

COMUNE DI SAN POSSIDONIO

**VARIANTE**

*Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo al  
comparto denominato Coop. Muratori ambito D4s (c) in via  
Magonza angolo S.P. n°8*

*Via Magonza angolo S.P.N. 8 approvato con Delibera di C.C. n. 17 del 25/3/2008*

**PROPRIETARI:**

**AUTOCARROZERIA IMPERIALE SRL**

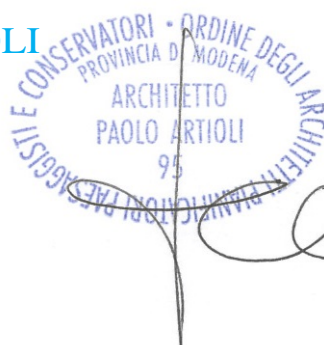
Via Barbi 15 Mirandola

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ELABORATO B**

**IN ROSSO LE CANCELLAZIONI  
IN AZZURRO LE AGGIUNTE**

**PROGETTISTA DELLA VARIANTE NORMATIVA**

**ARCH. PAOLO ARTIOLI**



## *ART. 1- GENERALITA' E RIFERIMENTI NORMATIVI*

Il presente Piano Particolareggiato, di seguito indicato con l'acronimo P.P., di iniziativa privata costituisce strumento urbanistico attuativo - ai sensi dell'art. 25 L.R. 47/78 e ss.mm. - dell'area posta a nord del territorio del comune San Possidonio, nel comparto urbanistico di espansione per insediamenti industriali speciali di tipo D4s di via Magonza.

Il presente P.P. è stato redatto, predisposto e progettato in conformità ai contenuti delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. ed in particolare l'art.42 bis. "Zone di espansione per insediamenti industriali speciali -tipo D4S (c)"

Le presenti Norme di Attuazione di P.P. sono vincolanti per i soggetti attuatori degli interventi edilizi diretti.

Per quanto non espressamente indicato e riportato nella presenti norme, per la progettazione e verifica urbanistico edilizia dei singoli interventi edificatori e non , si fa riferimento. alle altre vigenti norme di PRG e di Regolamento Edilizio Comunale, nonché alle Leggi Nazionali e Regionali di settore.

## *ART. 2- PROCEDURE, VALIDITA', EFFICACIA, VARIANTI*

Le procedure di formazione, adozione ed approvazione del P.P., e delle sue Varianti, sono quelle di cui all'art. 25 della Legge Regionale 07/12/78 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, ed art.41 della L.R. 20/2000.

Le previsioni urbanistiche del Piano Particolareggiato hanno validità sino a diversa nuova e sopraggiunta disposizione dello strumento urbanistico generale – PRG.

La convenzione urbanistica ha la durata di anni dieci (10 anni) dalla data della sua stipula. ( fatto salvo provvedimenti nazionali o regionali che ne prorogano in via automatica la durata ) Entro tale termine tutte le opere ed aree di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere completamente realizzate, ultimate e pronte per la successiva cessione alla Amministrazione Comunale secondo le modalità definite negli articoli successivi.

Entro il termine di validità della convenzione , possono essere approvate delle varianti mediante le stesse procedure, fatto salvo quanto specificato all'ultimo comma del presente articolo. Alla scadenza della convenzione del P.P. rimangono obbligatori a tempo indeterminato gli allineamenti e le destinazioni di zona da esso previsti con la possibilità di presentare ulteriori varianti al P.P. che possono eventualmente richiedere la stipula di una nuova convenzione urbanistica.

Le sagome dei fabbricati riportati nella tavola n.2 -planimetria generale - sono puramente indicative, definiscono ingombri teorici dei fabbricati da realizzare, e non costituiscono limiti o condizioni alla attività edificatoria degli interventi "A e B", fatto salvo il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi.

In sede di presentazione dei singoli progetti edilizi (rilascio permessi di costruire e relative D.i.a. per interventi edilizi), eventuali variazioni alle previsioni organizzative generali interne del Piano Particolareggiato, così come individuato e definito dalla tavola n. 2 – planimetria di progetto- NON costituiscono Variante al Piano Particolareggiato, ma definiscono elementi attuativi dell'intervento, e pertanto non comportano ripubblicazione e riapprovazione dello stesso, qualora riguardino modifiche :

