

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO relativo a parte dell'Ambito ANS 1.13, Loc. "La Verzanella" Comune di Pavullo nel Frignano (MO)

PROPRIETÀ:

BRUSIANI di Brusiani Giovanni e C. s.n.c.

DOCUMENTO:

Norme Tecniche di Attuazione

TECNICO PROGETTISTA:

DOTT. ARCH. GIANMARCO BAZZANI

COMMITTENTE:

BRUSIANI Snc

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>	- 5 -
<i>Art. 3 - DESTINAZIONI D'USO</i>	- 5 -
<i>Art. 4 - PARAMETRI URBANISTICI DEL'AMBITO ANS 1.13 (PARTE)</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.A.</i>	- 9 -
CAPO II - ATTUAZIONE	- 11 -
<i>Art. 8 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.A.</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 DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO</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 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

- 1.1 Il presente Piano Urbanistico Attuativo relativo a parte dell'Ambito ANS 1.13, costituisce strumento urbanistico attuativo in conformità alle disposizioni del PSC-POC vigenti.
- 1.2 Il vigente Piano Strutturale Comunale PSC, approvato con Del. C.C. n. 9 del 03/02/2011, individua le aree oggetto d'intervento come parte dell'Ambito ANS 1.13 "Ambito potenziale per nuovi insediamenti urbani a conferma di previsioni previgenti"; tali ambiti sono normati, in via generale, dall'art. 5.4 delle Norme del PSC vigente e in particolare dalle relative Schede di Valsat (Scheda n. 9 di Valsat). In particolare la porzione d'ambito in trattazione è stata oggetto delle Varianti al PSC-POC-RUE approvate con D.C.C. n. 30/2021 e 31/2021.
- 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 1.13, 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. In particolare la porzione d'ambito in trattazione è stata oggetto delle Varianti al PSC-POC-RUE approvate con D.C.C. n. 30/2021 e 31/2021.
- 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 a parte dell'Ambito ANS 1.13 in oggetto; 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 a parte dell'ANS 1.13 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 a parte dell'Ambito ANS 1.13 si compone dei seguenti elaborati:

Relazioni:

- Relazione Tecnica Generale (Giugno 2023)
- Norme Tecniche di Attuazione (Giugno 2023)
- Rapporto Preliminare di Non Assoggettabilità a VAS (Giugno 2023)
- Schema di Convenzione e C.M.E. (Giugno 2023)
- Relazione Geologica (Dicembre 2022)
- Valutazione di Clima Acustico (Gennaio 2023)

Elaborati Grafici:

- TAV 01a Inquadramento Cartografico e Documentazione Fotografica (Dicembre 2021)
- TAV 02a Rilievo Planoaltimetrico Stato di Fatto e dei Vincoli Esistenti (Giugno 2023)
- TAV 03a Planimetria Generale di Progetto (Giugno 2023)
- TAV 04a Planivolumetrico, Sezioni e Viste 3D (Giugno 2023)
- TAV 05a Planimetria Dotazioni Territoriali (Giugno 2023)
- TAV 06a Planimetria Aree di Cessione (Giugno 2023)
- TAV 07a Planimetria Rete Fognatura di progetto (Giugno 2023)
- TAV 08a Planimetria Rete Acqua e Gas di progetto (Giugno 2023)
- TAV 09a Planimetria Rete Elettrica di progetto (Giugno 2023)
- TAV 10a Planimetria Rete Telefonica di progetto (Giugno 2023)
- TAV 11a Planimetria Rete Illuminazione Pubblica di progetto (Giugno 2023)
- TAV 12a Planimetria del Verde Pubblico (Giugno 2023)

Art. 3 – DESTINAZIONI D'USO

3.1 Le destinazioni d'uso ammesse nell'Ambito ANS 1.13 sono:

- Funzione Residenziale: a1 Residenza; a2 Residenza collettiva (non turistica);

3.2 Le destinazioni d'uso individuate dal presente PUA per la parte dell'Ambito ANS 1.13 in trattazione sono:

- a1 Residenza

Art.4 – PARAMETRI URBANISTICI DELL'AMBITO ANS 1.13 (PARTE)

Dati Tecnici Piano Urbanistico Attuativo relativo a parte dell'Ambito ANS 1.13 - Giugno 2023			PSC-POC	Progetto PUA
Superficie Territoriale Ambito	ST	mq	41.800	41.800
Area d'Intervento		mq	-	14.453
Superficie Complessiva assegnata	SC	mq	1.520	1.520
Superficie Complessiva in attuazione	SC	mq	1.520	1.520
Superficie Complessiva: funzioni				
a1 Residenza	SC	mq	495	495
totale prevista	SC	mq	495	495
Alloggi previsti		n	-	4
Quota ERS (20% SC Residenziale):				
quota ERS + DE in capo all'Amministrazione Comunale	SC	mq	1.025	1.025
totale ERS	SC	mq	1.025	1.025
Alloggi ERS previsti		n	-	10
Superficie Fondiaria Lotto Privato	SF	mq	-	1.060
Superficie Fondiaria Lotto ERS	SF	mq	1.710	1.770
Dotazioni Territoriali:				
Parcheggi di Urbanizzazione Primaria (15 mq/100 mq SC)	P1	mq-n	228	238 18
totale previsti	P	mq	228	238
Aree U (verde pubblico o altre attrez. collettive, 65 mq/100 mq SC):				
Verde	V	mq	988	11.092
totale prevista	U	mq	988	11.092
Superficie Permeabile (min):				
Sup. Permeabile Lotti Privati	SP	%	30% SF Lotto	30% SF Lotto
Altezza massima (Numero Piani fuori terra)	NP ft	n	4	4
Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti U1 esistenti extra area d'intervento (tratto di pedonale prospiciente comparto di proprietà comunque da sistemare/modificare)		mq	-	184
Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti U1 (viabilità, R.S.U., percorsi, aiuole di arredo)		mq	-	109

