

# COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO

Provincia di Modena

OGGETTO: Progetto Unitario Convenzionato.  
Ristrutturazione edilizia di fabbricato, con demolizione dell'esistente

## PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

TAVOLA <b>1.1</b>	<b>Norme tecniche di attuazione</b>	Scala
Revisione <b>C</b>		Data 2017

Il Progettista



La Proprietà

 SITECO SRL  
Via Braglia n. 10  
41026 Pavullo N/F (MO)

**COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO (MO)**

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**

**DENOMINATO "SANT'ANTONIO "**

INDICE:

Art. 1 - La disciplina del Progetto Unitario Convenzionato.....	2
Art. 2 – Ambito di competenza del Progetto Unitario Convenzionato.....	2
Art. 3 – Elementi costitutivi del Progetto Unitario Convenzionato.....	2
Art. 4 – Destinazioni D’uso.....	3
Art. 5 – Parametri urbanistici ed edilizi. Standard di Piano.....	3
Art. 6 - Modalità di attuazione.....	4
Art. 6.1 - Fasi d’intervento.....	4
Art. 7 – Elementi di arredo e requisiti costruttivi per viabilità, parcheggi e marciapiedi.....	4
Art. 8 – Tipologia edilizia.....	5
Art. 9 – Materiali costruttivi.....	5
Art. 10 – Fondazioni e scavi.....	5
Art. 11 – Sistemazione a verde.....	5
Art. 11 bis – Parcheggi pertinenziali e viabilità interna.....	5
Art. 12- Obblighi per gli Attuatori.....	5
Art. 13 – Opere di urbanizzazione del progetto unitario.....	6
Art. 14 Mobilità.....	6
Art. 14.a Mobilità Pedonale.....	6
Art. 14.b Mobilità Carrabile.....	6
Art. 18 – Spazi ad uso pubblico.....	7
Art. 21- Convenzione.....	7

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**  
**Ristrutturazione edilizia di fabbricato, con demolizione dell'esistente**

---

**NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE**

**Art. 1 - La disciplina del Progetto Unitario Convenzionato.**

Le presenti norme costituiscono parte integrante degli elaborati del Progetto Unitario Convenzionato denominato " Auc\_1.5." di cui n° 22. Il loro scopo è quello di individuare un quadro di prescrizioni ed indirizzi sull'esecuzione del Progetto per ottenere un risultato coordinato ed unitario anche in presenza di interventi attuativi per stralci realizzati da parte dei soggetti attuatori. In caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo tra gli elaborati grafici e le presenti Norme di Attuazione, prevale la norma scritta.

Per quanto non diversamente specificato dalle presenti norme è da applicarsi la disciplina desunta dal Regolamento Urbanistico Edilizio vigente al momento di approvazione del presente progetto unitario e dalla vigente legislazione regionale e statale in materia di interventi urbanistici ed edilizi.

**Art. 2 - Ambito di competenza del Progetto Unitario Convenzionato.**

Le presenti norme trovano applicazione all'interno del comparto soggetto a Progetto Unitario Convenzionato, meglio individuato negli elaborati grafici allegati e si riferiscono al regime di utilizzazione dei suoli, agli aspetti urbanistici, alle modalità di attuazione del programma edificatorio.

**Art. 3 - Elementi costitutivi del Progetto Unitario Convenzionato.**

Gli elementi costitutivi del Progetto Unitario Convenzionato denominato "Sant' Antonio" all'atto della sua formazione sono i seguenti:

<b>N.</b>	<b>REV.</b>	<b>Descrizione</b>
1.0	C	Relazione tecnica
1.1	C	Norme tecniche di attuazione
1.2	A	Schema di convenzione
1.3	B	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
1.4	A	Relazione tecnica impianto di illuminazione parcheggio
1.4.1	A	Relazione tecnica impianto di illuminazione Area "La chioggiola"
1.5	A	Relazione Geologica
1.6	A	Relazione sistemazione a verde
1.8	A	Valutazione previsionale di impatto acustico
1.9	B	Relazione idraulica
2.0	A	Planimetria rilievo planoaltimetrico
2.0.1	A	Planimetria rilievo planoaltimetrico sezioni trasversali
2.1	B	Planimetria catastale e aree di cessione
2.2	C	Planimetria di progetto
2.2.1	A	Planimetria piano interrato di progetto
2.3	C	Planimetria viabilità
2.4	B	Planimetria fognatura
2.5	B	Planimetria pubblica illuminazione parcheggio
2.5.1	B	Planimetria pubblica illuminazione area "La Chioggiola"
2.6	B	Planimetria verde, area giochi e parcheggi pubblici
2.7	C	Planimetria sistemazione area giochi

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**  
**Ristrutturazione edilizia di fabbricato, con demolizione dell'esistente**

---

**Art. 4 – Destinazioni D'uso.**

La destinazione d'uso degli edifici previsti dal Progetto Unitario Convenzionato denominato "S. Antonio", potranno essere tutte quelle consentite dalle norme del RUE per la zona urbanistica oggetto di attuazione, come indicate all'Art.4.2.2. comma 1 con esclusione degli usi a.1 e a.2

**Art. 5 – Parametri urbanistici ed edilizi. Standard di Piano.**

Il comparto oggetto di Progetto Unitario Convenzionato è classificato dal vigente R.U.E. come "Ambito Urbano Consolidato", Art.4.2.3 comma 6 del R.U.E. AUC\_1.5 n°22:

L'area oggetto di intervento è delimitata:

- a Nord mappale 593
- a est strada statale
- a Sud; mappale 121 e 237 parte
- ad Ovest. mappale 237

L'ambito individuato dagli strumenti urbanistici comprende nel suo complesso le consistenze censite al Catasto Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano

Foglio 39 mappale 118 di mq. 5.998;

Foglio 39 mappale 406 di mq. 1.556;

Foglio 39 mappale 73 di mq. 1.242;

I parametri urbanistici ed edilizi sono riportati in apposite tabelle inserite negli elaborati grafici di progetto e nelle presenti norme.

<b>PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI COMPARTO UNITARIO AUC_1.5 n° 22</b>		
	<b>PROG.</b>	<b>RUE</b>
SUPERFICIE FONDIARIA	5998 mq	
SUPERFICIE DI VENDITA	1499 mq	
SUPERFICIE COPERTA	2250 mq	
SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)	2849 mq	3909,79
DOTAZIONI TERRITORIALI		
PARCHEGGI PRIVATI (13mq/100mq sup. vendita)	n°115	n°115
PARCHEGGI PUBBLICI (40% SC)	Totale <b>1387,25 mq</b> così articolati: <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>800 mq</b> pari a n°25 posti auto e relativa area di manovra che verranno collocati su via Savonarola</li><li>• Sedime pedonale via Giardini Nord <b>587,25 mq</b></li></ul>	<b>1.139,60 mq</b>
VERDE PUBBLICO (60% SC)	<b>1813,00 mq</b> (verde pubblico in cessione al netto del parcheggio pubblico)	<b>1709,40 mq</b>
PERMEABILITA' 10% SF	540 mq verde + 50% parcheggi 250mq <b>=790mq</b> (verde posto all'interno del PUC)	<b>599 mq</b>

La dotazione dei parcheggi al servizio dell'insediamento è individuata, in base a quanto stabilito dalle norme di R.U.E., in relazione alla quantità di SC teoricamente realizzabile come risulta dalla tabella sopra citata e come inserito nel progetto.

Le dotazioni minime di Parcheggi Privati Pertinenziali saranno calcolate in conformità alle norme del RUE,

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**  
**Ristrutturazione edilizia di fabbricato, con demolizione dell'esistente**

(art. 3.1.5) al momento della presentazione di titoli abilitativi relativi alla realizzazione dei fabbricati nella quantità prevista per il tipo di funzione .

Il PUC è stato sviluppato facendo riferimento alla funzione commerciale del tipo alimentare , che prevede la maggiore dotazione in termini di parcheggi pertinenziali.

