



COMUNE DI SAN POSSIDONIO  
PROVINCIA DI MODENA

Proprietà



FONDAZIONE HOSPICE AREA NORD  
"SAN MARTINO"- ONLUS  
PIAZZA ANDREOLI n°1 - 41039 SAN POSSIDONIO (MO)

Oggetto

PIANO DI RECUPERO  
COMPARTO " FORNACE di BUDRIGHELLO "



**Progettisti:**



via Meuccio Ruini, 6 - 42124 Reggio Emilia  
tel.:+39(0522)1538501 - fax:+39(0522)322127  
internet: http://www.cairepro.it  
e-mail: segreteria@cairepro.it  
c.f./p.iva: 01704960358

Progettisti

Arch. Antonio Armaroli (Architettonico)  
Ing. Alberto Calza (Strutture)  
Ing. Letizia Gilardi (Impianti)  
Ing. Ardilio Magotti (Prevenzione Incendi)  
Arch. Nello Tafuro (Sicurezza)

Collaboratori

Arch. Chiara Valli  
Arch. Giada Giovagnoli  
Ing. Carlotta Pivetti

Consulenti

Geologo Roberto Farioli  
AISE - Engineering  
IAI - Italian Acoustic Institute  
Ing. Isabella Caiti  
Geologo Giorgia Campana

**Timbri e Firme:**

Architettonico

Impianti Meccanici / Elettrici

Strutture

01	04/05/2020	CONSEGNA PIANO DI RECUPERO				
00	24/02/2020	EMISSIONE PIANO DI RECUPERO		RMR	RMR	RMR
Aggior.	Data	Descrizione - Motivo della revisione	Disegno	Progettato	Verificato	Approvato
Titolo  N.T.A. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE			Numero tavola		Data	
			P   EA   01   02		04/05/2020	
			Pratica		Scala	
			3218			



COMUNE DI SAN POSSIDONIO  
PROVINCIA DI MODENA  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL  
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA  
“FORNACE BUDRIGHELLO”**

**Art. 1 Natura , Funzioni e Obiettivi del Piano di Recupero di iniziativa privata.**

1- Il Piano di Recupero di iniziativa privata (PdR), è un piano urbanistico preventivo di attuazione delle previsioni disciplinate dall'art. 38 del Piano Regolatore. E' un atto amministrativo di indirizzo e regolamentazione delle attività di trasformazione del territorio costituito ai sensi e per gli effetti degli artt. 21 e 26 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n.47, dal titolo IV della L.457/78 e della Legge Regionale n.24 del 2017.

2- Ha la funzione di rendere operative le direttive di PRG attraverso la disciplina, la temporizzazione e il coordinamento di privati e pubblici interventi nel rispetto dei valori ambientali del contesto di inserimento.

**Art.2 Ambito territoriale di applicazione del PdR Contenuti.**

1- La Normativa Tecnica del PRipv denominato “Fornace Budrighello”, unitamente agli altri elaborati di cui al successivo art 3, ha come ambito territoriale di applicazione il comparto di piano di recupero art.38 “Zone Residenziali B.4 a funzione complessa” delle NTA del PRG del Comune di San Possidonio, perimetrato all'interno della Tavola 5.2 -con indicazione delle destinazioni di zona.

2- Il Comparto consta di una superficie territoriale di 15.980 mq, situata lungo la via Matteotti, la cui consistenza è stata verificata in loco attraverso rilievo topografico e capisaldi riportati nelle tavola P.AR.03.01a - Rilievo planimetrico, parte integrante del PdR.

3- I contenuti del Piano Particolareggiato sono quelli di cui all'art.28 della Legge 457/78 e all'art.26 della Legge Regionale 47/78.

4- Nel PdR è inoltre contenuta la disciplina di attuazione che regola gli aspetti compositivi architettonici e di decoro dei progetti esecutivi.

**Art.3 Elementi costitutivi del PdR**

1- Il PdR è formato dagli elementi costitutivi degli strumenti di attuazione indicati all'art.49 della L.R. 47/1978 e s.m. e riportati nell'elenco elaborati parte integrante del presente piano.

