

# **Norme Tecniche di attuazione PP Ex-Fornace.**

## **Testo Coordinato con le modifiche derivanti dalla variante**

### **CAPO I – Dati generali**

**Art. 1 Ambito di applicazione**

**Art. 2 Dati generali di progetto;**

**Art. 3 Individuazione delle zone d'intervento**

**Art. 4 Progettazione degli edifici e delle opere pertinenziali.**

### **CAPO II – Parametri urbanistici ed edilizi**

**Art. 5 Parametri urbanistici;**

**Art. 6 Parametri Edilizi;**

**Art. 7 Destinazioni d'uso e numero di alloggi**

**Art. 8 Parcheggi pertinenziali;**

**Art. 9 Requisiti Architettonici degli edifici, delle recinzioni e delle aree di pertinenza;**

**Art. 10 Verde Privato**

### **CAPO III – Opere di Urbanizzazione**

**Art. 11 Viabilità e parcheggi;**

**Art. 12 Percorsi e spazi pedonali**

**Art. 13 Servizi a rete;**

**Art. 14 Verde pubblico**

### **CAPO IV – Disposizioni particolari**

**Art. 15 Varianti al progetto attuativo;**

**Art. 16 Rimando alle norme di PRG vigenti**

**Art. 17 Prescrizioni da osservarsi per l'attuazione del Piano Particolareggiato.**

**Art. 18 Disciplina dei lotti edificati**

## CAPO I – Dati Generali

### Art.1) Ambito di applicazione.

Le presenti norme si applicano all'interno del comparto urbanistico residenziale di espansione denominato "Ex Fornace", identificato all'art. 31 della Disciplina Particolareggiata per l'Attuazione del Piano di Riassetto del Paesaggio quale parte integrante del vigente PRG di Maranello.

L'art. 31 citato prevede la realizzazione di un nuovo complesso a destinazione "residenziale" e la realizzazione di un'area di "attrezzature private per funzioni sportivo-ricreative", previa formazione di un piano urbanistico preventivo.

La realizzazione degli interventi di cui al presente Piano Particolareggiato presuppongono la totale demolizione dei fabbricati esistenti nell'area dell' "Ex Fornace".

Il P.P. ha validità decennale a decorrere dall'approvazione comunale, decorso tale termine questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo l'obbligo di osservare a tempo indeterminato gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite nel piano medesimo.

Le disposizioni qui fissate hanno lo scopo di coordinare una corretta esecuzione delle previsioni effettuate dal Piano Particolareggiato nei progetti esecutivi conseguenti.

Sono pertanto da intendersi come prescrizioni:

- L'attuazione degli interventi urbanistici;
- La programmazione degli interventi privati;
- La sistemazione e cessione delle aree pubbliche;

Saranno invece da ritenersi a carattere prettamente di indirizzo:

- La distribuzione interna ai fabbricati delle tipologie edilizie;
- La sistemazione delle aree private;
- L'architettura in genere degli edifici e le disposizioni relative ai materiali, ai particolari costruttivi ed alle scelte cromatiche adottate.

### Art.2) Dati generali di progetto.

Il perimetro di Piano Particolareggiato è esattamente quello individuato dal PRG in vigore e comprende un'area di mq.123.321 (ST) (escluso aree demaniali, torrente Grizzaga e strada vicinale).

Il comparto unitario soggetto a Piano Particolareggiato si compone dei seguenti mappali:

Foglio	MAPP.	SUP.
18	77	1.920 mq.
18	78	1.115 mq.
18	79	1.200 mq.
18	80	14.183 mq.
18	81	335 mq.
18	83	24.931 mq.
18	90	120 mq.
18	104	1.542 mq.
18	135 parte	27.132 mq.
18	150	27.960 mq.
18	151	1.020 mq.
22	25 parte	1.150 mq.
22	27 parte	1.040 mq.
22	28 parte	3.454 mq.
22	29	104 mq.

22	30	731 mq.
22	31	4.470 mq.
22	32 parte	2 mq.
22	34 parte	1.020 mq.
22	224 parte	8.675 mq.
22	227	1.217 mq.

-----  
Totale Sup. Territoriale = 123.321 mq.

