
Comune di Castelfranco Emilia

Variante N°2 a cura di



aTEAM - progetti sostenibili
tel. 059 7114689
e-mail: info@ateamprogetti.com
sito web: www.ateamprogetti.com

Dott. Ing. Francesco Bursi

Variante n°1 a cura di



Via Ludovico Ariosto, 1 Carpi (MO)
tel. e fax 059.680.422
e-mail: lab@umprogetti.com
sito web: www.lab.umprogetti.com

Dott. Ing. Matteo Martiniello

Collaboratori:

Arch. Sara Gherardi

Arch. Giulia Mazzocchi

Progetto impianti a rete:



Ing. Stefano Simonini
Ing. Francesco Frassinetti

Consulenza acustica:



Dott. Carlo Odorici
Ing. Roberto Odorici

Consulenza geologica-geotecnica:

Geol. Valeriano Franchi

VARIANTE N°2

**AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI
INIZIATIVA PUBBLICA 'COMPARTO PISCINA'
DEL SUB AMBITO 51.8, SUB AMBITO 51.2 AN
E AMBITO 6 AD**

**Comune di Castelfranco Emilia -
Dirigente settore tecnico e sviluppo del
territorio**

Arch. Bruno Marino

Soggetto proponente

Polis Fondi S.G.R.P.A.

Titolo

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

Scala

/

Data

Rev. 03 - Ottobre 2018

Elaborato n°

07

INDICE

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | PREMESSA | 2 |
| 2 | VARIANTE | 7 |
| 2.1 | DIMENSIONAMENTO ATTIVITÀ COMPLEMENTARI ALL'IMPIANTO NATATORIO (LOTTO 2 AMBITO 6AD) | 7 |
| 2.2 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NEL LOTTO AMBITO 6AD | 7 |
| 2.3 | ELEMENTI PRESCRITTIVI | 8 |
| 2.4 | MODALITÀ DI INTERVENTO PER LE ATTIVITÀ COMPLEMENTARI ALL'IMPIANTO NATATORIO (AMBITO 6AD LOTTO 2) | 9 |
| 3 | SUB AMBITO 51.8 – PPIP “COMPARTO PISCINA” – SECONDA FASE | 12 |
| 3.1 | DIMENSIONAMENTO | 12 |
| 3.2 | SCHEMA D'ASSETTO - ZONIZZAZIONE | 14 |
| 3.3 | PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE | 15 |
| 3.3.1 | DESTINAZIONI D'USO | 15 |
| 3.3.2 | ELEMENTI PRESCRITTIVI | 15 |
| 3.3.3 | POSSIBILITÀ DI MODIFICA DEGLI ACCESSI CARRABILI | 17 |
| 3.4 | MODALITÀ DI INTERVENTO E STRALCI FUNZIONALI DI ATTUAZIONE | 17 |
| 3.5 | REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA | 18 |
| 3.6 | CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA | 18 |
| 3.7 | MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA | 18 |
| 3.8 | ZONE EDIFICABILI | 18 |
| 3.9 | PRESCRIZIONI RIGUARDANTI IL VERDE PRIVATO | 19 |
| 3.10 | ZONE A VERDE PUBBLICO DI URBANIZZAZIONE | 21 |
| 3.11 | ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI SPAZI PAVIMENTATI, DEI CICLABILI E DEI PEDONALI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO | 22 |
| 3.12 | ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DELLA VIABILITÀ E DEI PARCHEGGI PUBBLICI | 22 |
| 4 | PRESCRIZIONI PARTICOLARI | 23 |
| 5 | STRALCI FUNZIONALI | 24 |

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Oggetto: VARIANTE 2 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA “COMPARTO PISCINA”, COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA (MO) prima e seconda fase.

1 PREMESSA

Questa istanza si configura come Variante 2 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica “Comparto piscina” e intende coordinare gli elementi di sovrapposizione tra lo strumento urbanistico oggi legittimato, denominato Piano Urbanistico di Iniziativa Pubblica “Comparto Piscina” (Variante n°1) approvato con DCC 195 del 04.08.2010, con la recente adozione della DCC 98 del 23.11.2017 del POC n°8 “Castelfranco Ecovillage Retail Park”.

Si tratta, in sostanza, di integrare le NTA della Variante 1 con le nuove disposizioni introdotte dalla presente Variante 2.

Il percorso di formazione del Piano Particolareggiato “Comparto piscina” prende avvio dall’accordo di pianificazione pubblico – privato ai sensi dell’art. 18 L. R. 20/2000 e s. m. e i., stipulato in data 11/06/2004 tra il Comune di Castelfranco Emilia e i soggetti privati aggiudicatari. L’ultima approvazione del Piano riguarda la **Variante 1** ed è stata attuata con **DCC 195 del 04.08.2010**.

Variante 1

Fermo restando gli elementi ordinatori assunti per la progettazione urbanistica dell’intervento, a partire dalla proposta di assetto urbanistico risultata vincitrice della selezione pubblica operata dall’Amministrazione Comunale, si è resa necessaria la redazione della pratica di variante, poiché le modifiche proposte rientravano nell’elenco degli elementi che costituiscono variante, come inserito nelle norme urbanistiche ed edilizie del PPIP approvato.

Rimangono quindi inalterati i principi iniziali:

- il sistema ambientale del Canal Torbido;
- la nuova polarità attrattiva della piscina quale fornitore di servizi di scala sovra comunale;
- lo svincolo “Graziosa” della tangenziale di Castelfranco Emilia e il suo raccordo con via Bramante;
- la realizzazione di una nuova porzione di tessuto urbano di alta qualità ambientale e insediativa.