2- Gli elaborati costitutivi del PdR sono i seguenti:

**Documenti Amministrativi e Relazioni:**

P.EA.01.01 - Elenco Elaborati

P.EA.01.01a - Relazione Tecnico - Illustrativa

P.EA.01.01b - Allegati Normativi

P.EA.01.01c - Relazione storico-tipologica su Fornace Hoffman

P.EA.01.02 - N.T.A. Norme tecniche di Attuazione

P.EA.01.03 a - Visure Catastali e planimetria e verbale misurazione consistenza area

P.EA.01.03 b - Verbale misurazione consistenza area e nuove destinazioni urbanistiche

P.EA.01.04 - Frazionamento

P.EA.01.05 - Schema di Convenzione

**Relazioni specialistiche:**

P.EA.02.01 - Valutazione previsionale di Clima Acustico ai sensi della Legge Quadro n°447/1995 (art.8, comma 3)

P.EA.02.02 - Relazione Geologica

P.EA.02.03 - Relazione preliminare dimensionamento Reti Fognarie di progetto

P.EA.02.04 - Studio di Compatibilità idraulica e sostenibilità

**Computi:**

P.EA.03.01 - Computo Metrico Estimativo preliminare opere di U1 parcheggio, viabilità e pista ciclabile

**Inquadramento:**

P.AR.02.01 - Inquadramento urbanistico/normativo, vincoli vigenti e localizzazione area scale varie

**Rilievi:**

P.AR.03.01a - Rilievo planimetrico 1:200

P.AR.03.01b - Rilievo: sezioni ambientali 1:200

P.AR.03.02 - Stato comparativo: demolizioni e recuperi 1:500

P.AR.03.03a - Rilievo edifici esistenti: Fabbricato ex Fornace 1:100

P.AR.03.03b - Rilievo edifici esistenti: Cabina elettrica 1:100

P.AR.03.04 - Relazione Fotografica dell'area e degli edifici

P.AR.03.05 - Infrastrutture a rete stato di fatto 1:500

**Progetto Urbanistico:**

P.AR.04.01a - Planimetria di progetto: Area comparto, Superficie Territoriale e aree di cessione 1:500

P.AR.04.01b - Planimetria di progetto: Area comparto, area di urbanizzazione primaria 1:500

P.AR.04.01c - Opere di Urbanizzazione primaria (U1) con particolari costruttivi e superamento della Barriera Architettoniche 1:200

P.AR.04.01d - Planimetria di progetto\_Area Comparto Superficie Utile Lorda (SUL) - Superfici permeabile/impermeabile 1:200

P.AR.04.01e - Sezioni di progetto 1:500

P.AR.04.02 - Stralci di progetto 1:500

#### **Viabilità:**

P.AR.05.01 Planimetria di progetto: Incrocio su SP11 e viabilità interna 1:200/1:500

#### **Pista ciclo-pedonale:**

P.AR.06.01 Planimetria di progetto: Pista ciclo/pedonale 1:200

#### **Reti:**

P.AR.07.01 Infrastrutture di progetto: Idrica, acque meteoriche, fognaria, trattamenti 1:200

#### **P.EA.03.01 - Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. - Rapporto preliminare**

### **Art.4 Obbligatorietà del PdR**

1- Il presente PdR è reso strumento attuativo del PRG secondo le previsioni disciplinate alla Tavola 5.2 con indicazione delle destinazioni di zona.

2- L'obbligatorietà della formazione del PdR determina al contempo, dalla data di approvazione dello stesso, l'indifferibilità e l'urgenza dell'attuazione delle opere da esso previste, così come stabilito dall'art.16 della Legge 1150/42 (abrogato dall'art. 58 del d.P.R. n. 327 del 2001, limitatamente alle norme riguardanti l'espropriazione).

### **Art. 5 Formazione, Adozione e Approvazione dello strumento urbanistico.**

1- La formazione e l'adozione del PdR avvengono secondo quanto contenuto nell'art.26 della L.R. 47/78 e s.m. e dalle procedure previste dall'art.28 della Legge 457/78.

2- L'approvazione del PdR avviene secondo quanto contenuto nelle norme di cui all'art.26 della L.R. 47/78 e s.m.

### **Art. 6 Validità ed Efficacia del PdR**

1- Il presente PdR. ha validità a far data dalla esecutività della deliberazione di approvazione e ha efficacia per dieci anni consecutivi .

## **Art. 7 Scadenza e Varianti**

1- Il presente PdR potrà essere sottoposto a varianti formate, adottate e approvate secondo quanto contenuto agli articoli precedenti. La documentazione costitutiva della variante al PdR dovrà contenere tutti gli elaborati del Piano Vigente e del Piano in progetto, con una relazione appositamente costituita per la precisazione delle motivazioni che hanno determinato la proposta di modifica.

2- Qualora le varianti, a norma dell'art.34 della Legge 865/71, non incidano sul dimensionamento globale del piano e non comportino modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, saranno approvate con semplice deliberazione del Consiglio Comunale.

3- La stipula della convenzione urbanistica relativa agli strumenti attuativi previsti dalla LR. 24/2017 deve avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia. La convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi come previsto dall'art.4 della LR.24/2017.

