

OGGETTO:

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO per il
COMPARTO A11.b DEL POLO SOVRACOMUNALE
MADONNA BALDACCINI AMBITI ASP 2.9 – 2.10**

PROPRIETÀ:

**VIS HYDRAULICS S.R.L.
Sig. MUCCIARINI ALBERTO
Sig. MUCCIARINI SERGIO
FORGIA DEL FRIGNANO S.P.A.**

DOCUMENTO:

Norme Tecniche di Attuazione

TECNICI PROGETTISTI:

**Arch. Gianmarco Bazzani – Arch. Maria Pia Mucciarini –
Geom. Vittorio Milani**

COORDINATORE:

Arch. Gianmarco Bazzani

COMMITTENTE:

FIRMA

VIS HYDRAULICS SRL

Sig. MUCCIARINI ALBERTO

Sig. MUCCIARINI SERGIO

FORGIA DEL FRIGNANO SPA



FUNDO SRL

Sede e Ufficio di: PAVULLO N/F

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

Ufficio di: MODENA

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

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 A11.b</i>	- 6 -
<i>Art. 5 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</i>	- 6 -
<i>Art. 6 – AREE DI CESSIONE U1 e U2</i>	- 8 -
<i>Art. 7 – VARIANTI CONSENTITE DAL PRESENTE P.U.C.</i>	- 9 -
 CAPO II – ATTUAZIONE	 - 10 -
<i>Art. 8 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.</i>	- 10 -
<i>Art. 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	- 10 -
<i>Art. 10 – ARREDO URBANO</i>	- 11 -
<i>Art. 11 – REGOLAMENTI DI GESTIONE</i>	- 11 -
 CAPO III – REQUISITI AMBIENTALI	 - 13 -
<i>Art. 12 – COERENZA DI INSIEME DEGLI INTERVENTI E RISPETTO DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO</i>	- 13 -
 CAPO IV – REQUISITI ARCHITETTONICI	 - 14 -
<i>Art. 13 – REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI</i>	- 14 -
<i>Art. 14 – RISPETTO DELLE ALTEZZE</i>	- 14 -

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 A11.b, costituisce strumento urbanistico attuativo in conformità alle disposizioni del POC vigente VAR 1/2016 per l'Ambito individuato dal PSC con la sigla ASP 2.10.
- 1.2 Il vigente Piano Strutturale Comunale PSC, approvato con Del. C.C. n. 9 del 03/02/2011, individua l'Ambito costituente il Comparto A11.b identificato dal POC, oggetto del presente PUC come ASP 2.10 "Ambito di potenziale espansione per attività produttive a conferma di previsioni pre-vigenti"; tali ambiti sono normati, in via generale, dall'art. 5.6 delle Norme del PSC vigente e in particolare dalle relative Schede di POC e Valsat.
- 1.3 Il vigente Piano Operativo Comunale VAR 1/2016 ha confermato la classificazione dell'Ambito ASP 2.10, costituendo il Comparto A11.b per nuovi insediamenti produttivi, 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 La presente normativa tecnica è redatta ai fini di regolare l'attuazione del Progetto Unitario Convenzionato relativo al Comparto A11.b; essa si applica alle aree comprese nel perimetro delimitato dalle indicazioni delle Tavole di progetto del PUC.
- 1.5 In caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo tra gli elaborati grafici e le presenti Norme di Attuazione, prevale la norma scritta.
- 1.6 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 A11.b si compone dei seguenti elaborati:

Relazioni:

- Relazione Tecnica Generale (Luglio 2019)
- Norme Tecniche di Attuazione (Luglio 2019)
- Schema di Convenzione e C.M.E. (Luglio 2019)
- Valutazione Previsionale di Impatto Acustico (già consegnata in sede di P.O.C.)
- Relazione Geologica (già consegnata in sede di P.O.C.)