Oltre a:

Demanio	Foglio n.18	Mappale n.91	640 mq.
Torrente Grizzaga			3.438 mq.
Strade Vicinali			1.570 mq.

Il piano particolareggiato sarà attuato attraverso la realizzazione e la cessione gratuita da parte dei lottizzanti delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate nelle tavole n.7, 14, 15, 16, 17 e 18 secondo le modalità fissate dalla convenzione.

In particolare, sulla base delle indicazioni contenute nella tavola del regime del suolo si ottiene quanto segue:

- La Superficie Fondiaria che coincide con la somma dei lotti edificabili, posti entro il perimetro della zona omogenea "C", risulta essere pari a mq 20.027 complessivi.
- L'area destinata a spazi pubblici inclusa nel comparto ammonta a 14.295 mq.

### **Art.3) Individuazione delle zone di intervento.**

Il presente progetto urbanistico, nel rispetto del P.R.G vigente, assicura uno sviluppo coordinato ed integrato degli interventi prevedendo una attuazione per sub-comparti funzionali, di cui:

#### **1. AREA RESIDENZIALE:**

Comprende le aree poste ad est del Torrente Grizzaga a destinazione prevalentemente "residenziale" (SUB-COMPARTO A)

#### **2. AREA SPORTIVO-RICREATIVA:**

Comprende le aree poste ad ovest del Torrente Grizzaga a destinazione "sportivo-ricreativa" (SUB-COMPARTO B)

All'interno del piano particolareggiato è ammessa la realizzazione di 4.300 mq di S.U. nell'area a destinazione residenziale e di 200 mq di SU nell'area a destinazione sportiva ricreativa in aggiunta alla SU esistente sui mappali n. 29 e 30 del foglio n.22.

Sul lotto identificato con la lettera "A", dove insiste un fabbricato attualmente abitato, saranno possibili tutti gli interventi edilizi nel rispetto della disposizioni di zona, con l'obbligo però di uniformare l'attuale costruzione al linguaggio architettonico dell'intero comparto. Sarà inoltre possibile anche l'eventuale demolizione e successiva ricostruzione, come proposto negli elaborati di progetto, sempre e comunque nel rispetto della Superficie Utile totale del Comparto.

All'interno dell' area a destinazione sportivo-ricreativa è consentita la demolizione e ricostruzione dei due fabbricati, a condizione che le nuove costruzioni:

- vengano posizionate all'interno del Comparto sportivo-ricreativo
- vengano edificate nella sola area piana dell'Ex Cava di Argilla
- abbiano una S.U. totale data dalla somma della Superficie utile esistente incrementata di 200 mq (per il calcolo della superficie utile esistente trova applicazione l'art. 8, lettera I, punto 1 della normative di progetto del vigente Piano Regolatore Generale);
- vengano rispettate le distanze minime dall'argine del torrente Grizzaga prescritte dal comma 9 dell' Art. 31 della Disciplina Particolareggiata per l'Attuazione del P.R.P. pari,

per i fabbricati a 30 metri dal ciglio esterno del torrente e per gli impianti sportivi scoperti a 20 metri dal ciglio esterno del torrente, in ogni caso mai ad una distanza non inferiore rispettivamente a 20 mt. e a 10 mt.

Ciascuno di questi sub-comparti può procedere autonomamente nell'attuazione avendo, quale unità minima per la richiesta di "Permesso di costruire" o atto equipollente, il lotto, così come rappresentato nella specifica tavola di azionamento.

L'attuale linea in media tensione che attraversa la proprietà verrà completamente interrata in prossimità dell'area residenziale in progetto, a totale cura dell'ENEL; in base a quanto concordato con l'Ente medesimo, in virtù di propri elaborati grafici già fatti pervenire all'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 4) Progettazione degli edifici e delle opere pertinenziali.**

Per progettazione degli edifici deve intendersi:

1. La progettazione dei fabbricati, nel rispetto delle disposizioni vigenti nel Comune e delle norme nazionali e regionali in materia;
2. La progettazione esecutiva delle aree esterne private, con precisazione dei materiali, specificazione delle essenze da mettere a dimora;
3. Il progetto delle recinzioni e dei passi carrai, con specificazione della collocazione degli armadietti tecnologici, dei punti d'innesto delle reti di smaltimento dei reflui e delle adduzioni energetiche.
4. La precisazione dei rapporti di distanza, altezza rispetto agli edifici adiacenti, ai marciapiedi ed alle strade, ai giardini pubblici, nonché la VL intercorrente tra pareti finestrate.
5. Le distanze tra pareti, allorché inferiori a 10ml potranno presentare esclusivamente luci o pareti cieche.