4- Alla scadenza del periodo di dieci anni stabilito dal precedente art.6 il PdR a norma dell'art.17 della Legge 1150/42, diventa inefficace per la parte che non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal Piano.

## **Art.8 Attuazione del PdR**

1- Il presente PdR viene attuato a mezzo di un unico stralcio esecutivo, soggetto ad un'unica convenzione urbanistica.

Questo unico stralcio esecutivo sarà suddiviso in quattro stralci funzionali, ovvero : opere di urbanizzazione (primaria e secondaria), realizzazione edificio hospice per 14 posti letto, estensione edificio hospice fino a 20 posti letto, recupero tipologico della fornace Hoffman.

2- La funzione socio sanitaria assistenziale prevista dall'art.38 delle NTA è estesa a tutto il comparto di intervento.

3- Per tutto quanto non esplicitamente disciplinato dalle presenti norme in merito all'attuazione del PdR si rimanda all'art.26 della L.R. 47/78e s.m., all'art.28 della Legge 457/78 e ad altre disposizioni vigenti a norma di legge o di regolamento.

## **Art.9 Articolazione del PdR**

1- L'ambito territoriale di efficacia del PdR, così come definito al precedente art.2 si articola in tre diverse sottozone, ammesse agli effetti delle vigenti norme di P.R.G.:

a - zona destinata a funzioni socio sanitarie assistenziali Hospice

b - zone destinate a opere di urbanizzazione primaria (U1)

c - zone destinate a opere di urbanizzazione secondaria (U2)

## **Art.10 Usi consentiti dalle NTA di PRG**

1- Gli usi consentiti in riferimento all'art.38 delle norme di attuazione del PRG vigente prevedono la realizzazione di un complesso socio sanitario assistenziale, realizzato da privati, esteso sull'intera area, fermo restando l'obbligo del rispetto degli standard urbanistici relativi a tali funzioni, così come definiti successivamente, nelle norme nazionali e regionali di settore vigenti.

Tale destinazione viene assunta a seguito del recupero anche dagli spazi della fornace che potranno essere utilizzati, nell'ambito della destinazione principale sociale ed assistenziale come uffici, ambulatori, archivi, depositi a servizio della attività principale.

2- La realizzazione degli usi ammessi ai sensi del presente articolo è consentito esclusivamente nel caso in cui siano soddisfatte le quote di parcheggi di pertinenza relative ad ogni destinazione così come disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

3- Le previsioni progettuali relative all'edificio che ospiterà la funzione di Hospice contenute negli elaborati grafici costitutivi del PdR si intendono indicative e non prescrittive: la natura consistenza, qualità e quantità intervento saranno definite in sede di rilascio del titolo abilitativo nel rispetto della SUL massima assegnata al lotto edificabile del comparto come definito al successivo art. 13-14.

Tali elementi progettuali potranno essere modificati in corso di realizzazione degli interventi purché non comportino sostanziali alterazioni delle opere di urbanizzazione previste dal Piano.

Le previsioni progettuali in merito alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare, sono vincolanti per la successiva realizzazione. Eventuali modifiche costituiranno variazione al Piano recupero approvato.

4- Per l'attuazione degli interventi previsti nell'ambito delle presenti zone si applicano i parametri urbanistici ed edilizi specificati al successivo art.14.

## **Art.11 Opere di Urbanizzazione primaria (U1)**

1 -Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative aree di cessione saranno frazionate e cedute contestualmente alla stipula della Convenzione Urbanistica; la consistenza e la collocazione di tali aree sono indicate nell'elaborato P.EA.01.04 - Frazionamento e nuove destinazioni urbanistiche, parte integrante del PdR.

2- Nell'ambito del presente PdR sono da considerare opere di urbanizzazione primaria:

- Le strade e vie pedonali;
- Le fognature linee separate per acque bianche e nere;
- Canalizzazione per fibra ottica
- Il sistema di distribuzione dell'acqua;
- Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas e telefono;
- La pubblica illuminazione;
- Parcheggi pubblici;
- Verde in fregio a strade, parcheggi, percorsi ciclopedonali;
- linea tecnologica polifora lungo via Matteotti.

2- La viabilità e i percorsi oggetto di cessione saranno realizzati come segue, secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico Comunale:

- la sezione stradale tipo dovrà essere così costituita da marciapiede mt.1,50, strada non inferiore a mt. 6,00, aiuola stradale non inferiore a mt.1,50 netti, pista ciclabile non inferiore a mt. 2,50;
- i parcheggi dovranno avere dimensione non inferiore a mt. 2,50 x 5,00;
- le superfici ed aree per parcheggi di urbanizzazione primaria, definiti in base alla S.U., potranno essere tradotti in posti auto utilizzando la formula S/22. Dovranno essere individuati anche posti auto per disabili come previsto dalla L. 13/89 e regolamento attuazione codice della strada;
- la viabilità, strade, parcheggi, percorsi pedonali, pubblici dovranno garantire la rispondenza alle norme per il superamento delle barriere architettoniche ( L.13/89 e DPR 503/1996).

