

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO relativo al
COMPARTO A8 (parte dell'Ambito ANS 1.8), località
Serra di Porto, zona Impianti Sportivi

PROPRIETÀ:

Società COO.FIN. srl

DOCUMENTO:

Norme Tecniche di Attuazione

TECNICO PROGETTISTA:

DOTT. ARCH. GIANMARCO BAZZANI

COMMITTENTE:

COO.FIN. srl

FIRMA

.....



FUNDO

studio

FUNDO SRL

Sede e Ufficio 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 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO</i> | - 4 - |
| <i>Art. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO</i> | - 4 - |
| <i>Art. 3 - DESTINAZIONI D'USO</i> | - 5 - |
| <i>Art. 4 - PARAMETRI URBANISTICI DEL COMPARTO A8</i> | - 6 - |
| <i>Art. 5 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</i> | - 6 - |
| <i>Art. 6 - AREE DI CESSIONE U1 e U2</i> | - 10 - |
| <i>Art. 7 - ATTREZZATURA COMUNALE COLLETTIVA</i> | - 10 - |
| <i>Art. 8 - VARIANTI CONSENTITE DAL PRESENTE P.U.A.</i> | - 11 - |
| | |
| CAPO II - ATTUAZIONE | - 12 - |
| <i>Art. 9 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.A.</i> | - 12 - |
| <i>Art. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE</i> | - 12 - |
| <i>Art. 11 - ARREDO URBANO</i> | - 13 - |
| <i>Art. 12 - REGOLAMENTI DI GESTIONE</i> | - 13 - |
| | |
| CAPO III - REQUISITI AMBIENTALI | - 15 - |
| <i>Art. 13 - COERENZA DI INSIEME DEGLI INTERVENTI E RISPETTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO</i> | - 15 - |
| | |
| CAPO IV - REQUISITI ARCHITETTONICI | - 16 - |
| <i>Art. 13 - REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI</i> | - 16 - |
| <i>Art. 14 - RISPETTO DELLE ALTEZZE</i> | - 16 - |

CAPO I – NORME GENERALI

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

- 1.1 Il presente Piano Urbanistico Attuativo relativo al Comparto A8, costituisce strumento urbanistico attuativo in conformità alle disposizioni del POC vigente di una parte dell'Ambito individuato dal PSC con la sigla ANS 1.8.
- 1.2 Il vigente Piano Strutturale Comunale PSC, approvato con Del. C.C. n. 9 del 03/02/2011, individua l'Ambito di cui il Comparto A8, come identificato dal POC, è parte, oggetto del presente PUA come ANS 1.8 "Ambito potenziale per nuovi insediamenti urbani a conferma di previsioni pre-vigenti"; tali ambiti sono normati, in via generale, dall'art. 5.4 delle Norme del PSC vigente e in particolare dalle relative Schede di Valsat e di POC.
- 1.3 Il vigente Piano Operativo Comunale, approvato con Del. C.C. n. 14 del 02/04/2016 ha confermato la classificazione dell'Ambito ANS 1.8, costituendo il Comparto A8 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 Piano Urbanistico Attuativo.
- 1.4 Il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio, approvato in ultima battuta con Del. C.C. n. 15 del 31/03/2021 norma tali ambiti, in linea generale, all'art. C.3.4.1 del RUE.
- 1.5 La presente normativa tecnica è redatta ai fini di regolare l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo relativo al Comparto A8; essa si applica alle aree comprese nel perimetro delimitato dalle indicazioni delle Tavole di progetto del PUA.
- 1.6 Secondo quanto disposto dall'art. 28 della L.R. 24/2017, le varie disposizioni degli elaborati normativi degli strumenti di pianificazione devono indicare l'efficacia delle singole disposizioni, distinguendo tra prescrizioni e indirizzi. In linea di massima le norme qui riportate per regolare l'attuazione del PUA relativo al Comparto A8 assumono il ruolo di prescrizioni, ad eccezione degli articoli del Capo III e IV che sono indirizzi da osservare durante l'edificazione delle singole Unità d'Intervento, e salvo quanto diversamente specificato.
- 1.7 In caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo tra gli elaborati grafici e le presenti Norme di Attuazione, prevale la norma scritta.
- 1.8 Per quanto non specificato nelle presenti norme di attuazione si rimanda alle norme di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigenti al momento dell'approvazione del PUA nonché alle disposizioni e prescrizioni delle vigenti Leggi Nazionali e Regionali.

