



studio tecnico

Via per Serramazzoni n.3 Pavullo n/F (MO)
Tel. 0536/51269 2l.a. Telefax 0536/51261
E-mail: studiotecnico.fb@tiscalinet.it

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER
IL COMPARTO DI DENOMINATO "LA STAFFA"**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

0000000

Ubicazione: **Comune** **Pavullo n/F**
 Località **Casa Calendario**

Proprietà: **Rossi Lanzoni Paolo**
 Bulgarelli Milva
 Biolchini Giuseppina
 Borelli Barbara
 Borelli Giovanni
 Venturelli Elena

Tecnico: **STUDIO TECNICO FB**
 Dott. Ing. Emer Florini

SETTEMBRE 2019

COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO (MO)

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

PER IL

COMPARTO D1 DENOMINATO "LA STAFFA"

INDICE:

Art. 1 - La disciplina del Progetto Unitario Convenzionato.....	1
Art. 2 – Ambito di competenza del Progetto Unitario Convenzionato.....	2
Art. 3 – Elementi costitutivi del Progetto Unitario Convenzionato.	2
Art. 4 – Destinazioni D'uso.....	2
Art. 5 – Parametri urbanistici ed edilizi. Standard di Piano.	3
Art. 6 - Modalità di attuazione.	4
Art. 6.1 - Fasi d'intervento.	4
Art. 7 – Elementi di arredo e requisiti costruttivi per viabilità, parcheggi e marciapiedi.	5
Art. 8 – Tipologie edilizie.	5
Art. 8.1- Requisiti di rendimento energetico.....	5
Art. 9 – Facciate degli edifici, tinteggiature esterne, finiture e recinzioni.....	6
Art. 10 – Materiali costruttivi e coperture.	6
Art. 11 – Fabbricati esistenti.....	7
Art. 12 – Finiture area cortiliva / Zone verdi private.	7
Art. 13 – Fondazioni e scavi.....	7
Art. 14 – Aree e opere di urbanizzazione.	7
Art. 15 – Obblighi per gli Attuatori.	8
Art. 16 – Spazi pubblici.	9
Art. 17 - Servitù.....	9
Art. 18 - Convenzione.	9

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 1 - La disciplina del Progetto Unitario Convenzionato.

Le presenti norme costituiscono parte integrante degli elaborati del Progetto Unitario Convenzionato per il comparto D1 denominato "LA STAFFA". Il loro scopo è quello di individuare un quadro di prescrizioni ed indirizzi sull'esecuzione del Progetto per ottenere un risultato coordinato ed unitario anche in presenza di interventi attuativi per stralci realizzati da parte dei soggetti attuatori.

In caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo tra gli elaborati grafici e le presenti Norme di Attuazione, prevale la norma scritta.

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

Art. 2 – Ambito di competenza del Progetto Unitario Convenzionato.

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

Art. 3 – Elementi costitutivi del Progetto Unitario Convenzionato.

Gli elementi costitutivi del Progetto Unitario Convenzionato per il comparto denominato "LA STAFFA" all'atto della sua formazione sono i seguenti:

Documento	Descrizione
TAV. 1	INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO E DATI DI PROGETTO
TAV. 2	PLANIMETRIA GENERALE DATI URBANISTICI
TAV. 2A	PLANIMETRIA DEL VERDE STATO DI FATTO
TAV. 2B	PLANIMETRIA DEL VERDE STATO DI PROGETTO
TAV. 3	PLANIMETRIA GENERALE DISTANZA DAI CONFINI / INGOMBRO MASSIMO
TAV. 4	PIANO QUOTATO SEZ. ALTIMETRICHE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DI FATTO
TAV. 5	PIANO QUOTATO SEZ. ALTIMETRICHE STATO DI PROGETTO
TAV. 5A	ELABORATO DI DETTAGLIO RELATIVO AI FUTURI FABBRICATI "LOTTO 2"
TAV. 5B	ELABORATO DI DETTAGLIO RELATIVO AI FUTURI FABBRICATI "LOTTO 4"
TAV. 6	PLANIM. CON INDICAZIONI DELLE AREE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE
TAV. 7	PLANIM. E PARTICOLARI COSTRUTTIVI VIABILITA' ED ACCESSO AI LOTTI
TAV. 8	PLANIM. E PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETE FOGNARIA
TAV. 9	PLANIM. E PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA
TAV. 10	PLANIM. E PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETE ADDUZIONE ACQUA
TAV. 11	PLANIM. E PARTICOLARI COSTRUTTIVI PUBBLICA ILLUMINAZIONE
TAV. 12	PLANIM. E PARTICOLARI ISOLA ECOLOGICA DI BASE
TAV. 13	FOTOINSERIMENTO E SIMULAZIONE IMPATTO VISIVO
	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
	RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA
	RELAZIONE FABBRICATI ESISTENTI
	RELAZIONE STUDIO DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO
	COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE
	ACCORDO DI PIANIFICAZIONE P.O.C. SOTTOSCRITTO PER IL COMPARTO D1
	SCHEMA DI CONVENZIONE