3- Tali opere saranno realizzate a cura della Fondazione e cedute gratuitamente al Comune e agli enti preposti alla gestione, che avranno l'onere del controllo e del collaudo.

Facendo seguito a richiesta specifica dell'amministrazione la manutenzione ordinaria e straordinaria di tali aree rimarrà in capo alla Fondazione.

4- In conformità con l'art.32 della L.R. 15/2013 punto h), che estende la non esigibilità del contributo di costruzione e la concessione edilizia gratuita agli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici, e i parcheggi pertinenziali nella quota obbligatoria richiesta dalla legge, si stipula con la presente convenzione la gratuità e l'esenzione dal versamento di oneri e contributi per le opere previste.

## **Art.12 Opere di Urbanizzazione secondaria (U2)**

1- Nell'ambito del presente PRipv sono da considerare opere di urbanizzazione secondaria:

- Area verde interna alla SC (Superficie Catastale di proprietà) di 5.600 mq da cedere sul confine ovest dell'area oggetto di intervento in adiacenza alla stessa, per una quota di 4.696 mq nell'area esterna alla ST (Superficie Territoriale) e per una quota di 904 mq all'interno della ST; l'individuazione catastale di tali aree sarà aggiornata contestualmente al frazionamento indicato



negli elaborati P.EA.01.03 b - Nuove destinazioni urbanistiche e P.EA.01.04 - Frazionamento e nuove destinazioni urbanistiche.

- Pista ciclopedonale all'interno della ST (Superficie Territoriale) di collegamento tra la ciclabile a lato della SP11 e il sottopasso ciclopedonale esistente e l'area golenale del Fiume Secchia.

2- La pista ciclopedonale sarà realizzata a cura della Fondazione e cedute gratuitamente al Comune e agli enti preposti alla gestione, che avranno l'onere del controllo e del collaudo.

Facendo seguito a richiesta specifica dell'amministrazione la manutenzione ordinaria e straordinaria di tali opere rimarrà in capo alla Fondazione.

3- Il soggetto attuatore intende reperire e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale l'area verde U2 richiesta dalla specifica norma contenuta nell'art.38 delle NTA interamente all'interno del comparto.

Facendo seguito a richiesta specifica dell'amministrazione la manutenzione ordinaria e straordinaria di tale area rimarrà in capo alla Fondazione.

4- Il costo della realizzazione tecnica delle urbanizzazioni è stabilito nella previsione di spesa allegata al presente PdR, P.EA.03.01 - Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione primaria. Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio della concessione ad edificare potranno essere ridotti proporzionalmente alla quota di incidenza dell'onere relativa alle opere effettivamente realizzate, secondo le tabelle parametriche regionali.

### **Art.13 Parametri urbanistici e edilizi.**

1- L'urbanizzazione e l'edificazione delle varie zone del Comparto PRipv è regolata dai parametri edilizi ed urbanistici stabiliti dal Capo II delle NTA del PRG vigente. Tali parametri rimarranno attivi nell'ambito del presente comparto sino alla scadenza del PRipv, anche qualora gli strumenti urbanistici generali del Comune subissero modifiche tali da stravolgere in tutto o in parte la definizione di tali parametri. Il Comune potrà adeguare il presente PRipv alle nuove definizioni dei parametri urbanistico edilizi, solo con una variante, approvata ai sensi degli articoli precedenti.

### **Art.14 Parametri urbanistici e edilizi del PdR: consistenza e applicazione.**

1 - L'attuazione delle previsioni di comparto per la particolare morfologia dell'area oggetto di intervento, per l'organizzazione delle opere da realizzare e per esplicita volontà della proprietà - soggetto attuatore sarà realizzata su un unico lotto di mq 15.980 corrispondente alla ST.