- alla morfologia di perimetro e dell'area di sedime dei fabbricati, delle sagome dei fabbricati e delle coperture individuati nelle tavole PP che risultano solo indicative e generali, che devono e possono essere meglio individuate in sede dell'intervento edilizio (rilascio del Pdc, il tutto fatto sempre salvo il rispetto della distanza dai confini e dai fabbricati. Saranno altresì ammesse modifiche alle tipologie degli edifici ed ai rapporti volumetrico-dimensionali (proporzioni, altezze, superfici coperte e numero di piani) nel rispetto degli indici e parametri prescritti dal Piano Particolareggiato e del P.R.G.
- al disegno delle superfici scoperte, della viabilità interna, dei parcheggi di pertinenza, della sistemazione delle aree cortilive interne, delle zone verdi (con reclusione della barriera verde di cui alla tav.n.4 e prevista dall'art.42 bis NTA) conseguenti o meno alle modifiche suddette o derivanti da esigenze di razionalizzazione esecutiva, ovvero varianti di dettaglio delle aree e sistemazioni esterne ;
- alla forma, consistenza planimetrica, ubicazione dei fabbricati evidenziati nella tavola n.2, - planimetria generale – individuante " gli interventi A e B". In conseguenza le aree parzialmente edificate ( intervento A e B realizzato per esigenze proprie del lottizzante in forma ridotta o modificata rispetto alla tavola n.2) potranno essere utilizzate, sino alla avvenuta ultimazione del programma edilizio ( oppure anche successivamente previa approvazione di apposita variante) , in conformità e nel rispetto del successivo art.6, come spazi all'aperto per il deposito e ricovero di materiali, attrezzature ed inerti collegati alle attività insediabili nei fabbricati;
- all'utilizzo dell'area individuata come "intervento B" , che sino alla attuazione dell'intervento edilizio (edificazione del fabbricato) potrà essere utilizzato ,in modo autonomo, o come area a servizio del fabbricato principale "A", per il deposito e la collocazione del materiale e delle attrezzature ingombranti in dotazione alla ditte insediabili nel comparto ( gru', ponteggi, materiali edili, manufatti prefabbricati, ecc) o materiale minuto di consumo normalmente utilizzato dalla stesse durante la loro attività nei cantieri : inerti vari ( sabbie, ghiaie , terreno vegetale) materiale laterizio, manufatti in cemento. La sistemazione ed utilizzo delle aree a "piazzale deposito di materiale edile a cielo aperto, rimane subordinato alla preventiva presentazione e rilascio di apposito permesso di costruire per la realizzazione del piazzale o piattaforma di deposito.

Costituiscono varianti al Piano Particolareggiato approvato, le modifiche allo strumento urbanistico attuativo che comportano:

- + la riduzione della distanza del fabbricato " A " dalla proprietà Baraldi Vezio ( confine est del comparto ), modifica alla fascia di rispetto a tutela della proprietà Baraldi Vezio, che non potrà mai essere inferiore alla misura grafica indicata nella tavola n.2 -planimetria generale - di progetto del P.P.;
- + la realizzazione, in corrispondenza della proprietà Baraldi Vezio, a ridosso del confine est e nord, di aree o siti di lavorazione o frantumazione di materiali, che dovranno essere allocati, qualora previsti dal piano sulla parte ovest del comparto o dei fabbricati costruiti;
- + l'utilizzo di fabbricati, strutture, o la realizzazione di piazzali, piattaforme di lavoro, siti di deposito a cielo aperto per la collocazione, recupero o riciclaggio, in sostituzione totale o parziale dei fabbricati " A e B " previsti dal piano, di materiali inerti commerciali, inerti di demolizione, e rifiuti speciali non pericolosi, derivanti dalla attività delle ditte insediabili o proveniente da terzi;
- + la realizzazione di piazzali, piattaforme, aree attrezzate per la messa in riserva (collegata alle operazioni di recupero ) per il recupero e per il deposito preliminare ( collegato alla operazioni di smaltimento ) di rifiuti speciali non pericolosi, derivanti dall'attività dell'azienda insediata o proviene da terzi;
- la realizzazione di centrali di betonaggio, frantoi, attività di frantumazione o lavorazione di materiali inerti o di altro tipo provenienti da attività di recupero, demolizione o altro;
- La modifica dei passi di accesso al comparto che prevedano soluzioni diverse da quelle definite come prescrizioni definite in sede di approvazione del PP., in particolare modifiche alle prescrizioni stabilite per il passo di accesso al comparto da via Magonza.

