

OGGETTO:

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO per il
COMPARTO A3 (AMBITI ANS 2.1 parte E ANS 3.2),
località Cà del Vento**

PROPRIETÀ:

**Costruzioni BRUSIANI di Brusiani Giovanni & C.
s.n.c.
Sig. MONTORSI BRUNO
Sig. MONTORSI MARINO**

DOCUMENTO:

Norme Tecniche di Attuazione

TECNICO PROGETTISTA:

DOTT. ARCH. ERIO AMIDEI - GEOM. BRUNO SUCCI

COMMITTENTE:

FIRMA

Costruzioni BRUSIANI s.n.c.

Sig. MONTORSI BRUNO

Sig. MONTORSI MARINO



FUNDO SRL

Sede di: MODENA

41126 – Str. Vignolese 1175/6 – T 059 468364 - F 059 469849

Sede di: PAVULLO N/F

41026 – Via Giardini Sud 52 - T 0536 21643 - F 0536 23684

fundostudio.it – info@fundostudio.it

INDICE

| | |
|--|--------|
| CAPO I – NORME GENERALI | - 4 - |
| <i>Art. 1 – CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO</i> | - 4 - |
| <i>Art. 2 – ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO</i> | - 4 - |
| <i>Art. 3 – DESTINAZIONI D'USO</i> | - 5 - |
| <i>Art. 4 – PARAMETRI URBANISTICI DEL COMPARTO A3</i> | - 6 - |
| <i>Art. 5 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</i> | - 6 - |
| <i>Art. 6 – AREE DI CESSIONE U1 e U2</i> | - 9 - |
| <i>Art. 7 – VARIANTI CONSENTITE DAL PRESENTE P.U.C.</i> | - 9 - |
| | |
| CAPO II – ATTUAZIONE | - 11 - |
| <i>Art. 8 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.</i> | - 11 - |
| <i>Art. 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE</i> | - 11 - |
| <i>Art. 10 – ARREDO URBANO</i> | - 12 - |
| <i>Art. 11 – REGOLAMENTI DI GESTIONE</i> | - 12 - |
| | |
| CAPO III – REQUISITI AMBIENTALI | - 14 - |
| <i>Art. 12 – COERENZA DI INSIEME DEGLI INTERVENTI E RISPETTO DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO</i> | - 14 - |
| | |
| CAPO IV – REQUISITI ARCHITETTONICI | - 15 - |
| <i>Art. 13 – REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI</i> | - 15 - |
| <i>Art. 14 – RISPETTO DELLE ALTEZZE</i> | - 15 - |

CAPO I – NORME GENERALI

Art. 1 – CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

- 1.1 Il presente Progetto Unitario Convenzionato relativo al Comparto A3, costituisce strumento urbanistico attuativo in conformità alle disposizioni del POC vigente di una parte dell'Ambito individuato dal PSC con la sigla ANS 2.1 e dell'intero Ambito ANS 3.2.
- 1.2 Il vigente Piano Strutturale Comunale PSC, approvato con Del. C.C. n. 9 del 03/02/2011, individua i due ambiti, costituenti il Comparto A3 identificato dal POC, oggetto del presente PUC in maniera differente: l'ANS 2.1 tra quelli "...di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente residenziali" mentre l'ANS 3.2 tra quelli "...per nuovi insediamenti urbani potenzialmente utilizzabili, integralmente o prevalentemente, per dotazioni territoriali"; tali ambiti sono normati, in via generale, dall'art. 5.4 delle Norme del PSC vigente e in particolare dalle relative Schede di Valsat.
- 1.3 Il vigente Piano Operativo Comunale, approvato con Del. C.C. n. 14 del 02/04/2016 ha confermato la classificazione degli Ambiti ANS 2.1 e ANS 3.2, costituendo il Comparto A3 per nuovi insediamenti urbani, specificando nella relativa Scheda d'Ambito i diritti edificatori assegnati per le varie destinazioni d'uso ammesse e altre indicazioni di carattere insediativo, infrastrutturale e ambientale da osservare in fase di progettazione del Progetto Unitario Convenzionato.
- 1.4 Il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio, approvato in ultima battuta con Del. C.C. n. 14 del 02/04/2016 norma tali ambiti, in linea generale, all'art. 4.5.1 del RUE.
- 1.5 La presente normativa tecnica è redatta ai fini di regolare l'attuazione del Progetto Unitario Convenzionato relativo al Comparto A3; essa si applica alle aree comprese nel perimetro delimitato dalle indicazioni delle Tavole di progetto del PUC.
- 1.6 In caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo tra gli elaborati grafici e le presenti Norme di Attuazione, prevale la norma scritta.
- 1.7 Per quanto non specificato nelle presenti norme di attuazione si rimanda alle norme di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigenti al momento dell'approvazione del PUC nonché alle disposizioni e prescrizioni delle vigenti Leggi Nazionali e Regionali.