Il nuovo insediamento, comprensivo della piscina e della zona residenziale, sarà ben visibile dalla principale arteria di distribuzione viaria dell'asse tangenziale e tenderà pertanto a proporsi come un nuovo e forte elemento distintivo del panorama cittadino.

Per questo motivo acquisisce grande rilevanza la progettazione ambientale e paesaggistica dello stesso, in quanto l'intervento determinerà la definizione a tutti gli effetti di un elemento nuovo nel paesaggio urbano, e di un nuovo limite dell'edificato.

In particolare il nuovo svincolo della tangenziale si configura come una nuova "porta" della città, punto nevralgico per l'accessibilità sia dell'impianto natatorio sia delle aree residenziali di Castelfranco Emilia, nonché un'importante polarità di scala sovra-comunale. È essenzialmente per questo motivo che lo svincolo è stato assunto come opportunità per la determinazione di una delle principali strutture ordinatrici del progetto.

La serie di interventi proposti si configura in modo organico come la definizione urbanistica del limite urbano da sud – ovest, in particolare il sistema delle aree verdi e delle strutture di mitigazione degli impatti della tangenziale contribuisce in modo significativo alla definizione di un nuovo e ben definito limite della città.

Oggetto della Variante 1 sono le modifiche relative al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "Comparto piscina", che hanno riesaminato le porzioni di territorio oggetto della prima fase attuativa del "Comparto piscina", oltre all'attuazione della seconda fase del PPIP "Comparto piscina", corrispondente al completamento del programma edilizio residenziale, come da accordo di pianificazione.

La prima fase del "Comparto Piscina" è riferibile ad una porzione consistente dell'intervento, su circa 92.000 mq di terreno, comprendente:

- parte del comparto residenziale, per 8.200 mq di SU;
- la quasi totalità degli standard urbanistici, in particolare il verde pubblico, riferiti all'intero Comparto piscina (prima e seconda fase);
- il comparto destinato all'impianto natatorio e relativi accessori.

Le modifiche apportate riguardano solo una parte del territorio soggetto a Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "Comparto piscina". In particolare il comparto A (AMBITO 6AD e lotto 1 SUB AMBITO 51.2) e il sub comparto B.2 (lotto 2 SUB AMBITO 51.2); mentre il sub comparto B.1 (residenza prima fase e parco urbano) rimangono inalterati come da ultimo stato concessionato (dicembre 2008).

Essendo variati anche gli strumenti urbanistici (PSC versione contro dedotta definitiva – RUE versione contro dedotta definitiva) sono stati aggiornati anche i parametri edilizi e la verifica della dotazione di standard, come presentati nelle schede d'ambito di PSC delle aree oggetto di Piano Particolareggiato.

Questa variante si è resa necessaria in seguito all'aumento della consistenza territoriale del comparto complessivo, con una conseguente riprogettazione dell'impianto natatorio scoperto.

Oggetto della parte di PUA in Variante al PPIP "Comparto Piscina" – seconda fase, è una porzione di territorio dell'area del "Comparto Piscina" in via Castiglione – Canal Torbido corrispondente al sub ambito 51.8 di PSC, costituito dalle aree sulle quali, in seguito all'accordo di pianificazione pubblico – privato ai sensi dell'art. 18 L. R. 20/2000 stipulato in data 11.06.2004, sono riconosciuti diritti edificatori funzionali alla costruzione e gestione di un impianto natatorio aperto al pubblico. La previsione complessiva contenuta nell'accordo è pari a 26.070 mq di SU (art. III.2.01 delle NTA di PRG previgente), di cui 8.200 mq già utilizzati all'interno del sub ambito 17.3, per il quale è già in vigore un Piano Particolareggiato Convenzionato. Il sub ambito 51.8, in virtù dell'accordo stipulato in data 11.06.2004, prima dell'approvazione del PSC, e secondo quanto riportato all'art. 71 delle norme di PSC, può essere attuato con PUA anche in assenza di POC. In seguito all'approvazione del Piano Strutturale Comunale questo Piano viene presentato per realizzare un ulteriore sub comparto residenziale in aggiunta a quello avviato con il Piano Particolareggiato approvato.

Variante 2

La presente Variante 2, riguarda il coordinamento degli elementi di sovrapposizione tra lo strumento urbanistico oggi legittimato, denominato Piano Urbanistico di Iniziativa Pubblica "Comparto Piscina" (Variante n°1), e il POC n°8 "Castelfranco Ecovillage Retail Park". Si è provveduto pertanto a stralciare dal presente PUA residenziale le seguenti aree:

- Lotto 2 sub-ambito 51.8 AN;
- Lotto 2 sub-ambito 51.2 AN;
- Lotto 1 sub-ambito 51.2 AN.

Da ciò consegue una serie di modifiche che riguardano un riassetto dei Parcheggi di P1 e P2, una ridefinizione degli alloggi massimi realizzabili a parità di SU e una diminuzione della SC insediabile nell'Ambito 6 AD lotto 2.

Infine, pur essendo già possibile anche nella Variante 1 l'attuazione del PUA per stralci funzionali, e in particolare la realizzazione in autonomia del sub ambito 51.8 AN lotto 1, a seguito delle ridefinizioni previste dalla presente Variante 2, si è preferito chiarire la possibile attuazione in tre distinti stralci funzionali che sarà trattata nel Cap.5.

Sempre nell'accordo di pianificazione ai sensi dell'ex art. 18 L. R. 20/2000 stipulato in data 11.06.2004, era prevista la realizzazione della **quota di edilizia convenzionata pari a 3.128 mq di SU; dal momento che non**

è stato ancora possibile redigere la graduatoria di accesso all'edilizia convenzionata, è consentito realizzare tale quota in alternativa anche in questo secondo stralcio attuativo. Nello specifico se ne prevede la realizzazione all'interno dei lotti 9, 10, 11 e 12.

***Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica “Comparto piscina” – Prima fase
Variante 2***

2 **VARIANTE**

2.1 **DIMENSIONAMENTO ATTIVITÀ COMPLEMENTARI ALL'IMPIANTO NATATORIO (LOTTO 2 AMBITO 6AD)**

Il dimensionamento delle attività complementari all'impianto natatorio corrisponde all'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria della scheda d'ambito 6AD alla relativa Superficie Fondiaria.

$$ST = 32.073 \text{ mq}$$

$$U_f = 0,30 \text{ mq SC /mq SF}$$

$$SF = 26.142 \text{ mq}$$

$$SC \text{ max} = 7.842 \text{ mq}$$

$$SC \text{ insediata di progetto (ai fini della verifica degli standard)} = 4.146 \text{ mq di cui:}$$

$$\mathbf{2.146 \text{ mq} = SC \text{ impianto natatorio}}$$

$$\mathbf{2.000 \text{ mq} = SC \text{ attività complementari all'impianto natatorio.}}$$

2.2 **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NEL LOTTO AMBITO 6AD**

In virtù di quanto stabilito con l'accordo di pianificazione pubblico – privato ai sensi dell'art. 18 L. R. 20/2000, le destinazioni d'uso previste e compatibili (come da definizione riportate all'art. 3.1.2 del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente) per gli edifici del lotto 2 ambito 6AD sono:

- U.2 (Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra – alberghiero);
- U.3 (Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi);
- U.4.1 (Esercizi commerciali di vicinato);
- U.5 (Attività commerciali complementari);
- U.7 (pubblici esercizi);
- U.10 (Attività di spettacolo con limitato effetto di disturbo sul contesto urbano);
- U.16 (artigianato di servizio, con particolare riferimento a uso U.16.1 Artigianato a servizio della persona e a uso U.16.2 Artigianato a servizio della residenza);
- U.21 (parcheggi attrezzati di uso pubblico);
- U.22 (Attività collettive di interesse comunale);

- U.23 (Verde pubblico);
- U.24 (Istruzione superiore);
- U.28 (Attività socio – sanitarie);
- U.29 (Attività culturali);
- U.34 (Attrezzature ed impianti sportivi privati).

2.3 ELEMENTI PRESCRITTIVI

Le indicazioni grafiche riportate negli elaborati di progetto costituiscono riferimento fondamentale per l'attuazione degli interventi, in particolare per quanto riguarda:

- Perimetrazione delle aree del comparto unitario di intervento;
- Localizzazione e dimensionamento degli spazi a verde pubblico attrezzato e a parcheggi pubblici;
- Organizzazione dell'accessibilità al comparto;
- Parametri urbanistici come definiti nel successivo art. 2.4;
- Modalità di raccordo della viabilità in progetto (entro comparto) con la viabilità esistente;
- Morfologia generale dell'insediamento.

L'individuazione dei perimetri del lotto 2 AMBITO 6AD, le rispettive linee di massima concentrazione dell'edificio e i relativi schemi ideogrammatici di ipotesi edifici, così come riportati in tutti gli elaborati della Variante al PPIP "Comparto Piscina" sono da intendersi puramente indicativi e non vincolanti (*come da OSSERVAZIONE - prot. 2563 del 25.01.2010*).

Le presenti norme stabiliscono, a integrazione e completamento delle indicazioni degli elaborati grafici di progetto, i criteri e le disposizioni generali e specifiche che dovranno guidare le successive fasi progettuali e convenzionali, in modo tale da assicurare la buona esecuzione del piano.

I progetti edilizi dovranno in ogni caso uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle presenti norme, oltre al rispetto delle leggi vigenti (con particolare riferimento alle disposizioni riguardanti le opere edilizie, la sicurezza dei fabbricati, il contenimento dei consumi energetici, l'abbattimento delle barriere architettoniche, ecc.) del Regolamento Urbanistico Edilizio, del regolamento di igiene, del regolamento del verde e di ogni altro regolamento vigente nel Comune di Castelfranco Emilia.

I progetti delle opere di urbanizzazione ed edilizi dovranno rispettare le eventuali prescrizioni e/o condizioni poste da ARPA – AUSL in sede di approvazione della variante al Piano Particolareggiato in oggetto.

2.4 **MODALITÀ DI INTERVENTO PER LE ATTIVITÀ COMPLEMENTARI ALL'IMPIANTO NATATORIO (AMBITO 6AD LOTTO 2)**

L'attuazione delle potenzialità edificatorie di progetto (**2.000 mq di SC**) all'interno del lotto 2 dell'Ambito 6 AD deve avvenire tramite intervento diretto, secondo le disposizioni del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Castelfranco Emilia.

Eventuali modifiche in corso di attuazione del piano particolareggiato, non costituiscono variante nel caso in cui:

- venga prevista una **diversa distribuzione della Superficie Complessiva** attraverso il trasferimento tra i lotti 2 e 3 di potenzialità edificatoria, purché non sia superata la potenzialità edificatoria massima di progetto in termini di Superficie Complessiva totale dell'intero AMBITO 6 AD.
- siano previste, all'interno dei lotti, **modifiche alla morfologia di perimetro e dell'area di sedime dei fabbricati**, delle sagome dei fabbricati (da ritenersi indicative) e delle coperture. Saranno altresì ammesse modifiche alle tipologie degli edifici ed ai rapporti volumetrico – dimensionali (proporzioni, altezze, superfici coperte e numero di piani) nel rigoroso rispetto degli indici e parametri prescritti dal Piano Urbanistico Attuativo e dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio.
- si tratti di modifiche al **disegno delle superfici scoperte**, dei parcheggi pertinenziali e degli accessi carrai, conseguenti o meno alle modifiche suddette o derivanti da esigenze di razionalizzazione esecutiva, fermo restando il mantenimento degli standard minimi richiesti;
- si tratti di modifiche nel **numero e posizione degli accessi carrai**, fermo restando il mantenimento degli standard urbanistici minimi richiesti. Sulla viabilità e sui parcheggi è consentita la realizzazione di passi e accessi carrai nel rispetto di quanto previsto dalla presente variante al PPIP "Comparto piscina" fatte salve, in quanto applicabili, le disposizioni di cui all'art. 22 del Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. 285/92) e degli art. 44 e 45 del relativo Regolamento di attuazione di cui al DPR 495/92;