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 a conferma di previsioni pre-vigenti, 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 SC assegnata al Soggetto Attuatore è pari a 495 mq.
- 5.3 La quota ERS è pari a 845 mq SC più 180 mq SC in capo all'Amministrazione Comunale.
- 5.4 Al presente Piano Urbanistico Attuativo si applicano i seguenti parametri urbanistico-edilizi:
- Superficie Fondiaria del Lotto vedi tabella seguente

- Tipologie edilizie residenziali ville uni/bifamiliari/trifamiliari, in linea 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
 - Altezza massima 4 piani fuori terra
 - 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.
- 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 PUA Parte Ambito ANS 1.13 - Giugno 2023						
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 - ERS	1.770	1.025	10	15	20	4
2	1.060	495	4	6	8	3
totale	2.830	1.520	14	21	28	-

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.

- 5.5 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. 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.
- 5.6 Per quanto riguarda la SC della singola Unità d'Intervento Privata, essa dovrà generalmente corrispondere a quella dichiarata nella Tabella allegata al presente progetto di PUA. Nel caso in cui la progettazione dell'Unità d'Intervento Privata non sfrutti appieno la SC ad essa attribuita dal PUA, la superficie in eccedenza rimarrà in capo al Soggetto Attuatore.

- 5.7 Per quanto riguarda le altezze dei fabbricati queste sono definite, di massima, dal Piano Urbanistico Attuativo tramite, in particolare, gli elaborati TAVV 03a, 04a e 05a. Le altezze saranno misurate secondo le disposizioni del RUE. L'altezza massima consentita nel comparto è di nr. 4 piani fuori terra. Di norma, pertanto, le altezze dei fabbricati non potranno eccedere tale altezza.
- 5.8 La dotazione dei parcheggi pubblici P1 e delle Aree U relativa al comparto è stata computata in conformità alle norme delle RUE (art. C.2.1.5) 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. B.3.2.4).
- 5.10 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.
- 5.11 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.
- 5.12 Per quanto riguarda l'approvvigionamento energetico, ai sensi dell'Art.83 comma 8 del PTCP e delle altre normative vigenti in materia (DGR 1548/2020 e s.m.i.), il progetto di PUA prevede di soddisfare parte 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 sistemi ibridi. 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.
- 5.13 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 del Soggetto Attuatore, 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 (percorsi, R.S.U., verde di arredo) | mq 109 |
| Aree per parcheggi P1 | mq 238 |
| Aree a verde U | mq 11.092 |
| Per complessivi | 11.439 mq |

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

- 7.1 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;
 - modifiche all'articolazione del Lotto Privato Residenziale, fermo restando in ogni caso l'organizzazione degli spazi pubblici previsti;
 - modifiche all'organizzazione interna dei singoli Lotti previsti dal presente PUA, 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 PUA sono indicative e quindi oggetto di modifiche senza, appunto, che ciò costituisca Variante allo Strumento Urbanistico.

CAPO II – ATTUAZIONE

Art. 8 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

- 8.1 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.
- 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 e RUE, nonché alle normative specifiche e generali in vigore.

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 07a, 08a, 09a, 10a, 11a, 12a saranno elaborati a cura del Soggetto Attuatore 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 Piano Urbanistico Attuativo 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 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 dei parcheggi pubblici 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.

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 di Piano Urbanistico Attuativo.
- 10.2** Nelle TAVV 03a-12a sono individuate le soluzioni da adottare per tali opere, in particolare per le aree verdi.
- 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 pubblici 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 definitivo/esecutivo sono ammessi approfondimenti, aggiustamenti e messe a punto rispetto ai contenuti del presente PUA, 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 del Soggetto Attuatore 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 del Soggetto Attuatore, vengono articolati per Unità di Intervento Privata, e saranno richiamati negli atti di compra-vendita delle diverse Unità immobiliari.

- 11.3 Previo accordo tra Amministrazione Comunale e Soggetto Attuatore i suddetti Regolamenti possono prevedere particolari criteri di manutenzione e gestione, da parte dello stesso Soggetto Attuatore 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 DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

- 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 PUA.
- 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 03a e 12a del presente progetto di PUA 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 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. 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 PUA. 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, combinati compositivamente a rivestimenti in pietra e/o geopietra, in legno, in vetro, a superfici in mattone faccia a vista;
 - 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, pvc pigmentato;
 - coordinamento dei parapetti ottenuto mediante l'utilizzo di muretti intonacati, 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.
- 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

- 13.1 Nel rispetto delle altezze massime previste nel progetto di PUA, la Progettazione esecutiva delle Unità di Intervento dovrà assicurare una sostanziale rispondenza, o comunque un'adeguata coerenza, degli allineamenti ai piani, delle quote dei solai, delle linee di gronda, delle altezze dei porticati comunicanti, nonché degli elementi architettonici significativi, che compaiono nel progetto di PUA e che richiedono con

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

Pavullo nel Frignano, li 27/06/2023

Il Tecnico

Dott. Arch. GIANMARCO BAZZANI