

COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO
PROVINCIA DI MODENA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
AMBITO ASP 2.7 DI RILIEVO SOVRACOMUNALE SITO
IN LOCALITA' CASA ZANAROLI-CA' DEL LUPO E DENOMINATO
" POLO ARTIGIANALE - INDUSTRIALE ESTENSE "

COMMITTENTI:

COMPARTO D3
WOLF srl
COMPARTO D3/1
ROSINI BRUNO
RANIERI TERESA
SOC."ERRECOMPANYsrl"
SOC."MORANDI IMMOBILIARE SPA"
ROSINI MARIA
BARATTINI GIANNI
SOC."ROSINI & BARATTNI snc"
DITTA INDIV. ROSINI ANTONIO

SEGUE COMPARTO D3/1
BENEDETTI DONATELLO
BONECCHI ANTONELLA
VENTURELLI ENRICO
IMMOBILIARE FRIGNANO s.r.l.
COMPARTO D3/2
FLORINI EMER
DE MARIA MAFALDA
SOC.IMM.RE "FEDERICA srl"

 Studio Tecnico di progettazione,
consulenza, pratiche catastali
Studio Borelli, Via Giardini Sud, 6
41026 Pavullo nel Frignano (Mo)
Tel. 0536/20880 - Fax
0536/327434
E-mail: studioborelli@libero.it

PROGETTISTI E D.L.

ING. ENZO BORELLI

 **Coopprocon.**
Progettare intorno all'Uomo
Sede di Pavullo n/F 41026 - Via Giardini Sud, 52 - tel. 0536 21643 - fax 0536 23684
Sede di Modena 41100 - Via Vignolesse, 1175/6 - tel. 059 468364 - fax 059 469849
www.coopprocon.it - studio@coopprocon.it

ING. ADRIANO VANDELLI

 **studio tecnico**
Via per Serramazzone n.3 Pavullo n/F (MO)
Tel. 0536/51269 2lr.a. Telefax 0536/51261
E-mail: studiotechnico.fb@tiscalinet.it

ING. EMER FLORINI

CLAUDIO PEDRETTI
ARCHITETTO
Studio: via A. Volta, 8/aa - 41012 CARPI
Tel. 059/654290 - Part. Iva 01477750366

ARCH. CLAUDIO PEDRETTI

TAV.

24

ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:

GIUGNO 2012

SCALA:

CATALOG.:

AGGIORNAMENTO:

Comune di Pavullo nel Frignano

***Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata sito in località “Casa Zanaroli – Cà del Lupo”
denominato:***

POLO ARTIGIANALE – INDUSTRIALE ESTENSE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indice:

CAPO I – NORME GENERALI

- Art. 1 Contenuti, campo di applicazione e validità del progetto di Piano Urbanistico Attuativo***
- Art. 2 Inquadramento catastale e soggetti attuatori***
- Art. 3 Elaborati costituenti il progetto di Piano Urbanistico Attuativo***
- Art. 4 Destinazioni d’uso e Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata***
- Art. 5 Parametri urbanistici ed edilizi***
- Art. 6 Aree di cessione***
- Art. 7 Progetto di Piano Urbanistico Attuativo - Varianti***
- Art. 8 Progetti per il Permesso di Costruire – Varianti***

CAPO II – ATTUAZIONE

- Art. 9 Modalità di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo***
- Art. 10 Opere di urbanizzazione***
- Art. 11 Aree a verde pubblico***
- Art. 12 Arredo urbano***

CAPO III – REQUISITI AMBIENTALI

- Art. 13 Coerenza di insieme degli interventi e rispetto del progetto di Piano Urbanistico Attuativo***

CAPO IV – REQUISITI ARCHITETTONICI

- Art. 14 Requisiti architettonici degli edifici***
- Art. 15 Rispetto delle altezze***
- Art. 16 Piani terra***

CAPO V – ULTERIORI PRESCRIZIONI

- Art. 17 Prescrizioni di carattere particolare***
- Art. 18 Servitù***
- Art. 19 Convenzione***

CAPO I – NORME GENERALI

Art. 1 – CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

- 1.1 Il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata denominato "Polo Artigianale-Industriale Estense" costituisce strumento urbanistico attuativo alle previsioni del PSC vigente, che classifica il comparto oggetto del Piano Urbanistico tra i nuovi ambiti specializzati per attività produttive "ASP2: ambiti potenzialmente urbanizzabili per attività produttive secondarie e terziarie, a conferma di aree previste come edificabili nel PRG previgente", individuandola come Ambito ASP 2.7 S1, ossia ad impatto moderato di rilievo sovracomunale. Gli ambiti ASP in generale sono normati all'Art.5.6 delle NTA del PSC.
- 1.2 La presente normativa è redatta ai fini di regolare l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata denominato "Polo Artigianale-Industriale Estense"; essa si applica alle aree comprese nel perimetro delimitato dalle indicazioni delle Tavole del Progetto di Piano Urbanistico.
- 1.3 In caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo tra elaborati grafici e Norme di Attuazione, prevale la norma scritta.
- 1.4 Per quanto non diversamente specificato dalle presenti norme è da applicarsi la disciplina desunta dal Piano Strutturale Comunale, dal Regolamento Edilizio e dalla vigente legislazione regionale e statale in materia di interventi urbanistici ed edilizi.

Art. 2 – INQUADRAMENTO CATASTALE E SOGGETTI ATTUATORI

- 2.1 Catastalmente l'area oggetto d'intervento è censita al Catasto Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano al Foglio n°5 e la proprietà dei Mappali risulta suddivisa come di seguito riportato:
 - WOLF srl: Mappali n°85-112-113-114-123-163-484-561-562-563-564-566-567-568-571 (47.863 mq);
 - Rosini Bruno, Ranieri Teresa, ERRECOMPANY srl, MORANDI IMMOBILIARE spa, Rosini Maria, Barattini Gianni, ROSINI & BARATTINI snc, DITTA INDIV. ROSINI ANTONIO, Benedetti Donatello, Bonecchi Antonella, Venturelli Enrico, IMMOBILIARE FRIGNANO srl: Mappali n°43-49-50-86-576(p)-577-593-595-597-598-599-601-602-660-661-662-663-664-665-684-685-686 (41.846 mq);
 - Florini Emer, De Maria Mafalda, SOC.IMM.RE FEDERICA srl: Mappali n°177-178-279-280-281-282-283-284-285-286-302-305-307-634-636-638-639-644-645-646-647 (26.504 mq).
- 2.2 La Superficie Territoriale complessiva dell'area d'intervento è pari a 116.213 mq.