Le quote di imposta dei piani terra, specificate dal PP, costituiscono il riferimento progettuale cui attenersi, tuttavia potranno essere apportate modeste variazioni, purché motivate da ragioni tecniche progettuali inconfutabili e verificabili soltanto alla scala della progettazione esecutiva.

L'altezza dei fabbricati è di "2 piani utili fuori terra", fatta eccezione per elementi isolati che siano giustificati dal progetto urbanistico-edilizio, oppure per tipologie specialistiche quali palestre, strutture sportive o per lo spettacolo, o altro assimilabile per analogia.

Le previsioni compositive del PP, nella ricerca di un ordinato assetto urbanistico, hanno previsto un comune linguaggio edilizio che si esprime coi materiali segnalati, i colori, le forme e le combinazioni prescelte, i singoli progetti, pertanto, dovranno individuare linee compositive e soluzioni progettuali definitive, non necessariamente uguali, ma armonicamente integrate ed assonnanti tra loro.

La S.U. dichiarata può essere trasferita da lotto a lotto, sino a sfruttare integralmente gli ingombri massimi edificabili e l'altezza massima progettati, senza che questi spostamenti determinino Variante al P.P. nei termini indicati al successivo art. 18. In tal caso dovrà essere riprodotto, nella documentazione relativa alla richiesta di "Permesso di Costruire", una tabella riepilogativa della S.U., sottoscritta in modo unitario dai lottizzanti, che dimostri volta per volta la S.U. sfruttata e quella residua del comparto. Resta inteso che non può essere superata la S.U. massima ammessa dal vigente piano particolareggiato, fatto salvo per quanto indicato al successivo art. 18.

Le sezioni ambientali definite col Progetto Attuativo, hanno lo scopo di descrivere la "composizione - obiettivo" da raggiungere con l'edificazione, soprattutto per quanto attiene il raccordo degli edifici col P.T. le altezze e le visuali libere. Tali volumi, tuttavia, non devono intendersi vincolanti per la definizione delle architetture, le quali potranno adottare, invece, configurazioni meno rigide e schematiche e, quindi, più libere.

L'insediamento dovrà garantire ai residenti il seguente livello sonoro:

60 DB nelle ore diurne;  
50 DB nelle ore notturne.

Gli edifici dovranno adottare soluzioni costruttive che assicurino all'interno dei locali il benessere acustico di legge, mediante idonei isolamenti, fasciature degli scarichi ed accorgimenti da prevedere nei muri perimetrali, negli infissi e nei solai.

I progetti edilizi presentati per ottenere l'atto abilitativo alla costruzione, dovranno essere corredati da specifica relazione geologica la quale dovrà rapportarsi con quella specifica del PP vigente. I progetti esecutivi dovranno indicare le soluzioni per il consolidamento delle scarpate, adottando criteri di ingegneria naturalistica in particolare per quanto riguarda le difese spondali del torrente Grizzaga.

## CAPO II – Parametri Urbanistici - Edilizi

### Art. 5) Parametri urbanistici.

I dati urbanistici del Piano Particolareggiato sono i seguenti:

S.T. del P.P. (escluso demanio, torrente Grizzaga e strada vicinale) = mq 123.321

S.U. di progetto residenziale = mq. 4.300 + 700 mq. dal trasferimento

S.U. di progetto sportivo-ricreativa = superficie utile esistente + 200 mq.

Altezza massima residenziale = 2 piani utili fuori terra; salvo esistente.

Altezza massima sportiva = altezze maggiori per tipologie specialistiche quali palestre o assimilabili (vedi comma 8 art. 31 della disciplina Particolareggiata per l'Attuazione del P.R.P.).

Parcheggi di U1 collegati alle residenze (compresa area manovra) =mq 910,42

Verde Pubblico di U1 = 400 mq.

