

OGGETTO:

ACCORDO OPERATIVO relativo a parte dell'Ambito Ans 2.9 – Loc. Monte della Campana – Pavullo n/F

PROPRIETA':

AREA srl

IMMOBILIARE LA LOGGIA srl

TITOLARE DI CAPACITA' EDIFICATORIA:

Sig. EMILIO CANTONI

DOCUMENTO:

*Norme Tecniche di Attuazione*

PROGETTISTI:

Arch. M.Pia MUCCIARINI

Arch. Gianmarco BAZZANI

## INDICE

---

<b>CAPO I – NORME GENERALI</b>	03
<i>Art. 1 - CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DELL'ACCORDO OPERATIVO</i>	03
<i>Art. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI ACCORDO OPERATIVO</i>	04
<i>Art. 3 - DESTINAZIONI D'USO (contenuto prescrittivo)</i>	05
<i>Art. 4 - PARAMETRI URBANISTICI DEL PROGETTO DI ACCORDO OPERATIVO (contenuto prescrittivo)</i>	05
<i>Art. 5 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (contenuto prescrittivo)</i>	06
<i>Art. 6 – AREE DI CESSIONE U1 e U2 (contenuto prescrittivo)</i>	09
<i>Art. 7 – VARIANTI (contenuto orientativo)</i>	10
<b>CAPO II – ATTUAZIONE</b>	11
<i>Art. 8 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO (contenuto prescrittivo)</i>	11
<i>Art. 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE (contenuto prescrittivo)</i>	11
<i>Art. 10 - ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA FASE DI PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEI FABBRICATI SUI SINGOLI LOTTI (contenuto prescrittivo)</i>	12
<i>Art. 11 – ARREDO URBANO (contenuto orientativo)</i>	13
<i>Art. 12 – GESTIONE DELLE AREE</i>	14
<b>CAPO III – REQUISITI AMBIENTALI</b>	15
<i>Art. 13 – COERENZA DI INSIEME DEGLI INTERVENTI (contenuto orientativo)</i>	15
<b>CAPO IV – REQUISITI ARCHITETTONICI</b>	16
<i>Art. 14 – REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI (contenuto orientativo)</i>	16
<i>Art. 15 – RISPETTO DELLE ALTEZZE (contenuto orientativo)</i>	16

## **CAPO I – NORME GENERALI**

### *Art. 1 - CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DELL'ACCORDO OPERATIVO*

1.1 Il presente Progetto di Accordo Operativo è relativo a parte dell'Ambito ANS 2.9 (nello specifico la porzione afferente alla Proposta 53 di cui all'Allegato A della Delibera di Indirizzo approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 30/05/2019, da realizzarsi in località Monte della Campana a margine della S.P. 27 per Verica e lungo Via Santi.

1.2 Il vigente Piano Strutturale Comunale PSC, approvato con Del. C.C. n. 9 del 03/02/2011, individua l'Ambito oggetto del presente Accordo come ANS 2.9 "Ambiti di potenziale sviluppo urbano individuati nel PSC per funzioni prevalentemente residenziali"; tali ambiti sono normati, in via generale, dall'art. 5.4 delle Norme del PSC vigente e in particolare dalle relative Schede di Valsat.

1.3 La presente proposta di A.O. fa seguito alla Manifestazione d'Interesse redatta secondo le indicazioni contenute nell'Avviso Pubblico del Comune di Pavullo nel Frignano approvato con D.G.C. n. 81 del 09/08/2018 ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 per il periodo transitorio 2018-2021, alla successiva ammissione della stessa (proposta 53) e alla presentazione del Masterplan generale nell'Allegato A della Delibera di Indirizzo approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 30/05/2019.

1.4 La presente normativa tecnica è redatta ai fini di regolare l'attuazione dell'Accordo; essa si applica alle aree comprese nel perimetro delimitato dalle indicazioni delle Tavole di progetto.

1.5 Secondo quanto disposto dall'art. 28 della L.R. n. 24/2017, le varie disposizioni degli elaborati normativi degli strumenti di pianificazione devono indicare l'efficacia delle singole disposizioni, distinguendo tra contenuti prescrittivi e contenuti orientativi. Per ogni singolo articolo successivo viene specificato se assumono il ruolo di elementi prescrittivi o di elementi orientativi da osservare durante l'attuazione del comparto.