**Art. 6 - Modalità di attuazione.**

Il presente Progetto unitario convenzionato si attua, secondo le previsioni, prescrizioni ed indicazioni in esso contenute, mediante interventi esecutivi, di cui alle tavole di progetto allegate e nei tempi e modi stabiliti dalla convenzione. L' intervento attuativo, è subordinato al rilascio dei necessari titoli abilitativi così come previsto dalle normative vigenti.

**Art. 6.1 - Fasi d'intervento.**

Le varie fasi d'intervento dovranno essere così realizzate:

- 1 Demolizione del fabbricato esistente (in corso di esecuzione sulla base dei titoli abilitativi già ottenuti )
- 2 Esecuzione dei movimenti terra per la realizzazione del pedonale dei parcheggi previsti sull'area con la realizzazione degli accessi carrabili sulla strada statale, compreso delle opere di urbanizzazione di pertinenza secondo le tavole di progetto allegato.
- 3 Realizzazione del costruendo fabbricato, completo di piano interrato a destinazione parcheggi di servizio, piano terra a destinazione commerciale.
- 4 Realizzazione di verde pubblico attrezzato secondo un progetto concordato con l'Amministrazione Comunale dotato dei parcheggi, arredi e illuminazione da cedere successivamente come urbanizzazione primaria posto in adiacenza al lago denominato "La Chioggiola"
- 5 Realizzazione delle opere necessarie per la sostenibilità della previsione urbanistica:
  - Golfo di fermata autobus;
  - Realizzazione di un ciclopedonale su Via Giardini Nord in direzione Modena lato sx. Il ciclopedonale è separato da Via Giardini Nord da un'aiuola verde avente larghezza di 150cm.
  - Opere di segnaletica sulla SS.12 all'incrocio con via Poliziano;
  - Opere di riqualificazione e messa in sicurezza della traversa interna parallela alla SS12 che garantisce l'accessibilità all'area di intervento in direzione sud come indicato nella tavola 2.2 e 2.6 con relativa segnaletica;

In merito alla realizzazione del ciclopedonale in direzione Nord (Modena), il soggetto attuatore ha formalizzato un'offerta di acquisto ai proprietari delle aree interessate dalla viabilità pedonale e a sostenere i relativi costi di acquisizione e realizzazione delle opere. Qualora l'acquisto bonario non si renda possibile per l'indisponibilità dei privati, il soggetto attuatore si impegna a rimborsare all'Amministrazione Comunale i costi di esproprio.

In fase di progettazione attuativa potranno essere apportate limitate modificazioni alle indicazioni progettuali previste dagli elementi costitutivi del Progetto Unitario, contenute in una percentuale massima 10 % previa approvazione dell'Amministrazione Comunale.

**Art. 7 – Elementi di arredo e requisiti costruttivi per viabilità, parcheggi e marciapiedi.**

Eventuali prescrizioni e patti di tipo particolare potranno essere inseriti nella convenzione che regolerà le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione e la loro gestione secondo quanto previsto dai pareri espressi dagli enti preposti.

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**  
**Ristrutturazione edilizia di fabbricato, con demolizione dell'esistente**

---

**Art. 8 - Tipologia edilizia.**

Il PUC prevede per questo tipo di intervento la ristrutturazione di un fabbricato esistente. Il progetto esecutivo dovrà essere improntato al contenimento dei consumi energetici, prevedendo il miglior grado di isolamento termico passivo possibile con la protezione dei fronti posti a sud con dispositivi di ventilazione naturale e/o meccanica. Per quanto riguarda l'impiantistica dell'intervento verranno utilizzati tecnologie ed impianti specificatamente mirati al risparmio energetico, ed all'utilizzo di risorse energetiche rinnovabili, il tutto secondo le normative vigenti in materia.