Art. 2 – ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

2.1 Il presente Piano Urbanistico Attuativo relativo al Comparto A8 si compone dei seguenti elaborati:

Relazioni:

- Relazione Tecnica Generale (Febbraio 2022)
- Norme Tecniche di Attuazione (Febbraio 2022)
- Rapporto Preliminare di Non Assoggettabilità a VAS (Febbraio 2022)
- Schema di Convenzione e C.M.E. (Febbraio 2022)
- Valutazione Previsionale di Impatto Acustico e Clima Acustico (Luglio 2019)
- Relazione Geologica (Febbraio 2020)

Elaborati Grafici:

- TAV 01a Inquadramento Cartografico e Documentazione Fotografica (Febbraio 2020)
- TAV 02a Rilievo Planoaltimetrico Stato di Fatto e dei Vincoli Esistenti (Febbraio 2022)
- TAV 03a Planimetria Generale di Progetto (Febbraio 2022)
- TAV 03.1a Planimetria Viabilità, Segnaletica e Percorsi a Norma della Legge 13/1989 (Febbraio 2022)
- TAV 04a Planivolumetrico e Profili (Febbraio 2022)
- TAV 05a Planimetria Dotazioni Territoriali (Febbraio 2022)
- TAV 06a Planimetria Aree di Cessione (Febbraio 2022)
- TAV 07a Planimetria Rete Fognatura di progetto (Febbraio 2022)
- TAV 08a Planimetria Rete Acqua e Rete Gas di progetto (Febbraio 2022)
- TAV 09a Planimetria Rete Elettrica di progetto (Febbraio 2022)
- TAV 10a Planimetria Rete Telefonica di progetto (Febbraio 2022)
- TAV 11a Planimetria Rete Illuminazione Pubblica di progetto (Febbraio 2022)
- TAV 11.1a Relazione e Calcoli Illuminotecnici di progetto (Luglio 2019)
- TAV 12a Planimetria del Verde Pubblico (Febbraio 2022)

Art. 3 – DESTINAZIONI D'USO

3.1 Le destinazioni d'uso ammesse nel Comparto A8 in oggetto sono:

- Funzione Residenziale: A-a1 Residenza; A-a2 Residenza collettiva (non turistica);
- Funzioni di Servizio e Terziarie: nell'area ceduta al Comune come dotazione di attrezzature e spazi collettivi è ammissibile l'uso D-b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile.

3.2 Le destinazioni d'uso individuate dal presente PUA sono:

- A-a1 Residenza
- D-b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile

Art.4 – PARAMETRI URBANISTICI DEL COMPARTO A8

| Dati Tecnici Piano Urbanistico Attuativo relativo al "COMPARTO A8" (parte dell'Ambito ANS 1.8) - Febbraio 2022 | | | PSC/POC | Progetto PUA |
|--|-------|----|--------------|--------------|
| Superficie Territoriale | ST | mq | 9.005 | 9.005 |
| Area d'intervento | | mq | - | 9.530 |
| Superficie Utile max | SU | mq | 2.970 | 1.650 |
| Superficie Complessiva max (derivata dall'applicazione del Parametro di Conversione SU-SC individuato dal PSC pari a 1,53) | SC | mq | 4.544 | 2.525 |
| Superficie Complessiva aggiuntiva per Attrezzatura Comunale | SC | mq | - | 2.200 |
| Superficie Fondiaria Lotti Privati | SF | mq | 3.484 | 3.484 |
| Superficie Fondiaria Lotto Attrezzatura Comunale | SF | mq | - | 2.980 |
| Area di pertinenza Lotto A | | mq | - | 58 |
| Superficie Complessiva: funzioni | | | | |
| a1 Residenza | SC | mq | 4.544 | 2.525 |
| b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile | SC | mq | 2.200 | 2.200 |
| totale prevista | SC | mq | 6.744 | 4.725 |
| Alloggi previsti | | n | - | 21 |
| Dotazioni Territoriali: | | | | |
| Parcheggi di Urbanizzazione Primaria (15 mq/100 mq SC) | P1 | mq | 379 | 1.834 |
| totale previsti | P | mq | 379 | 1.834 |
| Aree U (verde pubblico o altre attrezz. collettive, 65 mq/100 mq SC): | | | | |
| Verde | V | mq | 1.641 | 715 |
| Altre Attrezzature Collettive | AS | mq | | 3.038 |
| totale prevista | U | mq | 1.641 | 3.753 |
| Superficie Permeabile (min): | | | | |
| Sup. Permeabile Lotti Privati | SP | % | 30% SF Lotto | 30% SF Lotto |
| Sup. Permeabile Lotto Attrezzatura Comunale | SP | % | 25% SF Lotto | 25% SF Lotto |
| Altezza massima (Numero Piani fuori terra) | NP ft | n | 4 | 4 |
| Visuale Libera | VL | | 0,5 | 0,5 |
| Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti U1 (viabilità, C.E., percorsi) | | mq | - | 459 |

Note:

1. Per quanto riguarda la dotazione di Parcheggi di Urbanizzazione Primaria è stata effettuata la verifica anche sulla SU: a fronte di una richiesta di 550 mq (calcolati sulla SU in attuazione di 1.650 mq) il progetto ne offre 1.834 mq.