#### **Superficie Territoriale (ST) = 15.980 mq**

Superficie dell'area in proprietà individuata all'interno del perimetro del comparto individuato dal PRG vigente con intervento preventivo, Piano di Recupero, la cui consistenza è stata verificata in

loco attraverso rilievo topografico e capisaldi riportati nelle tavola P.AR.03.01a - Rilievo planimetrico

**Indice di Utilizzazione Fondiaria  $U_f$**  (da art.38 NTA punto B-interventi diretti sull'esistente) = **0,3**

**Superficie Utile Lorda = 3.204 mq**

Superficie di tutti i piani fuori terra, ottenuta dalla Superficie Fondiaria moltiplicata per l'Indice di Utilizzazione Fondiaria

$$SUL = SF \times U_f$$

$$10.680 \times 0,3 = 3.204 \text{ mq}$$

**Superficie opere  $U_1 = 3.834 \text{ mq}$**

Superficie delle opere di urbanizzazione primaria quali viabilità di servizio, parcheggi e aree verdi e percorsi pedonali :

$$U_1 = ST - SF - U_2*2 - U_2*3$$

$$15.980 - 10.680 - 904 - 562 = 3.834 \text{ mq}$$

Di cui:

**$U_1*1$  Aree per parcheggi pubblici** - calcolati secondo l'art.38 delle NTA 40/100 mq di SUL. La dimensione minima del posto macchina è di ml 2,25 x 4,75, come definito dalle NTA art.14, considerando anche gli spazi di manovra e i corselli si utilizza una superficie a parcheggio di 22 mq:  $(SUL \times 0,4) = 3.204 \times 0,4 = 1.282 / 22 \text{ mq} = 58$  **posti auto** di cui 3 per disabili (1/20 posti auto)

**$U_1*2$  Aree per strade, marciapiedi - 1.920 mq**

Superficie destinata alla viabilità a servizio dei parcheggi di cessione (progettata e calcolata secondo le disposizioni del Codice della Strada)

**$U_1*3$  - Aree verdi di Urbanizzazione Primaria - 943,20 mq**

Aree verdi ricavate tra viabilità, parcheggi  $U_1*1$  e percorsi pedonali (superficie rimanente tra parcheggi  $U_1*1$  e viabilità  $U_1*2$ )

**$U_1*4$  - Percorsi pedonali tra viabilità, parcheggi e aree verdi - 243,30 mq**

Percorsi pedonali ricavati tra viabilità, parcheggi  $U_1*1$  e aree verdi (superficie progettata e calcolata secondo le disposizioni del Codice della Strada e la L.R.13/89 e del D.P.R. 503/1996 )

I parcheggi pertinenziali verranno individuati in sede di richiesta di rilascio di titolo edilizio abilitativo.

**Superficie opere  $U_2 = 5.600 \text{ mq}$**

**Area verde di cessione  $U_2*1 = 5.600 \text{ mq}$  (da art.38 NTA)**

Composta da area verde di cessione esterna alla ST di 4.696 mq + porzione verde di cessione  $U_2*2$  interna alla ST di 904 mq

**$U_2*2$  area verde di cessione all'interno della ST - 904 mq**

**$U_2*3$  pista ciclo pedonale - 562 mq**

Dimensioni pista ciclopeditone: larghezza percorso 3 m - lunghezza percorso interno a ST 187 m

**Superficie Fondiaria (SF) = 10.680 mq di cui il 50% permeabili secondo le disposizioni dell'art.38 delle NTA (5.340 mq)**

Superficie ricavata dalla Superficie Territoriale (ST) deducendo le aree di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno del perimetro della ST :

$$SF = ST - U1 - (U2*2 + U2*3)$$

$$15.980 - 3.834 - (904 + 562) = 10.680 \text{ mq}$$

**- Altri parametri:**

Altezza max edifici Hm: ml 8,0 - 2 piani fuori terra

Distanza dalle strade:

ml. 5,0 dalle strade fino a 7,0 ml di sezione

ml. 7,5 per strade da 7,0 a 15,0 ml di sezione.

ml 10,0 per strade di sezione superiore a 15 ml.

Distanza dal confine: ml. 5,00.

La distanza dai confini vale solo da confini esterni al comparto o differenti proprietà.

VL indice di visuale libera 0,5

Esprime il rapporto minimo ammissibile fra il distacco dei vari fronti del fabbricato dai confini (di proprietà, di zona, cigli stradali) e l'altezza dei fronti.

Visuale libera VI

Per tutti gli interventi edilizi è prescritta la distanza minima fra pareti finestrate o parti di pareti finestrate pari a ml. 10,0. Tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Non si applica in caso di pareti non finestrate.

Distanza dai confini di zona 5,0 ml.

2 - Gli edifici esistenti all'interno dell'area, fatta eccezione per la fornace tutelata, sono sottoposti a demolizione.

3 - Parcheggi di U1:

a. per la destinazione socio sanitaria assistenziale 40 mq / 100 mq Su

4- I presenti parametri urbanistici ed edilizi trovano applicazione all'interno di tutto il perimetro del PdR e saranno verificati in sede di rilascio di titoli abilitativi.

5 - La realizzazione del nuovo intervento non comporta vincoli o limitazioni all'attività edilizia prescritti dalle NTA, nel rispetto dei contenuti del seguente art.17.