- si tratti di modeste **modifiche alle dividenti dei lotti** nell'ordine della tolleranza grafica e a seguito di esatta misurazione ed individuazione degli stessi sul terreno, al fine di procedere ai frazionamenti.

È consentito realizzare superfici utili superiori a quelle previste dalla presente Variante al PPIP "Comparto piscina", fino al max di 7.842 mq di SC, previo reperimento dei relativi standard urbanistici e conseguente Variante al PPIP.

Resta fermo che ogni proposta di variazione dell'assetto plani volumetrico prefigurato nel Presente Piano potrà essere operata perseguendo obiettivi di corretta organizzazione degli insediamenti e rispettando i seguenti vincoli d'intervento:

1. H max = 4 piani fuori terra;
2. Distanza minima dai confini di proprietà = secondo quanto indicato nella 03_TAV_PROGETTO IN VARIANTE, e nel rispetto dell'allineamento prevalente;
3. Per quanto riguarda il lotto 2 – ambito 6AD è ammessa la costruzione in aderenza all'impianto natatorio preesistente.

***Piano Urbanistico Attuativo del sub ambito 51.8 in VARIANTE al PPIP “Comparto Piscina”
seconda fase
Variante 2***

3 SUB AMBITO 51.8 – PPIP “COMPARTO PISCINA” – SECONDA FASE

3.1 DIMENSIONAMENTO

Come già precedentemente menzionato, il Piano Urbanistico Attuativo si costituisce come concretizzazione della seconda fase di sviluppo progettuale (ed attuativo) del Piano Urbanistico di Iniziativa Pubblica “Comparto piscina”. Come indicato nell’accordo ex art. 18 L. R. 20/2000 stipulato in data 11 giugno 2004, il secondo stralcio attuativo prevede il completamento del programma insediativo privato fino al raggiungimento della quota complessiva di 26.070 mq di SU (come da definizione contenuta nell’art. III.2.01 delle NTA di PRG previgente).

La proposta progettuale contenuta nel Presente Piano Urbanistico Attuativo prevede la suddivisione della superficie fondiaria in 12 lotti di tipologie diverse, che complessivamente sviluppano 17.870 mq di SU:

- Lotto singolo: ad un solo edificio residenziale;
- Lotto doppio: a due edifici residenziali uniti a corte, derivante dall’aggregazione di due lotti singoli.

È prevista la seguente distribuzione della **capacità edificatoria residenziale**:

| NUMERO LOTTO | Sup. FONDIARIA mq | Sup. UTILE max costruibile mq (*) | NUMERO PIANI |
|--------------|-------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 1 | 869 | 1.130 | 4 p. f.t. + 1 p. sottotetto (**) |
| 2 | 875 | 1.138 | 4 p. f.t. + 1 p. sottotetto (**) |
| 3 | 879 | 1.143 | 4 p. f.t. + 1 p. sottotetto (**) |
| 4 | 964 | 1.253 | 4 p. f.t. + 1 p. sottotetto (**) |
| 5 | 934 | 1.215 | 4 p. f.t. + 1 p. sottotetto (**) |
| 6 | 963 | 1.252 | 4 p. f.t. + 1 p. sottotetto (**) |
| 7 | 875 | 1.138 | 4 p. f.t. + 1 p. sottotetto (**) |
| 8 | 1.045 | 1.361 | 4 p. f.t. + 1 p. sottotetto (**) |
| 9 | 1.584 | 2.060 | 4 p. f.t. + 1 p. sottotetto (**) |
| 10 | 1.584 | 2.060 | 4 p. f.t. + 1 p. sottotetto (**) |

| | | | |
|---------------|---------------|---------------|-------------------------------------|
| 11 | 1.584 | 2.060 | 4 p. f.t. + 1 p. sottotetto (**) |
| 12 | 1.584 | 2.060 | 4 p. f.t. + 1 p. sottotetto (**) |
| TOTALE | 13.740 | 17.870 | |

(*) Definizione come da PIANO REGOLATORE GENERALE variante generale 1985 - art. III.2.01: "La superficie utile dell'edificio è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani del fabbricato, compresi vani ascensori e scale in quanto colleghino piani anche solo parzialmente abitabili, ed escluse le superfici lorde di:

- a. servizi ausiliari condominiali ad uso specifico degli inquilini, posti al piano terra, interrato o sottotetto (es: saletta condominiale, stenditoio comune, deposito cicli etc.);
- b. autorimesse e relativi collegamenti (corsello, rampa coperta di accesso, scale etc.), che non eccedano le superfici destinate a parcheggi privati di tipo P3, fissate per ogni uso urbano al successivo Capo V.1;
- c. i locali sottotetto con altezza media inferiore a mt. 1.70 (altezza media calcolata per ogni singolo ambiente, come rapporto tra il volume vuoto per pieno e la superficie calpestabile) ed un rapporto aero-illuminante inferiore ad 1/16; per questi locali è prescritta la realizzazione dell'eventuale collegamento verticale al piano sottostante, mediante scaletta mobile di tipo retrattile;
- d. i locali sottotetto destinati al solo uso di acetaia, secondo i limiti e le caratteristiche fissati dal Regolamento Edilizio Comunale;
- e. servizi tecnici generali e cabine elettriche, anche private;
- f. portici di uso pubblico e privato; logge coperte e balconi;
- g. balconi vetrati e verande aventi profondità non superiore a mt. 1,60;
- h. portici di uso pubblico e privato e gallerie coperte; logge coperte e balconi; in questi casi la superficie esclusa dal computo della SU è quella misurata all'esterno dei muri perimetrali dell'edificio;
- i. nel solo caso delle abitazioni agricole di cui al successivo Art. V.2.02, si considerano come ammissibili nell'abitazione agricola, ma non conteggiati nella relativa Su, spazi di servizio ed accessori (cantine, ricoveri, rimesse, garages, piccoli magazzini, legnaie, soffitte e simili) anche qualora i relativi locali presentino i requisiti di abitabilità fissati dal regolamento Edilizio Comunale.

Sono inoltre esclusi dal computo della SU, sino alla concorrenza del 40% della SU in progetto, oltre alle superfici di cui ai punti c), d), e), f), g), h) ed i), i locali accessori aventi le seguenti caratteristiche:

- locali sottotetto aventi altezza media (altezza media calcolata per ogni singolo ambiente, come rapporto tra il volume vuoto per pieno e la superficie calpestabile) superiore o uguale a mt. 1.70, ma non superiore a mt. 2.40 ed un rapporto aero-illuminante non superiore ad 1/16; nel caso di locali non aventi i requisiti di abitabilità fissati dal vigente Regolamento edilizio comunale, è prescritta la realizzazione dell'eventuale collegamento verticale al piano sottostante, mediante scaletta mobile di tipo retrattile;
- cantine e depositi al piano terra o interrato, dotati, nel caso di locali posti al piano terra, di accesso diretto verso spazi esterni all'edificio, e di un rapporto aero-illuminante non superiore ad 1/16;
- autorimesse e relativi collegamenti (corsello, rampa di accesso coperta, scala etc.), eccedenti le superfici destinate a parcheggi privati di tipo P.3, fissata per ogni uso urbano al successivo Capo V;

- *in tutti i casi di locali aventi una funzione accessoria a quella principale, è prescritta una dotazione impiantistica e tecnologica strettamente connessa alla destinazione prevista per il singolo locale.*

(**) Definizione come da RUE - art. 2.1.4: *“Locali sottotetto aventi altezza media (calcolata come rapporto V/S senza esclusione di porzioni di locali) inferiore o uguale a metri 1,70, dotati di un rapporto aeroilluminante non superiore a 1/16; per questi locali è consentita la realizzazione dell’eventuale collegamento verticale al piano sottostante, anche mediante scaletta di tipo fisso; l’eventuale controsoffittatura dei locali sottotetto dovrà essere di tipo rigido ed inamovibile e l’intercapedine derivata non potrà essere maggiore di cm 30.”*

Alla data di stipula dell’accordo ex art. 18 L. R. 20/2000, e presentazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica “Comparto piscina” in via Castiglione Canal Torbido, era in vigore il Piano Regolatore Generale che calcolava la superficie abitabile in SU come somma delle superfici lorde di tutti i piani del fabbricato, compresi vani ascensori e scale (come da definizione nell’art. III.2.01 da NTA di PRG previgente). Questo Piano Urbanistico Attuativo, invece, viene presentato in concomitanza con il procedimento di approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio, che invece prevede una Superficie Complessiva calcolata al netto di murature, pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte e finestre, e al netto delle superfici non residenziali (come da art. 2.1.4 della versione contro dedotta di RUE).

Non essendo presente un parametro di conversione tra SU e SC, ai soli fini del calcolo degli standard in questa fase, si è scelto (in accordo con l’Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Emilia) di prendere un edificio residenziale come campione e calcolare sia la SU come da NTA di PRG, che la SC come da RUE. Dal calcolo il rapporto tra le due superfici risulta, in via cautelativa:

S.C. = 80% S.U.

S.U. max 17.870 mq (quota insediativa privata oggetto di questo Piano Urbanistico Attuativo) =

S.C. max 14.296 mq

in virtù di quanto precedentemente esposto. Resta fermo che tale conversione è utilizzata ai soli fini del calcolo degli standard urbanistici ma che, in fase di istruttoria, la verifica della potenzialità edificatoria sarà da realizzare secondo la definizione della SU contenuta nella scheda d’ambito 51.8 di PSC.

3.2 SCHEMA D’ASSETTO - ZONIZZAZIONE

Per quanto riguarda lo schema d’assetto il sub ambito 51.8 è suddiviso in lotti di 2 tipologie diverse. In particolare sono stati indicati 8 ‘lotti singoli’ e 4 ‘lotti doppi’. La scelta distributiva dei tipi di lotti negli elaborati allegati ha valore puramente indicativo e non prescrittivo, come riportato nei successivi articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Attuativo.

L'area d'intervento oggetto della previsione plani volumetrica è articolata nelle seguenti zone di Piano Urbanistico Attuativo:

- Zone edificabili (ART. 3.08)
- Zone a verde pubblico di urbanizzazione (ART. 3.10)
- Zone destinate alla realizzazione degli spazi pavimentati, ciclabili, e pedonali pubblici o ad uso pubblico (ART. 3.11)
- Zone destinate alla realizzazione della viabilità e dei parcheggi pubblici (ART. 3.12).

3.3 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

L'area d'intervento assoggettata al presente Piano Urbanistico Attuativo è riservata alla costruzione di nuovi fabbricati ad uso abitativo, secondo le previsioni normative qui riportate.