Qualora esista la volontà e la necessità di realizzare aree, piazzali, piattaforme attrezzate per l'attività di accumulo, messa in riserva, lavorazione e deposito a cielo aperto e non di materiali inerte, rifiuti speciali non pericolosi, impianti di betonaggio, impianti di lavorazione e frantumazione di materiale inerti, occorre preventivamente procedere alla presentazione di apposita variante al P.P. da approvarsi previa verifica della compatibilità urbanistica ed ambientale,

### ART. 3-UTILIZZO DEI FABBRICATI DESTINAZIONE DI ZONA ED UTILIZZI

Sono definite tali, le zone individuate dalla Variante Generale al Piano Regolatore generale Comunale nei pressi della località Ponte Rovere, comparti D.4S (a), D.4S (b), D.4s (c) come "speciali". Sono inoltre consentite in tali zone attività artigianali ed industriali tradizionali, come precisati nella dalla Variante Generale al Piano Regolatore generale Comunale

I fabbricati di nuova realizzazione, l'attrezzamento di aree, la realizzazione piazzali, la formazione di piattaforme di lavoro sono destinati ad insediamenti industriali speciali D.4s collegati esclusivamente all'insediamento della attività della ditta Coop. Muratori San Possidonio, e potranno essere realizzati, costruiti ed utilizzati esclusivamente dalla stessa e/o da società dalla stessa controllate o collegate, operanti nel settore edilizio o delle costruzioni. Non sono consentite vendite cessioni, affitti, comodati gratuiti di fabbricati, locali o aree a terzi o soggetti diversi dalla ditta Coop. Muratori San Possidonio e/o da società dalla stessa controllate.

#### ART.4-ATTUAZIONE DEL PP.

Il presente Piano Particolareggiato si attua:

A) attraverso la stipula di una convenzione che preveda la cessione gratuita, o la monetizzazione, al Comune delle aree di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) debitamente urbanizzate, individuate nell'elaborato grafico di progetto n°2 – planimetria di progetto- , da destinare ad usi pubblici (verde e parcheggi) ad evasione dello standard di piano previsto.

In particolare :

- le aree a verde pubblico di Urbanizzazione Secondaria previste per l'intervento urbanistico in oggetto in mq. 4.000, saranno cedute fuori comparto e localizzate nell'ambito del Piano dei Servizi, o in alternativa in sede di convenzione potrà essere chiesta la relativa traduzione in oneri ( monetizzazione), con pagamento alla firma della convenzione.

- Le aree a parcheggio di Urbanizzazione Primaria , quantificabili per l'intervento urbanistico in oggetto in mq. 1600, Viste le esigenze dell'amministrazione comunale, verranno monetizzate, al valore economico di € 45,00 al mq., allo scadere del 5 anno dalla firma della convenzione;

- Le aree a parcheggio di Urbanizzazione Secondaria, quantificabili per l'intervento urbanistico in oggetto in mq.2.000, viste le esigenze dell'Amministrazione Comunale, verranno monetizzate, al valore economico di €25,00 al mq, con pagamento alla firma della convenzione .

B) attraverso la predisposizione, da parte dei lottizzanti, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, delle viabilità di lottizzazione, dei parcheggi pubblici e degli impianti a reti quali rete fognaria, idrica, elettrica, telefonica, del gas, dell'illuminazione pubblica.

Vista la natura e consistenza dell'intervento urbanistico, l'organizzazione generale del comparto, le scelte effettuate dall'amministrazione comunale in merito alle aree di cessione, le opere di urbanizzazione da realizzarsi e cedersi riguardano in particolare la costruzione del collettore fognario di adduzione delle acque nere del comparto al depuratore intercomunale di Concordia – San Possidonio, ubicato nel comune di Concordia.

Nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà trovare adeguato spazio anche il progetto del collettore fognario di raccolta ed allontanamento delle acque bianche sino al ricettore finale costituito dal Canale di Burana.

Le suddette opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate a cura e spesa dei soggetti lottizzanti, previo rilascio del Permesso di Costruire gratuito e successiva cessione al Comune, sempre gratuita, che ne assumerà la gestione ed ogni altro titolo dal momento del loro collaudo.

L'attuazione del Piano Particolareggiato, quindi la realizzazione delle opere di urbanizzazione, avverrà separatamente, oppure contestualmente alla realizzazione degli Interventi A e B coincidenti con i singoli edifici.

Le forme, ubicazioni, ingombri, natura e consistenza degli interventi A-B risultano puramente indicativi e potranno essere modificati in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, il tutto fatto salvo il rispetto dalla barriera verde di protezione del comparto.