Parcheggi di U1 collegati all'attività sportiva = mq 417,75

Parcheggi di U2 (compresa area manovra) = mq 667,83

Verde Pubblico di U2 = mq 4.534,00

Aree a verde ricavate dal vecchio tracciato catastale = mq 669

Totale aree Pubbliche in cessione = mq

Aree d'U2 da Monetizzare = nessuna, in quanto interamente cedute.

La distribuzione della S.U. per ciascuna proprietà è la seguente:

Area Residenziale (Zona omogenea C) :

Proprietà	Sub-Comparto	S.U.	%
Magica s.r.l.	"A"	4.300 mq. + 700 mq. da trasferimento	100%

Area Sportivo-Ricreativa :

Proprietà	Sub-Comparto	S.U.	%
Magica s.r.l.	"B"	esistente + 200 mq.	100%

### Art. 6) Parametri edilizi.

Per la definizione e l'applicazione dei parametri edilizi si rimanda, in sede di presentazione dei singoli progetti, a quanto prescritto agli art. 8, 9, 10 e 11 della Normativa di Progetto del Vigente P.R.G..

L'altezza massima in gronda da rispettarsi è quella indicata nella tavola n. 13/b Profili e sezioni in riferimento alla quota della strada di lottizzazione.

### Art. 7) Destinazioni d'uso e numero degli alloggi.

Le destinazioni ammesse all'interno del comparto sono quelle indicate all'art. 31 della Disciplina Particolareggiata per l'attuazione del Piano di Riassetto del Paesaggio

che rimanda agli art. 79 e 88 della Normativa di Progetto del vigente P.R.G. e agli art. 25, 27 e 30 della Disciplina Particolareggiata per l'attuazione del Piano di Riassetto del Paesaggio.

Il numero degli alloggi (fissato genericamente dall'art. 8 della Normativa di Progetto del vigente PRG come rapporto SU/n. Alloggi = 85 mq, nel comparto A a destinazione residenziale) è previsto pari a 50 ( $4.300\text{mq}/85\text{mq}=50$ , vedasi tabella in allegato).

#### **Art. 8) Parcheggi pertinenziali.**

Per il dimensionamento dei parcheggi pertinenziali a servizio delle aree residenziali e delle aree sportive-ricreative si rimanda all' Art. 16 della Normativa Tecnica di Attuazione del Vigente P.R.G.

Nell'area "sportivo-ricreativa" sono stati identificati dei parcheggi che risultano essere in esubero dal minimo richiesto dalle vigenti Norme del P.R.G. Tale quantità, anche se realizzata contemporaneamente alle altre opere di urbanizzazione e cedute preventivamente al Comune di Maranello, concorreranno assieme ai parcheggi futuri richiesti, a dotare l'area sportiva dei posti auto necessari, in funzione del progetto esecutivo e dei relativi impianti che verranno via via realizzati.

#### **Art. 9) Requisiti Architettonici degli edifici, delle recinzioni e delle aree di pertinenza.**

Si rimanda a quanto citato agli art. 7, 10 e 12 della Disciplina particolareggiata per l'attuazione del Piano di Riassetto del Paesaggio.

#### **Art.10) Verde Privato**

Il progetto del Verde Privato, da elaborarsi con particolare cura, dovrà prevedere l'adozione delle essenze arboree e arbustive con la preferenza per quelle autoctone o, comunque, di quelle ormai entrate a far parte dell'uso locale ed in conformità al vigente Regolamento del verde.

In ogni caso, le essenze sotto riportate costituiscono la base di riferimento per la struttura del verde privato, tuttavia, nel caso di palesi difficoltà d'altra natura, sono ammesse essenze diverse purché con caratteristiche dimensionali ed estetiche analoghe.