L'intervento successivo di recupero della fornace è normato dalle indicazioni contenute nell'art.38 delle NTA di PRG e prevede il ripristino tipologico e l'intervento di tipo conservativo come riportato di seguito: il fabbricato originario, costituito dal forno a fuoco continuo e dei corpi aggiunti compatibili, dovrà essere recuperato tramite intervento sistematico di opere e lavorazioni

finalizzate al “ripristino tipologico”, attuato anche attraverso la categoria di intervento “ristrutturazione edilizia”, dell’insediamento industriale così come desumibile nella sua organizzazione e configurazione generale ultima ricavata dalla documentazione storico testimoniale di archivio reperita presso enti, associazioni, privati (elaborati progettuali, planimetrie catastali, documentazione fotografica, studi specifici del sito ecc...) o da ricostruzione filologica per le parti non documentate partendo dagli elementi testimoniali presenti nel sito. L’intervento di ripristino tipologico, da attuarsi in base alla documentazione storica testimoniale recuperata, dovrà avvenire, nel rispetto della configurazione ultima dell’insediamento, potendo utilizzare tecnologie e processi costruttivi attuali necessari a garantire i requisiti di sicurezza strutturale e degli impianti, nel rispetto dei paramenti esterni, elementi strutturali a vista, solai copertura esistenti, elementi di finitura, tipici dell’epoca di costruzione insediamento e dell’ambiente urbanistico e paesaggistico in cui lo stesso è inserito. L’intervento di recupero consentirà il riuso con destinazione per attività di interesse pubblico, direzionale, ricettivo, commerciale o residenziale (in quest’ultimo caso per una quota non superiore al 35% della SU). A tale scopo potrà essere utilizzato anche il 1° piano sovrastante il corpo originario dei forni, purché nel rispetto filologico della struttura architettonica originaria, che dovrà risultare comunque pienamente “leggibile” anche a seguito dell’eventuale inserimento di nuovi tamponamenti perimetrali e/o partizioni interne; curando altresì la conservazione ed il consolidamento della struttura di copertura, con il ripristino delle parti mancanti, che non dovrà subire modifiche di posizione e quota, nonché il recupero mediante interventi di ristrutturazione edilizia, ripristino e sostituzione, degli elementi strutturali fatiscenti o crollati, e del manto di copertura originale.

#### **Art.15 Norme e accorgimenti per la protezione del contesto ambientale.**

1- Ogni intervento edilizio realizzato con l’ausilio di qualsiasi titolo abilitativo rilasciato dal Comune dovrà osservare le presenti prescrizioni, atte alla protezione del contesto ambientale di inserimento.

a – l’area permeabile complessiva dei lotti non potrà essere inferiore al 50% della intera Superficie Fondiaria. Il dato di superficie permeabile dovrà essere verificato nel complesso del PdR.

b – nelle superfici permeabili così ricavate dovranno essere poste a dimora delle alberature, di essenze autoctone da concordarsi con i competenti uffici comunali.

#### **Art.16 Fasce di rispetto**

1- Prescrizioni a riguardo di distanze da infrastrutture a rete non presenti attualmente sul territorio compreso nel comparto oggetto del presente Piano Particolareggiato, potranno essere introdotte in conseguenza di nuova realizzazione ovvero nuova previsione.

## **Art.17 Norme tecniche e di decoro cui attenersi nei progetti edilizi**

1- Il progetto edilizio esecutivo dovrà attenersi al rispetto di tutte le norme e le indicazioni stabilite dal presente PdR, con particolare attenzione ai parametri di sfruttamento edilizio delle aree. Dovrà inoltre osservare tutte le norme e le procedure stabilite dalla legislazione e dai regolamenti vigenti poste sotto il controllo delle competenti autorità territoriali.

2- I requisiti architettonici di finitura esterna degli edifici dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

- Paramento murario in laterizio faccia a vista, in intonaco tinteggiato, in legno. Potranno essere previste anche soluzioni miste.
- Manto di copertura in tegole o coppi non anticati o in alternativa in lamiera di rame o zinco. Nell'ambito dello stesso edificio il manto di copertura dovrà avere comunque caratteristiche omogenee.
- Lattoneria in rame o lamiera zincata preverniciata.
- Serramenti. Dovranno essere realizzati in legno o alluminio verniciato. E' possibile anche la messa in opera di avvolgibili in plastica pesante, legno e alluminio, o, in alternativa, scuri esterni.
- Infissi. Potranno essere realizzati con telai in alluminio o legno verniciati.
- Portoni di accesso. Potranno essere realizzati in vetro o in legno con caratteristiche simili al resto dei serramenti e degli infissi esterni.
- Grate di sicurezza. Dovranno sempre essere in luce della finestra, fisse o scorrevoli nello spessore del muro.
- Marciapiedi in pietra o cls autobloccante, con caratteristiche di omogeneità.