I soggetti attuatori dei singoli interventi edilizi sono tenuti, nella redazione dei progetti per gli interventi edilizi diretti, al rispetto delle presenti Norme, le quali saranno espressamente richiamate nella Convenzione stipulata col Comune di San Possidonio.

Ai sensi dell'art. 42 bis delle NTA gli interventi edilizi dovranno osservare gli elementi contenuti nello studio idrogeologico e geotecnico allegato alla Variante n.12/2005, compresi quelli relativi alla classificazione e parametrizzazione sismica. Dovranno essere approfonditi, accertati e verificati gli aspetti legati alla criticità idraulica e in particolare, per quanto riguarda il rischio di esondabilità, si dovrà rispettare e recepire quanto contenuto nell'art.43 delle norme del PTCP.

L'attuazione del comparto è subordinata:

A) alla realizzazione del collettore fognario di collegamento alle reti di drenaggio pubblico adducenti al sistema di depuratore centralizzato, delle acque nere del comparto. L'impegno relativo alla realizzazione dell'opera, a cura e spese del lottizzante, sarà elemento indispensabile al rilascio dei singoli permessi di costruire per

edificare nel comparto;

B) i sistemi fognari dovranno essere conformi alle disposizioni in materia nazionale e regionale vigenti e compatibili con la gestione pubblica del sistema asservito a conduzione del servizio idrico integrato;

Il collettore fognario dovrà essere del tipo " in pressione ", e dovrà partire dal pozzetto di manovra ed ispezione da collocarsi nei pressi del passo di accesso al comparto su via Magonza, svilupparsi in fregio o margine della proprietà in corrispondenza del confine nord del comparto, e snodarsi su proprietà private sino a collegarsi con il depuratore intercomunale sito nel Comune di Concordia.

Il collettore fognario dovrà essere consegnato al Comune di San Possidonio completo delle relative servitù di fognatura, gravanti sulle aree "private "sulle quali si sviluppa il tracciato del collettore fognario, a favore dell'amministrazione comunale.

La responsabilità giuridica, economica e l'onere per la realizzazione del collettore fognario che colleghi i futuri nuovi insediamenti, così come ipotizzati dal Piano Particolareggiato, ed in generale tutto il comparto, al depuratore intercomunale di San Possidonio – Concordia sito nel comune di Concordia, così come chiesto dall'art.42 bis delle NTA, rimane in capo esclusivo al soggetto Lottizzante.

La progettazione, realizzazione e finanziamento della opera (collettore fognario di adduzione delle acque nere al depuratore intercomunale), qualora ne ricorrano le circostanze, situazione e condizioni tecnico amministrative, potrà essere realizzata, previa stipula di apposita "convezione " (integrativa della convenzione urbanistica allegata al PP), e con il benestare amministrativo del Comune di San Possidonio, e tecnico dell'ente gestore dei sistemi fognari, in associazione e collaborazione con altri soggetti giuridici con interesse specifico diretto ed indiretto alla realizzazione della fognatura per acque nere nella località "Ponte Rovere" :

- la ditta Acea costruzioni, titolare del Piano Particolareggiato omonimo nel comparto D4s b) di via Provinciale,

- la ditta Reggiani Costruzioni, titolare del Piano Particolareggiato omonimo nel comparto D4s a) di via Magonza,

La convenzione tra i tre soggetti eventualmente interessati alla realizzazione del collettore fognario, definirà i tempi per la realizzazione della opera , le modalità, gli obblighi, costi ed impegni a carico dei singoli soggetti partecipanti .

Nel caso il collettore fognario venga realizzato in associazione tra i tre titolari dei comparti presenti nella località Ponte Rovere, comparto Acea Costruzioni, comparto Reggiani Costruzioni, comparto Coop. Muratori, la nuova rete fognaria dovrà essere

- A) " a gravità" , per il tratto iniziale che parte dal comparto Acea, attraversa il comparto Reggiani, costeggia l'area abitata di Ponte Rovere, ed arriva sino al Comparto Coop. Muratori su via Magonza ove verrà collocato l'impianto di sollevamento;
- B) "in pressione," per il tratto compreso tra l'impianto di sollevamento realizzato in via Magonza all'interno del comparto Coop. Muratori, ed il depuratore intercomunale sito nel Comune di Concordia.

