

Provincia di Modena  
Comune di Nonantola

# PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA "COMPARTO C.2Z - Zona Sportiva"



## COMPARTO NATURA

*Proprietà*

BORSARI S.p.a.  
Via di Mezzo n. 114/E - Nonantola (MO)

*Progetto a cura di:*



Direttore Tecnico: Ing. Emanuele Gozzi

*Coordinatore di Progetto*  
Ing. Emanuele Gozzi

*Progetto Architettonico*  
Arch. Lorenzo Lipparini  
Prof. Giorgio Ascari

*Collaboratori al Progetto Architettonico*  
Ing. Giulia Ansaloni  
Arch. Serena Vezzali

*Progetto Urbanizzazioni*  
Ing. Federico Salardi  
*Collaboratore al Progetto Urbanizzazioni*  
Ing. Erica Guasconi

*Progetto Energetico*  
Ing. Emilio Lucchese

*Progetto Opere a Verde*  
Dott. in Sc. Agrarie Sara Dallari

*Valutazione Clima Acustico*  
Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

*Relazione Geologica*  
Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

*Relazione Idraulica*  
Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

*Relazione sul Traffico*  
Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

*Rapporto Preliminare Ambientale*  
Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

## Norme Tecniche di Attuazione

|                 |               |                       |  |                  |  |             |  |
|-----------------|---------------|-----------------------|--|------------------|--|-------------|--|
| Codice Progetto |               | Scala                 |  | Codice Elaborato |  | U-00-A-R-03 |  |
| 1617 EG PR      |               | -                     |  |                  |  |             |  |
| f               | Novembre 2023 | integrazione          |  | sv               |  | ll          |  |
| a               | Gennaio 2021  | emissione             |  | ga               |  | ga          |  |
| Rev.            | Data          | Descrizione revisione |  | Dis.             |  | Contr.      |  |

## CAPO I - NORME GENERALI

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

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, redatte ai sensi dell'Art. 55 del Regolamento Edilizio Comunale di Nonantola ed approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 128 del 17/11/2014, costituiscono parte integrante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato **"COMPARTO C.2 Z - ZONA SPORTIVA"**. Dette Norme sono redatte ai fini di regolare l'attuazione del Piano stesso, per ottenere un risultato coordinato e unitario.

- 1.1** Esse si applicano all'interno del **Comparto Urbanistico** soggetto a Piano Particolareggiato, individuato dalle Tavole della **Variante Specifica al Piano Regolatore Generale \_ N. 01/2019** del Comune di Nonantola e approvato con **Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020** e dal **Piano di Organizzazione Urbana (POU) n° 12.5 C.2 Z Zona Sportiva**.
- 1.2** In data **31/03/2020** la Proprietà ha presentato apposita DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO D'INIZIATIVA PRIVATA (PP) di cui al POU n. 12.5 del Comune di Nonantola, ed assunta agli atti con Prot. Comunale n. 5627 del 31/03/2020 e prot. n. 6980 del 07/05/2020.
- 1.3** In data **23/07/2020** la Giunta Comunale di Nonantola, con propria Deliberazione **n. 83** ha AUTORIZZATO la presentazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato **"COMPARTO C.2 Z - ZONA SPORTIVA"**.
- 1.4** Le aree oggetto del presente Piano Particolareggiato sono pervenute nella disponibilità della ditta **BORSARI S.p.a.** a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/03/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/04/2019 Repertorio n. 56551 Rogante BORGHI MAURO Sede NONANTOLA Registrazione Sede COMPRAVENDITA (n. 7443.1/2019) e del frazionamento effettuato in data 04 marzo 2019 – Prot. N. MO0016633 in atti dal 04/03/2019 presentato il 04/03/2019 (n. 16633.1/2019), e sono ora censiti al Catasto Terreni del Comune di Nonantola, al Foglio 56 e ai mappali 472 e 473.

Complessivamente l'area del Comparto oggetto di Piano Particolareggiato risulta avere una Superficie Territoriale (St) nominale complessiva di **mq. 21.316**.

---

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) di INIZIATIVA PRIVATA  
**"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"**  
**POU n. 12.5**

"COMPARTO NATURA"

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

La seguente **Tabella 1** illustra nel dettaglio l'assetto proprietario delle aree di Comparto:

**Tabella 1**

**DATI CATASTALI DELL'AREA RELATIVI ALL'AREA DI COMPARTO**

a seguito del frazionamento effettuato in data 04 marzo 2019 – Prot. N. MO0016633

| AREE                        | FOGLIO | MAPPALE | SUPERFICIE<br>MAPPALE<br>mq. | % PARTICELLA | SUPERFICIE<br>mq. | PROPRIETA'  |
|-----------------------------|--------|---------|------------------------------|--------------|-------------------|-------------|
|                             | 56     | 472     | 17.072                       | 100%         | <b>17.072</b>     | Borsari Spa |
|                             | 56     | 473     | 4.244                        | 100%         | <b>4.244</b>      | Borsari Spa |
| <b>COMPARTO URBANISTICO</b> |        |         |                              |              | <b>21.316</b>     |             |

- 1.5** I dati riportati nella precedente **Tabella 1** sono desunti dalle Visure Catastali degli Immobili effettuate nel mese di **marzo 2020**. Dai dati suddetti si evince che la superficie del Comparto, così come frazionato assomma complessivamente a mq. 21.316, in luogo degli ipotizzati mq. 21.176 dalla Scheda di POU n. 12.5.

**Il presente progetto di Piano Particolareggiato assume pertanto questa nuova Superficie Territoriale (ST) per Comparto Urbanistico in oggetto che passa (in aumento di 140 mq.) dagli ipotizzati dal POU mq. 21.176 a mq. 21.316, ricavati dalle citate Visure Catastali.**

- 1.6** Il Piano Particolareggiato del "COMPARTO C.2 Z - ZONA SPORTIVA", interesserà tra le aree di intervento, ma esterne al Comparto, la porzione immobiliare collocata a Ovest del Comparto stesso e a ridosso del canale denominato "Fossetta delle Larghe". Su questa area, al fine di qualificare una ampia fascia di verde pubblico, il Soggetto Attuatore si impegna (in concorso con i Soggetti Attuatori del Comparto C.2 E adiacente) a realizzare un percorso ciclabile con andamento Nord-Sud e che conduce dalla ciclabile in fregio alla SP – 255, agli impianti sportivi del Comune di Nonantola.

## Art. 2 ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO PARTICOLAREGGIATO di INIZIATIVA Privata "COMPARTO C.2 Z - ZONA SPORTIVA"