- 2.3 L'Accordo di Pianificazione ex Art.18 della LR 20/2000, sottoscritto tra la Pubblica Amministrazione e i Privati in data 26/08/2002, prevede la cessione all'Amministrazione Comunale, da parte dei Privati Soggetti Attuatori, di due aree, per una superficie totale di 10.000 mq, identificate catastalmente al Foglio n°5 Mappali 593-595 (5.820 mq) e Mappali n°305-307-644-647 (4.180 mq) **(cessione già espletata).**

Art. 3 – ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

3.1 Il progetto del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata denominato "Polo Artigianale-Industriale Estense" si compone dei seguenti elaborati:

- TAV1 RELAZIONE TECNICA
- TAV2 INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV3 RILIEVO PLANOALTIMETRICO
- TAV4 PLANIMETRIA GENERALE – DATI TECNICI
- TAV5 PLANIMETRIA AREE DI CESSIONE
- TAV6 VIABILITA' – PARCHEGGI – PEDONALI
- TAV7 INGOMBRO MASSIMO FABBRICATI
- TAV8 PLANIMETRIA DEL VERDE
- TAV9 PLANIMETRIA CON QUOTE ALTIMETRICHE DI PROGETTO
- TAV10 SEZIONI ALTIMETRICHE DI PROGETTO
- TAV11 SIMULAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV12 OPERE GENERALI: RETI ESTERNE AL COMPARTO, SOVRAPPOSIZIONE CON CTR E CATASTALE, OPERE DA REALIZZARE
- TAV13 RETE FOGNARIA
- TAV14 RETE GAS E ACQUEDOTTO
- TAV15 RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- TAV16 RETE ELETTRICA E TELEFONICA
- TAV17 OPERE GENERALI: QUOTE ALTIMETRICHE ESISTENTI ZONA INCROCIO SU S.S.12
- TAV18 OPERE GENERALI: QUOTE ALTIMETRICHE DI PROGETTO ZONA INCROCIO SU S.S.12
- TAV19 OPERE GENERALI: ZONA ACCESSO E PUBBLICA ILLUMINAZIONE SU S.S.12 STATO DI FATTO
- TAV20 OPERE GENERALI: ZONA ACCESSO E PUBBLICA ILLUMINAZIONE SU S.S.12 STATO DI PROGETTO
- TAV21 OPERE GENERALI: RELAZIONE TECNICA ACCESSO E PUBBLICA ILLUMINAZIONE ZONA INCROCIO SU S.S.12

- TAV22 OPERE GENERALI: RELAZIONE ILLUMINOTECNICA ZONA INCROCIO SU S.S.12
- TAV23 RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA
- TAV24 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV25 RELAZIONE D'IMPATTO ACUSTICO
- TAV26 SCHEMA DI CONVENZIONE
- TAV27 COMPUTI METRICI OPERE GENERALI E PREVENTIVI DI SPESA PER ALLACCIAMENTO RETI

Art. 4 – DESTINAZIONI D'USO E AREA PRODUTTIVA ECOLOGICAMENTE ATTREZZATA

4.1 Nell'Ambito ASP 2.7 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni:

A) FUNZIONI RESIDENZIALI:

- a1 Residenza (abitazioni pertinenziali per il titolare e per il personale di custodia, nella misura di 200 mq per ogni azienda insediata)

B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE:

- b1 Esercizi commerciali di vicinato (solo come spacci aziendali ossia vendita diretta di merci prodotte dall'azienda produttiva medesima e non alimentari)
- b2 Pubblici esercizi (in genere non a servizio di una singola azienda)
- b3 Studi professionali e piccoli uffici in genere
- b5 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli
- b6 Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5)
- b11.1 Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- b12 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- b14.1 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- b16 Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca

C) FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:

- c1 Attività manifatturiere industriali o artigianali
- c2 Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
- c3 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi
- c4 Impianti di produzione e commercializzazione di energia

F) FUNZIONI URBANE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO:

- f1 Mobilità
- f3 Reti tecnologiche e relativi impianti

- f4 Impianti per l'ambiente
 - f5 Impianti di trasmissione (via etere)
- 4.2 La Superficie Complessiva ammessa, pari a 53.637 mq, è destinata per una quota minima del 70%, pari a 37.545,90 mq, a FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI, e per la restante quota del 30%, pari a 16.091,10 mq, a FUNZIONI RESIDENZIALI e FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE.
- 4.3 La localizzazione della medio-piccola struttura di vendita non alimentare, prevista tra le destinazioni d'uso ammesse di cui al precedente punto 4.1 delle presenti Norme, potrà avvenire solo ed esclusivamente per trasferimenti di medio-piccole strutture già esistenti, sarà subordinata al reperimento degli standard previsti dalla legislazione vigente in materia commerciale e a quanto riportato nella Scheda Normativa del POC e non costituirà variante al PUA.
- 4.4 Il progetto di Piano Urbanistico prevede la realizzazione nel Lotto 4 del sub-ambito 1 (ex D3) di due impianti fotovoltaici per una potenza complessiva installata inferiore ad 1Mw, in accordo con le destinazioni d'uso ammesse di cui al precedente punto 4.1 delle presenti Norme.
- 4.5 L'eventuale dismissione o non realizzazione dei due impianti fotovoltaici di cui al precedente punto 4.3 delle presenti Norme e la conseguente rifunzionalizzazione del Lotto 4 del sub-ambito 1 (ex D3) ad altra destinazione fra quelle ammesse di cui al precedente punto 4.1, non costituirà variante al Piano Urbanistico Attuativo ma dovrà avvenire attraverso un progetto di assetto urbanistico unitario, in coerenza con il presente progetto di PUA.
- 4.6 L'Ambito oggetto d'intervento, di rilievo sovracomunale secondo il PTCP2009, oggetto di Accordo di Programma tra Provincia di Modena, Comune di Serramazzoni e Comune di Pavullo nel Frignano, si configura come *"Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata"*. Tale definizione indica aree dotate di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza, dell'ambiente e di requisiti tecnici e organizzativi finalizzati a minimizzare ed a gestire le pressioni sull'ambiente, nell'ottica di uno sviluppo economico e produttivo sostenibile, ai sensi dell'Art. A-14 della L.R. 20/2000. Tale area dovrà risultare pertanto un elemento qualificante del tessuto produttivo locale attraverso caratteristiche di sostenibilità ambientale e di integrazione urbanistica e paesaggistica. Gli elementi che la caratterizzeranno sono specificati nella Relazione Tecnica del presente progetto di PUA (TAV1) e nelle presenti Norme.
- 4.7 Il Soggetto Responsabile dell'Area Ecologicamente Attrezzata, secondo quanto previsto dalla Delibera della Regione Emilia-Romagna n.118 del 13/06/2007, costituisce il punto di riferimento per la corretta gestione ambientale dell'area. Tale figura dovrà essere individuata in accordo tra il soggetto titolare dell'attività di indirizzo e controllo e

le imprese insediate nell'area ecologicamente attrezzata; la scelta del Soggetto Responsabile, da effettuarsi nell'ambito del processo di formazione e approvazione degli strumenti di pianificazione generale ovvero in una fase successiva in ottemperanza ai criteri definiti dal Soggetto titolare delle funzioni di indirizzo e controllo, per l'Area Ecologicamente Attrezzata in questione verrà effettuata in una fase successiva all'approvazione del presente PUA, secondo le modalità previste dalla sopracitata Delibera Regionale.