3.3.1 DESTINAZIONI D'USO

In virtù di quanto stabilito con l'accordo di pianificazione pubblico – privato ai sensi dell'art. 18 L. R. 20/2000, nel sub ambito 51.8 le destinazioni d'uso previste e compatibili per gli edifici del Piano Urbanistico Attuativo sono quelle prevalentemente residenziali riportate all'art. 3.1.2 del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente.

- U.1 (Residenza);
- U.3 - U.4.1 - U.7 - U.11 - U.16.1 - U.16.2 (Usi complementari alla residenza) massimo il 15% di U.1

3.3.2 ELEMENTI PRESCRITTIVI

Eventuali modifiche in corso di attuazione del piano urbanistico attuativo, non costituiscono variante quando:

- comportino l'**accorpamento di due o più lotti**; in tal caso la Superficie Utile sarà quella risultante dalla somma delle superfici dei singoli lotti, ferma restando la Superficie Utile massima realizzabile nel comparto stesso e senza che ne risultino modificati i confini, come individuati dalle strade di progetto, mantenendo altresì inalterato il tracciato viario e la localizzazione dei servizi e delle opere di urbanizzazione in genere.

- comportino **la suddivisione dei lotti doppi nei lotti singoli** che li costituiscono e della relativa Superficie Utile massima realizzabile, ferma restando la Superficie Utile massima realizzabile nel comparto stesso e senza che ne risultino modificati i confini, come individuati dalle strade di progetto, mantenendo altresì inalterato il tracciato viario e la localizzazione dei servizi e delle opere di urbanizzazione in genere.
- Comportino un **aumento del numero massimo totale di alloggi** nel limite **massimo del 10%**, fermo restando il reperimento in sede esecutiva delle consistenze e degli standard previsti dal piano.
- prevedano una **diversa distribuzione della Superficie Utile** massima insediabile nei singoli lotti, purché contenuta entro il 30% della Superficie Utile massima realizzabile del lotto, nel rispetto dei restanti parametri urbanistico – edilizi e fermo restando il rispetto del valore complessivo della Superficie Utile dell'intero lotto 1 – SUB AMBITO 51.8 AN.
- prevedano un **diverso numero di alloggi per ogni lotto**, purché il totale non superi il massimo consentito, così come indicato nell'elaborato di verifica degli standard, e a patto che per gli alloggi in eccedenza siano individuati i relativi standard urbanistici necessari, secondo i parametri prescritti dal Piano Urbanistico Attuativo e dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio.
- comportino, all'interno dei lotti, **modifiche alla morfologia di perimetro e dell'area di sedime dei fabbricati**, delle sagome dei fabbricati (da ritenersi indicative) e delle coperture. Saranno altresì ammesse modifiche alle tipologie degli edifici ed ai rapporti volumetrico – dimensionali (proporzioni, altezze, superfici coperte e numero di piani) nel rigoroso rispetto degli indici e parametri prescritti dal Piano Urbanistico Attuativo e dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio.
- si tratti di modifiche al **disegno delle superfici scoperte**, dei parcheggi pertinenziali e degli accessi carrai, conseguenti o meno alle modifiche suddette o derivanti da esigenze di razionalizzazione esecutiva;
- si tratti di modeste **modifiche alle dividenti dei lotti** nell'ordine della tolleranza grafica e a seguito di esatta misurazione ed individuazione degli stessi sul terreno, al fine di procedere ai frazionamenti.

È consentito realizzare superfici utili inferiori a quelle previste dal Piano Urbanistico Attuativo.

Resta fermo che ogni proposta di variazione dell'assetto plani volumetrico prefigurato nel Presente Piano potrà essere operata perseguendo obiettivi di corretta organizzazione degli insediamenti e rispettando i seguenti vincoli d'intervento:

1. H max = 4 piani fuori terra + 1 piano sottotetto;
2. Distanza minima dai confini di proprietà secondo quanto indicato nella 03_TAV_PROGETTO IN VARIANTE;
3. VL (Visuale Libera) $\geq 0,5$ tra edifici distinti
4. minimo di 10 m tra pareti finestrate che illuminano locali abitabili;
5. Sono ammesse modifiche nel **numero e posizione degli accessi carrai**, fermo restando il mantenimento degli standard urbanistici minimi richiesti;
6. Il numero degli alloggi è indicativo e perciò modificabile in sede di richiesta di permesso di costruire.

3.3.3 POSSIBILITÀ DI MODIFICA DEGLI ACCESSI CARRABILI

È ammessa la modifica della posizione degli accessi carrabili visualizzati nelle cartografie allegate, senza che questo costituisca variante al presente Piano Urbanistico Attuativo, a condizione che non sia diminuito il numero dei parcheggi pubblici P1 e vengano sistemati, a cura e spese dei soggetti richiedenti il permesso di costruire, i medesimi parcheggi P1 e i marciapiedi stradali eventualmente danneggiati.

3.4 MODALITÀ DI INTERVENTO E STRALCI FUNZIONALI DI ATTUAZIONE

Il progetto planivolumetrico suddivide l'area del Piano Urbanistico Attuativo in più stralci funzionali d'intervento, eventualmente individuati in fase di realizzazione di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione. Si sviluppa in 12 lotti d'intervento edificatorio, definendo la quota di opere di urbanizzazione e, per ciascuno dei lotti edificabili, la numerazione d'ordine, la superficie fondiaria, la superficie SU, il numero dei piani compreso il piano terra e le distanze da osservare nell'edificazione.

L'attuazione delle previsioni di PUA oggetto di variante si articola negli stralci attuativi descritti nell'art.1 della Convenzione Urbanistica e graficamente rappresentati nell'elaborato 03_TAV_Progetto in variante.