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

1.7 Per quanto non specificato nelle presenti norme di attuazione si rimanda alle norme di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigenti al momento dell'approvazione dell'Accordo Operativo nonché alle disposizioni e prescrizioni delle vigenti Leggi Nazionali e Regionali.

*Art. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI ACCORDO OPERATIVO*

2.1 Il presente Progetto di Accordo Operativo relativo a parte dell'Ambito ANS 2.9 si compone dei seguenti elaborati:

Documenti:

- Procura Speciale
- Proposta di Accordo Operativo (Dicembre 2023)

Relazioni:

- Elenco Elaborati (Dicembre 2023)
- Relazione Tecnica Generale (Dicembre 2023)
- Rapporto Ambientale Valsat (Dicembre 2023)
- Valutazione Previsionale di Clima Acustico (Settembre 2023)
- Relazione Geologica (Dicembre 2021)
- Relazione Economico-Finanziaria e Quadro Economico di Progetto (Settembre 2023)
- Norme Tecniche di Attuazione (Dicembre 2023)
- Schema Convenzione e C.M.E. (Dicembre 2023)
- Relazione Idraulica (Settembre 2023)
- Relazione sull'utilizzo delle Fonti di Energia Rinnovabili (Settembre 2023)

Elaborati Grafici:

- TAV 01a Inquadramento Cartografico e Documentazione Fotografica (Settembre 2023)
- TAV 02a Rilievo Planaltimetrico Stato di Fatto (Settembre 2023)
- TAV 02b Planimetria Vincoli Esistenti (Settembre 2023)
- TAV 02c Planimetria Sottoservizi Esistenti (Settembre 2023)
- TAV 02d Mobilità – Stato di Fatto del contesto e Previsione (Settembre 2023)
- TAV 03a Planimetria Generale di Progetto (Dicembre 2023)
- TAV 03.b Planimetria Viabilità, Segnaletica e Percorsi a norma L. 13/1989 (Settembre 2023)
- TAV 04a Planimetria, Sezioni-Profili e Viste 3D (Dicembre 2023)
- TAV 05a Planimetria Dotazioni Territoriali (Settembre 2023)
- TAV 06a Planimetria Aree di Cessione (Settembre 2023)
- TAV 07a Planimetria Rete Fognaria di Progetto (Settembre 2023)
- TAV 08a Planimetria Rete Acqua e Rete Gas di Progetto (Settembre 2023)
- TAV 09a Planimetria Rete Elettrica di Progetto (Settembre 2023)

- TAV 10a Planimetria Rete Telefonica di Progetto (Settembre 2023)
- TAV 11a Planimetria Rete Illuminazione Pubblica di Progetto (Settembre 2023)
- TAV 12a Planimetria del Verde Pubblico (Settembre 2023)
- TAV 13a Planimetria area di cessione Sig. Emilio Cantoni (Settembre 2023)

**Art. 3 – DESTINAZIONI D'USO (contenuto prescrittivo)**

3.1 Le destinazioni d'uso previste dal presente progetto nell'area di intervento in oggetto sono:

- A-a1 Residenza.