Art. 4 – Destinazioni D'uso.

La destinazione d'uso degli edifici previsti dal Progetto Unitario Convenzionato denominato "LA STAFFA", saranno quelle individuate in fase di POC e più precisamente: usi residenziali (a1).

Relativamente ai fabbricati esistenti presenti all'interno del comparto saranno consentite le destinazioni d'uso attualmente in essere (residenziali "a" - agricole / connesse all'agricoltura "D" - pubblici esercizi "B2").

Gli usi consentiti saranno quelli già in essere sui fabbricati esistenti e gli interventi di cambio d'uso potranno essere effettuati solamente nel caso in cui venga mantenuto un utilizzo connesso a quello esistente.

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

Premesso che:

- l'Amministrazione Comunale con DGC n 214 del 29-06-2000 ha approvato il piano particolareggiato di iniziativa privato denominato "LA STAFFA";

- detto piano metteva in attuazione un'area con destinazione urbanistica D - sottozona D7 - attrezzature di interesse generale e attrezzature tecniche e tecnologiche con capacità complessiva di SU pari a 15000 mq;

- le norme del PSC all'articolo 5.8 comma 10 prevedono che nel solo ambito approvato con DGC n 214 del 29-06-2000, in sede di POC, a seguito di un accordo con tutti i firmatari della convenzione, è possibile procedere in alternativa a quanto previsto nella convenzione stessa, la realizzazione di una capacità edificatoria di tipo residenziale pari al 5% della precedente potenzialità (mediante progetto unitario convenzionato PUC);

si interviene secondo le previsioni del P.P. approvato o autorizzato e relativa convenzione

L'area oggetto di intervento è delimitata sui quattro lati da terreni destinati a seminativo e dalla pubblica viabilità di via Casa Calendario sui fronti Nord ed Est:

Il comparto, individuato dal presente PUC comprende nel suo complesso le seguenti consistenze censite al Catasto Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano:

- foglio 37 mappale 194 di mq. 2490,00 ;
- foglio 37 mappale 473 di mq. 47,00 ;
- foglio 37 mappale 474 di mq. 837,00 ;
- foglio 38 mappale 59 di mq. 100,00 ;
- foglio 38 mappale 60 di mq. 789,00 ;
- foglio 38 mappale 62 di mq. 919,00 ;
- foglio 38 mappale 72parte di mq. 3000,00 ;
- foglio 38 mappale 273 di mq. 3565,00 ;
- foglio 38 mappale 301 di mq. 311,00 ;
- foglio 38 mappale 303 di mq. 832,00 ;
- foglio 38 mappale 304 di mq. 5790,00 ;
- foglio 38 mappale 305 di mq. 2337,00 ;
- foglio 38 mappale 306 di mq. 3593,00 ;
- foglio 38 mappale 307 di mq. 156,00 ;

La superficie complessiva dell'ambito è pari a 24.766,00 mq di proprietà dei Sig.ri Rossi Lanzoni Paolo, Bulgarelli Milva, Biolchini Giuseppina, Borelli Barbara, Borelli Giovanni, Venturelli Elena.

La proprietà della consistenza sopra identificata, in conformità a quanto previsto dall'Allegato B del RUE, art.14, intende dare attuazione alla previsione urbanistica con intervento di realizzazione del nuovo comparto costituito da QUATTRO LOTTI all'interno dei quali poter realizzare fabbricati da destinare a civile abitazione in conformità alla normativa di RUE.