Art. 2 – ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

- 2.1 Il presente Progetto Unitario Convenzionato relativo al Comparto A3 si compone dei seguenti elaborati:
 - RELAZIONE TECNICA
 - TAV 02a INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- TAV 03a RILIEVO PLANOALTIMETRICO STATO DI FATTO
- TAV 04a PLANIMETRIA GENERALE
- TAV 04.1a VIABILITA' E SEGNALETICA STRADALE
- TAV 05a PLANIMETRIA DOTAZIONI TERRITORIALI
- TAV 06a PLANIMETRIA AREE DI CESSIONE
- TAV 07a PLANIVOLUMETRICO, PROFILI e VISTE 3D
- TAV 08a RETE FOGNATURA
- TAV 09.1a RETE ACQUA
- TAV 09.2a RETE GAS
- TAV 10a RETE ELETTRICA
- TAV 11a RETE TELEFONICA
- TAV 12a RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- TAV 12.1a RELAZIONE ILLUMINOTECNICA
- TAV 13a PLANIMETRIA DEL VERDE
- TAV 14a VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
- TAV 15a RELAZIONE GEOLOGICA
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- SCHEMA DI CONVENZIONE E C.M.E.

Art. 3 – DESTINAZIONI D'USO

- 3.1 Le destinazioni d'uso ammesse nel Comparto A3 per le aree non edificate in oggetto sono:
- Residenza (usi a1, a2)
 - nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi b10, f1, f3, f6, f11
- 3.2 Per le aree edificate presenti all'interno del Comparto A3 (identificate catastalmente al Foglio 53 Particelle 47 e 216) sono ammessi cambi d'uso degli edifici esistenti nell'ambito degli usi previsti all'art. 4.2.2 del RUE.
- 3.3 Le destinazioni d'uso individuate dal presente PUC per le aree non edificate sono:
- Residenza (usi a1, a2)

- Numero massimo piani f.t. 3 piani fuori terra
- Parcheggi Pertinenziali (P3c + P3r) per uso a1, a2 residenziale: 1,5 p.a. per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di 1 p.a. ogni 50 mq di Su. Negli interventi di NC almeno 1 p.a. per ogni unità immobiliare deve essere un P3r realizzato in forma di autorimessa chiusa.

Tab.2 - Tabella Dati Lotti

| Dati Lotti ANS3.2 | | | | | |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------|-------------------------|------------|
| Lotti | Superficie Fondiaria SF | Superficie Complessiva SC | Alloggi previsti | Parcheggi Pertinenziali | H progetto |
| n | mq | mq | n | n | NP f.t. |
| 1 | 560 | 100,00 | 1 | 2 | 3 |
| 2 | 705 | 100,00 | 1 | 2 | 3 |
| 3 | 1.025 | 300,00 | 2 | 3 | 3 |
| 4 - ERS | 560 | 325,00 | 3 | 5 | 3 |
| totale | 2.850 | 825,00 | 7 | 11 | - |
| area esterna privata comune | 135 | - | - | - | - |
| totale | 2.985 | - | - | - | - |

| Dati Lotti ANS2.1 parte | | | | | |
|-------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------|----------|------------|
| Lotti | Superficie Fondiaria SF | Superficie Complessiva SC | Alloggi previsti | | H progetto |
| n | mq | mq | n | | NP f.t. |
| 7 | 2.651 | 400,00 | 2 | 3 | 3 |
| totale | 2.651 | 400,00 | 2 | 3 | - |

- 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 Unitario Convenzionato, purchè non in contrasto con le normative vigenti.
- 5.6 Per quanto riguarda la SC delle singole Unità d'Intervento, essa dovrà generalmente corrispondere a quella dichiarata nella Tabella allegata al presente progetto di PUC. Nel caso in cui la progettazione di talune Unità d'Intervento non sfrutti appieno la SC ad essa attribuita dal Progetto Unitario Convenzionato, la superficie in eccedenza potrà essere riutilizzata all'interno del Comparto, limitatamente agli edifici già programmati dal Piano. 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, nel rispetto del precedente art. 3.
- 5.7 Per quanto riguarda le altezze dei fabbricati queste sono definite, di massima, dal Progetto Unitario Convenzionato tramite, in particolare, gli elaborati TAVV 05a e 07a. Le altezze saranno misurate secondo le disposizioni del RUE. L'altezza massima consentita nel comparto è di n. 3 piani fuori terra. Di norma, pertanto, le altezze dei fabbricati non potranno eccedere tale altezza, pur consentendo l'ammissibilità di

elementi tecnologici ed architettonici, strettamente episodici, svettanti oltre tale altezza.