Tutte le opere saranno realizzate nel rispetto delle prescrizioni e osservazioni contenute nei seguenti pareri:

- nulla osta ANAS S.p.A assunto agli atti con prot n. 26278 del 27.12.2016;
- parere ARPAE assunto agli atti con prot. n. 6944 del 05.04.2017;
- parere HERA assunto agli atti con prot. n. 7128 del 06.04.2017;
- parere AUSL – Servizio Igiene Pubblica assunto agli atti con prot. n.7414 del 11.04.2017.

**Art. 9 – Materiali costruttivi**

Essendo il costruendo fabbricato destinato ai fini commerciali, lo stesso avrà delle finiture esterne che recepiscono, linea commerciale che l'utilizzatore ha in altri interventi similari, con particolare attenzione al prospetto principale il quale sarà con finitura in alluminio tipo "alucobond" nelle sua parte superiore, con inserimento di materiali, come muratura e ceramica, che bene si inseriscono in un contesto complessivo.

**Art. 10 – Fondazioni e scavi.**

Nella progettazione esecutiva per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e del fabbricato, dovrà essere recepiti i criteri previsti dalla normativa antisismica vigente al momento della presentazione dei titoli abilitativi e nonché delle norme per la riduzione del rischio sismico di cui all'art. 2.22 del PSC.

Nello specifico dovranno osservarsi le prescrizioni contenute nelle relazioni geologiche in allegato.

**Art. 11 – Sistemazione a verde.**

La sistemazione a verde viene indicata nelle tavole 2.6.A e 2.7.A allegate, dove viene evidenziato le zone che saranno interessate a detta sistemazione, la quale interesserà il parcheggio privato ad uso pubblico, con essenze e caratteristiche, compatibili con la zona e in particolare l'area e tipo di intervento proposto.

**Art. 11 bis – Parcheggi pertinenziali e viabilità interna.**

I parcheggi pertinenziali esterni saranno realizzati con grigliato erboso del tipo in cemento o plastica, mentre le corsie di accesso in asfalto.

Saranno realizzate anche le predisposizioni di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli elettrici idonee a permettere la connessione di una vettura, obbligatorio dal 1/06/2014 (vedi rue art. 3.14 comma 8 e art. 4c.1 ter del Dpr 380/01).

**Art. 12- Obblighi per gli Attuatori.**

Il Soggetto Attuatore del Progetto Unitario assumono a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste, all'interno del comparto, nonché l'allacciamento alle reti tecnologiche esterne al comparto.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà rispettare in ogni caso le specifiche norme degli Enti erogatori e gestori dei servizi e degli impianti.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate tenendo conto della sicurezza, fruibilità e percorribilità nel pieno rispetto del D.M. 236 del 14.06.1989 e successive modificazioni.

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**  
**Ristrutturazione edilizia di fabbricato, con demolizione dell'esistente**

---

**Art. 13 – Opere di urbanizzazione del progetto unitario**

Le opere di urbanizzazione previste sono quelle indicate nelle tavole allegate (2.3.A, 2.4.A, 2.5.A, 2.5.1.A, 2.6.A, 2.7.A) allegate al PUC dove si evidenziano sia le opere di urbanizzazione primaria che quelle relative alla sostenibilità dell'intervento.

Tutte le opere saranno realizzate nel rispetto delle prescrizioni e osservazioni contenute nei seguenti pareri:

- nulla osta ANAS S.p.A assunto agli atti con prot. n. 26278 del 27.12.2016;
- parere ARPAE assunto agli atti con prot. n. 6944 del 05.04.2017;
- parere HERA assunto agli atti con prot. n. 7128 del 06.04.2017;
- parere AUSL – Servizio Igiene Pubblica assunto agli atti con prot. n.7414 del 11.04.2017;
- parere A-MO assunto agli atti con prot. n.7739 del 14.04.2017;
- parere del Servizio Ambiente e Protezione assunto agli atti con prot. n. 7841 del 18.04.2017;

**Art. 14 Mobilità**

***Art. 14.a Mobilità Pedonale***

- Pedonale verso nord:

Il Soggetto Attuatore si impegna a proseguire, il ciclopedonale con l'aiuola verde lungo la strada statale e proseguire fino ad interessare il lotto sul lato sud dove dovrà essere realizzato oltre al pedonale anche la fermata del bus secondo l'elaborato allegato, il tutto concordato con l'ufficio lavori pubblici del Comune. Questo sarà realizzato dal soggetto attuatore, quando le aree su cui detto ciclopedonale dovrà essere realizzato saranno disponibili.