Elaborati Grafici:

- TAV 01a Inquadramento Cartografico e Documentazione Fotografica (Luglio 2018)

- TAV 02a Rilievo Planoaltimetrico Stato di Fatto (Novembre 2018)
- TAV 03a Planimetria Generale di Progetto (Luglio 2019)
- TAV 03.1a Planimetria Viabilità (Luglio 2019)
- TAV 03.2a Sezioni Stato di Fatto – Stato di Progetto – Sezioni Stradali tipo di progetto (Luglio 2019)
- TAV 04a Planimetria Dotazioni Territoriali (Luglio 2019)
- TAV 05a Planimetria Aree di Cessione (Luglio 2019)
- TAV 06a Planimetria Rete Fognatura (Luglio 2019)
- TAV 07a Planimetria Rete Acqua e Gas (Luglio 2019)
- TAV 08a Planimetria Rete Elettrica (Luglio 2019)
- TAV 09a Planimetria Rete Telefonica (Luglio 2019)
- TAV 10a Planimetria Rete Illuminazione Pubblica (Luglio 2019)
- TAV 10.1a Illuminazione Pubblica – Relazione Tecnica (Febbraio 2019)
- TAV 10.2a Illuminazione Pubblica – Relazione di Calcolo (Febbraio 2019)
- TAV 11a Planimetria del Verde Pubblico (Luglio 2019)

Art. 3 – DESTINAZIONI D'USO

- 3.1** Le destinazioni d'uso ammesse nel Comparto A11.b in oggetto sono:
- Funzioni Produttive e assimilabili: c1 Attività manifatturiere industriali o artigianali; c3 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi
 - Funzioni non produttive compatibili (nella misura max del 30% della SC realizzabile): b5 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; b6 Artigianato dei servizi agli automezzi; f1 Mobilità; f2 Distribuzione carburanti; f3 Reti tecnologiche e relativi impianti; f4 Impianti per l'ambiente; f5 Impianti di trasmissione
- 3.2** Le destinazioni d'uso individuate dal presente PUC sono:
- c1 e c3.

Dati Tecnici del PUC "COMPARTO A11.b" (Polo Sovracomunale Madonna Baldaccini ASP 2.9 - 2.10) - Luglio 2019			PSC/POC		Progetto	
Superficie Territoriale	ST	mq	56.205		56.205	
Area d'Intervento		mq			60.033	
Superficie Complessiva:	SC	mq				
DE Ex P.P. "La Chiozza" (indice 0,50)	SC	mq	10.650		-	
DE da ANS (indice 0,25)	SC	mq	3.694		-	
DE da ANS (indice 0,08)	SC	mq	686		-	
Superficie Complessiva da cessioni	SC	mq	862		-	
Superficie Complessiva intervento diretto A.C.	SC	mq	4.500			
totale prevista	SC	mq	20.392		20.392	
Superficie Fondiaria	SF	mq	-		50.213	
Indice di Utilizzazione Fondiaria medio min	Uf	mq/mq	0,35		0,41	
Superficie Complessiva: funzioni						
c1, c3 Produttive	SC	mq	14.274		20.392	
Non Produttive Compatibili (max 30%)	SC	mq	6.118		-	
totale prevista	SC	mq	20.392		20.392	
Dotazioni Territoriali:						
Parcheggi di Urbanizzazione Primaria	P1	mq	3.868		3.872	
Aree U (verde pubblico o altre attrezzature collettive)	U	mq	6.659		6.138	cui si aggiunge la parte da reperire nell'U3
Dotazione Ecologica	E	mq	-		2.145	
Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti U1 (viabilità, percorsi, aiuole stradali)	U1	mq	-		1.741	
Superficie Permeabile (min)	SP	%	15% SF Lotti		15% SF Lotti	
Altezza massima (Numero Piani fuori terra)	NP ft	n	2 elevabile per funz. Terziarie		2 elevabile per funz. Terziarie	

5.1 Ai fini dell'attuazione del presente Progetto Unitario Convenzionato si applicano i dispositivi riportati nelle Norme del PSC vigente, che classifica il comparto oggetto di PUC tra gli ambiti ASP, e relativa Scheda d'Ambito, nelle Norme del POC e relativa Scheda d'Ambito e nel RUE, nonché i dettati delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

5.2 La Superficie Complessiva massima realizzabile nel Comparto A11.b, come riportato nella Scheda d'Ambito del POC, è pari a 20.392 mq. Si rimanda alla tabella che segue (Tab.2) per la distribuzione della SC tra i vari Lotti del PUC.