## **Art.18 Norme tecniche per la realizzazione delle opere di urbanizzazione**

1- Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono soggetti ad apposito titolo abilitativo.

Il rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, rimane subordinato al preventivo atto assenso o parere di competenza in merito alla opera da realizzare, rilasciato dagli enti proprietari o gestori degli impianti o reti : Aimag ( servizio idrico integrato - raccolta rifiuti), As reti gas, Enel, Telecom, consorzio Bonifica Burana, provincia di Modena in ordine alla apertura accesso stradale su via Matteotti, Aipo, polizia locale in merito alla segnaletica stradale orizzontale e verticale ed altri.

Il settore tecnico comunale - servizio urbanistica- sarà chiamato ad esprimersi in merito alla : natura, consistenza, modalità costruttive e soluzioni tecnologiche, fruibilità, qualità e quantità intervento, in merito a: viabilità interna, pubblica illuminazione stradale, parcheggi, percorsi pedonali pubblici, aree verdi di pertinenza alle opere di urbanizzazione primaria, segnaletica stradale, utilizzo aree.

2- I parcheggi di urbanizzazione primaria da realizzarsi a cura del soggetto attuatore intervento, ed oggetto di cessione, dovranno essere collocati in corrispondenza della derivazione dalla strada

SP11, facilmente accessibili, fruibili ed individuabili dalla viabilità provinciale. I parcheggi di urbanizzazione primaria, e viabilità di servizio connessa, dovranno essere collocati in ambiti separati dalla viabilità interna e parcheggi di pertinenza, ai fini di una corretta e futura gestione e cessione. I parcheggi di urbanizzazione primaria dovranno essere ceduti completi di impianti tecnologici di servizio (illuminazione, fognature, verde in fregio alla viabilità).

3- Le caratteristiche e la consistenza delle reti infrastrutturali individuate negli elaborati di progetto potranno variare in accordo con le esigenze degli enti preposti al controllo.

4- I parcheggi di urbanizzazione primaria, come la viabilità di accesso al comparto, a richiesta del soggetto attuatore dell'intervento potranno rimanere di proprietà, ma gravati da servitù di uso pubblico.

In particolare :

- Viabilità e aree U1 saranno private ad uso pubblico;
- Tutte le opere di U1 saranno cedute al comune, con obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del soggetto attuatore, con la eccezione delle opere che saranno cedute al Comune, e in seguito gestite dagli enti competenti di cui sopra.

5- Al fine di aumentare la superficie permeabile e drenante del comparto, tutti i parcheggi pubblici saranno dotati di pavimentazione realizzata in elementi autobloccanti del tipo "grigliato" carrabile in cemento su idoneo massetto di fondazione ( inerti ) e capacità drenante superiore al 75%. I marciapiedi e pedonali/ciclabili, dovranno essere realizzati con elementi auto-bloccanti in cemento o similare.

## **Art.19 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 PdR dovranno contenere le seguenti indicazioni descrittive degli interventi:

- a) Precise indicazioni circa i materiali che si adottano nella costruzione degli edifici, relativamente a rivestimenti, manti di copertura, serramenti.
- b) Materiale illustrativo dei modelli di recinzione che si pensano di adottare e relativo colore.
- c) 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.
- d) 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.

2- Al fine di consentire un'adeguata verifica dell'inserimento degli interventi nell'ambito del contesto circostante, dovrà essere allegata un'ampia 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.20 Progetti per la costruzione delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico**

1- L'attuazione delle opere di urbanizzazione disposte dal presente PdR dovrà avvenire in conformità agli elaborati grafici costitutivi del Piano, tenendo conto delle possibili variazioni assentite secondo quanto contenuto nel precedente art.10.

2- I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno contenere tutte le indicazioni necessarie per determinare le quote piano altimetriche delle strade, dei parcheggi, delle aree verdi nonché l'ubicazione delle reti di pubblica illuminazione e delle reti infrastrutturali. Dovranno essere allegati i rilievi planoaltimetrici dello stato di fatto attuale. Le quote altimetriche indicate nel progetto di PdR sono indicative. Dovranno essere precisate in sede di progettazione esecutiva secondo le indicazioni degli Uffici preposti al controllo.