3.5 REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La ditta lottizzante si obbliga a realizzare a proprie cura e spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito permesso di costruire, le seguenti opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto, secondo quanto precisato nella convenzione attuativa.

3.6 CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi a quanto indicato dalle tavole di piano particolareggiato nonché dei rispettivi disciplinari tecnici.

In particolare le strade e i parcheggi dovranno essere corredati dalla relativa segnaletica verticale e orizzontale e da rallentatori della velocità, da concordare con gli uffici tecnici comunali competenti.

3.7 MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Contestualmente alla realizzazione dei fabbricati in progetto saranno realizzate con caratteristiche di funzionalità le opere di urbanizzazione primaria, secondo i relativi stralci attuativi previsti nella convenzione attuativa.

3.8 ZONE EDIFICABILI

Comprendono le aree edificabili private e recintabili dei lotti del Piano Urbanistico attuativo nel quale sono previste tipologie edilizie, indifferentemente, per casa singola o abbinata, a schiera, micro condominiale o condominiale con un massimo di 4 piani compreso il piano terra, oltre a sottotetto.

Dette tipologie edilizie dovranno essere progettate osservando i seguenti indici e le seguenti prescrizioni:

- Superficie Fondiaria, Superficie Utile, numero piani utili fuori terra.
- Visuale Libera $\geq 0,5$ tra pareti finestrate illuminanti locali di categoria A di edifici distinti;
- Minimo 10 m tra fronti finestrati;
- Le distanze minime dai confini di proprietà, da spazi pubblici e strade interne al comparto oggetto del presente PUA e dai confini di comparto sono indicate nella planimetria della 03_TAV_PROGETTO IN VARIANTE;
- Tenuto conto del criterio dell'invarianza idraulica prescritto nella scheda d'ambito 51 di PSC, si adotta il criterio di $SP = 30\%$ della ST del piano (30% di 127.034 mq = 38.110 mq). Tale valore è

verificato dalla somma delle superfici destinate a verde permanente (parco urbano, verde pubblico in lotto 1 – sub ambito 51.2 e in lotto 2 – sub ambito 51.2, verde pertinenziale dell’impianto natatorio), pari a 41.971 mq > di 38.110 mq. Tale verifica fa riferimento alla Variante 1, se si volesse verificare anche la Variante 2 si avrebbe: adottando per analogia il criterio di SP = 30% della ST del piano (30% di 87.516 mq = 26.255 mq). Tale valore è verificato dalla somma delle superfici destinate a verde permanente (parco urbano, verde pubblico in lotto 1, verde pertinenziale dell’impianto natatorio), pari a circa 34.603 mq > di 26.255 mq

Si prescrive quindi, come Superficie Permeabile minima per tutti i lotti del sub ambito 51.8 il solo soddisfacimento delle prescrizioni dell’art. 6.4.5 di RUE, recanti “Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni nel territorio urbanizzato – spazi condominiali – locali di servizio esclusivo”. Negli spazi esterni scoperti degli edifici condominiali (dal computo sono esclusi gli spazi relativi ai percorsi pedonali, alle corsie di manovra e di accesso alle autorimesse, alle rampe di accesso ai piani interrati e gli spazi riservati alle dotazioni minime richieste), dovrà essere riservata una quota non inferiore al 30% ad uso condominiale, di cui la metà opportunamente attrezzata a verde arredato;

- Per gli indici edilizi non considerati nel presente articolo e per le caratteristiche igienico – sanitarie degli alloggi, si dovrà fare riferimento al Regolamenti Urbanistico Edilizio e di Igiene vigenti al momento dell’inoltro della richiesta di permesso di costruire.

In sede di progettazione degli interventi edificatori si potrà tener conto delle flessibilità operative descritte al precedente art. 3.3.

3.9 PRESCRIZIONI RIGUARDANTI IL VERDE PRIVATO

Per garantire il decoro urbano, si prescrive di mettere a dimora una quantità di alberi e arbusti pari a:

- A = 1 albero d'alto fusto ogni 100 mq di SP;
- AR = 4/5 arbusti ogni 100 mq di SP

Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno prescelti secondo modalità definite da specifici progetti e dovranno presentare un'altezza non inferiore a mt. 3,0 e un diametro, misurato a mt. 1,0 da terra, non inferiore a cm 10.

Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate, secondo quanto previsto nel vigente Regolamento comunale del verde.

Di seguito vengono elencate le essenze da preferire nelle sistemazioni delle aree verdi:

Alberi autoctoni consigliati:

NOME SCIENTIFICO

Acer campestre L.
Alnus glutinosa L.
Carpinus betulus L.
Fraxinus excelsior L.
Fraxinus ornus L.
Fraxinus oxycarpa Biep.
Populus alba L.
Populus canescens Ait. S.
Populus nigra L.
Prunus avium L.
Pyrus piraster Borkh.
Quercus robur L. pedunculata Ehrh.
Salix alba L.
Salix fragilis L.
Salix triandra L.
Tilia platyphyllos L.

NOME ITALIANO

acero campestre
ontano nero
carpino bianco
frassino comune
orniello
frassino meridionale
pioppo bianco
pioppo grigio
pioppo nero
ciliegio
pero selvatico
farnia
salice bianco
salice fragile
salice da ceste
tiglio nostrale

Altri alberi consigliati:

NOME SCIENTIFICO

Celtis australis L.
Juglans regia L.
Morus alba L.
Morus nigra L.
Populus nigra var. italica Duroi
Prunus cerasifera Ehrh.
Taxus baccata L.
Tilia cordata L.