2.1 Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "COMPARTO C.2 Z ZONA SPORTIVA" è costituito dai seguenti elaborati:

| Tavola       | Contenuto                                                                                  | Scala   |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 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 Tecnica del Progetto del Verde                                                   | /       |
| U-00-A-R-06  | Valutazione Previsionale di Clima Acustico e Integrazione acustica                         | /       |
| U-00-A-R-07  | Relazione Geologica e Analisi Geotecnica del Terreno                                       | /       |
| U-00-A-R-08  | Relazione Idraulica                                                                        | /       |
| U-00-A-R-09  | Valutazioni sul Traffico Indotto                                                           | /       |
| U-00-A-R-10  | Rapporto Preliminare Ambientale                                                            | /       |
| U-00-A-R-11  | Relazione Illustrativa e Relazione sulla Previsione di Spesa delle Opere di Urbanizzazione | /       |
| U-00-A-R-12  | Relazione Energetica                                                                       | /       |
| U-00-A-P-01  | STATO DI FATTO - Planimetria di Inquadramento                                              | 1:2.000 |
| U-00-A-P-02  | STATO DI FATTO - Planimetria di Rilievo con Documentazione Fotografica                     | 1:500   |
| U-00-A-P-03  | PROGETTO - Planimetria di Inquadramento                                                    | 1:2.000 |
| U-00-A-P-04  | PROGETTO - Planivolumetria                                                                 | 1:500   |
| U-00-A-P-05  | PROGETTO - Planimetria a Terra                                                             | 1:500   |
| U-00-A-P-06  | PROGETTO - Profili e Sezioni                                                               | 1:500   |
| U-00-A-P-07  | PROGETTO - Planimetria Standard Urbanistici e Aree di Cessione                             | 1:1.000 |
| U-00-U-P-08  | PROGETTO DEL VERDE - Planimetria Generale e Rete di Irrigazione                            | 1:500   |
| U-00-U-P-09  | PROGETTO - Assetto Viario, Particolari Costruttivi, Sezioni Tipo e RSU                     | Varie   |
| U-00-U-P-10  | PROGETTO - Rete Idrica e Gas                                                               | 1:500   |
| U-00-U-P-11  | PROGETTO - Rete Elettrica                                                                  | 1:500   |
| U-00-U-P-12b | PROGETTO - Rete Fognaria bianca                                                            | 1:500   |
| U-00-U-P-12n | PROGETTO - Rete Fognaria reflue                                                            | 1:500   |
| U-00-U-P-13  | PROGETTO - Rete Illuminazione Pubblica                                                     | 1:500   |
| U-00-U-P-14  | PROGETTO - Rete Telefonica                                                                 | 1:500   |
| U-00-U-P-15  | PROGETTO - Segnaletica                                                                     | 1:500   |

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) di INIZIATIVA PRIVATA  
**"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"**  
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art. 3 LE DESTINAZIONI D'USO

- 3.1** Il comparto oggetto di Piano Particolareggiato è classificato dal vigente PRG tra le Zone Omogenee di tipo "C", Sottozona C.2.
- 3.2** Le destinazioni d'uso previste dal Piano Particolareggiato sono quelle derivanti dalle possibilità concesse dalle Norme di PRG e più specificatamente all'**Art. 16 – Destinazioni d'uso**, nonché quelle desumibili dalla scheda di **POU n. 12.5** e possono sintetizzarsi nelle seguenti:
- |                       |                             |         |
|-----------------------|-----------------------------|---------|
| a) FUNZIONE ABITATIVA | a.1 abitazioni di ogni tipo | A.1/A.9 |
|                       | a.2 autorimesse             | C.6     |

### Art. 4 IL DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO – Le Dotazioni Territoriali previste dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata

**4.1** Parcheqgi di urbanizzazione primaria (U1)

Il progetto di Piano Particolareggiato prevede una cessione di circa mq. 4.175 di Aree per Urbanizzazioni Primaria, di cui **mq. 1.078** a parcheggio di U1 per complessivi **49 posti auto**, assolvendo pertanto la dotazione richiesta (mq. 1.066 – 48 p.a.).

**4.2** Parcheqgi di urbanizzazione secondaria (U2)

Il progetto di Piano Particolareggiato prevede una cessione di circa mq. 5.526 di Aree per Urbanizzazioni Secondaria, di cui **mq. 1.276** a parcheggio di U2 per complessivi **58 posti auto**, assolvendo pertanto la dotazione richiesta (mq. 1.270).

**4.3** Verde di urbanizzazione secondaria (U2)

Per quanto riguarda la dotazione minima di verde pubblico di Urbanizzazione Secondaria da cedere, la quantificazione grafica dell'area destinata a verde pubblico contenuta nel Piano dei Servizi risulta di circa **mq. 4.250** (così come riportato nella già citata Scheda di POU n. 12.5 – C2. Z – Zona Sportiva).

Il progetto di Piano Particolareggiato prevede una cessione di circa mq. 5.526 di Aree per Urbanizzazioni Secondaria, di cui **mq. 4.250** a verde pubblico, assolvendo pertanto la dotazione richiesta (mq. 4.250).

#### 4.4 Le Aree Extra Standard

Il Piano Particolareggiato prevede, al fine di rispettare i dettati delle Norme Tecniche di Attuazione della suddetta VARIANTE AL PRG, nonché il rispetto ai dettati della Scheda relativa al POU n. 12.5 – C.2 Z - Zona Sportiva, una ulteriore la cessione di **AREE EXTRA-STANDARD A VERDE di U2** di cui all'elaborato grafico **Tav. U-00-A-P-07 PROGETTO – Planimetria Standard Urbanistici e Aree di Cessione** e contraddistinta negli elaborati grafici di Piano Particolareggiato con la lettera **M**, e per una superficie pari a circa **mq. 1.660**.

4.5 Alla luce dei precedenti commi, il quadro delle **Dotazioni Territoriali (Aree per Urbanizzazioni Primarie, Aree per Urbanizzazioni Secondarie e Aree Extra Standard)** è riassunto nella seguente **Tabella 2**:

| <b>Tabella 2</b><br><b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b><br><b>ZONA OMOGENEA C - SOTTOZONA C.2 Z</b>                                 |                        |      |            | Dati di<br>PRG / POU n. 12.5 | Dati di<br>Piano Particolareggiato |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------|------------|------------------------------|------------------------------------|
| <b>AREE PER URBANIZZAZIONI</b><br><b>(U1 + U2 + EXTRASTANDARD)</b>                                                            |                        |      | <b>mq.</b> | <b>8.246</b>                 | <b>11.361</b>                      |
| AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)<br>AREE PER VIABILITA' – U1<br>PARCHEGGI PUBBLICI - U1 (10 mq/30 mq SU)<br>22 mq/p.a.    | <b>U1</b><br><b>U1</b> | mq.  | /          | <b>1.066</b>                 | <b>3.097</b>                       |
|                                                                                                                               |                        | mq.  | 1.066      |                              | <b>1.078</b>                       |
|                                                                                                                               |                        | p.a. | 48         |                              | <b>49</b>                          |
| AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)<br>VERDE (* POU 12.5)<br>PARCHEGGI PUBBLICI - U2 (7,5 % ST) (* POU 12.5)<br>22 mq/p.a. | <b>U2</b><br><b>U2</b> | mq.  | 4.250      | <b>5.520</b>                 | <b>4.250</b>                       |
|                                                                                                                               |                        |      | 1.270      |                              | <b>1.276</b>                       |
|                                                                                                                               |                        | p.a. | 58         |                              | <b>58</b>                          |
| AREE EXTRA STANDARD (U2)<br>VERDE (* POU 12.5)                                                                                | <b>U2</b>              | mq.  |            | <b>1.660</b>                 | <b>1.660</b>                       |

## Art. 5 **AREE DI CESSIONE – Le Dotazioni Territoriali**

5.1 Come si evince dalla precedente **Tabella 2**, le Aree da Cedere per Opere di Urbanizzazioni Primarie e Urbanizzazioni Secondarie (U1 e U2) corrispondono complessivamente a **mq. 11.361** a fronte di una richiesta di **mq. 8.246**.

5.2 Il Piano Particolareggiato prevede inoltre la cessione di una ulteriore AREA **EXTRA-STANDARD A VERDE di U2** di cui all'elaborato grafico **Tav. U-00-A-P-07 PROGETTO – Planimetria Standard Urbanistici e Aree di Cessione** e contraddistinta negli elaborati grafici di Piano Particolareggiato con la lettera **M**, e per una superficie pari a circa mq. **1.660**.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) di INIZIATIVA PRIVATA  
**"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"**  
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Con questa ulteriore cessione, le Aree (U1, U2 e Aree Extra Standard), poste in cessione, corrispondono complessivamente a mq. 11.361.

