie Fondiaria in ampliamento (pari a 1.881 mq) rispetto a quella esistente (di 2.119 mq). La superficie del Distributore di Carburante esistente viene esclusa dal calcolo della Sf, in quanto attività già insediata e che per propria normativa necessita di raccolta acque piovane controllata nel rispetto dei parametri ecologico ambientali.

Pertanto nella Tabella A, sopra riportata, la Sf relativa al lotto 1A comprende la Sup. esistente e quella prevista in ampliamento, mentre il calcolo della superfice permeabile è stato eseguito per la sola superficie in ampliamento.

****** Sempre ammesso l'insediamento di servizi commerciali di vicinato fino a 250 mq di SV.

5. Le altezze di progetto previste per i lotti sono:13,50 H max.

Art. 8 Norme tecniche e di decoro cui attenersi nei progetti edilizi.

1. La progettazione degli edifici, dovrà essere sviluppata in maniera rispettosa delle esigenze di decoro dell'ambiente, secondo criteri estetici e funzionali, compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'urbano circostante.
2. I requisiti architettonici di finitura esterna degli edifici dovranno indicativamente rispettare le seguenti caratteristiche:
   - Facciate esterne in elementi prefabbricati, che potranno essere anche rivestiti in metallo o altro tipo di facciata a scelta del progettista, oppure tinteggiati;
   - Portico antistante i sub ambiti 4 e 5, da definirsi con il progetto di Permesso di Costruire del primo edificio afferente i medesimi che sarà la tipologia da adottarsi da parte di tutti i soggetti attuatori, sia come forma architettonica, sia come tecnologia costruttiva; tale portico sarà elemento di continuità di prospetto degli edifici a destinazione commerciale e la sua costruzione sarà a carico di ogni edificio per la parte ad esso prospicente, mentre i tratti di collegamento tra gli edifici saranno a carico degli edifici contigui al 50% cadauno; Si precisa che per il lotto 5C il portico potrà non essere realizzato.
   - Tetto tipico piano o inclinato con caratteristiche di finitura omogenee; eventuali parapetti non potranno superare 1,20 m di altezza;

- Lattoneria a vista o meno, in lamiera verniciata o prodotti similari;
- Marciapiedi interni al lotto in autobloccante o cemento drenante; Stalli parcheggio in autobloccante altamente drenante -filtrante;
- Strade private in asfalto drenante lungo le corsie di manovra delle aree di sosta;
- Altri percorsi carrabili in asfalto non drenante;
- Le piste ciclabili in cemento drenate o autobloccante filtrante finito a scopa color tabacco;
- Le piste in area verde extra comparto (area forestazione a Sud/Ovest) finite in ghiaia fine 2-5 mm.

3. Le aree di pertinenza degli edifici di nuova costruzione potranno essere recintate a scelta della proprietà Sugli affacci prospicenti le aree pubbliche, qualora la proprietà decidesse di realizzare eventuali recinzioni, quest'ultime dovranno essere realizzate con altezza non superiore a ml. 1,80 complessivi, costituita da muretto alto non più di cm 50 da terra e da inferriata a disegno semplice, maglia non fitta e zincata.
4. I solidi degli impianti tecnologici eventualmente emergenti dalle coperture non costituiranno volume e quindi non soggetti a vincoli di altezza.

Art. 9 Opere di Urbanizzazione primaria interne ed Infrastrutture generali.

1. Nell'ambito del PPIP sono da considerare Opere di urbanizzazione primaria:
   - le strade e le piste ciclabili entro il comparto e nella Zona per attrezzature pubbliche di servizio con sviluppo planimetrico desunto dalle tavole di progetto di Piano Particolareggiato;
   - le fognature per acque meteoriche e reflue;
   - la rete di distribuzione dell'acqua;
   - l'infrastruttura per la rete di distribuzione dell'energia elettrica comprese le occorrenti cabine elettriche
   - la rete di distribuzione del gas metano
   - l'infrastruttura per il passaggio delle linee telefoniche;
   - la pubblica illuminazione;
   - i Parcheggi pubblici;
   - il Verde pubblico.