- 5.8 La dotazione dei parcheggi pubblici P1 e delle Aree U relativa al comparto è stata computata in conformità alle norme del RUE (art. 3.1.6) e alle prescrizioni della relativa Scheda normativa di POC.
- 5.9 I parcheggi in progetto sono conformi ai requisiti tipologici e dimensionali del RUE (art. 3.1.4).
- 5.10 Le dotazioni minime di Parcheggi Privati Pertinenziali P3c e P3r sono state calcolate in conformità alle norme del RUE (artt. 3.1.5).
- 5.11 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 norma del RUE. Le quantità minime sono determinate a seconda della destinazione d'uso alla quale sono attribuiti.
- 5.12 La quota di Edilizia Residenziale Sociale ERS, pari a 325 mq di Superficie Complessiva (di cui 247 mq generati *in situ* e 78 mq provenienti dal comparto ANS 1.14), è collocata indicativamente nel Lotto 4. Nell'Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 sottoscritto tra i Soggetti Attuatori e l'Amministrazione Comunale è prevista la cessione di un lotto da destinarsi ad ERS di circa 560 mq di Superficie Fondiaria nei tempi e nei modi ivi indicati.
- 5.13 Per quanto riguarda l'approvvigionamento energetico, ai sensi dell'Art.83 comma 8 del PTCP, il progetto di PUC 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 sulle coperture degli edifici, correttamente orientati per lo sfruttamento dell'illuminazione naturale e dell'energia solare passiva, e di impianti per il riscaldamento invernale/raffrescamento estivo, alimentati da pompe di calore. 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.
- 5.14 Per quanto riguarda la risorsa idrica, secondo quanto previsto dalle norme in materia del PTCP, si provvederà al recupero ed al riutilizzo per usi compatibili delle acque meteoriche. Inoltre si cercherà di limitare il grado di impermeabilità delle aree, adottando soluzioni costruttive atte alla massima permeabilità, quali la posa di elementi autobloccanti ad elevata permeabilità nelle zone pavimentate idonee. Si specifica comunque che le soluzioni adottate sia dal punto di vista costruttivo che impiantistico per il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche saranno esplicitate

più precisamente in fase di presentazione dei permessi di costruire di ogni singolo fabbricato. In particolare si precisa che la posizione delle vasche di raccolta delle acque meteoriche indicata nell'elaborato grafico TAV 08a è da considerarsi puramente indicativa e sarà meglio specificata in fase di presentazione dei permessi di costruire di ogni singolo fabbricato.

Art.6 – AREE DI CESSIONE U1 e U2

- 6.1 Il Progetto Unitario Convenzionato individua, nelle TAVV 05a-06a, le aree di cessione per le opere di urbanizzazione degli insediamenti (Opere di Urbanizzazione Primaria), per i parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria P1 e aree per verde pubblico o altre attrezzature collettive U (Opere di Urbanizzazione Secondaria).
- 6.2 Sarà possibile che, eseguiti il tracciamento delle opere ed i frazionamenti delle aree di cessione, da eseguirsi a cura e spese dei Soggetti Attuatori, 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 dalle norme del RUE.
- 6.3 Il Progetto Unitario Convenzionato prevede le seguenti quantità dimensionali:
- | | |
|---|-----------------|
| Aree per Opere U1 (viabilità, aiuole stradali e percorsi) | mq 1.824 |
| Aree per parcheggi P1 | mq 410 |
| Aree a verde U | mq 1.105 |
| Per complessivi | mq 3.339 |
- 6.4 Il Progetto Unitario Convenzionato prevede inoltre opere relative alla sistemazione e adeguamento della Strada Vicinale del Fossato (nel tratto prospiciente l'Ambito ANS 3.2), alla sistemazione dell'incrocio con la Via Mameli e all'ampliamento della sede stradale di quest'ultima nel tratto prospiciente l'Ambito ANS 2.1.

Art.7 – VARIANTI CONSENTITE DAL PRESENTE P.U.C.