**5.3** 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, fermo restando il criterio della monetizzazione sul differenziale negativo a saldo, qualora non rispetti lo standard minimo richiesto.

**5.4** Il Soggetto Attuatore si impegna alla realizzazione, come **Opere Extra – Comparto** ed in ottemperanza ai dettati delle Norme Tecniche di Attuazione della suddetta Variante al PRG, nonché il rispetto ai dettati della Scheda relativa al POU n. 12.5 – C.2 Z - Zona Sportiva, della **pista ciclabile** in continuità con il comparto a Ovest, di collegamento tra la strada provinciale SP 255 e l'impianto sportivo Comunale.

L'Elaborato grafico **Tav. U-00-A-P-07 PROGETTO – Planimetria Standard Urbanistici e Aree di Cessione**, individua la porzione di territorio interessata dall'intervento descritto che viene indicativamente stimata in circa **mq. 4.460**, così articolati:

**a carico del Soggetto Attuatore Comparto C.2Z – ZONA SPORTIVA**

- per viabilità (U1) mq. **75**
- per pedonali (U1) mq. **26**
- per verde (U1) mq. **123**
- per opere a verde (U2) mq. **1.842**
- per ciclopeditone (U2) mq. **700**
- per un totale di mq. 2.766 circa**

**a carico del Soggetto Attuatore Comparto C.2E – COMPARTO LE LARGHE**

- per opere a verde (U2) mq. **1.314**
- per ciclopeditone (U2) mq. **380**
- per un totale di mq. 1.694 circa**

**5.5** La definizione puntuale delle suddette opere Extra – Comparto (di competenza) è demandata al progetto definitivo per il Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione redatto a cura del Soggetto Attuatore del Comparto C.2Z.

All'Amministrazione Comunale di Nonantola spetta il compito di coordinare l'esecuzione delle opere in concorso con il Soggetto Attuatore del Comparto attiguo denominato "Le Larghe".

---

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) di INIZIATIVA PRIVATA  
**"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"**  
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## Art. 6 I PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

**6.1** In base a quanto disciplinato dalla Scheda di Sottozona, la capacità insediativa massima per Funzioni Abitative (a.1) risulta pari a **mq. 3.197 di SU**.

In funzione dei suddetti parametri e dei dati derivanti dalle precedenti Tabelle, si determina il seguente quadro di dati dimensionali, riportato nella **Tabella 3**:

| <b>Tabella 3</b><br><b>TABELLA DATI URBANISTICI</b><br><b>ZONA OMOGENEA C - SOTTOZONA C.2 Z</b>                           |                        |                      | <b>Dati di</b><br><b>PRG / POU n.12.5</b> | <b>Dati di</b><br><b>Piano Particolareggiato</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Superficie Territoriale                                                                                                   | <b>ST</b>              | mq.                  | 21.176                                    | <b>21.316</b>                                    |
| Superficie Utile Ammessa                                                                                                  | <b>SU</b>              | mq.                  | 3.197                                     | <b>3.197</b>                                     |
| Numero Alloggi                                                                                                            | <b>n</b>               | nr                   | /                                         | <b>40</b>                                        |
| Superficie Fondiaria                                                                                                      | <b>Sf</b>              | mq.                  | /                                         | <b>9.955</b>                                     |
| Altezza massima                                                                                                           | <b>H</b>               | ml                   | 9,50                                      | <b>9,50</b>                                      |
| Superficie Permeabile                                                                                                     | <b>35% Sf</b>          | mq                   | /                                         | <b>5.414</b>                                     |
| <b>AREE PER URBANIZZAZIONI</b><br><b>(U1 + U2 + EXTRASTANDARD)</b>                                                        |                        | <b>mq.</b>           | <b>8.246</b>                              | <b>11.361</b>                                    |
| AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1<br>AREE PER VIABILITA' – U1<br>PARCHEGGI PUBBLICI - U1 (10 mq/30 mq SU)<br>22 mq/p.a. | <b>U1</b><br><b>U1</b> | mq. /<br>mq.<br>p.a. | <b>1.066</b><br>1.066<br>48               | 3.097<br>1.078<br><b>49</b>                      |
| AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)<br>VERDE (* POU 12.5)                                                              | <b>U2</b>              | mq.                  | <b>5.520</b><br>4.250                     | <b>5.526</b><br>4.250                            |
| PARCHEGGI PUBBLICI - U2 (7,5 % ST) (* POU<br>12.5)<br>22 mq/p.a.                                                          | <b>U2</b>              | <br>p.a.             | <br>1.270<br>58                           | <br>1.276<br><b>58</b>                           |
| AREE EXTRA STANDARD (U2)<br>VERDE (* POU 12.5)                                                                            | <b>U2</b>              | mq.                  | <b>1.660</b>                              | <b>1.660</b>                                     |

**6.2 SUPERFICIE UTILE (SU)** – Il Progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato “COMPARTO C.2Z ZONA SPORTIVA”, ripartisce oggi la potenzialità edificatoria (SU) nell’ambito dell’intero Comparto, individuando come unità minime di intervento, i singoli lotti individuati dal progetto e qui riportati nella seguente **Tabella 4**:

| <b>Tabella 4 – RIPARTIZIONE SU</b> |                               |           |           |                             |                |
|------------------------------------|-------------------------------|-----------|-----------|-----------------------------|----------------|
| <b>LOTTO</b>                       | <b>SF</b><br>Superficie Lotti | <b>SU</b> | <b>SA</b> | <b>PIANI</b><br>Fuori Terra | <b>ALLOGGI</b> |
|                                    | mq                            | mq        | mq        | N°                          | N°             |
| <b>A</b>                           | 622                           | 170       | 72        | 2                           | 2              |
| <b>B</b>                           | 579                           | 170       | 72        | 2                           | 2              |
| <b>C</b>                           | 601                           | 170       | 72        | 2                           | 2              |
| <b>D</b>                           | 823                           | 170       | 72        | 2                           | 2              |
| <b>E</b>                           | 999                           | 657       | 208       | 3                           | 8              |

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) di INIZIATIVA PRIVATA  
**“COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA”**  
**POU n. 12.5**  
*“COMPARTO NATURA”*

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

|                                         |              |              |              |   |           |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---|-----------|
| <b>F</b>                                | 993          | 380          | 108          | 3 | 5         |
| <b>G</b>                                | 1.361        | 550          | 216          | 3 | 7         |
| <b>H</b>                                | 1.734        | 550          | 216          | 3 | 7         |
| <b>I</b>                                | 996          | 380          | 108          | 3 | 5         |
| <b>L - Area comune ai lotti F-G-H-I</b> | 1.247        | /            | /            | / | /         |
| <b>TOTALE</b>                           | <b>9.955</b> | <b>3.197</b> | <b>1.144</b> |   | <b>40</b> |

### 6.3 ALTEZZE

**6.6.1** Per quanto riguarda l'**Altezza dell'edificio - (H)**, quale altezza massima tra quella dei vari fronti, questa è definita (di massima) dal Progetto di Piano Particolareggiato e viene espressa, negli elaborati di progetto, in numero di piani fuori terra,

**6.6.2** Le altezze dei fabbricati non potranno in ogni caso superare i **9,50 ml.** previsti dalla normativa di Variante Specifica al PRG e dalla Scheda di POU n. 12.5.

**6.4 DISTANZE** - Si assumono i dettati dell'**Art. 53 – Distacchi fra gli edifici e distanze dai confini** del Regolamento Edilizio Comunale di Nonantola approvato con Delibera di C.C. n. 128 del 17/11/2014, in merito alle distanze minime ed al criterio della Visuale Libera.