## ART. 5 - INDICIE PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI

Gli indici urbanistico-edilizi da osservare nell'esecuzione del P.P. a livello di intervento diretto sono quelli definiti dalle Tabelle riportate al successivo art.10, in applicazione e specificazione degli indici delle zone di PRG vigente .

Parametri vincolanti, ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire, sono:

- la S.U. (Sup. utile massima edificabile) = mq. 16.000;
- il numero dei piani fuori terra;
- indice VL=0,5 e distanze minime D= 10 ml. fra i fabbricati;
- distanze minime D= 6 ml. dai confini perimetrali esterni del comparto e ml 10 per strade di sezione superiore a 10 ml.

Oltre agli indici di edificazione, il P.P. rispetta nel suo complesso anche gli altri parametri urbanistici di PRG, quali:

- gli standards ecologici di verde (alberi A ed arbusti AR) e permeabilità (Ip)
- i parcheggi di pertinenza Pl (prevalentemente situati nell'ambito dei lotti), il cui numero tuttavia – potrà cambiare in funzione del numero e dimensione di alloggi realizzato in ogni edificio;
- Il numero di piani per ogni edificio, al massimo, è di 3 piani fuori terra su tutto il comparto.

Le distanze fra gli edifici del comparto sono in linea di massima espresse dalle tavole di progetto, ferma restando la possibilità di modifica a livello di progetto edilizio, sempre nel rispetto dell'indice di VL e dei minimi di legge.



## ART.6 - DESTINAZIONI D'USO

L'area è destinata **principalmente al trasferimento da altra zona di attività insediate ed esistenti : Cooperativa Muratori zona D4S (c) .ad attività produttive come previste dal PRG**

I fabbricati di nuova realizzazione sono destinati ad insediamenti industriali speciali D.4s collegati esclusivamente all'insediamento della attività della ditta Coop. Muratori San Possidonio, e potranno essere realizzati, costruiti ed utilizzati esclusivamente dalla stessa e/o da società dalla stessa controllate o collegate, operanti nel settore edilizio o delle costruzioni Non sono consentite vendite, cessioni, affitti, comodati gratuiti di fabbricati, locali o aree a terzi o soggetti diversi dalla ditta Coop. Muratori San Possidonio e/o da società dalla stessa controllate.

Nel comparto sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

### A) **realizzazione di Fabbricati :**

- destinati all'esercizio della attività delle imprese operanti nel settore **produttivo dell'edilizia e delle costruzioni**, quali deposito materiali edili, rimesse automezzi e magazzini di deposito collegati alla attività della azienda insediata; tali fabbricati potranno contenere anche uffici amministrativi e tecnici connessi con l'attività.
- destinati a deposito e stoccaggio di materiale collegato alla attività della azienda insediata, o insediabile, **operante nel settore delle costruzioni**; tali fabbricati potranno contenere anche uffici amministrativi e tecnici connessi con l'attività;
- destinati ad ufficio attinente le attività insediabili **ed operanti nel settore edilizio e delle costruzioni**;

B) allestimento aree di pertinenza dei fabbricati: le aree cortilive e di pertinenza dei fabbricati A e B, aree di risulta della attività edificatoria, oltre alla viabilità interna, verde di comparto ed ai parcheggi di pertinenza, potranno essere trasformate, allestite e quindi utilizzate come piazzali ed area attrezzate a servizio del fabbricato principale per il deposito e la collocazione del materiale e delle attrezzature ingombranti in dotazione alle attività insediate o insediabili **ed operanti nel settore dell'edilizia e delle costruzioni ( gru', ponteggi, materiali edili, manufatti prefabbricati, ecc) o materiale minuto di consumo normalmente utilizzato dalla impresa durante la sua attività nei cantieri : inerti vari ( sabbie, ghiaie , terreno vegetale) materiale laterizio, manufatti in cemento**

C) **trasformazioni di aree non edificate** : l'area individuata come intervento B, sino alla attuazione dell'intervento edilizio ( edificazione del fabbricato ), o in alternativa all'intervento edilizio previsto, potrà essere utilizzata totalmente o parzialmente come spazio a servizio del fabbricato principale "A", oppure usato anche separatamente rispetto alla attività esistente insediata con attività compatibili con le presenti norme o per altri soggetti riconducibili a quelli previsti dall'art.3, per il deposito e la collocazione del materiale e delle attrezzature ingombranti in dotazione alla società insediata, o insediabili, operante nel settore dell'edilizia o delle costruzioni ( gru', ponteggi, materiali edili, ' manufatti prefabbricati, ecc), o materiale minuto di consumo normalmente utilizzato dalla impresa durante la sua attività nei cantieri :inerti vari ( sabbie, ghiaie , terreno vegetale) materiale laterizio, manufatti in cemento..