Art. 5 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- 5.1 Ai fini dell'attuazione del presente Progetto di Piano Urbanistico Attuativo si applicano i dispositivi riportati nella Scheda Normativa del POC relativa all'Ambito ASP 2.7, nonché i dettati delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- 5.2 Al presente Progetto di Piano Urbanistico Attuativo, che costituisce strumento urbanistico attuativo secondo il PSC vigente, si applicano i seguenti parametri:
- P1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = 5% ST
 - U (Aree per verde pubblico) = 10% ST
 - Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni della Scheda Normativa del POC relativa all'Ambito ASP 2.7;
 - Sp (Superficie permeabile) = 15% ST dell'Ambito e 20% della SF di ciascun lotto individuato dal PUA
 - H (Altezza massima) = ml 12,00, salvo strutture tecnologiche o esigenze produttive particolari documentate (silos, carriponte, locali per apparecchiature speciali o simili)
 - VL (Indice di visuale libera) = 0,5
 - Distanze dai confini di proprietà = ml 5,00
 - Distanze dal confine di zona = ml 6,00
 - Distanze dal confine stradale = per strade esterne al comparto vale la disciplina del Codice della Strada e le disposizioni di cui all'art 3.7 del PSC; ml 7,50 per strade interne al comparto;
 - Distanze fra pareti finestrate (residenza) = ml 10,00
- 5.3 La tabella dei dati tecnici generale del progetto di Piano Urbanistico viene qui di seguito riportata e gli elaborati TAV4 e TAV5 illustrano la collocazione degli standard richiesti, in relazione alla quantità di SC ipotizzata.

- Dati tecnici generali dell'Ambito (TAB. 1)

| | | PSC/POC | PROGETTO |
|---|--------------|------------------|------------------|
| S.T. (mq) | | 116.213 | 116.213 |
| U.T. (mq/mq) | | 0,46 | 0,46 |
| S.C. (mq) | | 53.637 | 53.637 |
| S.F. (mq) | | - | 79.028 |
| Sp min (mq) | 15%ST | 17.432 | 31.697 |
| P1 (mq) | 5%ST | 5.811 (233 p.a.) | 5.975 (239 p.a.) |
| U (mq) | 10%ST | 11.621 | 11.970 |
| Dotazione Ecologica: verde di mitigazione (mq) | | - | 4.127 |
| H (ml) | | 12,00 | 12,00 |
| VL | | 0,5 | 0,5 |

5.4 Di seguito vengono anche riportate le tabelle dei dati tecnici relative ai tre sub-ambiti che compongono l'Ambito ASP 2.7 oggetto d'intervento.

- Sub-ambito 1 (ex comparto D3) (TAB. 2)

| | | PSC/POC | PROGETTO |
|---|--------------|-----------------|------------------|
| S.T. (mq) | | 47.863 | 47.863 |
| U.T. (mq/mq) | | 0,49 | 0,49 |
| S.C. (mq) | | 23.485 | 23.485 |
| S.F. (mq) | | - | 36.038 |
| Sp min (mq) | 15%ST | 7.179 | 13.526 |
| P1 (mq) | 5%ST | 2.293 (96 p.a.) | 2.550 (102 p.a.) |
| U (mq) | 10%ST | 4.786 | 5.108 |
| Dotazione Ecologica: verde di mitigazione (mq) | | - | 1.210 |
| H (ml) | | 12,00 | 12,00 |
| VL | | 0,5 | 0,5 |

- Sub-ambito 2 (ex comparto D3-1) (TAB. 3)

| | | PSC/POC | PROGETTO |
|---|--------------|-----------------|-----------------|
| S.T. (mq) | | 41.846 | 41.846 |
| U.T. (mq/mq) | | 0,43 | 0,43 |
| S.C. (mq) | | 17.900 | 17.900 |
| S.F. (mq) | | - | 24.719 |
| Sp min (mq) | 15%ST | 6.277 | 10.474 |
| P1 (mq) | 5%ST | 2.092 (84 p.a.) | 2.092 (84 p.a.) |
| U (mq) | 10%ST | 4.185 | 4.190 |
| Dotazione Ecologica: verde di mitigazione (mq) | | - | 1.340 |
| H (ml) | | 12,00 | 12,00 |
| VL | | 0,5 | 0,5 |

- Sub-ambito 3 (ex comparto D3-2) (TAB. 4)

| | | PSC/POC | PROGETTO |
|---|--------------|-----------------|-----------------|
| S.T. (mq) | | 26.504 | 26.504 |
| U.T. (mq/mq) | | 0,46 | 0,46 |
| S.C. (mq) | | 12.252 | 12.252 |
| S.F. (mq) | | - | 18.271 |
| Sp min (mq) | 15%ST | 3.976 | 7.903 |
| P1 (mq) | 5%ST | 1.325 (53 p.a.) | 1.325 (53 p.a.) |
| U (mq) | 10%ST | 2.650 | 2.672 |
| Dotazione Ecologica: verde di mitigazione (mq) | | - | 1.577 |
| H (ml) | | 12,00 | 12,00 |
| VL | | 0,5 | 0,5 |

- 5.5 Per quanto riguarda le distanze dai confini, dalle strade e tra i fabbricati, si applicano come minimi le distanze definite esplicitamente o derivabili metricamente dagli elaborati grafici del Progetto di Piano Urbanistico, purché non in contrasto con quanto riportato al precedente punto 5.2 delle presenti Norme.
- 5.6 L'edificazione delle varie zone del territorio comunale è regolata dai parametri edilizi definiti dal Regolamento edilizio attualmente vigente. Trovano inoltre applicazione le normative vigenti in materia di sicurezza, igiene, benessere ambientale, fruibilità, mobilità e risparmio energetico.
- 5.7 Il progetto di Piano Urbanistico prevede complessivamente n.14 lotti edificabili, di cui 4 nel sub-ambito 1 (ex comparto D3), 6 nel sub-ambito 2 (ex comparto D3-1) e 4 nel sub-ambito 3 (ex comparto D3-2), così come riportato nell'elaborato TAV4. All'Amministrazione Comunale verranno ceduti complessivamente n.2 lotti edificabili, di cui uno localizzato nel sub-ambito 2 (ex D3-1) e uno nel sub-ambito 3 (ex D3-2).
- 5.8 Si precisa che le superfici dei lotti edificabili potranno subire leggere modifiche in sede di frazionamento catastale.
- 5.9 Per quanto riguarda la SC destinata ai singoli Lotti individuati dal progetto di PUA, essa dovrà generalmente corrispondere a quella dichiarata nella Tabella allegata al presente Piano Urbanistico. Nel caso in cui la progettazione di talune Unità di Intervento non sfrutti appieno la SC ad essa attribuita dal Progetto di Piano Urbanistico, la superficie in eccedenza potrà essere riutilizzata all'interno del comparto urbanistico, limitatamente ai lotti già programmati dal Piano Urbanistico. Analogamente, qualora un'Unità d'Intervento necessiti di un'ulteriore quota di SC rispetto a quella ad essa assegnata, e fermo restando il valore complessivo del comparto, potrà attingere tale quota di SC da altre Unità d'Intervento non ancora realizzate, fermo restando il valore massimo attribuito all'Ambito e nel rispetto del precedente Art.4 delle presenti norme.