**6.4.1** Per la misurazione delle distanze si assume come **CONFINE DI PROPRIETA'**, il perimetro della superficie fondiaria e, solo nei confronti di esso, dovranno osservarsi i dettati dell'**Art. 53 – Distacchi fra gli edifici e distanze dai confini**. Non sarà possibile edificare a meno di 5 metri dal confine dei lotti.

**6.4.2** Le **distanze fra edifici** sono definite dalle **distanze esplicitate o derivabili metricamente** dagli elaborati grafici del Progetto di Piano Particolareggiato, purchè non in contrasto con quanto contemplato all'**Art. 53 – Distacchi fra gli edifici e distanze dai confini, comma 1, lettera A – DISTANZE TRA EDIFICI DIVERSI** del Regolamento Edilizio Comunale. Sono ammesse distanze tra fabbricati inferiori a quelle sopra indicate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

**6.4.3** Per quanto riguarda la **distanza dal confine stradale**, si assume un valore non inferiore a m. 5,00 rispetto a strade, parcheggi o percorsi ciclopedonali.

**6.4.4** Per quanto riguarda il **distacco fra i corpi di uno stesso edificio** si stabilisce che, essendo nell'ambito di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano Particolareggiato), sono ammesse distanze diverse da quelle indicate dal citato articolo, fatto sempre salvo il criterio della VL.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) di INIZIATIVA PRIVATA  
**"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"**  
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**6.4.5** Il Piano Particolareggiato assume che i balconi aventi aggetto **minore o uguale a m. 1,50** non saranno tenuti in considerazione ai fini del calcolo delle distanze e della Visuale Libera.

**6.5 SUPERFICIE PERMEABILE** — Essendo nell'ambito di *"una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PIANO PARTICOLAREGGIATO)"* si applica l'indice sulla Superficie Territoriale (ST).

**6.5.1** La seguente **Tabella 5**, riporta i dati afferenti le Superfici Permeabili dell'intero Comparto di Piano, ipotizzando la porzione permeabile delle Superfici Fondiarie (Lotti).

**Tabella 5 – Superfici Permeabili di Comparto**

|                                                  |           |                   |                                     |                             |
|--------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| <b>St - COMPARTO URBANISTICO</b>                 | <b>mq</b> | <b>21.316</b>     |                                     |                             |
| Superfici Fondiarie Edificate                    | mq        | 9.955             |                                     |                             |
| Area Impermeabilizzata                           | mq        | 9.742             |                                     |                             |
| Aree Permeabili                                  | mq        | 11.574            |                                     |                             |
| <b>Permeabilità delle Aree</b>                   |           |                   | <b>Coefficiente di permeabilità</b> | <b>Superfici Permeabili</b> |
| <b>Rapporto Sp / ST</b>                          | <b>mq</b> | <b>Superficie</b> |                                     |                             |
| Area Impermeabilizzata Lotti                     | mq        | 3.828             | 0%                                  | 0                           |
| Superficie Permeabile Lotti (Verde)              | mq        | 5.108             | 100%                                | 5.108                       |
| L - Area comune ai lotti F-G-H-I (Autobloccanti) | mq        | 1.019             | 30%                                 | 306                         |
| U1 - Strade (Asfalto drenante)                   | mq        | 2.194             | 10%                                 | 219                         |
| U1 - Parcheggi (Autobloccanti)                   | mq        | 626               | 20%                                 | 125                         |
| U1 - Ciclabili e Pedonali (Autobloccanti)        | mq        | 968               | 20%                                 | 194                         |
| U1 - Verde di Cessione                           | mq        | 387               | 100%                                | 387                         |
| U2 - Verde di Cessione                           | mq        | 4.436             | 100%                                | 4.436                       |
| U2 - Parcheggi (Autobloccanti)                   | mq        | 742               | 20%                                 | 148                         |
| U2 - Ciclabili e Pedonali (Autobloccanti)        | mq        | 348               | 20%                                 | 70                          |
| U2 - Lotto Extra Standard                        | mq        | 1.660             | 35%                                 | 581                         |
| <b>TOTALE</b>                                    | <b>mq</b> | <b>21.316</b>     | <b>54%</b>                          | <b>11.574</b>               |

**6.5.2** La seguente **Tabella 6**, riporta i dati afferenti le Superfici Permeabili con l'ipotesi della sola porzione permeabile delle Superfici Fondiarie (Lotti). L'esatta rispondenza dei progetti ai dettati delle Norme, dovrà essere verificata ed assolta nell'ambito della richiesta del Permesso di Costruire di ogni singolo Lotto di Intervento, che comunque non potrà essere inferiore al dato prescritto (**≥ 35% della Sf**).

**Tabella 6 – Superfici Permeabili delle Superfici Fondiarie ipotizzate**

| SF – SUPERFICI FONDIARIE                         | mq        | 9.955        |                                    |                         |
|--------------------------------------------------|-----------|--------------|------------------------------------|-------------------------|
| Permeabilità delle Aree<br>Rapporto Sp / SF      | mq        | Superficie   | Coefficiente<br>di<br>permeabilità | Superfici<br>Permeabili |
| Area Impermeabilizzata Lotti                     | mq        | 3.828        | 0%                                 | 0                       |
| Superficie Permeabile Lotti (Verde)              | mq        | 5.108        | 100%                               | 5.108                   |
| L - Area comune ai lotti F-G-H-I (Autobloccanti) | mq        | 1.019        | 30%                                | 306                     |
| <b>TOTALE</b>                                    | <b>mq</b> | <b>9.955</b> | <b>54%</b>                         | <b>5.414</b>            |

## Art. 7 ALTRE DOTAZIONI

**7.1 PARCHEGGI PERTINENZIALI** – I Parcheggi Pertinenziali saranno realizzati secondo quanto disposto dall'Art. 11 delle Norme di PRG e nelle quantità dettate dalla TABELLA "B" PARCHEGGI DI PERTINENZA in relazione al tipo di funzione da insediare, così indicate:

a.1, a.2, d.1 1,5 posti auto per alloggio

La distribuzione dei parcheggi pertinenziali all'interno del comparto risulta nella seguente **Tabella 7**:

| <b>Tabella 7 – IPOTESI DI REPERIMENTO PARCHEGGI PERTINENZIALI</b> |           |                                                                            |              |                                                                          |                       |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| LOTTO                                                             | ALLOGGI   | RICHIESTA<br>PARCHEGGI PERTINENZIALI<br>Art. 11 NTA<br>1,5 p.a./Abitazione |              | OFFERTA<br>PARCHEGGI PERTINENZIALI<br>Art. 11 NTA<br>1,5 p.a./Abitazione |                       |
|                                                                   | N°        | p.a.                                                                       | mq           | p.a.                                                                     | di cui<br>Autorimesse |
| <b>A</b>                                                          | 2         | 3                                                                          | 66           | 4                                                                        | 2                     |
| <b>B</b>                                                          | 2         | 3                                                                          | 66           | 4                                                                        | 2                     |
| <b>C</b>                                                          | 2         | 3                                                                          | 66           | 4                                                                        | 2                     |
| <b>D</b>                                                          | 2         | 3                                                                          | 66           | 4                                                                        | 2                     |
| <b>E</b>                                                          | 8         | 12                                                                         | 264          | 12                                                                       | 9                     |
| <b>F</b>                                                          | 5         | 8                                                                          | 165          | 8                                                                        | 6                     |
| <b>G</b>                                                          | 7         | 11                                                                         | 231          | 12                                                                       | 9                     |
| <b>H</b>                                                          | 7         | 11                                                                         | 231          | 12                                                                       | 9                     |
| <b>I</b>                                                          | 5         | 8                                                                          | 165          | 8                                                                        | 6                     |
| <b>L - Area comune ai lotti F-G-H-I</b>                           | /         | /                                                                          | /            | /                                                                        | /                     |
| <b>TOTALE</b>                                                     | <b>40</b> | <b>60</b>                                                                  | <b>1.320</b> | <b>68</b>                                                                | <b>47</b>             |

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

**7.2 VERDE PRIVATO** - Per quanto riguarda la dotazione relativa al Verde Privato, sia esso condominiale che pertinenziale, questo sarà realizzato osservando i dettati del **Regolamento comunale per la gestione e la tutela del verde pubblico e privato** del Comune di Nonantola, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 28/12/2017.