D) installazione nell'ambito del comparto, purché dotati di barriere antirumore, di elevatori, macchine ed impianti collegati alla attività edilizia e delle costruzioni, ivi compresi gli impianti di betonaggio ( questi ultimi solo previa variante al Piano Particolareggiato e verifica ambientale ).

Le trasformazioni urbanistico edilizie che prevedano la realizzazione di fabbricati o la realizzazione, allestimento, predisposizione di aree, piazzali, piattaforme per deposito a cielo aperto o similari di materiali inerti sono soggetti a preventivo titolo abilitativi :Permesso di Costruire.

All'interno del comparto è ammesso un solo alloggio per il custode non superiore a m<sup>2</sup> 150 da detrarsi dalla SU dell'intervento.

## ART. 7 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Prevalentemente gli edifici previsti sono capannoni industriali in prefabbricato e travi precomprese, o altre tipologie di carattere industriale

Per quanto riguarda le caratteristiche e i materiali di finitura si veda al successivo art.9

## ART. 8-NORME PARTICOLARI

- a) al fine di ridurre , mitigare l'impatto ambientale , ed il disagio alla proprietà confinati ( Baraldi Vezio ) , la quota finita del piano del comparto, il "piazzale " non potrà avere un valore superiore, riferito ai capisaldi definiti nella tavola n. 3 -planimetria quotata e sezioni - a mt. 19,40;
- b) Modalità e tempi per la realizzazione della barriera verde a perimetrazione del comparto. La realizzazione della barriera verde dovrà avvenire contestualmente al

primo intervento edilizio. Il rilascio del certificato di agibilità rimane subordinato alla presenza della barriera verde (queste indicazioni verranno riportate anche in convenzione: "contestualmente all'avvio dei processi edilizi ( primo permesso di costruire per realizzare il primo fabbricato ) .La barriera verde di mitigazione ambientale dovrà essere costituita da piante ad alto fusto e di siepi, lungo i confini del comparto nelle misura indicate dalle NTA PP e PRG. In sede di rilascio del Pdc per il primo intervento edilizio, dovrà essere rilasciata apposita polizza a garanzia della realizzazione nei tempi stabiliti della barriera verde. Il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità del primo intervento edilizio rimane subordinato alla avvenuta ultimazione della barriera verde . Ulteriori cortine o barriere verdi di mitigazione ambientale potranno essere chieste in sede dei singoli interventi edilizi da parte del Stc o CQAP."

- c) Il verde di pertinenza dovrà essere alberato con specie autoctone indicate nella tavola di progetto. Il progetto di sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio e costituisce espressa prescrizione della concessione edilizia, verificabile in sede di rilascio della licenza di agibilità. Nella relativa tavola di progetto (n°4) sono indicate le zone di alberatura e le aree a prato.

**Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che indichi tutte le condizioni vincolative a valenza ambientale di cui al presente articolo.**

- d) La cortina verde prevista dalle norme di zona dovrà essere ubicata e realizzata in modo da mitigare, ove possibile la sopraelevazione del nuovo piano del comparto ( anche attraverso la realizzazione di sistemi a gradoni del terrapieno con essenze poste in modo differenziato ) , attraverso scarpate e declivi in corrispondenza delle recinzioni, confini di proprietà, in particolare verso il confine proprietà Baraldi Vezio;
- e) Tutti i parcheggi privati di pertinenza scoperti all'interno del lotto dovranno essere realizzati con pavimentazioni parzialmente permeabili **tipo grigliato erboso.**
- f) Le recinzioni del lotto non potranno uniformarsi a quelle dei lotti adiacenti e non superare l'altezza massima di cm. 250. Saranno costituite da cancellate o reti metalliche a disegno semplice, con eventuale muretto sottostante di altezza massima cm. 50 . I cancelli dovranno essere arretrati sino al limite interno dell'aiuola.
- g) Il rilascio del primo intervento edilizio è subordinato alla avvenuta approvazione del progetto per la realizzazione del collettore fognario di adduzione e collegamento della acque nere del comparto al depuratore intercomunale San Possidonio -Concordia, sito nel comune di Concordia;
- h) Le acque piovane e le acque nere saranno raccolte separatamente all'interno del comparto ed immesse le prime nei corsi acqua superficiali ( fossati o canali scolo) secondo le indicazioni del Consorzio di Burana, le secondo nelle pubbliche fognature secondo le norme del disciplinare AIMAG. Le caratteristiche tecniche

costruttive delle reti acque nere e piovane, dovranno essere definite nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e nel progetto dei singoli interventi edilizi;