- Ripartizione della SC tra i Lotti dell'Ambito (TAB. 5)

| Lotto n. | SF (mq) | SC (mq) | Sp min (mq) 20% SF | Sp in prog. (mq) |
|-------------------------|----------------|----------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 1 (ex D3) | 3.299 | 2.150 | 660 | 660 |
| 2 (ex D3) | 2.099 | 1.368 | 420 | 420 |
| 3 (ex D3) | 2.155 | 1.404 | 431 | 431 |
| 4 (ex D3) | 28.485 | 18.563 | 5.697 | 5.697 |
| totale (ex D3) | 36.038 | 23.485 | 7.208 | 7.208 |
| | | | | |
| 1 (ex D3-1) | 4.711 | 3.411 | 942 | 942 |
| 2 (ex D3-1) | 6.174 | 4.471 | 1.235 | 1.235 |
| 3 (ex D3-1) | 2.377 | 1.721 | 475 | 475 |
| 4 (ex D3-1) | 1.771 | 1.282 | 354 | 354 |
| 5 (ex D3-1) | 5.411 | 3.918 | 1.082 | 1.082 |
| 6 (ex D3-1) | 4.275 | 3.096 | 855 | 855 |
| totale (ex D3-1) | 24.719 | 17.900 | 4.944 | 4.944 |
| | | | | |
| 1 (ex D3-2) | 7.547 | 5.061 | 1.509 | 1.509 |
| 2 (ex D3-2) | 3.974 | 2.665 | 795 | 795 |
| 3 (ex D3-2) | 3.258 | 2.185 | 652 | 652 |
| 4 (ex D3-2) | 3.492 | 2.342 | 698 | 795 |
| totale (ex D3-2) | 18.271 | 12.252 | 3.654 | 3.654 |

- 5.10 In tutti i lotti è consentito variare il numero delle unità immobiliari, sempre nel rispetto della potenzialità edificatoria del lotto stesso, dei parametri urbanistici e delle norme edilizie ed igieniche di riferimento comunale e nazionale, nonché modificare gli accessi carrai, senza che ciò costituisca variante al Piano Urbanistico Attuativo, ferma restando la quantità di standard da realizzare.
- 5.11 L'ingombro dei fabbricati previsti dal presente progetto di Piano Urbanistico (TAV7) rappresenta la massima superficie copribile con gli edifici.
- 5.12 Per quanto riguarda le altezze dei fabbricati queste sono definite, di massima, dal Progetto di Piano Urbanistico Attuativo. L'elaborato TAV10 riporta le altezze individuate dal progetto di Piano Urbanistico.
L'altezza massima consentita nel comparto, come già riportato al precedente punto 5.2, è stabilita in ml 12,00. Di norma, pertanto, le altezze dei fabbricati non potranno eccedere tale altezza, pur consentendo l'ammissibilità d'elementi tecnologici ed architettonici, strettamente episodici e caratterizzati, svettanti oltre tale altezza, senza che ciò costituisca variante al Piano Urbanistico Attuativo.
- 5.13 La dotazione dei parcheggi relativa al comparto sarà computata in conformità di quanto richiamato al precedente punto 5.2 delle presenti norme.
- 5.14 Le caratteristiche tipologiche dei parcheggi, come da Scheda Normativa del POC, prevedono che i parcheggi di urbanizzazione primaria e di pertinenza, abbiano una superficie convenzionale per posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, pari a mq 25. Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di

manovra, non dovranno essere inferiori a ml 2,50x5,00 e ml 3,20x5,00 per i disabili, e quelle di un posto-autocarro non inferiori a ml 3,00x10,00. Le aree per parcheggi di pertinenza, che saranno reperite nella quantità stabilita per le diverse funzioni in conformità con le prescrizioni della Scheda Normativa del POC, dovranno essere indicate al momento della presentazione delle planimetrie del singolo progetto edilizio, che attribuirà ad ogni singolo edificio le specifiche destinazioni d'uso nel rispetto di quanto riportato al precedente Art.4 delle presenti norme.

5.15 I parcheggi di pertinenza potranno essere ricavati internamente ai lotti e/o come autorimesse nell'ambito dei corpi edilizi. I progetti per la richiesta del Permesso di Costruire dei singoli edifici dovranno dimostrare nel dettaglio l'esatta corrispondenza alla citata Scheda Normativa del POC. Le quantità minime sono determinate a seconda della destinazione d'uso del fabbricato, nel rispetto di quanto riportato al precedente Art.4 delle presenti norme.

5.16 Per l'edificazione dell'Ambito dovranno essere osservate le indicazioni e prescrizioni della Relazione Geologica e Geotecnica TAV23 del presente PUA.

5.17 Per quanto riguarda l'approvvigionamento energetico, ai sensi dell'Art.83 comma 8 del PTCP, il progetto di Piano Urbanistico Attuativo prevede di soddisfare il 30% del fabbisogno energetico per riscaldamento, acqua calda sanitaria ed energia elettrica, tramite il ricorso a fonti energetiche rinnovabili.

Le soluzioni impiantistiche ipotizzate includono l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria sulle coperture degli edifici, correttamente orientati per lo sfruttamento dell'illuminazione naturale e dell'energia solare passiva, e di impianti di cogenerazione/trigenerazione a gas centralizzati per più Unità d'Intervento per il riscaldamento invernale/raffrescamento estivo.

Si specifica comunque che le soluzioni adottate sia dal punto di vista costruttivo che impiantistico per l'approvvigionamento e il risparmio energetico saranno esplicitate più precisamente in fase di presentazione dei permessi di costruire di ogni singolo fabbricato.

5.18 Per quanto riguarda la risorsa idrica, tramite apposite vasche di raccolta si provvederà al recupero e riutilizzo per usi compatibili delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte (tetti), secondo quanto previsto dalle norme in materia del PTCP. Inoltre, si cercherà di limitare al massimo il grado di impermeabilità delle aree, anche adottando soluzioni costruttive atte alla massima permeabilità, quali la posa di elementi autobloccanti ad elevata permeabilità.