5.3 Al presente Progetto Unitario Convenzionato si applicano i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- Superficie Fondiaria del Lotto	vedi tabella seguente
- Superficie Complessiva per ogni Lotto	vedi tabella seguente
- Superficie Permeabile min	15% della SF di ogni lotto
- Numero massimo piani f.t.	2 piani f.t. elevabile per funzioni Terziarie
- Parcheggi Pertinenziali (P3c + P3r) per uso c1, c3 produttivo:	1 p.a. ogni 65 mq di Su e comunque 1 p.a. ogni 200 mq di SF, di cui almeno la metà di tipo P3c. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri. Si precisa comunque che il numero e la posizione riportata negli elaborati è indicativa e sarà verificata in sede di presentazione dei singoli titoli abilitativi dei fabbricati.

Tab.2 – Tabella Dati Lotti

Dati Lotti Comparto A11.b - Luglio 2019						
Lotti	Superficie Fondiaria SF	Superficie Complessiva SC	Indice di Utilizzazione Fondiaria Uf	Parcheggi Pertinenziali P3c + P3r		H progetto
denominazione	mq	mq	mq/mq	Rich. (p.a.)	Off. (p.a.)	NP f.t.
VIS HYDRAULICS	36.753	13.962	0,38	215	215	2
F.III MUCCIARINI	4.710	1.714	0,36	26	27	2
LOTTO 1 (totale)	8.750	4.716	0,54	73	73	2
totale	50.213	20.392	-	314	315	-

Note:

1. La dotazione richiesta di Parcheggi Pertinenziali per uso c1, c3 è di 1 posto auto ogni 65 mq di Su e comunque 1 posto auto ogni 200 mq di SF.
2. Il numero e la posizione dei Parcheggi Pertinenziali è indicativa e sarà verificata in sede di presentazione dei singoli titoli abilitativi.
3. La potenzialità edificatoria SC del Lotto 1 è comprensiva della SC riconosciuta alla Ditta "Forgia del Frignano Spa" pari a 216 mq e della SC dell'A.C. pari a 4.500 mq.

- 5.4 Per quanto riguarda le distanze dai confini, dalle strade e tra i fabbricati, si applicano le distanze definite esplicitamente o derivabili metricamente dagli elaborati grafici del presente Progetto Unitario Convenzionato. Sarà possibile che in sede di presentazione dei progetti atti all'ottenimento del Permesso di Costruire delle singole Unità d'Intervento, tali distanze vengano modificate, purchè non in contrasto con il RUE e con le normative vigenti, fatte salve le deroghe previste dal RUE stesso e dalle altre normative vigenti in materia.
- 5.5 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.
- 5.6 Per quanto riguarda le altezze dei fabbricati queste sono definite, di massima, dal Progetto Unitario Convenzionato tramite, in particolare, gli elaborati TAVV 03a e 04a. Le altezze saranno misurate secondo le disposizioni del RUE. L'altezza massima consentita nel comparto è di n. 2 piani fuori terra elevabile per funzioni di tipo terziario quali uffici. 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.
- 5.7 La dotazione dei parcheggi pubblici P1 e delle Aree U relativa al comparto è stata computata in conformità alle prescrizioni della relativa Scheda normativa di POC.
- 5.8 I parcheggi in progetto sono conformi ai requisiti tipologici e dimensionali del RUE vigente (art. 3.1.4).
- 5.9 Le dotazioni minime di Parcheggi Privati Pertinenziali P3c e P3r sono state calcolate in conformità alle norme del RUE vigente (artt. 3.1.5). Si precisa comunque che il

numero e la posizione riportata negli elaborati è indicativa e sarà verificata in sede di presentazione dei singoli titoli abilitativi dei fabbricati.