NOME ITALIANO

bagolaro
noce
gelso
moro
pioppo cipressino
mirabolano
tasso
tiglio selvatico

Arbusti autoctoni consigliati:

| NOME SCIENTIFICO | NOME ITALIANO |
|--------------------------|----------------------|
| Carpinus betulus L. | carpino bianco |
| Colutea arborescens L. | vescicaria |
| Cornus sanguinea L. | sanguinella |
| Corylus avellana L. | nocciolo |
| Crataegus monogyna Jacq. | biancospino comune |
| Hippophae rhamnoides L. | olivello spinoso |
| Lonicera caprifolium L. | caprifoglio |
| Prunus spinosa L. | prugnolo |
| Rosa canina L. | rosa canina |
| Salix caprea L. | salicone |
| Salix cinerea L. | salice grigio |
| Sambucus nigra L. | sambuco |
| Viburnum opulus L. | pallon di maggio |

3.10 ZONE A VERDE PUBBLICO DI URBANIZZAZIONE

Tali zone sono riservate alla piantumazione e alla attrezzatura del verde di urbanizzazione del presente piano. Le essenze da preferire nelle sistemazioni delle aree verdi: sono le stesse dell'elenco riportato al capitolo 3.09 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Le ditte lottizzanti provvederanno alla realizzazione del verde sulle aree di cessione, come da progetto che le stesse formuleranno in accordo con i competenti Uffici del Comune di Castelfranco Emilia. Detto progetto dovrà essere presentato contestualmente alla richiesta di concessione delle Opere di Urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto nei relativi stralci di attuazione.

Il progetto esecutivo per la sistemazione del verde e per la realizzazione delle infrastrutture e degli arredi dovrà essere redatto in modo da uniformare i materiali, le tecnologie e i particolari costruttivi in conformità alle indicazioni del planivolumetrico con possibilità di modifiche ai tracciati dei percorsi pedonali che non comportino tuttavia l'alterazione della tessitura e della sistemazione urbanistica originaria.

Per quanto non previsto dal presente articolo si fa riferimento agli articoli del Regolamento Urbanistico Edilizio.

3.11 ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI SPAZI PAVIMENTATI, DEI CICLABILI E DEI PEDONALI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Tali zone sono riservate alla realizzazione del sistema della mobilità pedonale – ciclabile di urbanizzazione primaria secondo le soluzioni di massima indicate nel planivolumetrico.

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i tracciati dei percorsi pedonali laterali alla viabilità pubblica, potranno essere apportate modifiche ai tracciati interni alle aree di verde pubblico in relazione all'esigenza di integrarsi alla situazione di fatto delle aree circostanti e di adeguarsi all'edificazione dei singoli lotti.

Sarà inoltre possibile, in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria, modificare il tracciato del percorso ciclo – pedonale indicato negli elaborati di progetto allegati, purché siano mantenuti gli standard minimi richiesti, e nel rispetto delle normative comunali e nazionali vigenti.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere realizzato nel rispetto della vigente legislazione in materia di superamento delle barriere architettoniche.

3.12 ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DELLA VIABILITÀ E DEI PARCHEGGI PUBBLICI

Tali zone vengono destinate alla realizzazione della viabilità di servizio ai lotti edificabili e alla predisposizione dei necessari parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria.

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria sarà garantita l'individuazione di un posto auto per portatori di handicap ogni 50 posti auto.

4 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In relazione alla Variante n°1 al PPIP “Comparto piscina” si rimanda alla relazione illustrativa di contro deduzioni allegata alla delibera di approvazione DCC 195 del 04.08.2010.

In relazione alla presente Variante n°2 al PPIP “Comparto piscina”, sono pervenuti i pareri espressi dagli Enti competenti di seguito riportati:

- 4.1 **ARPA**
- 4.2 **AUSL**
- 4.3 **PROVINCIA DI MODENA – SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E CARTOGRAFICA**
- 4.4 **CONSORZIO DELLA BONIFICA BURANA**
- 4.5 **COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA – TUTELA E GESTIONE DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI – SERVIZI AMBIENTALI**
- 4.6 **COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA – PATRIMONIO E LAVORI PUBBLICI**
- 4.7 **COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA – SETTORE POLIZIA MUNICIPALE**
- 4.8 **ENEL**

5 STRALCI FUNZIONALI

Pur essendo già possibile anche nella Variante 1 l'attuazione del PUA per stralci funzionali, ed in particolare la realizzazione in autonomia del sub ambito 51.8 AN lotto 1, a seguito delle re-definizioni previste dalla presente Variante 2, si è preferito chiarire la possibile attuazione in tre distinti stralci funzionali. Pertanto l'attuazione delle previsioni di PUA oggetto di variante si articola negli stralci attuativi di seguito descritti e graficamente rappresentati nell'elaborato "03_TAV_PROGETTO IN VARIANTE":

- I stralcio attuativo

comprensivo dei lotti fondiari n. 9-10-11-12 del sub ambito 51.8 AN lotto 1, nonché di tutte le dotazioni pubbliche previste all'interno del medesimo sub ambito 51.8 AN lotto 1, consistenti in viabilità, parcheggi pubblici, infrastrutture a rete e percorso ciclo-pedonale;

- II stralcio attuativo

comprensivo dei lotti fondiari n. 1-2-3-4-5-6-7-8 del sub ambito 51.8 AN lotto 1, nonché di tutte le dotazioni pubbliche previste all'interno dell'ambito 6 AD lotto 3, consistenti in parcheggi pubblici;

- III stralcio attuativo

comprensivo del lotto fondiario coincidente con l'ambito 6 AD lotto 2 e delle relative infrastrutture a rete, nonché delle dotazioni pertinenziali ad esso connesse previste all'interno dell'ambito 6 AD lotto 3, consistenti in parcheggi pertinenziali.