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

**7.3 DOTAZIONE BICI** - Per quanto riguarda la dotazione relativa alle Biciclette, essendo il Comune di Nonantola ancora sprovvisto di una regolamentazione in materia, il Piano Particolareggiato propone per gli interventi in oggetto, le seguenti dotazioni per Parcheggi di Biciclette:

| <b>Tabella 9 – Dotazione Parcheggi Biciclette</b> |                                                                 |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Destinazione d'uso</b>                         | <b>Parcheggi Biciclette</b>                                     |
| FUNZIONE ABITATIVA                                | <b>2,0 posti bici</b> ogni abitazione fino a 75 mq. di SU       |
| a.1 abitazioni di ogni tipo                       | <b>3,0 posti bici</b> ogni abitazione da 76 mq. a 110 mq. di SU |
| A.1/A.9                                           | <b>4,0 posti bici</b> ogni abitazione oltre i 110 mq. di SU     |

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

Gli edifici, ad esclusione di quelli con ingresso autonomo alle singole unità immobiliari residenziali, devono essere dotati di deposito per biciclette e ciclomotori posto al piano terra o in interrato in locali comuni. I posti bici realizzati all'aperto potranno essere coperti, ma sempre nel rispetto dei dettati delle DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA.

**7.4 DOTAZIONI ECOLOGICO AMBIENTALI** - Per quanto riguarda la dotazione relativa alla Dotazioni Ecologico - Ambientali (RUE), questa sarà realizzata secondo le indicazioni di massima riportate nell'elaborato **Tav. U-00-A-R-05 Relazione Tecnica del Progetto del Verde** e nell'elaborato **Tav. U-00-A-P-08 PROGETTO DEL VERDE Planimetria Generale e Rete di Irrigazione**, oltre i seguenti criteri e/o indicazioni:

1. Per gli interventi previsti dovranno essere messi a dimora, per **ogni 100 mq** di superficie permeabile teorica calcolata con le modalità esplicitate precedentemente:
  - a n. 1 albero ad alto fusto;
  - b n. 10 arbusti.

2. Gli alberi di alto fusto di cui al comma precedente dovranno avere altezza maggiore di 3 metri e circonferenza, misurata a 1 metro da terra, maggiore di 6 centimetri e dovranno essere provvisti di impianto di irrigazione. Qualora le condizioni non consentano la messa a dimora "in situ" di alberi e arbusti, questa potrà essere effettuata in altro luogo da concordare con l'Amministrazione Comunale.

**7.4.1** Per le **DISTANZE** di piantumazione delle alberature, si assumono come **CONFINI DI PROPRIETA'**, il Perimetro dei singoli Lotti Privati e del Comparto Urbanistico e, solo nei confronti di essi, dovranno osservarsi i dettati dell'**Art. 892 - Distanze per gli alberi** del Codice Civile, che dice testualmente:

*«Chi vuol piantare alberi presso il confine deve osservare le distanze stabilite dai regolamenti e, in mancanza, dagli usi locali. Se gli uni e gli altri non dispongono, devono essere osservate le seguenti distanze dal confine:*

- 1) **tre metri per gli alberi di alto fusto.** *Rispetto alle distanze, si considerano alberi di alto fusto quelli il cui fusto, semplice o diviso in rami, sorge ad altezza notevole, come sono i noci, i castagni, le querce, i pini, i cipressi, gli olmi, i pioppi, i platani e simili;*
- 2) **un metro e mezzo per gli alberi di non alto fusto.** *Sono reputati tali quelli il cui fusto, sorto ad altezza non superiore a tre metri, si diffonde in rami;*
- 3) **mezzo metro per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non maggiore di due metri e mezzo.**

*La distanza deve essere però di un metro, qualora le siepi siano di ontano, di castagno o di altre piante simili che si recidono periodicamente vicino al ceppo, e di due metri per le siepi di robinie.*

*La distanza si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco dell'albero nel tempo della piantagione, o dalla linea stessa al luogo dove fu fatta la semina.*

*Le distanze anzidette non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio, proprio o comune, purché le piante siano tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro.»*

**7.4.2** Saranno inoltre osservate tutte le indicazioni contenute nell'**Art. 8 ter – Installazione di elementi di arredo o di servizio negli edifici nelle aree pertinenziali a verde privato** delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Specifica al PRG 01/2019.

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

**7.5 INSTALLAZIONE DI INFRASTRUTTURE ELETTRICHE PER LA RICARICA DEI VEICOLI** - Per quanto riguarda la dotazione relativa alla Installazione di Infrastrutture Elettriche per la Ricarica dei Veicoli questa sarà realizzata secondo quanto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione:

- a. i parcheggi pubblici devono avere 1 colonnina per la ricarica dell'auto elettrica ogni 50 posti auto, con un minimo di 1 colonnina per parcheggi inferiori a 50 posti.
- b. i posti auto privati e/o le autorimesse private devono avere l'impianto di rete e alimentazione con predisposizione dell'attacco per alimentazione auto elettrica;
- c. i posti bici (di cui al precedente punto 9.3) dovranno avere 1 ricarica per le bici ogni 20 posti e ne deve sempre essere presente almeno 1 per edificio.

Resta inteso che la verifica puntuale del soddisfacimento della Dotazione Obbligatoria sarà effettuata nel momento della presentazione della richiesta dei Permessi di Costruire relativi alle Opere di Urbanizzazione e/o dei singoli Edifici.

**7.6 DOTAZIONI MINIME e MASSIME di Sa** - Per quanto riguarda la dotazione relativa ai Locali di Servizio (Sa) così come definita dalla D.A.L. Regione Emilia-Romagna n. 279 del 04/02/2010, questa sarà realizzata secondo quanto disposto dall' **Art. 8bis - Dotazioni minime e massime di Sa** che recita testualmente:

- «1 - **Dotazione massima di Sa** - In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, la Superficie accessoria Sa (come definita dalla D.A.L. Regione Emilia-Romagna n. 279 del 4.02.2100) deve essere
- negli edifici residenziali plurifamiliari: non superiore al 65% della Su per la residenza;
  - negli edifici uni - e bifamiliari (compresi edifici a schiera): non superiore all'80% della Su;
- 2 - **Dotazione minima di Sa** – Negli interventi di cui al comma 1 la quantità minima di Sa è pari a 20 mq. per alloggio, e alle seguenti quantità:
- 20% della Su residenziale realizzata complessiva dell'edificio per edifici residenziali plurifamiliari,
  - 30% della Su residenziale realizzata in edifici uni-e bifamiliari con due piani abitabili fuori terra.

Negli interventi residenziali è richiesto comunque il rispetto del requisito di cui all'art. 11 comma 6.2 (\*) (dotazione di parcheggi pertinenziali negli interventi in zona agricola di nuova costruzione o di recupero abitativo di fabbricati o di nuclei ex agricoli per uso residenziale).