- Pedonale verso sud:

Il pedonale verso nord proseguirà in direzione sud fino a Via Poliziano, caratterizzata da una larghezza di 1.50m e separata dalla viabilità ordinaria mediante barriere di protezione in acciaio con tubi avente diametro di 76mm integrato con idonea segnaletica orizzontale e verticale. Verrà riqualificato e sistemato il verde posto nell'aiuola su via Giardini nord, mediante la potatura dell'intera siepe, la semina dell'area e la piantumazione di tutta l'aiuola dal golfo di fermata fino all'incrocio con Via Poliziano;

Intervento su corsia interna di accesso al fabbricato parallela a via Giardini Nord con realizzazione di percorso pedonale, indicato con la sola linea continua;

Sarà inoltre realizzato uno spazio pedonale di penetrazione nel senso est-ovest a collegamento tra il marciapiede esistente ortogonale alla strada statale di collegamento con l'ingresso del nuovo centro commerciale come indicato nella tavola 2.2.A allegata alla presente .

***Art. 14.b Mobilità Carrabile***

- Verrà realizzato un intervento sull'incrocio tra via Poliziano e Via Giardini Nord al fine di migliorare l'accessibilità alla strada di arroccamento parallela a Via Giardini Nord. L'intervento riguarda principalmente la realizzazione di una corsia dedicata per la svolta da via Giardini verso via Poliziano e il rifacimento integrale della segnaletica orizzontale e verticale come indicato nella tavola 2.3.A (Planimetria della Viabilità). Ciò consentirà un accesso alternativo all'area in progetto da chi proviene da Sud.

- Verranno realizzati un ingresso ed un uscita fronte strada statale SS12 come da disegni di progetto e specifiche ANAS Prot. CBO-0035396-P del 27/12/2016.

**Art. 15 Servizio Raccolta R.S.U. differenziata**

Le piazzole per la raccolta R.S.U. differenziata saranno previste nell'ambito del progetto in accordo con l'Azienda fornitrice del servizio. Si precisa che la nuova struttura gestirà la maggior parte dei rifiuti (carta, plastica, organico) e solo una parte di rifiuti verrà conferita ad Hera.

**Art.16 Parcheggi**

I parcheggi pubblici, viabilità interna di manovra e relativi accessi saranno realizzati su Via Savonarola come indicato meglio nelle tavole 2.6.A e 2.7.A. Il numero di parcheggi previsto è di 25 unità ubicati in prossimità di Via Savonarola. I posti auto verranno realizzati con finitura in ghiaia naturale, limitando alle sole delimitazioni delle aiuola l'utilizzo di cordoli in cemento o similari.

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**  
**Ristrutturazione edilizia di fabbricato, con demolizione dell'esistente**

---

**Art. 17 Verde Pubblico**

Il verde pubblico, sarà realizzato secondo il progetto allegato, (vedi tav. 2.6 e 2.7) per la riqualificazione di una zona di alto profilo naturalistico e ambientale, posta in adiacenza al PUC in tale area oltre ad interventi sul verde verrà realizzato uno spazio giochi attrezzato per i bambini con pedonali a collegamento con le aree limitrofe.

**Art. 18 - Spazi ad uso pubblico.**

Sono da considerarsi spazi ad uso pubblico tutte le aree individuate alla tavola 2.1 della presente e con gli enti gestori di servizi se questi lo richiedano.

**Art. 21- Convenzione.**

L'attuazione delle previsioni del presente Progetto Unitario sarà regolata da apposita convenzione.

Pavullo nel Frignano,

Il Tecnico Incaricato