- 7.1 Non comportano l'attivazione delle procedure di Variante al Progetto Unitario Convenzionato (da formare ai sensi di legge e da sottoporre all'approvazione dell'appropriato organo comunale) e pertanto sono da ritenersi ammesse con intervento diretto le seguenti modificazioni al Piano:
- modifiche planimetriche e altimetriche delle opere di urbanizzazione contenute in una percentuale massima del 15%;
 - modifiche all'ubicazione dei passi carrai, senza che venga alterato l'assetto della viabilità e fermo restando il reperimento delle superfici minime per parcheggi pubblici;

- modifiche al numero degli alloggi ipotizzati dal PUC; non è pertanto vincolante il numero delle unità immobiliari (alloggi) riportate nelle tabelle degli elaborati di PUC;
- trasferimenti di quote di S.C. e di S.F. da un Lotto all'altro nella misura massima del 20% di quanto previsto nel presente PUC, fermo restando il carattere architettonico dei fabbricati previsti e mantenendo inalterata la SC totale del comparto;
- modifiche non sostanziali alla configurazione dei profili, sia planimetrici sia altimetrici, degli organismi previsti dal Piano nel rispetto comunque dell'altezza massima consentita, fermo restando in ogni caso l'assetto planivolumetrico e l'organizzazione degli spazi.

CAPO II – ATTUAZIONE

Art. 8 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

- 8.1 Il soggetto attuatore ha la facoltà di dare corso alla realizzazione degli interventi edificatori per singoli Lotti, previa presentazione di relativo progetto definitivo/esecutivo per il rilascio del necessario titolo abilitativo. Il singolo Lotto/Unità Edilizia rappresenta pertanto la minima Unità d'Intervento sottoponibile alla richiesta di Permesso di Costruire.
- 8.2 Ogni intervento che comporti trasformazione urbanistica od edilizia sarà subordinato al rilascio dei necessari titoli abilitativi così come previsto dalle Normative vigenti.
- 8.3 I progetti per i Permessi di Costruire delle Unità di Intervento, dovranno, oltre che alle presenti Norme, essere conformi anche alle norme del PSC, POC e RUE, nonché alle normative specifiche e generali in vigore.
- 8.4 In riferimento al metanodotto che attraversa l'Ambito ANS 3.2, il progetto esecutivo delle Opere U1 e U2 recepisce integralmente le indicazioni e prescrizioni riportate nel parere dell'ente gestore SNAM RETE GAS prot. n. 0919 del 24 Ottobre 2016. A tale parere, che si allega alle presenti Norme, dovranno conformarsi anche i progetti per i Permessi di Costruire delle singole Unità d'Intervento.

Art. 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 9.1 La TAV 06a individua le aree destinate alle opere per l'urbanizzazione degli insediamenti, suddivise tra aree per Opere di Urbanizzazione Primaria U1 (viabilità, parcheggi pubblici, aiuole stradali, percorsi pubblici) e aree per Opere di Urbanizzazione Secondaria U2 (aree a verde o altre attrezzature collettive U).
- 9.2 I progetti esecutivi delle Opere U1 e U2, come individuati nelle TAVV 08a, 09.1a, 09.2a, 10a, 11a, 12a, 13a sono stati elaborati in accordo con quanto previsto dallo Schema di Convenzione.
- 9.3 Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento sono definite dal presente progetto definitivo/esecutivo, sulla base del quale sarà rilasciato il relativo Permesso di Costruire per la realizzazione delle stesse. Tale progetto è stato concordato e vistato dai vari Enti Gestori per quanto riguarda gli impianti a rete, nonché con eventuali altri Enti interessati.
- 9.4 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 Unitario Convenzionato e saranno regolamentate dalla convenzione allegata.
- 9.5 Il presente progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione ha prestato particolare attenzione ad elementi, particolari e specifiche tecniche, che sono state concordate

con gli Enti Gestori della viabilità, dei servizi, dei sottoservizi (fogne, gas, acqua, energia elettrica, telefonia ecc.), ed in particolare:

- la realizzazione delle strade e del cassonetto stradale stesso;
- la realizzazione delle aiuole e degli spazi a verde pubblico;
- 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 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:
- la posizione/collocazione dei sottoservizi a rete in progetto che sarà necessariamente in area pubblica.