5.19 Per mitigare gli apporti idraulici derivanti dalla rete fognaria acque bianche in progetto al corpo idrico ricettore individuato (fosso interpodereale), sarà previsto

idoneo sistema di laminazione secondo le modalità/limitazioni allo scarico indicate dall'ente proprietario/gestore del fosso medesimo; una volta individuato il sistema di laminazione maggiormente idoneo, esso sarà concordato anche con l'Ente Gestore HERA Modena.

5.20 Verrà inoltre previsto un sistema d'intercettazione della rete fognaria acque bianche in progetto all'interno dei singoli lotti, prima dell'immissione nella rete pubblica, al fine di ridurre gli effetti di eventuali sversamenti accidentali nei piazzali aziendali, come da parere AUSL pervenuto.

Art. 6 – AREE DI CESSIONE

6.1 Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo individua, nella TAV5, le aree di cessione per opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria.

6.2 Sarà possibile che, eseguiti il tracciamento delle opere ed i frazionamenti delle aree di cessione, emergano differenze dimensionali delle suddette aree rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici. Pertanto l'Amministrazione Comunale prende atto che l'esatta definizione dimensionale delle aree di cessione potrà subire lievi modifiche, fermo restando in ogni caso il valore minimo dettato dalla Scheda Normativa del POC. e dall'Accordo di Programma.

6.3 Il progetto di Piano Urbanistico prevede le seguenti quantità dimensionali:

| | |
|---|-----------|
| P1 – Parcheggi di urbanizzazione primaria | mq 5.975 |
| U – Aree a verde | mq 11.970 |
| Aree U1 + Dotazioni ecologiche (verde di mitigazione) | mq 15.319 |
| Per complessivi | mq 33.264 |

6.4 L'accordo di Pianificazione ex Art.18 della LR 20/2000, sottoscritto tra la Pubblica Amministrazione e i Privati in data 26/08/2002, prevede inoltre la cessione all'Amministrazione Comunale, da parte dei Privati Soggetti Attuatori, di ulteriori due aree, perlopiù destinate a lotto edificabile (cfr. precedenti punti 2.3 e 5.7 delle presenti Norme) (cessione già espletata).

Art. 7 – PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - VARIANTI

7.1 Costituiscono Varianti allo Strumento Urbanistico Attuativo, da formare ai sensi di legge, e da sottoporre all'approvazione **dell'Organo Comunale competente ai sensi dell'Art.35 della LR 20/2000**, le seguenti modificazioni al Progetto di Piano Urbanistico Attuativo:

- modificazioni all'assetto del verde e degli spazi pubblici;
- modificazioni sostanziali che riguardano l'assetto planimetrico degli edifici;

- difformità sostanziali tra gli elementi architettonici, previsti dal progetto di Piano Urbanistico Attuativo, di cui al successivo Art.13 delle presenti Norme, con i progetti presentati per la richiesta di Permesso di Costruire;
- 7.2 Eventuali modifiche non ricomprese nel punto 7.1 del presente articolo, sono da ritenersi ammissibili in sede di presentazione di richiesta di Permesso di Costruire, di cui all'Art.8 delle presenti Norme.

Art. 8 – PROGETTI PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE - VARIANTI

- 8.1 Sono ammesse in sede di presentazione dei progetti, atti all'ottenimento del Permesso di Costruire delle singole Unità d'Intervento, le seguenti modifiche al Progetto di Piano Urbanistico Attuativo, senza che queste comportino VARIANTE allo Strumento Urbanistico Attuativo:
- modifiche tipologiche riguardanti le Unità di Intervento;
 - modifiche alla destinazione d'uso delle Unità di Intervento, fermo restando le destinazioni previste dalla Scheda Normativa del POC e il necessario adeguamento dello standard a parcheggi di pertinenza;
 - trasferimenti di quote di SC, di cui al punto 5.9 delle presenti Norme, non eccedenti il 10% di quanto previsto nel presente PUA, da un Lotto all'altro, fermo restando il valore massimo attribuito all'Ambito ;
 - modifiche non sostanziali **(modifiche non sostanziali s'intendono quelle entro il 10% dei parametri sottoelencati)** alla configurazione dei profili, sia planimetrici sia altimetrici, degli organismi previsti dal Piano nel rispetto comunque **degli ingombri massimi consentiti e** dell'altezza massima consentita, fermo restando in ogni caso l'assetto planivolumetrico e l'organizzazione degli spazi.

CAPO II – ATTUAZIONE

Art. 9 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

- 9.1 Le Opere Generali, individuate alla TAV12 e TAVV17-22, verranno realizzate globalmente in modo unitario e coordinato, in virtù della loro importanza strategica per l'intero Ambito, come previsto dal già citato Accordo di Programma tra Comune di Pavullo nel Frignano, Comune di Serramazzoni e Provincia di Modena. Dette opere ed i relativi oneri di progettazione e realizzazione, saranno regolamentate da precisi accordi tra i Soggetti Attuatori e l'Amministrazione Comunale, in sede di stipula di apposita Convenzione Urbanistica.
- 9.2 Il presente progetto di Piano Urbanistico Attuativo assume valore di progetto esecutivo per le Opere Generali di cui al precedente punto 9.1 delle presenti Norme, nel rispetto della LR 31/2002.
- 9.3 Il soggetto attuatore ha la facoltà di dare corso alla realizzazione delle opere di Urbanizzazione interne all'Ambito a diretto servizio dell'insediamento per stralci funzionali, previa presentazione di relativo progetto esecutivo per il rilascio del necessario Nulla Osta dell'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici e per il rilascio del necessario titolo abilitativo.
- 9.4 Lo stesso dicasi per gli interventi edificatori, che potranno realizzarsi per Lotti/Unità di Intervento (così come individuato nella TAV4).
- 9.5 Le Unità di Intervento **sono rappresentati dai singoli Lotti** che, pertanto, rappresentano la minima Unità Immobiliare sottoponibile alla richiesta di Permesso di Costruire.
- 9.6 Ogni intervento che comporti trasformazione urbanistica od edilizia sarà subordinato al rilascio di Permessi di Costruire o di autorizzazioni così come previsto dalle Normative vigenti.
- 9.7 I progetti per i Permessi di Costruire delle Unità di Intervento, dovranno, oltre che alle presenti Norme, essere conformi anche alle Norme del PSC, a quanto previsto dalla Scheda Normativa del POC, del Regolamento edilizio attualmente vigente, nonché delle normative specifiche e generali in vigore.
- 9.8 All'atto dell'insediamento delle singole attività all'interno degli edifici in progetto, andranno presentate le opportune Valutazioni di Impatto Acustico da parte delle aziende interessate (come specificato nel parere ARPA-AUSL pervenuto).**
- 9.9 Per il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità degli edifici, ai sensi dell'Art.21 della LR 31/2002 e s.m.i., dovranno essere verificate la presenza e l'operatività delle opere di urbanizzazione primaria previste: rete fognaria, acquedottistica, sistema di raccolta e smaltimento dei rifiuti.**

9.10 La futura popolazione dell'insediamento non dovrà essere esposta a CEM derivanti da linee elettriche, stazioni radio, impianti per la diffusione radio-televisiva superiori a quelli previsti dai DD.PP.CC.MM. 08/07/2003.