Art.5 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- 5.1 Ai fini dell'attuazione del presente Piano Urbanistico Attuativo si applicano i dispositivi riportati nelle Norme del PSC vigente, che classifica il comparto oggetto di PUA tra gli ambiti ANS per nuovi insediamenti, e relativa Scheda d'Ambito, nelle Norme del POC e relativa Scheda d'Ambito (Comparto A8) e nel RUE, nonché i dettati delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- 5.2 La Superficie Utile SU massima realizzabile nel Comparto A8, come riportato nella Scheda d'Ambito del POC, è pari a 2.970 mq ma in tale progetto, in accordo con l'Amministrazione Comunale, se ne svilupperanno 1.650 mq. Attraverso l'applicazione del parametro di conversione Superficie Utile - Superficie Complessiva stabilito dal PSC e pari a 1,53, si è proceduto a convertire le SU di cui sopra in Superficie Complessiva SC: risulta quindi che la SC massima realizzabile nel comparto è pari a 4.544 mq mentre la SC che sarà effettivamente sviluppata è pari a 2.525 mq. Per lo

sviluppo dell'attrezzatura comunale di interesse collettivo è stata assegnata un'ulteriore quota di SC pari a 2.200 mq. Si rimanda alla tabella che segue (Tab.2) per la distribuzione della SC tra i vari Lotti del PUA.

5.3 Al presente Piano Urbanistico Attuativo si applicano i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- | | |
|---|---|
| - Superficie Fondiaria del Lotto | vedi tabella seguente |
| - Tipologie edilizie residenziali | a schiera, ville uni/bifamiliari, plurifamiliari |
| - Superficie Complessiva per ogni Lotto | vedi tabella seguente |
| - Numero alloggi per Lotto | vedi tabella seguente (indicativi) |
| - Sup. Permeabile min Lotti Privati | 30% della SF di ogni lotto |
| - Sup. Permeabile min Lotto Comunale | 25% della SF del lotto (e comunque saranno possibili deroghe) |
| - Numero massimo piani f.t. | 4 piani fuori terra e comunque non oltre 13,50 ml |
| - Visuale Libera | 0,5 |
| - Parcheggi Pertinenziali (P3c + P3r) per uso a1, a2: | 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. |
| - Parcheggi Pertinenziali (P3c + P3r) per uso b10.1: | 1 p.a. ogni 50 mq di cui almeno la metà di tipo P3c. |

Si precisa comunque che il numero e la posizione dei Parcheggi Pertinenziali 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 Privati Comparto A8 - Febbraio 2022 | | | | | | |
|--|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| Lotti n | Superficie Fondiaria SF mq | Superficie Complessiva SC mq | Alloggi ipotizzati n | Parcheggi Pertinenziali P3c+P3r | | H ipotizzata progetto NP f.t. |
| | | | | Rich. (p.a.) | Off. (p.a.) | |
| 1 | 469 | 325 | 2 | 3 | 4 | 3 |
| 2 | 478 | 325 | 2 | 3 | 4 | 3 |
| 3 | 552 | 325 | 3 | 5 | 6 | 3 |
| 4 | 761 | 525 | 5 | 8 | 8 | 3 |
| 5 | 681 | 525 | 5 | 8 | 8 | 3 |
| 6 | 544 | 500 | 4 | 6 | 6 | 3 |
| totale | 3.484 | 2.525 | 21 | 32 | 36 | - |

| Dati Lotto Attrezzatura Comunale - Gennaio 2022 | | | | | | |
|---|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------|-------------------------------------|
| Lotti n | Superficie Fondiaria SF mq | Superficie Complessiva SC mq | Attività previste - | Parcheggi Pertinenziali P3c+P3r | | H ipotizzata progetto NP f.t. |
| | | | | Rich. (p.a.) | Off. (p.a.) | |
| A | 2.980 | 2.200 | Servizi di interesse collettivo | 44 | >44 | 3 |
| totale | 2.980 | 2.200 | - | 44 | >44 | - |

Note:

1. La dotazione richiesta di Parcheggi Pertinenziali per uso a1, a2 è di 1,5 posti auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di 1 posto auto ogni 50 mq di Su. Negli interventi NC almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un P3r realizzato in forma di autorimessa chiusa.
2. La dotazione richiesta di Parcheggi Pertinenziali per uso b10.1 è di 1 posto auto ogni 50 mq di Su di cui almeno la metà di tipo P3c.