Art. 10 – ARREDO URBANO

- 10.1** 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 Unitario Convenzionato.
- 10.2** Nella TAV 13a sono individuate le soluzioni da adottare per tali opere, in particolare per l'ampia area verde pubblica.
- 10.3** Il progetto esecutivo è stato predisposto contestualmente al progetto esecutivo delle infrastrutture a rete di cui sopra. Più in particolare sono compresi nelle opere di arredo urbano:
- i percorsi e le piazze pedonali pubbliche e di uso pubblico;
 - le piste ciclabili pubbliche e le relative aree di sosta attrezzate;
 - l'allestimento delle aree riservate al verde di arredo della viabilità carrabile, dei parcheggi, 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, nonché la sistemazione del verde relativo a tali opere.
- 10.4** Tale progetto esecutivo delle opere di arredo urbano assicura il superamento delle barriere architettoniche.
- 10.5** Nella progettazione esecutiva degli spazi aperti di tipo condominiale e privato si farà riferimento alla progettazione esecutiva delle opere di arredo, coordinando con quest'ultima le relative soluzioni.

Art. 11 – REGOLAMENTI DI GESTIONE

- 11.1* I Regolamenti di Gestione, predisposti a cura dei Soggetti Attuatori e approvati anche dall'Amministrazione Comunale, definiscono le modalità d'uso, di manutenzione e di gestione delle parti comuni e condominiali, degli impianti comuni, ivi comprese servitù, diritti d'uso e di passaggio pubblico o privato.
- 11.2* I Regolamenti, predisposti a cura dei Soggetti Attuatori, vengono articolati per Unità di Intervento, e saranno richiamati negli atti di compra-vendita delle diverse Unità immobiliari.
- 11.3* Previo accordo tra Amministrazione Comunale e Soggetti Attuatori i suddetti Regolamenti possono prevedere particolari criteri di manutenzione e gestione, da parte degli stessi Soggetti Attuatori o di loro aventi causa, anche di aree e servizi a destinazione pubblica o di uso pubblico.

CAPO III – REQUISITI AMBIENTALI**Art. 12 – COERENZA DI INSIEME DEGLI INTERVENTI E RISPETTO DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**

- 12.1 Fermo restando quanto previsto al precedente Art.7 circa le Varianti progettuali, i progetti esecutivi 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 PUC.
- 12.2 Per quanto riguarda i materiali adottati per le finiture degli arredi esterni, per le varie pavimentazioni stradali dei percorsi pedonali e ciclabili, delle piazze, questi sono indicati, di massima, nelle TAVV 04a e 13a del presente progetto di PUC.
- 12.3 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. 13 – REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI

- 13.1 La Progettazione esecutiva nelle varie fasi attuative, dovrà di massima assicurare il rispetto dei requisiti architettonici generali, che caratterizzano il progetto di PUC. A tale scopo l'attuazione si svilupperà in modo coordinato per quanto riguarda le scelte architettoniche dei singoli edifici formanti il complesso, in particolare per i lotti privati di nuova edificazione (Lotti 1, 2, 3 e 7).
- 13.2 Le richieste di Permesso di Costruire dei singoli lotti dovranno essere opportunamente corredate delle necessarie informazioni in ordine alle finiture esterne.
- 13.3 Gli aspetti architettonici volti ad ottenere un risultato unitario dell'intero comparto urbanistico sono i seguenti:
- coordinamento cromatico e di uso dei materiali dei fronti edificati ottenuto mediante l'adozione di intonaci colorati integrabili nell'ambiente, combinati compositivamente a rivestimenti in pietra, in legno, in vetro, a superfici in mattone faccia a vista e a facciate ventilate con finitura in elementi ceramici, lignei o metallici preverniciati;
 - manto delle coperture in elementi di cotto e/o in cls, lamiera di rame oppure in lamiera preverniciata;
 - coordinamento dei serramenti esterni ottenuto mediante l'adozione di infissi in legno, legno/alluminio verniciato, alluminio o acciaio verniciato o pvc pigmentato;
 - coordinamento dei parapetti ottenuto mediante l'utilizzo di mattoni faccia vista, di profili in acciaio o ferro verniciato, di pannelli in lamiera preverniciata oppure in vetro;
 - coordinamento delle recinzioni esterne dei lotti ottenuto mediante l'adozione di reti grigliate plastificate di altezza 120-150 cm con retrostante siepe arboreo-arbustiva o mediante muretti in c.a. di altezza massima 50 cm con sovrastante recinzione in ferro o rete grigliata plastificata di altezza massima 100 cm;
 - i campanelli, i citofoni, le cassette della posta, la toponomastica.
- 13.4 In sede di progetto di Permesso di Costruire sarà effettuata una scelta definitiva dei materiali da utilizzare nel rispetto delle regole di coordinamento progettuale.