- i) Eventuali volumi di impianti ad energia alternativa per il riscaldamento degli ambienti e dell'acqua per usi civili, nonché i collettori solari, dovranno essere progettati come componenti edilizi a tutti gli effetti, ed integrati fin dallo studio progettuale-compositivo all'organismo architettonico nel suo complesso;
- j) Norme sulle cabine elettriche. Le cabine elettriche di servizio del comparto, se necessarie, non possono essere collocate su aree di uso pubblico, **e dovranno essere realizzate nella zona ovest o nord del comparto.**
- k) **Utilizzo dei fabbricati. I fabbricati da realizzarsi nel comparto D4s di via Provinciale, come precisato dall'art.42 bis delle norme di attuazione del PRG, sono destinati ad insediamenti industriali speciali collegati alle attività previste nel comparto, e potranno essere realizzati, costruiti e realizzati esclusivamente dalla ditta Coop. Muratori San Possidonio, secondo le modalità dell'art.3, ed utilizzati solamente dalla stessa. Non sono possibili vendite, cessioni in affitto di fabbricati o locali a terzi.**
- l) **Utilizzo degli accessi al comparto. Ultimate e completate le opere di urbanizzazione, l'accesso al lotto è consentito ai soli proprietari.**
- m) Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di ogni singolo intervento edilizio per la costruzione dei vari fabbricati, piazzali, aree di deposito e magazzino, la realizzazione di attività interne o all'aperto, rimane subordinato al rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico ed impatto ambientale, e dovrà osservare quanto già previsto in sede di approvazione del Piano Particolareggiato con la valutazione di impatto acustico previsionale, partendo dalla classificazione acustica assegnata all'area con l'approvazione della variante n.12/2005, passando alla valutazione di impatto acustico, il parere Arpa sulla compatibilità della attività, e mettendo in atto tutti gli accorgimenti tecnici, compreso barriere antirumore o similari, adatti a ridurre e contenere l'inquinamento acustico ed il disagio per le proprietà confinanti.
- n) la zona esterna alla recinzione, cioè la fascia perimetrale che confina con le strade verrà realizzato il collettore fognario di acque nere, tale zona rimarrà privata con servitù di fognatura, fatte salve diverse e future esigenze di carattere pubblico da convenirsi con la proprietà
- o) Dovranno essere attuate tutte le precauzioni ed i sistemi tecnologicamente più avanzati per contenere e ridurre le emissioni sonore, polveri, odori o altro derivanti dalla nuova attività insediata. **Eventuali impianti particolarmente rumorosi ( frantoi, impianti di betonaggio, frantumazione ) dovranno essere collocati nella parte Nord-Ovest del comparto, ed autorizzati solo dopo l'approvazione di apposita variante al P.P. che identifichi, quantifichi e recepisca tali attività in sostituzione dei previsti interventi edificatori "A o B";**
- p) I passi di accesso al comparto così come identificati nelle tavole del P.P. a seguito del parere espresso dalla Provincia di Modena ( determinazione dirigenziale n. 168

del 11.03.2008) , delle indicazioni della Commissione Comunale Ambiente e Territorio nella seduta del 12.03.2008, e dell'approvazione dell'amministrazione comunale con delibera di C.C. n.17 del 25.03.2008, potranno essere modificati per caratteristiche, consistenza ed ubicazione liberamente solo qualora non modifichino o alterino le prescrizioni ricevute in sede di approvazione del P.P. Diversamente le modifiche o integrazioni agli accessi sono oggetto di variante al P.P. rimangono subordinati a nuovo parere da parte degli enti coinvolti.