- 5.10 I parcheggi di pertinenza potranno essere ricavati internamente ai lotti e/o come autorimesse nell'ambito dei corpi edilizi: la posizione riportata negli elaborati allegati al presente PUC è solo indicativa. 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.
- 5.11 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 sulle coperture degli edifici, correttamente orientati per lo sfruttamento dell'illuminazione naturale e dell'energia solare passiva. 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.
- 5.12 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 provenienti dalle coperture. Inoltre si cercherà di limitare il grado di impermeabilità delle aree, adottando soluzioni costruttive atte alla massima permeabilità. 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.

Art.6 – AREE DI CESSIONE U1 e U2

- 6.1 Il Progetto Unitario Convenzionato individua, nelle TAVV 04a-05a, 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 e dalla Scheda normativa di POC.

6.3 Il Progetto Unitario Convenzionato prevede le seguenti quantità dimensionali:

Aree per Opere U1 (viabilità, aiuole stradali e percorsi)	mq 1.741
Aree per parcheggi P1	mq 3.872
Aree a verde U	mq 6.659 di cui 6.138 nel Comparto
Per complessivi	mq 12.272

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 20%;
- 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 alla destinazione d'uso delle Unità d'Intervento e al numero di unità immobiliari ipotizzate dal presente progetto di PUC, fermo restando le destinazioni previste dalle presenti norme e dal PSC/POC e il necessario adeguamento degli standard urbanistici;
- 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 all'organizzazione interna dei singoli Lotti previsti dal presente PUC, sia come posizione del fabbricato sia come sistemazioni esterne, nel rispetto comunque dell'altezza massima consentita, fermo restando in ogni caso l'organizzazione degli spazi pubblici.

CAPO II – ATTUAZIONE

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

- 8.1 I soggetti attuatori hanno 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.

Art. 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 9.1 Le TAVV 04a-05a individuano 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 03.1a, 06a, 07a, 08a, 09a, 10a, 11a saranno elaborati a cura dei Soggetti Attuatori in accordo con quanto previsto dallo Schema di Convenzione.
- 9.3 Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento saranno definite dal progetto definitivo/esecutivo, sulla base del quale sarà rilasciato il relativo Permesso di Costruire per la realizzazione delle stesse. Tale progetto dovrà risultare 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 progetto definitivo/esecutivo delle Opere di Urbanizzazione presterà particolare attenzione ad elementi, particolari e specifiche tecniche, che saranno 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, con particolare riguardo al contenimento dei consumi e ad 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, salvo impossibilità tecniche palesatesi.

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** Nelle TAVV 03a-11a sono individuate le soluzioni da adottare per tali opere, in particolare per l'ampia area verde pubblica.
- 10.3** Il progetto esecutivo sarà 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** Il progetto esecutivo delle opere di arredo urbano assicurerà il superamento delle barriere architettoniche.
- 10.5** In sede di progetto esecutivo sono ammessi approfondimenti, aggiustamenti e messe a punto rispetto ai contenuti del presente PUC, senza che questi costituiscano Variante al Piano.
- 10.6** 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 Le aree boscate ricadenti all'interno del perimetro dei lotti individuati saranno oggetto esclusivamente di operazioni di manutenzione ordinaria e tramite queste saranno valorizzate rispetto allo stato attuale in cui si trovano.
- 11.4 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 organizzazione (a mero titolo esemplificativo allineamento, altezza, continuità degli accessi), 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 11a del presente progetto di PUC e saranno oggetto di successivo approfondimento durante la redazione del progetto definitivo/esecutivo.
- 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.
- 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, pannelli prefabbricati con finitura levigata, in graniglia e/o ghiaietto lavato, 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;
 - coordinamento dei serramenti esterni ottenuto mediante l'adozione di infissi in legno, legno/alluminio verniciato, alluminio o acciaio verniciato o pvc pigmentato;
 - coordinamento delle recinzioni esterne dei lotti ottenuto mediante l'adozione di reti grigliate plastificate con retrostante siepe arboreo-arbustiva (eventuale) o mediante muretti in c.a. con sovrastante recinzione in ferro o rete grigliata plastificata di altezza massima;
 - 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 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 30/07/2019

Il Tecnico

Dott. Arch. GIANMARCO BAZZANI