Art. 14 – RISPETTO DELLE ALTEZZE

- 14.1 Nel rispetto delle altezze massime previste nel progetto di PUC, 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 PUC e che richiedono con

evidenza l'instaurarsi di rapporti di allineamento o comunque di coordinamento altimetrico.

Pavullo nel Frignano, li 16/12/2016

Il Tecnico

Dott. Arch. ERIO AMIDEI



Raccomandata A/R

Spett.le
Comune di Pavullo nel Frignano
Area Servizi Pianificazione e Uso del
Territorio – Servizio Urbanistica
Via Giardini, 3
41026 PAVULLO NEL FRIGNANO MO

Riferimenti da citare nella risposta

BOLOGNA, 24 OTT 2016

DICEOR – BER prot. n° 0919

e p.c.
Snam Rete Gas S.p.A.
Centro di Reggio nell'Emilia
Via Pasteur, 10/A
42100 REGGIO NELL'EMILIA

Oggetto : progetto unitario convenzionato per il comparto A3 - Ambiti ANS 2.1 (parte) e ANS 3.2) – Riavvio del procedimento e convocazione seconda seduta della Conferenza dei Servizi.

Pratica Edilizia n. 2016/004/PUC – presentata il 05.08.2016 con prot. n° 16545 – 16585 - 16587

Metanodotto: Der. per Pavullo DN 250

Si premette che Snam Rete Gas S.p.A. svolge attività di trasporto del gas naturale, attività dichiarata di interesse pubblico ai sensi del D.L. 23.05.2000 n° 164.

Ricordiamo che i terreni da noi attraversati sono gravati da regolare servitù di metanodotto, con atti notarili registrati e trascritti, i quali prevedono tra l'altro, l'obbligo di mantenere nuove opere di qualsiasi genere e natura, come pure fognature e canalizzazioni chiuse, alla distanza di m. 11,00 dall'asse del metanodotto sopra indicato, con obbligo di lasciare a terreno agrario la fascia asservita.

Con riferimento alla precorsa corrispondenza, a quanto emerso in sede di prima seduta della Conferenza di Servizi, avendo esaminati gli elaborati grafici allegati alla comunicazione di codesto rispettabile Ente, ricevuta con trasmissione a mezzo PEC prot. n° 21363/2016 del 19/10/2016, siamo con la presente a esprimere, per quanto di competenza, parere favorevole alla realizzazione dei lavori di cui all'oggetto, fatte salve le seguenti prescrizioni:

- qualsiasi nuova costruzione anche di tipo amovibile (gazebi, casette per attrezzi o similari, barbecue, piscine, giochi da giardino per bambini, ecc.), così come i pozzetti per sottoservizi, dovranno essere esterni alla fascia asservita della condotta così come sopra descritta;
- a parte i tratti della viabilità e dei percorsi pedonali pubblici in progetto e l'area adibita a parcheggi (evidenziata con la lettera "A" nell'allegata planimetria), che dovrà distare almeno 6,0 metri dall'asse del metanodotto, l'intera fascia asservita della condotta dovrà rimanere a terreno verde; qualora la fascia a verde fosse limitrofa ad aree asfaltate, la stessa dovrà essere delimitata da cordoli di altezza non inferiore a 0,25 m dal piano campagna;
- qualsiasi recinzione, all'interno della fascia asservita della condotta, dovrà essere leggera e traguadabile, del tipo paletti in ferro, direttamente infissi nel terreno per una profondità non superiore a 0,5 metri dall'attuale piano campagna, e rete metallica;