Art. 10 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

10.1 La TAV5 individua le aree destinate alle Opere di Urbanizzazione.

10.2 Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno realizzate dai soggetti attuatori nei modi e nei tempi previsti dalla Convenzione Urbanistica, sulla base degli schemi di massima contenuti nel Piano Urbanistico Attuativo e di un progetto esecutivo.

10.3 I progetti esecutivi delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, come individuati nelle TAVV13, 14, 14, 15, 16, saranno elaborati a cura dei Soggetti Attuatori secondo quanto previsto dallo Schema di Convenzione.

10.4 I progetti esecutivi relativi alle aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno recepire le indicazioni e le prescrizioni desumibili dalla relazione e dagli schemi degli impianti allegati al progetto di Piano Urbanistico. Dovranno pertanto essere rispettati in via generale:

- la geometria e le sezioni delle strade, parcheggi, pedonali, salvo modesti aggiustamenti e rettifiche dettate da motivi di ordine funzionale e tecnico;
- le altimetrie indicate, salvo limitati adattamenti giustificati da ragioni tecniche;
- le reti indicate, salvo lievi aggiustamenti e rettifiche dettate da ragioni tecniche;
- le sistemazioni del verde indicate.

10.5 Gli elaborati costituenti i progetti esecutivi relativi alle aree e opere di urbanizzazione sia riferite all'intero polo che quelle a diretto servizio dell'insediamento che saranno presentati per il rilascio dell'idoneo titolo abilitativo, dovranno necessariamente recepire ed essere adeguati sulla base delle indicazioni contenute nei pareri rilasciati dai vari enti gestori coinvolti sul progetto di Piano Urbanistico Attuativo presentato e approvato. In particolare dovranno essere recepite le indicazioni pervenute dall'Agenzia per la Mobilità di Modena AMO e dall'Ente Gestore ANAS.

10.6 Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento risulteranno definite dal progetto esecutivo, sulla base del quale sarà rilasciato il relativo Permesso di Costruire per la realizzazione delle stesse. Tale progetto dovrà risultare concordato e vistato dall'Ente Gestore HERA Modena sia per quanto riguarda l'idonea collocazione dei cassonetti di raccolta rifiuti, sia per gli impianti a rete, nonché da eventuali altri Enti interessati. Il progetto dovrà altresì contenere un elaborato con la rappresentazione delle aree destinate a verde e un'adeguata relazione

esplicativa; dovrà altresì essere redatto uno specifico programma di manutenzione di tali aree, da concordare con il Settore Ambiente.

10.7 In sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria potranno essere introdotte limitate modificazioni di carattere tecnico alle indicazioni progettuali di massima previste nel Piano Urbanistico, a condizione che non venga alterato l'assetto urbanistico generale del comparto determinato dall'individuazione delle opere ed aree di urbanizzazione primaria e secondaria e di quelle a carattere generale indicate nel Piano Urbanistico stesso, con particolare riferimento all'organizzazione territoriale principale: viabilità, parcheggi, verde di urbanizzazione, percorsi pedonali, ubicazione degli interventi edificatori. Ciò al solo scopo di rispondere in fase di attuazione sia delle opere edili che infrastrutturali (progetto esecutivo delle U1 e U2), alle eventuali richieste di modifica dell'assetto distributivo e del disegno volumetrico nei limiti di cui sopra, derivanti dagli approfondimenti tecnico-progettuali e di funzionalità nella fase di impianto dell'attività produttiva, che sono sempre possibili nella realizzazione di questi insediamenti, senza che ciò comporti variante al Piano Urbanistico.

10.8 Al momento della definizione dei progetti edilizi esecutivi potranno essere apportate modificazioni alle indicazioni progettuali previste dagli elementi costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo, nei limiti previsti dal presente articolo, purché non venga alterata in maniera sostanziale la distribuzione e l'organizzazione dei volumi edilizi e degli spazi a raso con particolare riferimento all'assetto principale. In particolare potrà essere modificata la sagoma dei fabbricati, senza che essa costituisca variante al Piano Urbanistico, considerandola esclusivamente un necessario adattamento alle esigenze funzionali che si potranno sviluppare solo ad avvenuta individuazione del soggetto interveniente.

10.9 Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC, per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica al presente progetto di Piano Urbanistico Attuativo e saranno regolamentate dall'Art. 7 della convenzione allegata.

10.10 Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno essere iniziate e ultimate entro il termine previsto nel relativo Permesso di Costruire, salvo proroghe.

10.11 La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, fermi restando termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

- a) Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:

- picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde attrezzato, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche ed altimetriche. Quando l'attuazione degli interventi edilizi si proponga per stralci funzionali autonomi, differiti nel tempo, sarà facoltà discrezionale del Comune accettare che le sopracitate opere siano realizzate limitatamente ai suddetti stralci;

- fondazione e cordolo in elevazione a perimetrazione di tutti i lotti edificabili e contenimento delle finitime infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e secondaria;

b) Opere da realizzare durante l'esecuzione del programma edilizio:

- costituzione della massicciata delle sedi stradali;

- rete fognaria, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;

- condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas -rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e relative cabine di trasformazione;

- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche, ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune.

I soggetti attuatori sono tenuti a comunicare in tempo utile all'Amministrazione Comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli. Gli stessi sono altresì tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati. Al fine di conoscere le reali caratteristiche delle opere da realizzarsi, nel corso dei lavori dovranno essere fornite le seguenti documentazioni:

per i rilevati:

- diagramma del fuso granulometrico degli inerti utilizzati;

- certificazioni, emesse dai laboratori autorizzati, relative alle prove di carico su piastra, il cui - numero e posizionamento dovrà essere concordato preventivamente con l'UTC.;

per i conglomerati:

- diagramma del fuso granulometrico dei conglomerati utilizzati (binder e tappeto);

- percentuali dei vuoti residui su binder e tappeto d'usura;

- percentuale di bitume riferito al peso totale a secco degli inerti su binder e tappeto.

Questi ultimi dati verranno prodotti tramite carotamenti il cui numero e posizionamento dovrà essere concordato preventivamente con l'UTC ed evidenziato su apposita planimetria.

c) Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale:

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi di uso pubblico e dei passaggi pedonali e relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;
- aree da destinare a verde pubblico.