2. Nell'ambito del PPIP sono da considerare Infrastrutture generali:

- la sistemazione e valorizzazione dell'area naturale boschiva sita a sud del sub comparto 5.

3. Tali opere saranno realizzate a cura del lottizzante e cedute gratuitamente al Comune secondo quanto stabilito dallo schema di convenzione allegato al Piano.
4. La laminazione delle acque piovane sarà garantita da un sistema di invasi invaso costituito da delle depressioni ricavate nel verde oggetto di cessione interno ed esterno (area destinata a "Zona per attrezzature pubbliche di servizio", prospicente la Strada Provinciale 255 collegante Modena con Nonantola; il progetto del sistema di laminazione farà parte del progetto esecutivo delle Opere di urbanizzazione primaria.

5. A carico dell'attuatore sono previste le seguenti Opere di urbanizzazione primaria ed Infrastrutture generali:
   - Realizzazione e cessione gratuita di 6.431 mq destinato a parcheggio pubblico;
   - Realizzazione e cessione gratuita di 12.531 mq destinato a verde pubblico;
   - Realizzazione e cessione gratuita della viabilità carrabile e ciclopedonale di accesso alla Lottizzazione secondo le tavole di Piano;
   - Realizzazione e cessione gratuita di 56.350 mq destinati ad area boschiva "Zona per attrezzature pubbliche di servizio";

   I costi di realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria e delle Infrastrutture generali sono stabiliti dal computo metrico estimativo elaborato U-00-A-R-13_Relazione Illustrativa e Relazione sulla Previsione di Spesa delle Opere di Urbanizzazione ed Infrastrutture generali riportati e disciplinati dalla convenzione urbanistica.

Art. 10 Progetti per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria e delle Infrastrutture generali

1. I progetti esecutivi dovranno contenere tutte le indicazioni necessarie per determinare le quote plano altimetriche delle strade, dei parcheggi, delle aree verdi nonché l'ubicazione delle reti di pubblica illuminazione e delle reti infrastrutturali, nonché avere l'approvazione in linea tecnica degli enti gestori. Dovranno essere allegati i rilievi planoaltimetrici dello stato di fatto attuale. Le quote altimetriche di progetto indicate nel progetto di Piano sono indicative.
2. Le strade saranno realizzate con le caratteristiche della corretta regola d'arte e con le indicazioni previste dalla relazione tecnica, della convenzione urbanistica e sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, sentito l'ufficio Pianificazione Urbanistica e Mobilità.
3. I parcheggi pubblici, a meno di documentati impedimenti di natura tecnica, devono essere dotati di alberature e/o idoneo equipaggiamento vegetale secondo il progetto allegato al Piano; i relativi elaborati progettuali devono quindi comprendere, la parte relativa al verde. I parcheggi devono prevedere l'impianto di almeno un albero ogni tre-quattro posti macchina. Se necessario sarà previsto un idoneo dispositivo di protezione delle piante. Gli stalli dei parcheggi di urbanizzazione saranno realizzati in pavimentazione drenante costituita da masselli di betonella altamente drenante-filtrante al 100%.
4. Il progetto delle aree destinate a verde pubblico dovrà prevedere la disposizione delle piante ad alto fusto e delle essenze in accordo con il Regolamento del Verde del Comune di Nonantola e con le prescrizioni di cui al presente Piano. Dovranno essere inoltre definiti gli arredi urbani per l'attrezzatura delle aree, i percorsi ciclabili con i relativi materiali di pavimentazione e la raccolta delle acque.
5. In merito all'area verde boschiva di cessione "Zona per attrezzature pubbliche di servizio" le tavole di seguito elencate descrivono nel dettaglio le modalità di progettazione esecutiva e di realizzazione di detta area

   U-00-A-R-14_Relazione del Verde

U-00-A-P-12_Verde Area Boschiva Forestale
U-00-A-P-11_Verde e Irrigazione.