- q) Gli autocarri pesanti, **macchine operatrici ed altri mezzi di cantiere** dovranno accedere al comparto dai passi di accesso previsti sulla strada provinciale n.8.
- r) La prevista vasca di laminazione a cielo aperto, necessaria per garantire un corretto deflusso ed allontanamento delle acque bianche del realizzando <sup>1</sup> comparto, qualora realizzata, dovrà osservare una distanza non inferiore a mt. 25,00 dal confine con la proprietà Baraldi Vezio;
- s) Le aree destinate a deposito a cielo aperto di materiali dilavabili dovranno essere dotati di sistemi per la raccolta ed il trattamento delle acque di prima pioggia, da dimensionare in base alla massima piovosità ed alla estensione reale;
- t) Lo scarico delle acque meteoriche di dilavamento dovrà essere preventivamente autorizzato ai sensi del D-Lgs-. 152/99 con riferimento alla circolare prot. 1387/8632 del 11.01.2000;
- u) Prima della presa in carico delle opere di urbanizzazione, in ogni caso prima del rilascio del certificato di conformità edilizie per il primo intervento edilizio, dovrà essere verificata, accertata e certificata l'efficienza idraulica del fossato di guardia in funzione della nuova lottizzazione, definendo la sezione minima necessita a garantire il regolare deflusso, precisando che il lottizzante provvederà in accordo con la provincia alla pulizia e risagomatura del fossato sino al suo innesto nel canale di burana.

## ART. 9 - ELEMENTI E MATERIALI COSTRUTTIVI

I paramenti esterni degli edifici potranno essere fatti con pannelli prefabbricati con diverse lavorazioni: pannelli in graniglia di marmo, pannelli in cemento con finiture sia verniciate, naturali, levigate, martellate, lavate, murature facciavista e scanalate di vari colori.

Possono essere previste anche facciate ventilate in alluminio e facciate completamente vetrate.

Sono ammesse anche le sagomature o tecniche analoghe sulle parti di laterizio a faccia vista, nonché rivestimenti parziali in pietra naturale.

Le coperture saranno prevalentemente piane.

Gli infissi esterni potranno essere sia a scuretti a battente o scorrevoli, sia con avvolgibili in plastica.

Le parti in ferro quali parapetti, ringhiere, inferriate dovranno essere realizzate con disegni semplici.

Gli elementi di arredo urbano negli spazi pubblici o condominiali (panchine, cestini portarifiuti, lampioni, portabiciclette, cassette postali) saranno precisate nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e saranno coordinati sull'intero comparto.

## ART. 10-TABELLE RIASSUNTIVE DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

I parametri urbanistico-edilizi di riferimento, per l'attuazione dei singoli interventi edilizi nel comparto, sono quelli di seguito riportati.

Tipo di intervento = preventivo (P.P.)  
Lotto minimo = intero comparto di P.R.G. senza possibilità di frazionamenti .

SU massima realizzabile: Comparto Coop.Muratori mq 16.000

UT per alloggio custode = 150mq di SU una sola volta per l'intero comparto  
(l'autorimessa richiesta per la residenza o servizi alla stessa non sono conteggiabili nell'indice di UF fino ad una superficie di 22 mq)

Hmassima (edificio attività) = 10,00 ml  
Hmassima (edificio uffici connessi all'attività) = 3 piani fuori terra

Distanza dai confini del comparto = ml 6

Distanza dalle strade = ml 7,50 per strade fino a 10,00 ml di sezione ml 10,00 per strade di sez. superiore a ml. 10,00 limite rispetto stradale (ove indicato)

Distanze dai limiti di zona = ml 6,00  
VL = 0,5

Parcheggi di pertinenza = 1mq/10 mc di Vol. resid. e 20 mq/100 mq di SU destinate all'attività e relativi accessori e servizi

PARAMETRI	PRG		Standards di P.P
Sup. territoriale ST		43.228,00 mq	43.228,00 mq
S.U.max edificabilità		16.000 mq	16.000 mq
Parcheggi privati Pl (di pertinenza)	20mq/100mq	3.200 mq	Da verificare in sede di progetto del singolo edificio
Parcheggi pubblici U1 (urbanizzazione primaria)	10 mq/100 mq	1.600 mq	1.600 mq da monetizzare
Urbanizzazione secondaria U2		6.000 mq	Mq 2.000 parcheggi di U2 da monetizzare Mq 4.000 area verde da monetizzare
H edifici	10 ml ed attività 3 piani ed uffici		10 ml 3 piani fuori terra
Indice di permeabilità	20% SF	7.956 mq	8.440 mq
Densità arborea A	80 alberi /ha	346	Sistemazione verde concordata con il Comune
Densità arbustiva AR	200 arbusti/ha	863	Sistemazione verde concordata con il Comune

Per tutti i parametri edilizi ed urbanistici non riportati nelle presenti norme, ma necessari per il corretto dimensionamento dell'intervento edilizio, si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione della variante generale al PRG vigente al Momento della approvazione del presente Piano Particolareggiato ( variante n.13/2007).