Indicazione delle essenze arboree ed arbustive ammesse :

Specie arboree:

- Acero campestre (*Acer campestre*)
- Acero minore (*Acer monspessulanum*)
- Carpino bianco (*Carpinus betulus*)
- Carpino nero (*Ostrya carpinifolia*)
- Cerro (*Quercus cerris*)
- Ciliegio (*Prunus avium*)
- Farnia (*Quercus robur*)
- Frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*)
- Noce (*Juglans regia*)
- Olmo campestre (*Ulmus minor*)
- Olmo ciliato (*Ulmus laevis*)
- Orniello (*Fraxinus ornus*)
- Pado (*Prunus padus*)
- Rovere (*Quercus petraea*)
- Roverella (*Quercus pubescens*)
- Salice bianco (*Salix alba*)
- Sorbo domestico (*Sorbus domestica*)
- Tasso (*Taxus baccata*)

- Tiglio nostrale (*Tiglia platyphyllos*)
- Tiglio selvatico (*Tiglia cordata*)

Specie arbustive:

- Agazzino (*Pyracantha coccinea*)
- Alloro (*Laurus nobilis*)
- Biancospino distilo (*Crataegus oxyacantha*)
- Biancospino monostilo (*Crataegus monogyna*)
- Bosso (*Buxus sempervirens*)
- Corniolo (*Cornus mas*)
- Ginestra di Spagna (*Spartium junceum*)
- Ginestra dei carbonai (*Sarothamnus scoparius*)
- Ginepro comune (*Juniperus communis*)
- Ligustro (*Ligustrum vulgare*)
- Nocciolo (*Corylus avellana*)
- Olivello spinoso (*Hippophaerhamnoides*)
- Prugnolo (*Prunus spinosa*)
- Rosa (*Rosa arvensis*, *Rosa canina*, *Rosa gallica*)
- Salice (*Salix caprea*, *Salix cinerea*, *Salix eleagnos*, *Salix fragilis*)
- Sambuco nero (*Sambucus nigra*)
- Sanguinella (*Cornus sanguinea*)
- Scotano (*Cotinus coggygria*)
- Viburno o Lentaggine (*Viburnum tinus*)

Al momento della presentazione dei singoli titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi all'interno del PP dovrà essere redatto un elaborato grafico di progettazione vero e proprio relativo al verde.

### **CAPO III – Opere di urbanizzazione**

#### **Art. 11) Viabilità e parcheggi.**

Le aree da destinare a viabilità e a parcheggi sono individuate nella tavola n.7 del Piano Particolareggiato.

Le caratteristiche tecniche della viabilità sono le seguenti:

- dimensione minima della carreggiata = ml.7,5 realizzata in conglomerato bituminoso.
- Larghezza marciapiedi= 1,50 mt realizzati in conglomerato bituminoso

Le caratteristiche dei parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria sono le seguenti:

- corsie di manovre, larghezza minima 6,0 ml
- area di sosta veicoli= 2,5 x 5,0 realizzati in conglomerato bituminoso.
- Area di sosta per portatore Handicap=3,2 x 5,0 realizzato in conglomerato bituminoso.
- area di verde di arredo realizzata con le modalità indicate al successivo art.14.

In adiacenza alla via Fondo Val Grizzaga sono localizzati i contenitori per la raccolta RSU provvisti di schermatura a verde ai sensi dell'art. 24 bis.

In sede di presentazione del permesso di costruzione o altro titolo equipollente delle opere di urbanizzazione saranno meglio specificate le modalità costruttive di realizzazione degli stessi.

#### **Art.12) Percorsi e spazi pedonali.**

Il presente piano particolareggiato prevede la realizzazione di una serie di percorsi pedonali i quali hanno una larghezza maggiore o uguale a 1,50 mt. I pedonali interni dovranno essere realizzati con manufatti da scegliere nella gamma delle soluzioni

tipologiche e cromatiche coerenti coi materiali costruttivi dei fabbricati, o con soluzioni equivalenti.

Le superfici saranno scabre, antisdrucchiolevoli; le filette di contenimento realizzate a raso, al fine di evitare ostacoli alla fluida percorrenza dei passanti; i raccordi tra pedonali e passi carrai saranno risolti con posa degli elementi perfettamente omogenee ed uniformi, seppure su piano inclinato.

In corrispondenza di scale o rampe di raccordo tra diversi livelli, dovranno essere rispettate le norme per il superamento delle barriere architettoniche.

La segnaletica verticale da porsi a lato dei percorsi pedonali, dovrà essere posizionata senza ingombrare il passaggio e ad altezza tale da favorire la percorribilità in sicurezza anche di soggetti "non vedenti".

Particolare interesse paesaggistico avranno i percorsi panoramici identificati negli elaborati di progetto i quali, attraversando il comparto collegano tra loro le due frazioni di S.Venanzio e Fogliano.