10.12 Il progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, dovrà prestare particolare attenzione ad elementi, particolari e specifiche tecniche, che dovranno essere concordate con gli Enti Gestori, sia della viabilità, sia dei servizi (raccolta RSU), sia dei sottoservizi (gas, acqua, energia elettrica, telefonia, ecc), ed in particolare:

- lo svincolo stradale a raso sulla S.S.12 Nuova Estense;
- la realizzazione delle aiuole e degli spazi a verde pubblico;
- la realizzazione delle strade e del cassonetto stradale stesso;
- la realizzazione delle filette a contatto con il terreno vegetale;
- la realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione, secondo le prescrizioni tecniche del Comune, con particolare riguardo al contenimento dei consumi ed ottenere il massimo di flessibilità possibile;
- la predisposizione di apposite polifore per la posa di fibra ottica;
- il dimensionamento dei golfi per i cassonetti secondo le indicazioni dell'ente preposto alla raccolta dei rifiuti solidi urbani, prevedendo cassonetti con doppia apertura, e area pedonale retrostante al golfo stesso, consentendo agli utilizzatori il deposito dei rifiuti senza l'obbligo di sostare sulla sede stradale;
- prevedere un'area capace di raccogliere ogni tipo di cassonetto per la raccolta differenziata;
- la realizzazione di pozzetti, chiusini, caditoie, tombini, ecc. eseguiti in maniera organizzata e non indiscriminata, cercando la giusta collocazione al fine di non creare aree completamente disseminate di tali elementi tecnologici.

Art. 11 – AREE A VERDE PUBBLICO

11.1 I soggetti attuatori dovranno attrezzare, secondo gli accordi sanciti dalla Convenzione Urbanistica, le aree a verde in conformità alle prescrizioni del progetto di Piano Urbanistico (TAV8) e del progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

- 11.2 Le aree da destinare a verde dovranno risultare ultimate al completamento del programma edilizio generale ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale e comunque prima del rilascio dell'ultimo certificato di conformità edilizia e agibilità.
- 11.3 Eventuali ritardi nella piantumazione, per esigenze stagionali, potranno essere consentiti dietro rilascio di congrua garanzia.
- 11.4 La realizzazione delle aree destinate dal Piano Urbanistico Attuativo a verde, sono subordinate al rilascio del relativo permesso di costruire.
- 11.5 Nelle fasce di mitigazione di verde pubblico e privato individuate dal progetto, l'intervento esecutivo dovrà prevedere la messa a dimora di essenze autoctone, privilegiando specie che necessitino di uno scarso apporto idrico e di uno scarso grado di manutenzione, da concordarsi in sede di progettazione esecutiva con l'Ufficio Ambiente quanto a numero e tipologia.
- 11.6 Per la realizzazione di eventuali muri di contenimento di scarpate naturali o create artificialmente, finalizzate alla sistemazione del terreno, dovranno essere adottate misure di mitigazione, le cui specifiche saranno parte integrante dei titoli abilitativi dei singoli fabbricati e saranno concordate con la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Le scarpate dovranno essere raccordate al terreno circostante, inerbate e piantumate con arbusti per favorirne la stabilità e la mitigazione.
- 11.7 Per quanto attiene al verde pubblico si applicano, in particolare, le clausole di seguito indicate:
- rientrano nelle aree da destinare a verde pubblico tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, da acquisire al patrimonio comunale, così destinate, oltre ad aiuole e/o nuclei di verde a perimetrazione di piste ciclabili e spazi pedonali o di arredo della viabilità e dei parcheggi;
 - il relativo progetto deve contenere le tavole di rilievo e di progetto del verde pubblico, relazione esplicativa dettagliata che giustifichi le scelte progettuali in relazione al numero e alla qualità delle essenze utilizzate sulla base degli obiettivi di progetto, e tavola dei particolari costruttivi;
 - la piantumazione delle aree di che trattasi deve essere ultimata almeno un anno prima della presa in carico da parte del Comune, al fine di garantire un buon attecchimento di tutte le essenze. Le medesime aree devono essere dotate di adeguato impianto di irrigazione.
 - la proprietà si obbliga, fino al momento della suddetta presa in carico, a provvedere ad una efficace manutenzione, a propria cura e spese, sulla base di uno specifico programma manutentivo, da concordarsi con il Settore Ambiente del Comune.

Art. 12 – ARREDO URBANO

- 12.1 Per opere di arredo urbano si intendono le opere che, a vario titolo, concorrono a garantire un'adeguata qualità ambientale ed un elevato livello di fruizione al sistema complessivo degli spazi pubblici e di uso pubblico compresi nel progetto di Piano Urbanistico.
- 12.2 Nella TAV4 sono individuate di massima le soluzioni da adottare per tali opere.
- 12.3 Il progetto esecutivo sarà predisposto contestualmente al progetto esecutivo delle opere di U1 e U2. Più in particolare sono compresi nelle opere di arredo urbano:
- i percorsi e le piazze pedonali pubblici e di uso pubblico;
 - le piste ciclabili pubbliche e di uso pubblico e le relative aree di sosta attrezzate;
 - l'allestimento delle aree riservate al verde di arredo della viabilità carrabile, dei parcheggi, delle piazze, dei percorsi pedonali e ciclabili; comprensivi dei materiali di finitura, delle piantumazioni, delle recinzioni, dei parapetti e dei corrimano, dei cartelli indicatori, dei corpi illuminanti, dei manufatti per la raccolta dei rifiuti, delle pensiline, dei chioschi, delle panchine, degli impianti esterni telefonici, rete elettrica, delle cassette per lettere ecc., ricomprese entro gli spazi sopra citati, nonché la sistemazione del verde relativa a tali opere.
- 12.4 Il progetto esecutivo delle opere di arredo urbano viene elaborato, in conformità al Progetto di Piano Urbanistico Attuativo a cura dei Soggetti Attuatori, secondo quanto disposto dalla Convenzione, in modo coordinato rispetto alle diverse fasi in cui si articola la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione.
- 12.5 In sede di progetto esecutivo delle opere di arredo urbano, sono ammessi approfondimenti, aggiustamenti e messe a punto rispetto ai contenuti del Progetto di Piano Urbanistico Attuativo.
- 12.6 I progetti esecutivi delle opere di arredo urbano dovranno comunque assicurare il superamento delle barriere architettoniche.
- 12.7 Nella progettazione esecutiva degli spazi aperti di tipo privato si farà riferimento alla Progettazione esecutiva delle opere di arredo, coordinando con quest'ultima le relative soluzioni.