- le aree della fascia asservita, interne alla recinzione dei lotti n° 2 e 3, dovranno essere sempre mantenute a terreno verde, libere da costruzioni di qualsivoglia tipologia anche se amovibili, impianti di illuminazione privata, ecc.;
- l'intersezione con eventuali nuovi servizi (luce, acqua, gas, telefono, fogne, ecc.) dovrà avvenire in senso ortogonale alla nostra tubazione ed unicamente nel tratto in cui la stessa è in protezione (tratto di condotta parallelo alla via del Fossato); la distanza misurata in senso verticale tra le superfici affacciate dei servizi ed il metanodotto non dovrà essere inferiore a 0,5m; fra il servizio più prossimo e l'estradosso della ns. condotta, dovrà essere posta una soletta delle dimensioni di 200x100x10 realizzata con beole in c.a. delle dimensioni di 100x50x10cm; una soletta identica sarà posata tra il piano di calpestio ed il servizio ad esso più vicino; in ogni caso qualsiasi attraversamento della condotta dovrà preventivamente essere visionato ed autorizzato dai nostri tecnici competenti;
- eventuali pali di illuminazione dovranno distare almeno 4,0m dall'asse della nostra condotta, mentre le relative messe a terra dovranno essere portate alla distanza di almeno 6,0 metri dal metanodotto;
- dovrà essere garantito in ogni momento il ns. libero intervento sulla fascia asservita della condotta, per manutenzione, riparazioni ed emergenza;
- nessuna rivalsa potrà essere mossa nei confronti di codesta società nel caso di interventi necessari ed urgenti sulla ns. condotta che possano arrecare danno alle opere autorizzate dalla presente, realizzate all'interno della fascia asservita della condotta;
- prima dell'inizio dei lavori, sarà trasmesso dal nostro centro competente, che ci legge in copia, il "**Verbale dei rischi specifici**" per rendere edotto ai fini della sicurezza, tutto il personale operante in cantiere, soprattutto quello che lavora sui mezzi di sollevamento e movimento terra, in vicinanza del ns. metanodotto;
- viene fin d'ora sollevata la Snam Rete Gas da qualsiasi responsabilità per i danni che possano derivare al metanodotto, persone e/o cose a causa di eventi dipendenti dai lavori eseguiti, anche se alla presenza di ns. personale;

Le prescrizioni sopra riportate, con particolare riguardo al divieto assoluto di realizzare opere di qualsiasi genere e natura, tranne quelle autorizzate con la presente, all'interno della fascia asservita della condotta (11,0 m + 11,0m) e l'obbligo di mantenere detta fascia libera ed agibile in ogni tempo, dovranno essere riportate sugli atti di vendita, dei terreni, oggetto di servitù, ed attualmente facenti parte della lottizzazione di cui all'oggetto.

Rammentiamo ancora, che, i ns. metanodotti sono eserciti ad alta pressione, per cui qualsiasi lavoro in prossimità della condotta (rilievi, picchettamenti, saggi, ecc.) dovrà essere preventivamente autorizzato ed eseguito alla presenza dei ns. tecnici.

Snam Rete Gas S.p.A. declina comunque fin d'ora ogni responsabilità in ordine ad eventuali danni a persone e/o cose, nonché al ns. gasdotto in conseguenza dei lavori svolti, anche se eseguiti in presenza del ns. personale.

Specifichiamo infine che, qualora dovesse essere disattesa anche solo una delle condizioni sopra esposte, o la realizzazione delle opere avvenga in difformità al progetto presentatoci e sopra citato, saremo costretti, nostro malgrado, a rendere nullo il presente nulla osta ed a tutelare i nostri diritti nella sede opportuna, con ogni addebito a carico dei soggetti interessati.



Qualora poi, i lavori per la realizzazione delle opere di cui all'oggetto, non dovessero iniziare entro 12 mesi dalla data di conclusione dei lavori della Conferenza dei Servizi, il presente nulla osta dovrà intendersi automaticamente revocato e, nel caso le opere di cui all'oggetto fossero ancora di interesse, dovrà esserci inviata nuova richiesta.

Invitiamo l'Ente competente a volere inserire il presente parere di competenza con prescrizioni, agli atti della Conferenza di Servizi, specificando che tutte le prescrizioni sopra riportate dovranno essere accettate sia dal Progettista che dalla Committente l'opera di cui all'oggetto.

Cordiali saluti.



SNAM RETE GAS

Distretto Centro Orientale
Il Responsabile
Giampaolo Annoni

At. : c.s.d.

COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO (MO)
 PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO per il
 COMPARTO A3 (AMBITI ANS 2.1 parte E ANS 3.2),
 località Ca' del Vento

Costruzioni BRUSIANI di Brusiani Giovanni & C.
 s.n.c.
 Sig. MONTORSI BRUNO
 Sig. MONTORSI MARINO