3- Il progetto delle aree destinate a verde pubblico dovrà prevedere la disposizione delle piante ad alto fusto e delle essenze, nel rispetto del vincolo imposto dal R.D. 523/1904 che prevede una fascia libera di rispetto dalle opere idrauliche e dal ciglio di sponda di almeno 4 metri per le piste ciclabili e di almeno 10 metri per le opere accessorie, in accordo con l'ufficio verde pubblico e ambiente del Comune e con le prescrizioni di cui al presente piano. In sede di richiesta di rilascio di titolo edilizio abilitativo, dovranno essere inoltre definiti gli arredi urbani per l'attrezzatura delle aree, i percorsi pedonali con i relativi materiali di pavimentazione e della raccolta delle acque. Allegate alle relazioni tecniche di progetto saranno contenute tutte le schede tecnico descrittive dei prodotti di arredo utilizzati, da cui dovrà emergere la piena compatibilità con le leggi e i regolamenti sulla sicurezza negli spazi pubblici.

4-Tutte le aree verdi di urbanizzazione primaria da realizzarsi a discrezione del soggetto attuatore all'interno del comparto ( aiuole stradali ) e per le quali è prevista la successiva cessione alla amministrazione comunale, dovranno essere complete di sistema automatico di irrigazione collegato a pozzo, telo oscurante, pacciamatura con lapillo vulcanico, essenze arboree e cespugli. Le aiuole stradali non dovranno avere larghezza inferiore a mt.1,50 lorda;

5- I percorsi pedonali dovranno osservare tutte le prescrizioni vigenti in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche.

## **Art.21 Tutela del contesto ambientale.**

1- La relazione geologica allegata al PdR definisce l'ambito di operatività degli interventi di modificazione del territorio all'interno del perimetro del Piano. Tutti gli atti autorizzativi o

concessori di attuazione degli interventi previsti nel PdR 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 sul territorio comunale e nella Regione.

I progetti per le opere di urbanizzazione dovranno essere corredati di idonee autorizzazioni allo scarico reflui rilasciate dagli enti competenti a carico del soggetto attuatore, compatibilmente con le disposizioni del servizio idrico integrato riguardo i punti di consegna della rete.

3- Le opere di urbanizzazione saranno sottoposte al rilascio di autorizzazioni allo scarico delle acque di pioggia, controllate dagli enti competenti. Tali interventi saranno soggetti a rilascio di Autorizzazione Unica Ambientale.

### **Art.22 Misure di sicurezza relative alla criticità idraulica**

1- Compatibilmente con le prescrizioni contenute nell'art. 69 - Sostenibilità degli insediamenti rispetto alla criticità idraulica del territorio delle NTA di PRG, all'interno dell'area ad elevata pericolosità idraulica rispetto alla piena cinquantennale (A1), le opere relative alle sistemazioni esterne e di costruzione dell'edificio saranno realizzate come segue: la nuova edificazione non prevede la realizzazione di piani interrati, ma sarà leggermente sopraelevata dalla quota del terreno esterno attraverso una platea e ospiterà diverse scale interne, dotate di ascensore e montacarichi, collocate in posizioni accessibili dei percorsi di distribuzione interna per rendere facilmente raggiungibile la copertura in caso di emergenza.

2 - Saranno attivate misure di monitoraggio attivo nei periodi di massima portata per verificare anticipatamente possibili situazioni di rischio e sarà predisposto il piano di emergenza che verrà consegnato insieme alla documentazione tecnica e al progetto definitivo in sede di richiesta di rilascio di titolo edilizio abilitativo.

### **Art.22 Convenzione per lo sfruttamento edilizio delle aree**

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

Detta convenzione dovrà contenere, oltre a eventuali altri patti circostanziati, le seguenti indicazioni, a norma dell'art.29 della L.R. 47/78, dell'art.4 comma 5 della L.R.24/2017, dell'art.27 della L.865/71 e dell'art.28 della L.1150/42:

- a) Modalità di realizzazione e di controllo delle opere di urbanizzazione
- b) I tempi di esecuzione
- c) Oneri relativi alla realizzazione, cessione e gestione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- d) Termini di ultimazione delle opere di urbanizzazione non superiore a dieci anni.
- e) Obblighi circa il rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dalla convenzione.
- f) Garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.



g) Sanzioni per l'inosservanza dei patti stabiliti in convenzione.

**Art.23 Rinvenimento di manufatti o resti di valore architettonico o storico testimoniale.**

1- Il rinvenimento di manufatti o resti di valore architettonico o storico testimoniale comporterà l'immediata sospensione dei lavori e il contestuale avviso al Sindaco.

2- Il Sindaco, entro il termine di tre giorni dall'avviso, provvederà ad informare la competente Soprintendenza ai Beni Culturali e l'Istituto Beni Culturali della Regione Emilia Romagna, i quali entro i termini di legge dovranno predisporre atti e interventi tali da evitare il protrarsi delle condizioni di sospensione lavori di cui al comma precedente.