6. Tutte le aree oggetto di cessione dovranno osservare le prescrizioni vigenti in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche ed essere illuminate nel rispetto della vigente normativa.
7. Gli apparecchi di illuminazione ad uso pubblico e privato funzionali al comparto dovranno essere conformi ai requisiti tecnici previsti dalla L.R. del 29/09/03 (Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico) e successive direttive applicative, nonché avere l'approvazione in linea tecnica dell'ente gestore.
8. La segnaletica orizzontale e verticale dovrà essere adeguata al nuovo codice della strada.

Art.11 Progetti edilizi.

1. Oltre a quanto stabilito dalle vigenti leggi e regolamenti in materia di rilascio di atti autorizzativi o concessori per la trasformazione del territorio, le pratiche edilizie per gli interventi disciplinati dal Piano dovranno contenere le seguenti indicazioni descrittive:
   a) Indicazioni sommarie circa i materiali che si adotteranno nella costruzione degli edifici, relativamente a rivestimenti, manti di copertura, serramenti;
   b) Nel caso di realizzazione, eventuale materiale illustrativo dei modelli di recinzione che si pensano di adottare, secondo lo schema descritto negli elaborati grafici;
   c) Indicazioni sull'eventuale realizzazione di tetti verdi nelle aree libere dal fotovoltaico, che risulta un requisito facoltativo e non cogente;
   d) Progetto di sistemazione delle aree libere con indicazione delle pavimentazioni, dei percorsi pedonali e relativi materiali, delle essenze arboree e loro collocazione e di eventuali tettoie o altri arredi fissi. Tabella e perimetrazione delle superfici permeabili;
   e) Profili in scala adeguata con indicazione delle strade pubbliche e di lottizzazione dei parcheggi, del verde e delle alberature, relativi anche al contesto di inserimento. Dovranno essere definite le quote di caposaldo a riferimento della quota massima del fabbricato, identificate con la quota del marciapiede antistante il lotto;
   f) I parcheggi privati saranno realizzati in masselli di betonella drenante-filtrante al 100% con tipologia uguale a quella per gli stalli di parcheggio pubblico;
   g) Saranno da prevedersi anche parcheggi per biciclette coperti e localizzati nelle immediate vicinanze degli ingressi ed adeguatamente illuminati;
   h) Per garantire un'adeguata mitigazione visiva dell'intervento, lungo i perimetri nord del sub ambito 3, ovest dei sub ambiti 3, 4 e 5, gli attuatori dovranno realizzare una fascia alberata della larghezza di 8 m. piantumata con essenze arbustive e arboree di prima e seconda grandezza come riportato negli elaborati U-00-A-P-11_Verde e Irrigazione, U-00-A-P-28_Cortina Verde e nella relazione dedicata;
   i) Indicazioni sul recupero e riutilizzo delle acque piovane provenienti dai pluviali per l'irrigazione delle aree verdi come requisito cogente.

2. Al fine di consentire un'adeguata verifica dell'inserimento degli interventi nell'ambito del contesto circostante, dovrà essere allegata una documentazione fotografica con indicazione dei punti di presa, che illustri l'area di intervento, le aree al contorno e tutti gli eventuali edifici preesistenti nel lotto e nelle aree limitrofe.

Art.12 Norme generali

1. La relazione geologica allegata al Piano definisce l'ambito di operatività degli interventi di modificazione del territorio all'interno del perimetro dell'ambito. Tutti gli atti autorizzativi o concessori di attuazione degli interventi previsti nel Piano dovranno tenere conto delle direttive delineate dalla relazione geologica.
2. Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire in accordo con i regolamenti vigenti.
3. Le Opere di urbanizzazione primaria e le Infrastrutture generali saranno sottoposte al rilascio di autorizzazioni allo scarico delle acque di pioggia, ove necessario, controllate dagli enti competenti.
4. Divieto di realizzazione di piani interrati e seminterrati.

Art.13 Convenzione urbanistica.

1. L'attuazione delle previsioni del presente Piano dovrà essere oggetto della stipula di una convenzione urbanistica per atto pubblico che disciplini gli interventi da realizzare.