Le aree oggetto di intervento, come sopra individuate ed in capo alle proprietà identificate, hanno le seguenti superfici territoriali e pertinenti potenzialità edificatorie così come da intervento previsto da P.O.C. approvato e accordo di pianificazione sottoscritto dalle parti

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

PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI COMPARTO D1 "LA STAFFA"	SUPERFI CIE mq	S.U. mq	S.C. mq.
COMPARTO	24766,00		
LOTTO 1	789,00	40,00 + ESISTENTE	40,00x1,53= 61,20 mq + ESISTENTE
LOTTO 2	3876,00	120,00 + 150,00= 270,00 + ESISTENTE	270,00x1,53= 413,70 mq + ESISTENTE
LOTTO 3	8450,00	SCUDERIA ESISTENTE (640,00)	SCUDERIA ESISTENTE (640,00)
LOTTO 4	2603,00	120,00+140,00= 260,00	260,00x1,53= 397,80 mq
POTENZIALITA EDIFICATORIA ASSEGNATA DA POC		570,00 oltre l'esistente	872,10 mq oltre l'esistente

La dotazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria al servizio dell'insediamento è individuata, in base a quanto stabilito nell'accordo di pianificazione del POC, in relazione alla quantità di Sc teoricamente realizzabile come risulta dalle tabelle inserite nel progetto.

Le dotazioni minime di Parcheggi Privati Pertinenziali saranno calcolate in conformità alle norme del RUE, al momento della presentazione di titoli abilitativi relativi alla realizzazione dei fabbricati

Nelle tavole di progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere indicati anche eventuali vincoli di servitù definite in accordo con l'amministrazione Comunale e con gli enti gestori di servizi al fine di garantire la fruibilità pubblica delle aree.

Art. 6 - Modalità di attuazione.

Il presente Progetto unitario convenzionato si attua, secondo le previsioni, prescrizioni ed indicazioni in esso contenute, mediante interventi esecutivi, anche per stralci funzionali nei tempi e modi eventualmente stabiliti dalla convenzione.

Gli interventi attuativi, pertinenti i singoli lotti individuati che potranno essere realizzati per stralci anche con intervento diretto delle singole proprietà così come individuate e delimitate dalle risultanze catastali, potranno avvenire in modo autonomo e funzionale ma solo a seguito dell'efficacia del permesso di costruire relativo al progetto delle opere di urbanizzazione.

Ogni intervento che comporti trasformazione urbanistica o edilizia sarà subordinato al rilascio dei necessari titoli abilitativi così come previsto dalle normative vigenti.

Art. 6.1 - Fasi d'intervento.

Le varie fasi d'intervento dovranno essere così realizzate:

1. Picchettamento ed individuazione delle aree oggetto di opere di urbanizzazione;
2. Eventuale risagomatura e movimento terra per la sistemazione/realizzazione della viabilità e dei parcheggi previsti all'interno dell'ambito;
3. Realizzazione delle reti tecnologiche

4. Pavimentazioni stradali, e parcheggi pubblici;

Per la buona riuscita dell'intervento è comunque prescritta la presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione in forma globale e completa sull'intero Progetto Unitario, con possibilità di esecuzione anche per stralci funzionali.

L'attuazione delle opere di urbanizzazione per ogni singolo stralcio funzionale, di pertinenza al singolo Lotto e relativo soggetto attuatore, dovrà essere preventiva rispetto al rilascio del certificato di agibilità/abitabilità del singolo edificio pertinente.

In fase di progettazione attuativa potranno essere apportate limitate modificazioni alle indicazioni progettuali previste dagli elementi costitutivi del Progetto Unitario, contenute in una percentuale massima del 5%, previa approvazione dell'Amministrazione Comunale.

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

Le sistemazioni delle infrastrutture, nonché la scelta dei materiali da impiegare e dei sistemi costruttivi dovranno tendere ad una omogeneità estetica degli allestimenti esterni, recependo le indicazioni desumibili dalle tavole di progetto e dagli schemi delle urbanizzazioni e relative descrizioni, approfondendone e definendone i dettagli, con particolare attenzione agli delle aree adibite a parcheggio.