- 3 - In caso di sola realizzazione di Sa in un lotto non edificato, la quantità edificatoria disponibile è pari alla percentuale di Su realizzabile nel lotto, secondo quanto previsto al precedente comma 1. Negli interventi di ampliamento, la Sa in progetto deve essere riferita alla nuova Su realizzata.
- 4 - Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da sei o più unità immobiliari, la Sa degli spazi di servizio comuni alle diverse unità immobiliari, deve prevedere almeno un vano destinato a servizi condominiali di almeno 25 mq. Tale prescrizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti.

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

## **Art. 8 VARIANTI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

- 8.1 Costituiscono Varianti al Piano Attuativo, da approvarsi con le modalità previste dagli strumenti urbanistici vigenti e a termine di legge, e sono da considerarsi ammissibili, tutte le variazioni alle previsioni del piano vigente che non implicano significativi ambiti di discrezionalità pianificatoria riconducibili al parere della Regione, Servizio Giuridico del Territorio, REG PG/1190211/2021 del 29/12/2021.

## **Art. 9 MODIFICHE NON SOSTANZIALI**

- 9.1 Non costituiscono Variante al Piano Attuativo e costituiscono meri adeguamenti de facto, da conformare in sede di rilascio del Titolo Abilitativo (PdC):
  - a. eventuali modifiche derivanti dalla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione o dell'arredo urbano;
  - b. variazioni delle sagome degli edifici, 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 (linea, torre, ecc.) e l'assetto planimetrico del Lotto di Intervento, purché non in contrasto con i dettati del presente corpo normativo;

---

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) di INIZIATIVA PRIVATA

**"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"**

**POU n. 12.5**

"COMPARTO NATURA"

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- c. modifiche non sostanziali alla configurazione dei profili, sia planimetrici sia altimetrici, degli edifici previsti dal Piano Particolareggiato, nel rispetto dell'altezza massima consentita e dell'assetto planivolumetrico e dell'organizzazione degli spazi di progetto, in coerenza con quanto dichiarato ai precedenti articoli;
  - d. adeguamenti ai progetti dovuti al recepimento di eventuali prescrizioni, ricevute da enti sovraordinati, che non modificano sostanzialmente l'assetto planivolumetrico e lo schema delle urbanizzazioni;
  - e. la modifica degli accessi carrai ai lotti purché ciò non comporti la modifica delle dotazioni territoriali.
- 9.2** Non costituiscono Variante sostanziale al Piano Attuativo e sono individuate come modifiche al Piano da approvare in Giunta con iter semplificato, senza preventivo deposito:
- f. il trasferimento di SF da un Lotto di Intervento all'altro, contenuto entro il limite stabilito del 20%, fermo restando il carattere architettonico e planivolumetrico degli organismi individuati, della tipologia edilizia (linea, torre, ecc.) e il ritrovamento degli standard a parcheggio pertinenziale.
  - g. il trasferimento di SU da un Lotto di Intervento all'altro, contenuto entro il limite stabilito del 20%, fermo restando il carattere architettonico e planivolumetrico degli organismi individuati, della tipologia edilizia (linea, torre, ecc.) e il ritrovamento degli standard a parcheggio pertinenziale.
  - h. Il trasferimento di alloggi da un Lotto di Intervento all'altro, contenuto entro il limite stabilito di numero 2 alloggi, fermo restando il carattere architettonico e planivolumetrico degli organismi individuati, della tipologia edilizia (linea, torre, ecc.) e il ritrovamento degli standard a parcheggio pertinenziale.
  - i. l'accorpamento di due o più edifici appartenenti a lotti contigui, fermo restando in ogni caso il carattere della tipologia edilizia (linea, torre, ecc.);
  - j. l'ulteriore "frazionamento" di un edificio programmato in due edifici, fermo restando in ogni caso il carattere della tipologia edilizia (linea, torre, ecc.) e la conservazione degli allineamenti prevalenti del Piano Particolareggiato;
  - k. la modifica degli accessi carrai ai lotti che comporta la modifica delle dotazioni territoriali, a patto che non si determini una riduzione delle dotazioni stesse.

---

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) di INIZIATIVA PRIVATA  
**"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"**  
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- 9.3** Eventuali modifiche al Piano riconducibili al paragrafo 9.1, effettuate in fase di attuazione degli interventi (adeguamenti), dovranno essere recepite da una Planimetria generale di progetto di Piano Particolareggiato e da relativa Relazione Illustrativa di progetto, che andranno a sostituire gli elaborati precedentemente consegnati, al fine di tenere sempre aggiornata e controllata l'evoluzione dell'attuazione del Piano Particolareggiato.

## 9.4 CAPO II - ATTUAZIONE

### Art. 10 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

- 10.1** L'attuazione del Piano Particolareggiato avverrà previa presentazione, approvazione e rilascio dei titoli abilitativi necessari (Permessi di Costruire).
- 10.2** Le **Dotazioni Territoriali** (Opere di Urbanizzazione) interne ed esterne al comparto saranno realizzate dal Soggetto Attuatore previa presentazione del progetto per il rilascio del relativo titolo abilitativo (Permesso di Costruire), secondo quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica del Piano Particolareggiato.
- 10.3** L'attuazione degli **Interventi Edificatori** del progetto di Piano Particolareggiato avverrà tramite richieste di Permesso di Costruire per i singoli edifici.

### Art. 11 DOTAZIONI TERRITORIALI - Opere di Urbanizzazione (U1 e U2)

- 11.1** L'elaborato grafico di Piano Particolareggiato **Tav. U-00-A-P-07 PROGETTO – Planimetria Standard Urbanistici e Aree di Cessione**, individua le aree di cessione destinate alle dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento.
- 11.2** Il Soggetto Attuatore si riserva la facoltà di realizzare le Opere di Urbanizzazione per Stralci Funzionali, articolati in Stralci di Attuazione e coordinati con l'attuazione del programma edilizio, fermo restando l'eventualità di operare interventi anche in altri stralci per necessità legate a problematiche infrastrutturali di rete.
- L'individuazione numerica progressiva degli Stralci di Attuazione, riportata nell'elaborato grafico allegato alle presenti norme con i numeri **1 e 2 (Tav. U-00-A-P-07 PROGETTO – Planimetria Standard Urbanistici e Aree di Cessione)**, costituisce sequenzialità temporale nell'attuazione degli stessi. Lo stralcio 1 corrisponde alla realizzazione delle opere dalla via Provinciale Est alla rotonda di progetto, comprensive di tutto il verde perimetrale, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse. Il 1° Stralcio di Attuazione assolve autonomamente agli Standard Urbanistici di sua pertinenza.
- Lo stralcio 2 corrisponde alla realizzazione delle opere al di sotto della rotonda di progetto. Unitamente ai suddetti stralci dovranno essere realizzate le opere Extra Comparto.

---

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) di INIZIATIVA PRIVATA  
**"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"**  
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Risulta opportuno per la buona riuscita del Piano, secondo un criterio di coordinamento progettuale ed attuativo tra le diverse parti che compongono il comparto, che le opere di urbanizzazione vengano possibilmente realizzate contemporaneamente e comunque sempre in coerenza di materiali e forme tra uno stralcio e l'altro.

**11.3** La realizzazione delle Opere di Urbanizzazione del **1° Stralcio di Attuazione** dovrà avvenire contestualmente all'inizio dell'attuazione del programma edilizio, secondo le modalità previste nella Convenzione Urbanistica, e comunque dovrà avere inizio entro sette mesi dalla firma della Convenzione stessa. Il nuovo titolo che sancisce l'inizio della realizzazione del **2° Stralcio di Attuazione** dovrà essere presentato entro due anni dalla stipula della Convenzione.