In sede di presentazione del permesso di costruzione o altro titolo equipollente delle opere di urbanizzazione saranno meglio specificate le modalità costruttive di realizzazione degli stessi.

### **Art.13) Servizi a rete.**

Gli impianti a rete e progettuali, contemplati nel progetto esecutivo delle opere di U1, dovranno rispettare i dimensionamenti, i materiali, le pendenze ed i tracciati descritti sia negli elaborati cartografici, sia nella relazione tecnica relativa.

In particolare, la cabina elettrica dovrà assumere una configurazione che bene si integri coi fabbricati progettati; verrà pertanto utilizzata la pietra vecchia di recupero o la muratura intonacata e colorata con le cromie del comparto.

In sede di presentazione del permesso di costruzione o altro titolo equipollente delle opere di urbanizzazione saranno meglio specificate le modalità costruttive di realizzazione degli stessi.

### **Art.14) Verde pubblico.**

Il progetto del Verde Pubblico, da elaborarsi con particolare cura, dovrà prevedere l'adozione delle essenze arboree e arbustive con la preferenza per quelle autoctone o, comunque, di quelle ormai entrate a far parte dell'uso locale ed in conformità al vigente Regolamento del verde.

Le previsioni di sistemazione del verde, effettuate dal PP, costituiscono la base di riferimento per la sistemazione del verde pubblico, contraddistinta da una barriera mitigatrice dell'impatto ambientale che il costruendo edificato avrà nei confronti dell'area golennale del Torrente Grizzaga.

In ogni caso, le essenze sotto riportate costituiscono la base di riferimento per la struttura del verde pubblico, tuttavia, nel caso di palesi difficoltà d'altra natura, sono ammesse essenze diverse purché con caratteristiche dimensionali ed estetiche analoghe.

Indicazione delle essenze arboree ed arbustive ammesse :

Specie arboree:

- Acero campestre (Acer campestre)
- Acero minore (Acer monspessulanum)
- Carpino bianco (Carpinus betulus)
- Carpino nero (Ostrya carpinifolia)
- Cerro (Quercus cerris)
- Ciliegio (Prunus avium)
- Farnia (Quercus robur)
- Frassino maggiore (Fraxinus excelsior)



- Noce (*Juglans regia*)
- Olmo campestre (*Ulmus minor*)
- Olmo ciliato (*Ulmus laevis*)
- Orniello (*Fraxinus ornus*)
- Pado (*Prunus padus*)
- Rovere (*Quercus petraea*)
- Roverella (*Quercus pubescens*)
- Salice bianco (*Salix alba*)
- Sorbo domestico (*Sorbus domestica*)
- Tasso (*Taxus baccata*)
- Tiglio nostrale (*Tiglia platyphyllos*)
- Tiglio selvatico (*Tiglia cordata*)

Specie arbustive:

- Agazzino (*Pyracantha coccinea*)
- Alloro (*Laurus nobilis*)
- Biancospino distilo (*Crataegus oxyacantha*)
- Biancospino monostilo (*Crataegus monogyna*)
- Bosso (*Buxus sempervirens*)
- Corniolo (*Cornus mas*)
- Ginestra di Spagna (*Spartium junceum*)
- Ginestra dei carbonai (*Sarothamnus scoparius*)
- Ginepro comune (*Juniperus communis*)
- Ligustro (*Ligustrum vulgare*)
- Nocciolo (*Corylus avellana*)
- Olivello spinoso (*Hippophaerhamnoides*)
- Prugnolo (*Prunus spinosa*)
- Rosa (*Rosa arvensis*, *Rosa canina*, *Rosa gallica*)
- Salice (*Salix caprea*, *Salix cinerea*, *Salix eleagnos*, *Salix fragilis*)
- Sambuco nero (*Sambucus nigra*)
- Sanguinella (*Cornus sanguinea*)
- Scotano (*Cotinus coggygria*)
- Viburno o Lentaggine (*Viburnum tinus*)

Al momento della presentazione dei singoli titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi all'interno del PP dovrà essere redatto un elaborato grafico di progettazione vero e propria relativo al verde.