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

Gli spazi destinati a parcheggio dovranno essere realizzati con materiali idonei e di comoda manutenzione, con tappeto d'usura in conglomerato bituminoso.

Art. 8 – Tipologie edilizie.

Le tipologie edilizie di massima riportate negli elaborati costitutivi del Progetto Unitario rappresentano il punto di riferimento per la progettazione esecutiva degli interventi edificatori, per quanto riguarda gli assetti planivolumetrici, ma non vincolanti per i caratteri architettonici, formali e distributivi. In particolare i caratteri architettonici degli edifici da adottarsi in sede di progettazione esecutiva, dovranno essere principalmente rivolti alla ricerca di un carattere unitario dell'intero sistema edificato.

Le sagome degli edifici, devono avere una forma semplice evitando forme complicate ed atipiche, con coperture dalle pendenze eccessive.

I nuovi fabbricati dovranno essere conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale e, così come previsto dal POC, la tipologia dei nuovi edifici dovrà essere quella delle villette unifamigliari o bifamigliari, aventi massimo 2 piani fuori terra.

I progetti esecutivi, dovranno recepire le indicazioni relative all'assetto e agli elementi costitutivi tipologici, inserendo quelle modifiche, integrazioni, specificazioni, richieste dalla definizione esecutiva.

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 lievi differenze dimensionali delle suddette aree e dei lotti privati rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici. Pertanto in fase di progettazione attuativa potranno essere apportate limitate modificazioni alle indicazioni progettuali previste dagli elementi costitutivi del Progetto Unitario, contenute in una percentuale massima del 5%, previa approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Art. 8.1- Requisiti di rendimento energetico.

Gli edifici saranno realizzati applicando sistemi e accorgimenti Energetici sia per quanto riguarda gli Impianti sia per quanto riguarda l'Isolamento Termico, elemento indispensabile ad

ottenere un microclima adeguato alle diverse stagioni, secondo le normative vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo e alle norme di RUE.

La disposizione dei singoli lotti è stata studiata in maniera tale da garantire un corretto orientamento degli edifici, i quali presenteranno soluzioni progettuali tali da sfruttare al meglio l'illuminazione naturale, l'energia solare passiva (apporti solari gratuiti durante la stagione invernale) e le caratteristiche climatiche dell'area (raffrescamento naturale durante la stagione estiva). Verranno impiegati, inoltre, materiali ecosostenibili e tecniche costruttive in grado di garantire un'alta efficienza energetica, con classe energetica non inferiore ad "A", ed un elevato confort ambientale interno sia durante la stagione invernale sia durante la stagione estiva, limitando le dispersioni dell'involucro edilizio, e di conseguenza i consumi e le emissioni inquinanti.

Art. 9 – Facciate degli edifici, tinteggiature esterne, finiture e recinzioni.

Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto paesaggistico e rurale circostante.

Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo.

Le facciate degli edifici possono essere rifinite:

- intonaco di malta di calce tinteggiato;
- cappotti esterni in materiale termoisolante rasati e tinteggiati con le caratteristiche di cui sopra;
- rivestimenti dei paramenti murari in pietra naturale o mattoni a vista anticati.

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente. Dovranno avere un'altezza non superiore a 3.00 m; gli eventuali pilastri potranno sporgere oltre la sommità della recinzione per un'altezza tale da armonizzarsi con il resto della struttura.

Le recinzioni possono essere costituite da rete metallica plastificata di colore verde sorretta da pali in ferro zincato e/o pali in legno; potranno essere realizzati eventuali muretti di recinzione che dovranno essere rivestiti con materiali naturali e consoni al territorio circostante quali pietra naturale e mattoni di laterizio faccia vista.

Le recinzioni in ferro devono essere a disegno semplice e sono vietate quelle in alluminio anodizzato colore oro e argento.

Le siepi che si che di andranno a realizzare al fine di mitigazione dell'impatto visivo, dovranno essere costituite da essenza autoctone e possibilmente collocate in corrispondenza delle recinzioni in modo da inglobare e mascherare le stesse

Art. 10 – Materiali costruttivi e coperture.