CAPO III – REQUISITI AMBIENTALI

Art. 13 - COERENZA DI INSIEME DEGLI INTERVENTI E RISPETTO DEL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

- 13.1 Fermo restando quanto previsto ai precedenti Art.7 e Art.8 circa le Varianti progettuali, i progetti esecutivi delle Opere di Urbanizzazione, delle Unità di Intervento, dovranno corrispondere di massima alle indicazioni di allineamento, di altezza, di continuità degli accessi, dei percorsi e degli spazi, di coordinamento dei materiali di finitura esterna e di arredo fissati dal presente Progetto di Piano Urbanistico Attuativo.
- 13.2 Per quanto riguarda i materiali adottati per le finiture degli arredi esterni, per le varie pavimentazioni stradali dei percorsi pedonali e ciclabili, degli spazi porticati, delle piazze, questi sono indicati, di massima, nella TAV4 del presente Progetto di PUA.
- 13.3 E' riaffermata la necessità che nel corso degli sviluppi progettuali esecutivi delle Unità di Intervento, sia mantenuta una sostanziale unitarietà di scelta ed una riconoscibile coerenza architettonica che configuri il progetto dell'intero Comparto e che dovrà essere ritrovata nella sua concreta attuazione.

CAPO IV – REQUISITI ARCHITETTONICI

Art. 14 – REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI

14.1 La Progettazione esecutiva nelle varie fasi attuative, dovrà di massima assicurare il rispetto dei requisiti architettonici generali, che caratterizzano il Progetto di Piano Urbanistico Attuativo. A tale scopo l'attuazione si svilupperà in modo coordinato per quanto riguarda le scelte architettoniche dei singoli edifici formanti il complesso.

14.2 Si riportano fin d'ora i seguenti indirizzi che prevedono:

a) Elementi strutturali:

La struttura portante dei corpi di fabbrica sarà realizzata con intelaiatura di travi e pilastri prefabbricati in c.a. o ferro, montati in opera.

La copertura sarà anch'essa in struttura cementizia armata o metallica prefabbricata a falde inclinate o piana, provvista di aperture d'illuminazione ed aerazione a shed e lucernai, al fine di garantire i rapporti aero-illuminanti previsti dalle vigenti normative in materia.

L'altezza degli edifici prevista in 12 metri è intesa come massimo (salvo particolari esigenze) raggiungibile; sono consentite altezze inferiori, variabili a seconda della tipologia standardizzata del prefabbricato.

b) Elementi di finitura esterna:

Pannelli di tamponamento in cemento armato vibrato, con pannello isolante interposto, con facciata esterna che potrà essere in favetto di fiume lavato e cemento grigio, o in alternativa in scaglie di marmo e cemento; avranno altezza tale da coprire con una veletta le falde di copertura.

Sui singoli lotti edificabili, gli edifici previsti, dovranno essere progettati usando materiali di finitura fra loro omogenei, e comunque realizzati su un progetto unitario per ogni singolo lotto.

Le aperture verticali saranno preferibilmente del tipo a nastro per le finestrate, costituite da infissi con vetrocamera, verniciati in una unica tonalità di colore per ogni edificio, ed in tonalità coordinate fra i singoli lotti. Gli accessi alle unità saranno dotati di portoni metallici.

Le recinzioni dei lotti sul fronte strada saranno costituite da muretto in c.a. gettato in opera di altezza compresa tra cm 50/100, con ringhiera metallica di disegno geometrico semplice (altezza totale di circa cm 150), oltre a cancelli metallici d'accesso in corrispondenza delle aperture; tra i confini di proprietà interni le recinzioni saranno costituite sempre da muretto in c.a. gettato in opera di altezza variabile con soprastanti pali e rete metallica a maglia quadra.

Dette recinzioni saranno affiancate nella parte interna da una siepe sempreverde di altezza costante. Le aree cortilive di pertinenza alle singole unità saranno pavimentate ed eventualmente dotate di aiuole verdi.

c) Elementi di finitura interna:

Le pavimentazioni interne saranno in battuto di cemento vibrato e lisciato con polveri al quarzo, ad esclusione delle zone per servizi ed uffici che adotteranno pavimenti ceramici da interni o simili.

- 14.3 In sede di progetto di Permesso di Costruire dei singoli fabbricati verranno esplicitati più precisamente gli standard costruttivi specifici e sarà effettuata una scelta definitiva dei materiali da utilizzare, nel rispetto delle regole di coordinamento progettuale.

Art. 15 – RISPETTO DELLE ALTEZZE

- 15.1 Nel rispetto delle altezze massime previste nel Progetto di PUA, la Progettazione esecutiva delle Unità di Intervento dovrà assicurare una sostanziale rispondenza, o comunque un'adeguata coerenza, degli allineamenti ai piani, delle quote dei solai, delle linee di gronda, delle altezze dei porticati comunicanti, nonché degli elementi architettonici significativi, che compaiono nel Progetto di Piano Urbanistico e che richiedono con evidenza l'instaurarsi di rapporti di allineamento o comunque di coordinamento altimetrico.

Art. 16 – PIANI TERRA

- 16.1 I piani terra terra degli edifici dovranno avere caratteristiche architettoniche coordinate per quanto riguarda:
- i serramenti degli edifici;
 - le pavimentazioni ed il coordinamento dei corpi illuminanti esterni;
 - i campanelli, i citofoni, le cassette della posta, i mezzi segnaletici, la toponomastica, le insegne.

CAPO V – ULTERIORI PRESCRIZIONI

Art. 17 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE PARTICOLARE

- 17.1 Ogni altra prescrizione, anche di natura qualitativa non espressamente elencata nelle presenti Norme, dovrà comunque essere finalizzata al raggiungimento di un elevato grado di qualità urbana in rapporto all'inserimento nel contesto ambientale più ampio, in linea con le prescrizioni già contenute nella Scheda Normativa del POC e caratterizzanti le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate.
- 17.2 Eventuali prescrizioni e patti di tipo particolare potranno essere previsti nella Convenzione che dovrà regolare le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione, loro gestione ed eventuale anticipazione delle stesse che si rendessero necessarie per il buon funzionamento del comparto.
- 17.3 La finalità da perseguire rimane quella di costituire un Ambito Specializzato per Attività Produttive come Area Ecologicamente Attrezzata, dotata di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente.

Art. 18 – SERVITU'

- 18.1 Se richiesto dalle aziende erogatrici, o previsto nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, ciascun lotto potrà essere interessato in posizione marginale e comunque tale da non costituire pregiudizio per l'edificabilità, da servitù di passaggio per la realizzazione di opere ed impianti di urbanizzazione primaria quali fognature, acquedotto, gasdotto, rete di distribuzione energia elettrica, rete telefonica. Per effetto di tali servitù il proprietario del lotto interessato dovrà sempre consentire l'accesso agli addetti degli enti erogatori del servizio affinché possano eseguire le operazioni di manutenzione o riparazione.

Art. 19 – CONVENZIONE

- 19.1 L'attuazione delle previsioni del PUA sarà regolata da apposita Convenzione da stipularsi prima della presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi. La Convenzione, redatta sulla base dello schema di massima allegato al progetto del Piano Urbanistico Attuativo, dovrà contenere tutti gli elementi, prescrizioni, oneri e impegni necessari per la corretta attuazione del Piano.

Pavullo nel Frignano, li 20/06/2012

*IL TECNICO
Dott. Ing. ADRIANO VANDELLI*