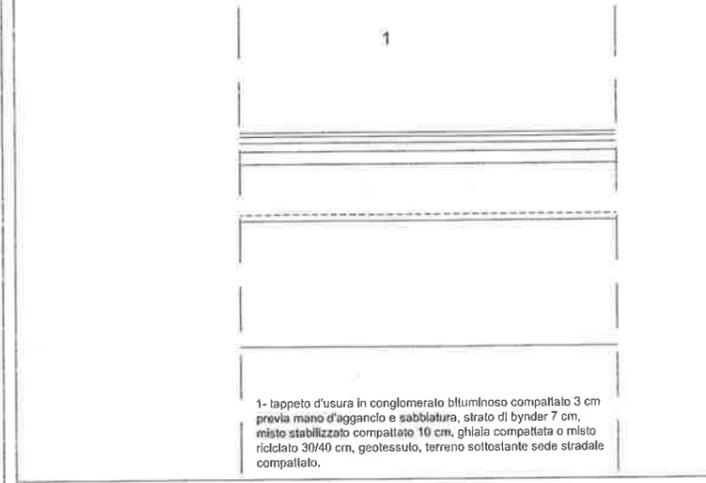
| | |
|--|--------------|
| Dot. Arch. ERIO AMIDEI - Geom. BRUNO SUCCI | |
| PROGETTO | PROGETTO |
| REDAZIONE | REDAZIONE |
| APPROVAZIONE | APPROVAZIONE |
| Arch. GIANMARCO BAZZANI | |
| PROGETTO | PROGETTO |
| REDAZIONE | REDAZIONE |
| APPROVAZIONE | APPROVAZIONE |
| STUDIO TECNICO GEOM. BRUNO SUCCI | |
| VIA CASA ZUCCARINI 1 41026 PAVULLO NF MO | |
| T. 0536 48254 | |
| PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO | |
| 04A | |

LEGENDA

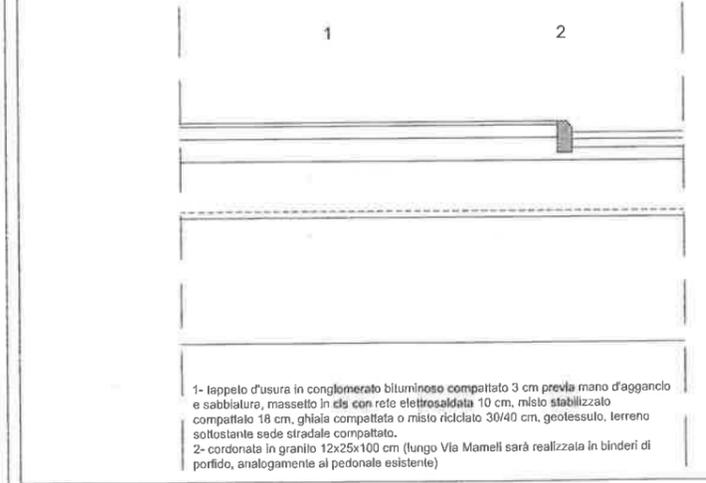
- Perimetro Comparto A3
- Perimetro lotti edificabili
- Sagoma indicativa dei fabbricati in progetto
- Edifici esistenti
- Viabilità pubblica esistente
- Percorsi pedonali pubblici esistenti
- Viabilità pubblica in progetto
- Parcheggi pubblici in progetto
- Percorsi pedonali pubblici in progetto
- Verde pubblico in progetto
- Aree esterne private comuni carrabili
- Aree esterne private comuni pedonali
- Verde privato
- Verde privato comune
- Metanodotto
- Metanodotto incamiciato
- Esterno muro esistente
- Frana in evoluzione



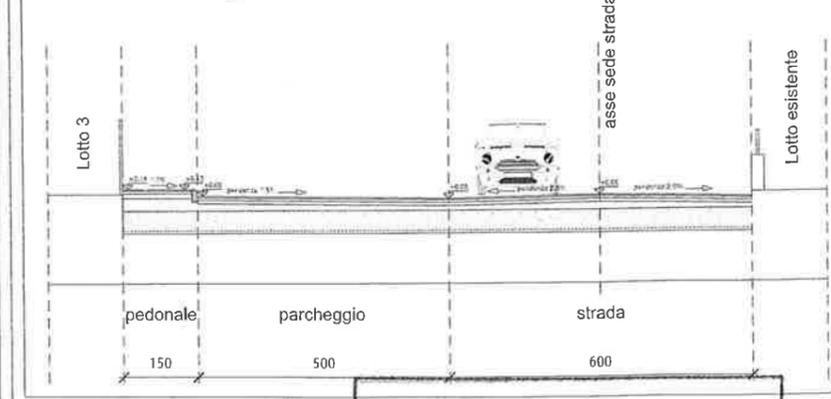
PARTICOLARE DEL PACCHETTO DI POSA - NUOVA VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI scala 1:20



PARTICOLARE DEL PACCHETTO DI POSA - PERCORSI PEDONALI scala 1:20



SEZIONE STRADALE TIPO A-A scala 1:50



ALL. DI-CEOR BER
 PROT. 0919
 DEL 24 OTT 2016