La pietra naturale così come il laterizio è un materiale da costruzione molto utilizzato nell'edilizia tradizionale della zona. Questo fatto non inibisce la possibilità di utilizzare materiali innovativi, sia per le strutture portanti che per quelle di tamponamento come, ad esempio, strutture prefabbricate in legno e in materiale di bioedilizia.

Le strutture realizzate in cemento armato non potranno rimanere a vista, ma dovranno essere tinteggiate e/o rivestite, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto paesaggistico e rurale circostante.

Il ferro dovrà essere utilizzato per grate, inferriate, ringhiere, cancelli e recinzioni, di norma con disegno semplice e lineare; per la verniciatura sono preferibili colori scuri o semplice zincatura e sono vietate quelle in alluminio anodizzato colore oro e argento.

Le coperture dovranno essere a falde con forma e pendenze conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale e caratteristica dell'ambiente rurale, normalmente a due o quattro falde con pendenza compresa tra il 25% e il 35%.

I solai intermedi così come quello di copertura potranno essere realizzati in latero cemento o legno.

Il manto di copertura dovrà essere in laterizio o in cemento, in coppi anticati o tegole tipo coppo al fine di garantire un armonico inserimento nel contesto circostante.

La lattoneria dovrà avere sezioni semplici, realizzata in rame e/o in lamiera preverniciata color testa di moro; dovranno essere evitati colorazioni accese non idonee al contesto paesaggistico circostante.

Art. 11 – Fabbricati esistenti.

In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione e restauro conservativo e demolizione.

Tutti gli interventi edilizi, che eccedano la manutenzione straordinaria, dovranno essere oggetto di una progettazione rispettosa del contesto ambientale e delle forme architettoniche storiche locali.

Gli interventi di cambio d'uso potranno essere effettuati solamente nel caso in cui venga mantenuto un utilizzo connesso a quello esistente.

Art. 12 – Finitura area cortiliva / Zone verdi private

La sistemazione dell'area cortiliva di ciascun lotto costituisce parte essenziale della progettazione e dovrà essere oggetto di una attenta valutazione in riferimento alle caratteristiche vegetazionali, le compatibilità ambientali, i caratteri morfologici delle masse arboree e arbustive, i rapporti anche formali fra spazi alberati, spazi con arbusti e siepi, ed altri elementi costitutivi dell'ambiente circostante. Le aree che si andranno a pavimentare in moduli autobloccanti di tipo anticato o mantenute ghiaiate, dovranno limitarsi alle zone carrabili; la restante parte di area cortiliva, ove saranno piantumate alcune essenze autoctone come querce, tigli e robinia, andrà tenuta a verde, con lo scopo di dotare il comparto di ampi spazi naturali che fungano anche da mitigazione tra le future abitazione.

E' vietato creare un'area pavimentata interna ai lotti in battuta di cemento o materiali similari.

Le siepi che si che di andranno a realizzare al fine di mitigazione dell'impatto visivo, dovranno essere costituite da essenza autoctone e possibilmente collocate in corrispondenza delle recinzioni in modo da inglobare e mascherare le stesse

Art. 13 – Fondazioni e scavi.

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

Nello specifico dovranno osservarsi le prescrizioni contenute nelle relazioni geologiche in allegato alla richiesta di permesso di costruire per gli interventi sui lotti che, in ragione della tipologia di intervento proposto, dovranno essere oggetto degli opportuni accertamenti atti a verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del terreno e il locale dimensionamento e/o tipologia delle fondazioni.

Art. 14 – Aree e opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione verranno realizzate dai Soggetti Attuatori, nei modi e nei tempi previsti dalla Convenzione urbanistica, sulla base degli schemi di massima contenuti nel Progetto Unitario di intervento e nel progetto esecutivo sottoposto alla approvazione dei competenti Uffici Comunali, subordinato al rilascio del prescritto permesso di costruire.

I progetti esecutivi relativi alle aree e opere di urbanizzazione primaria dovranno recepire le indicazioni e prescrizioni desumibili dalla relazione e dagli schemi degli impianti allegati al

progetto unitario di intervento. Dovranno pertanto essere rispettati in via generale:

- la geometria e le sezioni di 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 sistemazioni del verde indicate.