- 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 Piano Urbanistico Attuativo. Relativamente ai garage dei lotti privati residenziali localizzati a piano terra sarà possibile la loro realizzazione in confine fra due lotti adiacenti. 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 le altre 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 Private, essa dovrà generalmente corrispondere a quella dichiarata nella Tabella allegata al presente progetto di PUA. Nel caso in cui la progettazione di talune Unità d'Intervento Private non sfrutti appieno la SC ad essa attribuita dal Piano Urbanistico Attuativo, la superficie in eccedenza potrà essere riutilizzata all'interno del Comparto, limitatamente agli edifici privati già programmati dal Piano. Analogamente, qualora un'Unità d'Intervento Privata 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 Piano Urbanistico Attuativo 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. 4 piani fuori terra e comunque non oltre i 13,50 ml. 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 norme del RUE (art. C.2.1.5) e alle prescrizioni della relativa Scheda normativa di POC.
- 5.8 I parcheggi in progetto sono conformi ai requisiti tipologici e dimensionali del RUE (art. B.3.2.4).
- 5.9 Le dotazioni minime di Parcheggi Privati Pertinenziali P3c e P3r sono state calcolate in conformità alle norme del RUE (art. C.2.1.4). 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 PUA 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 PUA 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.
- 5.12 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. 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.

Art.6 – AREE DI CESSIONE U1 e U2

6.1 Il Piano Urbanistico Attuativo 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 Piano Urbanistico Attuativo prevede le seguenti quantità dimensionali:

| | |
|--|---|
| Aree per Opere U1 (viab., percorsi, infrastrutt. tecnologiche) | mq 459 |
| Aree per parcheggi P1 | mq 1.834 |
| Aree a verde U | mq 3.753 di cui 715 mq per verde pubblico e 3.038 mq di aree per attrezzature collettive |
| Per complessivi | mq 6.046 |

Art.7 – ATTREZZATURA COMUNALE COLLETTIVA

7.1 Il Lotto A denominato "Attrezzatura Collettiva" (più l'area di pertinenza individuata) verrà ceduto quale area per attrezzatura collettiva di tipo civile. I parametri urbanistico-edilizi principali sono riportati nella Tabella 2.

7.2 La Superficie Complessiva aggiuntiva assegnata, pari a 2.200 mq, dovrà generalmente corrispondere a quella dichiarata nella Tabella allegata al presente progetto di PUA. Nel caso in cui la progettazione di tale specifica Unità d'Intervento non sfrutti appieno la SC ad essa attribuita dal Piano Urbanistico Attuativo, la superficie in eccedenza, a differenza di quanto previsto al precedente Art. 5.5 per i lotti privati residenziali, non potrà essere riutilizzata all'interno del Comparto ma rimarrà a disposizione della stessa. Analogamente, qualora tale specifica Unità d'Intervento necessiti di un'ulteriore quota di SC rispetto a quella ad essa assegnata, essa potrà essere incrementata della quota necessaria, previo apposito atto

deliberativo comunale, senza che ciò costituisca Variante al Piano Urbanistico Attuativo.

- 7.3 L'attuazione del Lotto A sarà subordinata al rilascio dell'apposito titolo abilitativo / atto deliberativo.

Art.8 – VARIANTI CONSENTITE DAL PRESENTE P.U.A.

- 8.1 Non comportano l'attivazione delle procedure di Variante al Piano Urbanistico Attuativo (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 al numero degli alloggi ipotizzati dal PUA; non è pertanto vincolante il numero delle unità immobiliari (alloggi) riportato nelle tabelle degli elaborati di PUA;
 - trasferimenti di quote di S.C. e di S.F. da un Lotto Privato Residenziale all'altro nella misura massima del 25% di quanto previsto nel presente PUA, fermo restando il carattere architettonico dei fabbricati previsti e mantenendo inalterata la SC totale privata del comparto;
 - modifiche alla S.C. del Lotto A secondo quanto riportato al precedente Art. 7;
 - modifiche all'articolazione dei Lotti Privati Residenziali, fermo restando in ogni caso l'organizzazione degli spazi pubblici previsti;
 - modifiche all'organizzazione interna dei singoli Lotti previsti dal presente PUA, incluso il Lotto A, sia come sagoma e posizione del fabbricato sia come sistemazioni esterne, nel rispetto comunque dell'altezza massima consentita e fermo restando in ogni caso l'organizzazione degli altri spazi pubblici. A tal proposito si precisa che le sagome dei fabbricati riportate negli elaborati grafici del Piano Urbanistico Attuativo sono indicative e quindi oggetto di modifiche senza, appunto, che ciò costituisca Variante allo Strumento Urbanistico.