**11.4** **Il-Progetto Definitivo/Esecutivo** atto al ritiro del necessario titolo abilitativo (PdC) delle Opere di Urbanizzazione sarà predisposto, a cura e spese del Soggetto Attuatore, secondo quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica, in conformità agli accordi e pareri espressi da Settori dell'Amministrazione Comunale, dei pareri espressi dagli Enti competenti in materia, così come individuate nei seguenti elaborati di Piano Particolareggiato:

|             |                                                                                            |       |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| U-00-A-R-11 | Relazione Illustrativa e Relazione sulla Previsione di Spesa delle Opere di Urbanizzazione | /     |
| U-00-U-P-08 | PROGETTO DEL VERDE - Planimetria Generale e Rete di Irrigazione                            | 1:500 |
| U-00-U-P-09 | PROGETTO - Assetto Viario, Particolari Costruttivi, Sezioni Tipo e RSU                     | Varie |
| U-00-U-P-10 | PROGETTO - Rete Idrica e Gas                                                               | 1:500 |
| U-00-U-P-11 | PROGETTO - Rete Elettrica                                                                  | 1:500 |
| U-00-U-P-12 | PROGETTO - Rete Fognaria                                                                   | 1:500 |
| U-00-U-P-13 | PROGETTO - Rete Illuminazione Pubblica                                                     | 1:500 |
| U-00-U-P-14 | PROGETTO - Rete Telefonica                                                                 | 1:500 |
| U-00-U-P-15 | PROGETTO - Segnaletica                                                                     | 1:500 |

**11.5** Le opere di urbanizzazione generali e/o extra comparto, riguardanti la porzione immobiliare collocata a Est del Comparto stesso e a ridosso del canale denominato "Fossetta delle Larghe" e relative alla realizzazione del percorso ciclabile con andamento Nord-Sud e che conduce dalla ciclabile in fregio alla SP – 255, agli impianti sportivi del Comune di Nonantola, saranno realizzate dal Soggetto Attuatore in concorso con i Soggetti Attuatori del Comparto C.2 E adiacente.

**11.6** L'elaborato di Piano Particolareggiato **U-00-A-R-11 Relazione Illustrativa e Relazione sulla Previsione di Spesa delle Opere di Urbanizzazione** quantificherà gli importi delle Opere e delle

Spese di Progettazione, di cui al punto precedente, al fine della corretta ripartizione tra i Soggetti Attuatori che concorreranno alla realizzazione delle stesse.

La Convenzione Urbanistica regolerà e disciplinerà l'intervento ed i rapporti con gli Attuatori del Comparto C.2 E.

## **Art. 12 INTERVENTI EDILIZI**

- 12.1** 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 all'Art. 7.1 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, per garantirne l'autonomia funzionale.
- 12.2** L'attuazione degli interventi edificatori del progetto potrà essere anch'essa realizzata per Stralci Funzionali, ulteriormente articolati in Lotti di Intervento, contraddistinti dalle lettere dalla **A** alla **L**, e riportati nell'elaborato grafico **Tav. U-00-A-P-04 PROGETTO Planimetria a Terra**.
- 12.3** I Lotti di Intervento rappresentano la minima unità di intervento edificatorio sottoponibile alla richiesta di titolo abilitativo.

## **Art. 13 VERDE E ARREDO URBANO**

- 13.1** 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 Urbanistico Attuativo. Nella **Tav. U-00-A-P-05 PROGETTO Planimetria a Terra** e **Tav. U-00-A-P-08 PROGETTO DEL VERDE Planimetria Generale e Rete di Irrigazione** sono individuate di massima le soluzioni da adottare per tali opere.
- 13.2** In sede di progetto definitivo ed 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.

## CAPO III - REQUISITI AMBIENTALI

### Art. 14 COERENZA DI INSIEME DEGLI INTERVENTI E RISPETTO DEL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

- 14.1** Gli interventi edilizi del Comparto dovranno realizzare un nuovo quartiere che aspira ad un'alta qualità urbana attraverso il perseguimento di una **"architettura sostenibile"** con un occhio di riguardo nei confronti delle **"tematiche ambientali"**, descritte più dettagliatamente nella Relazione di Piano Particolareggiato (**Tav. U-00-A-R-02 Relazione Illustrativa di Progetto**).
- 14.2** Nel corso degli sviluppi progettuali 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.
- 14.3** Il Progetto di Piano Particolareggiato introduce come elemento vincolante e prescrittivo, alcuni obblighi di ALLINEAMENTO OBBLIGATORIO da osservare per i fronti degli Edifici interessati, così come riportato nell'elaborato **Tav. U-00-A-P-04 PROGETTO Planivolumetria**, tale da costituire elemento caratterizzante del Comparto.
- Sono sottoposti al suddetto vincolo dell'allineamento obbligatorio i fronti edificati, ma restano esclusi dal vincolo i balconi aventi aggetto minore o uguale a 1,50 m.
- 14.4** La progettazione degli Edifici dovrà necessariamente prendere in considerazione alcuni aspetti legati alla sostenibilità degli interventi e dovrà obbligatoriamente dare risposta per quanto riguarda:
- a. Riduzione dei consumi energetici
  - b. Uso razionale della risorsa idrica
  - c. Utilizzo di materiali bioecologici
  - d. Riciclo e riuso

## CAPO IV - REQUISITI ARCHITETTONICI

### Art. 15 REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI

- 15.1** 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.
- 15.2** Si riportano sin d'ora scelte orientative di materiali ed elementi compositivi che dovranno essere utilizzati e che si riassumono a grandi linee in maniera esemplificativa ma non esaustiva:
- a) Il coordinamento cromatico e di uso dei materiali dei fronti 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; è inoltre ammessa l'adozione di materiali della tecnologia (acciai, vetri, ecc.) utilizzati per particolari elementi architettonici, caratterizzanti gli organismi.
  - b) L'adozione 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 e terrazze potrà essere adottata la protezione delle guaine d'impermeabilizzazione mediante pavimento galleggiante, in quadrotti di cemento pressati o similare; in alternativa potrà essere sviluppato il tema del "tetto verde". I pluviali non dovranno preferibilmente comparire nell'ambito dei fronti edificati.
  - c) Il coordinamento dei serramenti esterni dovrà essere effettuato utilizzando alluminio o acciaio, legno o p.v.c, verniciato e/o trattato, fermo restando l'obbligo d'utilizzo unitario dei materiali nell'ambito dello stesso edificio, pur consentendo differenziazioni coordinate tra le tipologie edilizie nei diversi stralci di intervento.
  - d) Il coordinamento della configurazione degli elementi architettonici significativi che interessano i fronti, pur consentendo differenziazioni tipologiche nei diversi interventi edilizi.
  - e) gli edifici potranno prevedere paramenti murari in faccia a vista di mattoni, in materiale lapideo, in materiale ceramico, ecc. e da prevalenti e significative parti in intonaco tinteggiato;

---

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) di INIZIATIVA PRIVATA

**"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"**

**POU n. 12.5**

"COMPARTO NATURA"