1: OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ALL'INTERNO DEL PROGETTO UNITARIO

Rete acquedotto

Si prevede la realizzazione di un nuovo tratto di rete di adduzione acqua al fine di asservire i nuovi lotti previsti all'interno del comparto così come indicato negli elaborati che compongono il PUC e dal relativo parere rilasciato dall'Ente erogatore/gestore della rete.

Eventuali modifiche, dovranno essere valutate dagli attuatori per i singoli lotti in funzione delle specifiche opere in progetto e concordate in fase esecutiva con l'Ente erogatore/gestore.

Rete Elettrica

Si prevede la realizzazione di un nuovo tratto di rete elettrica al fine di asservire i nuovi lotti previsti all'interno del comparto così come indicato negli elaborati che compongono il PUC e dal relativo parere rilasciato dall'Ente erogatore/gestore della rete.

Rete Gasdotto

Realizzazione di una rete di comparto.

Rete Pubblica Illuminazione

Si prevede la realizzazione di una rete di pubblica illuminazione al fine di illuminare adeguatamente i nuovi parcheggi pubblici e la viabilità pubblica limitrofa al comparto, così come indicato negli elaborati che compongono il PUC.

Rete Telecomunicazioni

L'area oggetto di intervento è già dotata nelle immediate vicinanze della rete di telefonia fissa, Eventuali adeguamenti alla rete, dovranno essere valutati dagli attuatori per i singoli lotti in funzione delle specifiche opere in progetto.

Fognature nere e bianche

Si prevede la realizzazione di un nuovo tratto di rete fognaria al fine di asservire i nuovi lotti previsti all'interno del comparto così come indicato negli elaborati che compongono il PUC.

Non essendo presente in zona una condotta fognaria pubblica, i reflui raccolti saranno convogliati nel corso d'acqua a portata continua ubicato a valle dell'area di Piano.

Eventuali modifiche, dovranno essere valutate dagli attuatori per i singoli lotti in funzione delle specifiche opere in progetto e concordate in fase esecutiva con l'Ente erogatore/gestore.

Le acque meteoriche raccolte all'interno dei lotti e delle coperture dei nuovi fabbricati dovranno essere convogliate in cisterne / vasche a tenuta al fine del loro riutilizzo a scopo irriguo; ogni vasca dovrà essere dotata di una condotta di "troppo pieno" collegata alla rete di scarico del comparto.

Parcheggi

I parcheggi pubblici (n. 15 posti auto) verranno realizzati in fregio alla strada esistente; avranno pavimentazione in conglomerato bituminoso, con segnaletica orizzontale e verticale. Le dimensioni minime dei posti auto saranno quelle standard (2,50 m x 5,00 m); si prevede inoltre la realizzazione di un posto auto per portatori di handicap (3,20 m x 5,00 m) che verrà

adeguatamente segnalato.

Servizio Raccolta R.S.U. e differenziata

A tergo dei parcheggi di urbanizzazione primaria verrà realizzata una nuova piazzola da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani e differenziata

Art. 15 – Obblighi per gli Attuatori.

I privati soggetti attuatori del Progetto Unitario assumono a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dallo strumento urbanistico preventivo e dal RUE all'interno del comparto, nonché l'allacciamento alle reti tecnologiche esterne al comparto.

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

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

Art. 16 – Spazi pubblici.

Sono da considerarsi spazi pubblici o di uso pubblico tutte le aree interessate dalle opere ed impianti di urbanizzazione primaria e le aree indicate parcheggio pubblico nel Progetto Unitario, nonché le eventuali aree per le quali il progetto prevede una servitù di uso pubblico che saranno definite in accordo con l'Amministrazione Comunale e con gli enti gestori di servizi e troveranno apposita rappresentazione grafica nelle tavole di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Art. 17- Servitù.

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 la fabbricabilità, 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. 18 - Convenzione.

L'attuazione delle previsioni del presente Progetto Unitario sarà regolata da apposita convenzione. La convenzione, redatta sulla base dello schema di massima allegato al Progetto Unitario, dovrà contenere tutti gli elementi, prescrizioni, oneri e impegni necessari per la corretta attuazione dell'intervento in oggetto, nonché gli elementi di cui all'art. 22 comma secondo della L.R. n. 47/1978 e ss.mm.ii.

Pavullo nel Frignano, li 03-09-2019

Il Tecnico Incaricato