## **CAPO IV – Disposizioni Particolari**

### **Art.15) Varianti al Progetto Attuativo.**

L'organizzazione planovolumetrica, descritta negli elaborati grafici, costituisce la base progettuale di riferimento per l'attuazione dell' intervento e le norme allegate definiscono gli elementi d'indicazione e di prescrizione architettonica per le successive fasi progettuali esecutive, la cui approvazione, è affidata all'U.T. Comunale.

Ai fini più prettamente urbanistici, relativamente alle indicazioni descritte negli elaborati, non saranno considerate Varianti al presente Progetto Attuativo , e quindi da sottoporre a nuova approvazione di rito le seguenti modifiche:

- a) la modificazione planimetrica e altimetrica, in diminuzione, dei profili edificati affacciati sugli spazi privati e pubblici;
- b) la diversa organizzazione interna della distribuzione degli edifici, ferme restando le caratteristiche tipologiche.

c) la diversa ubicazione dei passi carrai, senza che sia alterato il numero dei parcheggi previsti e sia mantenuto il carattere unitario dei muri di cinta; fino ad un massimo di due passi carrai per lotto.

d) le variazioni delle dimensioni di ogni singolo lotto, purché sia rispettata la S.U. complessiva.

e) la variazione del numero di alloggi previsti nei singoli lotti, fermo restando, per l'area residenziale, il numero massimo consentito pari a 50 unità abitative totali, e con il limite di 4 alloggi per lotto, fatta eccezione per i lotti "A", "G", "D", "I", "F", il cui n° massimo di alloggi potrà essere pari a 5.

E', altresì, consentita la fusione di due lotti contermini rispetto la rappresentazione grafica di P.P. approvata.

La realizzazione dell'intervento a stralci, permette di intervenire sui singoli lotti costituenti gli stralci stessi, anche con varianti essenziali, limitatamente ai lotti interessati e con la sola firma dei proprietari di quei lotti, purché siano rispettati gli standard urbanistici complessivi.

Le varianti che non rientrano nei casi sopra citati, sono d'esclusiva competenza della Pubblica Amministrazione la quale, per l'approvazione, dovrà attenersi alle specifiche prescrizioni legislative vigenti .

#### **Art.16) Rimando alle Norme di P.R.G. vigenti.**

Fatto salvo quanto disposto dal presente corpo normativo, l'attuazione del programma edificatorio è subordinata all'osservanza del Regolamento Edilizio, della Normativa di Progetto del vigente Piano Regolatore Generale e della Disciplina Particolareggiata per l'attuazione del Piano di Riassetto del Paesaggio vigenti alla data della stipula della convenzione anche se non espressamente richiamate, e di ogni ulteriore disposizione normative vigente al momento della presentazione di ogni singolo titolo abilitativo avente carattere di generalità comunque applicabile.

#### **Art.17 – Prescrizioni da osservarsi per l'attuazione del piano particolareggiato.**

Al momento della presentazione dei singoli permessi è indispensabile che questi recepiscano le condizioni e le prescrizioni rilevate da USL, ARPA, Commissione Edilizia, ENEL, Regione Emilia Romagna – Servizio Tecnico Bacini Panaro e Destra Secchia, Sat, Telecom, Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio, nonché dei servizi ambiente, lavori pubblici e verde riportati in allegato alle presenti norme.

#### **Art. 18) Disciplina dei lotti edificati.**

Relativamente ai fabbricati che alla data del 19/03/2014 (10 anni dalla stipula della convenzione, scadenza naturale del piano prima dell'intervento normativo di proroga) risultavano completati con la richiesta del Certificato di Conformità Edilizia Agibilità:

- 1) trovano applicazione le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia contenute nella Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n.279/2010;
- 2) È ammesso il trasferimento di superficie da altre aree del Comune di Maranello, esterne al Comparto "Ex Fornace", aventi analoga destinazione urbanistica residenziale, sulla base del parametro di conversione: superficie complessiva = superficie utile, con la formalità dell'annotazione nell'apposita tabella riassuntiva della ripartizione della superficie utile tra i lotti, sottoscritta dalle parti (cedente e cessionario) e il relativo atto notarile di cessione dovutamente registrato e trascritto. Rimarranno comunque invariati parametri massimi volumetrici e il numero di unità abitative ammesso per ogni singolo lotto.