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- f) i parapetti di balconi e logge dovranno essere traguardabili anche dai bambini e da persone in carrozzina e atti a impedire situazioni di pericolo;
- g) i colori delle pareti da tinteggiare dovranno privilegiare i colori tradizionali definiti da terre naturali;
- h) è vietata la chiusura in prevalente muratura, anche successivamente alla costruzione degli edifici, delle logge, dei balconi e degli elementi misti logge/balconi; gli/le stesse potranno essere chiuse con serramenti vetrati apribili per l'ottenimento di eventuali serre solari, in conformità ai regolamenti e requisiti igienico-sanitari; eventuali ulteriori dettagli specifici e funzionali al risparmio energetico e conseguenti ad interventi di architettura biologica potranno sempre essere proposti ed accettati;
- i) è vietato installare le apparecchiature esterne dei condizionatori a vista sulla copertura e nelle parti esterne dei fabbricati; allo scopo dovranno essere studiate soluzioni precise per limitare il più possibile l'impatto visivo e ambientale. Soluzioni a basso impatto dovranno essere ricercate anche per tutti gli altri apparati tecnologici esterni;
- j) il sottotetto degli edifici, se presente, potrà essere destinato a servizi per le residenze sottostanti e ad esse collegato con apposite scale, ma non sarà abitabile. Sarà anche possibile, in caso di coperture piane, la predisposizione di locali di accesso alle terrazze così ottenute con usi di servizio alla residenza, ma non abitabili;
- k) per quanto riguarda l'impiantistica dell'intervento è obbligatoria l'introduzione di tecnologie specificatamente mirate al risparmio energetico ed alla produzione ed utilizzazione di risorse energetiche rinnovabili, oltre al dimensionamento minimo previsto dalle normative vigenti;
- l) la sistemazione dell'area condominiale e/o privata di ogni lotto dovrà essere progettata unitariamente all'edificio ed essere oggetto di specifico elaborato. Dovrà tenere conto del progetto del verde pubblico, adottandone gli schemi e le essenze in modo da favorire una visione unitaria e armoniosa dell'insieme, pur nelle specifiche peculiarità d'uso;
- m) nelle aree di uso condominiale e privato (alloggi al piano terra) è vietato ogni tipo di costruzione precaria, con esclusione di gazebi leggeri in ferro e/o legno con tenda superiore in tela di colore neutro o stuoie. Tali strutture potranno essere poste in opera in epoche differite;

---

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) di INIZIATIVA PRIVATA

**"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"**

**POU n. 12.5**

"COMPARTO NATURA"

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- n) la recinzione tra le aree private ad uso esclusivo degli alloggi del piano terra sarà costituita da siepe esterna e rete metallica plastificata interna; tale recinzione non potrà eccedere i ml. 1,50 nel rispetto dell'Art. 64 del Regolamento Edilizio Comunale di Nonantola ed approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 128 del 17/11/2014;
- o) la recinzione delle aree condominiali degli edifici o delle aree private ad uso esclusivo degli alloggi, se confinanti con le aree pubbliche, possono essere costituite solo da recinzioni metalliche preferibilmente uguali per tutta l'area di P.P., poggiate eventualmente su muretti (altezza circa 40/50 cm), evitando recinzioni completamente in muratura, e dovranno essere completate, a individuazione dei confini, da composizioni miste di siepi vive discontinue, arbusti fioriti, piante, cespugli, ecc. di essenze simili e compatibili con quelle previste per le aree di verde pubblico. Sarà da evitare qualsiasi schermatura delle recinzioni comprese la tela verde o le stuoie. In ogni caso dovrà essere rispettato l'Art. 64 del Regolamento Edilizio Comunale di Nonantola ed approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 128 del 17/11/2014;
- p) l'accesso carrabile e pedonale ai lotti avverrà tramite cancelli in ferro evitando colonne in muratura. I contatori saranno inseriti in appositi muretti da costruirsi tra i cancelli e l'inizio delle recinzioni su strada; le tipologie di questi dettagli dovranno far parte della progettazione esecutiva delle urbanizzazioni e valere per tutto il comparto. È consentita la previsione di manufatti specifici in corrispondenza degli ingressi atti a proteggere l'accesso dalle intemperie e contenere cassette postali, citofoni, campanelli, ecc..

- 15.3 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. 16 CONDIZIONI PER IL RILASCIO E IL RITIRO DEI PERMESSO DI COSTRUIRE E DEI CERTIFICATI DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'**

- 16.1 I titoli abilitativi relativi agli edifici, da realizzare all'interno del Comparto, devono contenere le seguenti condizioni:
- a. obbligo a carico del titolare del permesso di costruire di ripristinare le opere ed infrastrutture esistenti, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
  - b. divieto a carico del titolare del permesso di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle

---

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) di INIZIATIVA PRIVATA  
**"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"**  
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

infrastrutture per l'urbanizzazione primaria, generale e secondaria; la possibilità/eventualità di tale realizzazione dovrà essere concordata con gli Uffici Comunali competenti.

- 16.2** Il ritiro dei titoli abilitativi (Permessi di Costruire), relativi agli edifici da realizzare all'interno del comparto di intervento, è subordinato:
- a. all'avvenuto ritiro del Permesso di Costruire relativo al progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, dotazioni territoriali a carattere generale e attrezzature e spazi collettivi o al progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, dotazioni territoriali a carattere generale e attrezzature e spazi collettivi, afferente il relativo stralcio attuativo;
  - b. all'avvenuta presentazione del frazionamento del lotto di pertinenza dell'edificio/degli edifici, oggetto del permesso di costruire, se non già effettuata in sede di Convenzione Urbanistica.
- 16.3** Il rilascio della **segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità**, per ogni edificio, è subordinato:
- a. all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto ed energia elettrica in bassa tensione;
  - b. al ripristino di opere ed infrastrutture eventualmente danneggiate;
  - c. alla realizzazione di tutte le altre opere di urbanizzazione relative allo stralcio di attuazione, in cui l'edificio/gli edifici è compreso/sono compresi.
  - d. collaudo delle opere di urbanizzazione.

## **Art. 17 CONVENZIONE**

- 17.1** L'attuazione delle previsioni del presente Piano Particolareggiato è regolata da apposita **Convenzione Urbanistica** da stipularsi prima del rilascio dei titoli abilitativi delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi.
- 17.2** La Convenzione contiene tutti gli elementi, prescrizioni, oneri e impegni necessari per la corretta attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato **"COMPARTO C.2 Z ZONA SPORTIVA"**.

---

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) di INIZIATIVA PRIVATA  
**"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"**  
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## **Art. 18    PRESCRIZIONI ESPRESSE DAGLI ENTI IN SEDE DI APPROVAZIONE DEL PIANO**

- 18.1**    Eventuali spostamenti dei corpi edilizi dei lotti A, G, H, I, verso i margini di confine indicati nel planivolumetrico e valutati acusticamente, dovranno essere oggetto di una nuova Valutazione di clima acustico o di una dichiarazione di un tecnico competente in acustica, che dimostri il mantenimento del rispetto dei limiti acustici di zona e differenziali. (Prescrizione introdotta con parere Arpaе assunto al prot. comunale n. 11171 del 06.05.202, allegato al verbale di conferenza di servizi sincrona conclusivo del 28/04/2023)
- 18.2**    La progettazione degli edifici dovrà obbligatoriamente prevedere sistemi per il recupero delle acque meteoriche dalle coperture ed il relativo riutilizzo. (Prescrizione introdotta con parere Provincia di Modena inserito nel verbale di conferenza di servizi sincrona conclusivo del 28/04/2023)
- 18.3**    In sede di progettazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere rivista la collocazione dell'area a verde attrezzato, con un'ubicazione meno decentrata rispetto al comparto e di migliore fruibilità.
- 18.4**    Per quanto non espressamente riportato nelle presenti norme si rinvia ai pareri espressi dagli enti nel corso del procedimento di approvazione del piano attuativo, allegati al verbale di conferenza di servizi sincrona conclusivo del 28/04/2023.