CAPO II – ATTUAZIONE

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

- 9.1 Il soggetto attuatore ha la facoltà di dare corso alla realizzazione degli interventi edificatori privati 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.
- 9.2 Ogni intervento che comporti trasformazione urbanistica od edilizia sarà subordinato al rilascio dei necessari titoli abilitativi così come previsto dalle Normative vigenti.
- 9.3 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. 10 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 10.1 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).
- 10.2 I progetti esecutivi delle Opere U1 e U2, come individuati nelle TAVV 07a, 08a, 09a, 10a, 11a, 12a saranno elaborati a cura del Soggetto Attuatore in accordo con quanto previsto dallo Schema di Convenzione.
- 10.3 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.
- 10.4 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 Piano Urbanistico Attuativo e saranno regolamentate dalla convenzione allegata.
- 10.5 Il progetto definitivo/esecutivo delle Opere di Urbanizzazione presterà 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, 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.

Art. 11 – ARREDO URBANO

- 11.1** 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 Piano Urbanistico Attuativo.
- 11.2** Nelle TAVV 03a-12a sono individuate le soluzioni da adottare per tali opere, in particolare per le aree verdi.
- 11.3** 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.
- 11.4** Il progetto esecutivo delle opere di arredo urbano assicurerà il superamento delle barriere architettoniche.
- 11.5** In sede di progetto definitivo/esecutivo sono ammessi approfondimenti, aggiustamenti e messe a punto rispetto ai contenuti del presente PUA, senza che questi costituiscano Variante al Piano.
- 11.6** 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. 12 – REGOLAMENTI DI GESTIONE

- 12.1** 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.

- 12.2 I Regolamenti, predisposti a cura dei Soggetti Attuatori, vengono articolati per Unità di Intervento Privata, e saranno richiamati negli atti di compra-vendita delle diverse Unità immobiliari.
- 12.3 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. 13 – COERENZA DI INSIEME DEGLI INTERVENTI E RISPETTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

- 13.1 Fermo restando quanto previsto al precedente Art.8 circa le Varianti progettuali, i progetti esecutivi delle Unità di Intervento Private 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 PUA.
- 13.2 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 03a e 12a del presente progetto di PUA e saranno oggetto di successivo approfondimento durante la redazione del progetto definitivo/esecutivo.
- 13.3 E' riaffermata la necessità che nel corso degli sviluppi progettuali esecutivi di tutte le 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 PUA. A tale scopo l'attuazione si svilupperà in modo coordinato per quanto riguarda le scelte architettoniche dei singoli edifici formanti il complesso.
- 14.2 Le richieste di Permesso di Costruire dei singoli lotti privati dovranno essere opportunamente corredate delle necessarie informazioni in ordine alle finiture esterne. Analogamente, anche la richiesta dell'opportuno titolo abilitativo / atto deliberativo per il Lotto A sarà corredata delle necessarie informazioni in ordine alle finiture esterne.
- 14.3 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, combinati compositivamente a rivestimenti in pietra e/o geopietra, in elementi ceramici, lignei e/o metallici preverniciati;
 - manto delle coperture in elementi di cotto e/o in cls, lamiera di rame, lamiera preverniciata; gli eventuali tetti piani potranno essere coperti con lamiere preverniciate, guaine bituminose e/o polimeriche, ghiaietto lavato oppure con "tetti verdi";
 - coordinamento dei serramenti esterni ottenuto mediante l'adozione di infissi in legno, legno/alluminio verniciato, alluminio verniciato o pvc pigmentato;
 - coordinamento dei parapetti ottenuto mediante l'utilizzo di profili in acciaio o ferro verniciato con disegno semplice, 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 e/o mediante muretti in c.a. di altezza massima 50 cm (salvo esigenze particolari dovute alla conformazione del terreno) con sovrastante recinzione in ferro o rete grigliata plastificata di altezza massima 150 cm;
 - i campanelli, i citofoni, le cassette della posta, la toponomastica.
- 14.4 In sede di progetto di Permesso di Costruire di taluna Unità d'Intervento 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, in particolare di quelle private, 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 PUA e che richiedono con evidenza l'instaurarsi di rapporti di allineamento o comunque di coordinamento altimetrico.

Pavullo nel Frignano, li 10/02/2022

Il Tecnico

Dott. Arch. GIANMARCO BAZZANI