**Art. 4 – PARAMETRI URBANISTICI DEL PROGETTO DI A.O. (contenuto prescrittivo)**

Dati Tecnici Accordo Operativo ANS 2.9 (parte) - Dicembre 2023			PSC/POC	Progetto A.O.
Superficie Territoriale (totale Ambito ANS 2.9)	ST	mq	63.100	-
Superficie Territoriale Area d'intervento	ST	mq	-	19.552
Superficie Complessiva max ammessa Ambito ANS 2.9	SC	mq	14.000	-
Superficie Complessiva Proposta 53 (generata in situ)	SC	mq	2.599	2.599
Sig. EMILIO CANTONI - Superficie Utile trasferita	SU	mq	1.177	1.177
Sig. EMILIO CANTONI - Superficie Complessiva trasferita (derivata dall'applicazione del Parametro di Conversione SU-SC individuato dal PSC pari a 1,53)	SC	mq	1.800	1.800
Quota ERS (20% SC Residenziale generata in situ)	SC	mq	520	520
Superficie Complessiva totale A.O.	SC	mq	4.919	4.919
Superficie Fondiaria Lotti Privati	SF	mq	-	13.780
Superficie Fondiaria Lotto ERS	SF	mq	-	1.080
Superficie Complessiva: funzioni				
a1 Residenza	SC	mq	4.399	4.399
a1 Residenza ERS	SC	mq	520	520
totale prevista	SC	mq	4.919	4.919
Alloggi liberi previsti		n	-	29
Alloggi ERS previsti		n	-	5
Dotazioni Territoriali:				
Parcheggi di Urbanizzazione Primaria (su SC generata in situ, 15 mq/100 mq SC)	P1	mq	468	883
Parcheggi di Urbanizzazione Primaria (su SU trasferita, 10 mq/30 mq SU)	P1	mq	392	
totale previsti	P	mq	860	
Aree U (verde pubblico o altre attrez. collettive, su SC generata in situ, 65 mq/100 mq SC) - Verde	V	mq	2.027	2.030
Aree U (verde pubblico o altre attrez. collettive, su SC trasferita, 65 mq/100 mq SC) - Verde	V	mq	1.170	2.000
totale prevista	U	mq	3.197	4.030
Superficie Permeabile (min):				
Sup. Permeabile Lotti Privati	SP	%	30% SF Lotto	30% SF Lotto
Sup. Permeabile Lotto ERS	SP	%	30% SF Lotto	30% SF Lotto
Altezza massima (Numero Piani fuori terra)	NP	ft	4	3
Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti U1 (viabilità, C.E., percorsi, verde di arredo)		mq	-	1.998

**Note:**

1. L'area U - Verde in cessione relativa alla SC trasferita, di circa 2.000 mq, di proprietà del Sig. Emilio Cantoni, è localizzata fuori comparto, nell'area del Vivaio, Parco Ducale e Palazzo Ducale e riveste un ruolo strategico per le politiche di valorizzazione del Comune di Pavullo nel Frignano.

*Art. 5 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (contenuto prescrittivo)*

5.1 Ai fini dell'attuazione del presente Progetto si applicano i dispositivi riportati nelle Norme del PSC vigente, che classifica il comparto oggetto di intervento tra gli ambiti ANS per nuovi insediamenti, e relativa Scheda d'Ambito, nel RUE, nella scheda d'ambito dell'Allegato A della Delibera di Indirizzo citata in precedenza nonché i dettati delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

5.2 La Superficie Complessiva SC prevista in progetto è pari a 4.399 mq, a cui si aggiungono 520 mq SC destinati ad Edilizia Residenziale Sociale. Si rimanda alla tabella che segue (Tab.2) per la distribuzione della SC tra i vari Lotti individuati.

5.3 Al presente progetto di A.O. si applicano i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- |  |   |
|--|---|
| - Superficie Fondiaria del Lotto                 | vedi tabella seguente   |
| - Tipologie edilizie residenziali                | villette uni/bi/trifamiliari, plurifamiliari  |
| - Superficie Complessiva per ogni Lotto          | vedi tabella seguente   |
| - Numero massimo piani f.t.                      | 3 piani f.t. + interrato  |
| - Parch. Pertinenziali (P3c + P3r) per uso A-a1: | 1,5 p.a. per ogni u.i. e comunque non meno di 1 p.a. ogni 50 mq di Su. Negli interventi di NC almeno 1 p.a. per ogni u.i. deve essere un P3r realizzato in forma di autorimessa chiusa. |

Si precisa comunque che la quantità esatta dei Parcheggi Pertinenziali sarà verificata in sede di presentazione dei singoli titoli abilitativi dei fabbricati.

Tab.2 – Tabella Dati Lotti

Dati Lotti Ambito ANS 2.9 (parte) - Dicembre 2023						
Lotti n	Superficie Fondiaria SF mq	Superficie Complessiva SC mq	Alloggi previsti n	Parcheggi Pertinenziali P3c+P3r		H progetto NP f.t.
				Rich. (p.a.)	Off. (p.a.)	
<b>A</b>	598	160	1	2	2	2
<b>B</b>	556	160	1	2	2	2
<b>C</b>	980	320	2	3	4	3
<b>D</b>	923	320	2	3	4	3
<b>Area Privata Comune A-B-C-D</b>	696	-	-	-	-	-
<b>1</b>	676	250	2	3	4	3
<b>2</b>	573	250	2	3	4	3
<b>3</b>	759	250	2	3	4	3
<b>4</b>	917	300	2	3	4	3
<b>5</b>	878	269	2	3	4	3
<b>6</b>	880	270	2	3	4	3
<b>7</b>	1.344	350	3	5	6	3
<b>8</b>	4.000	1.500	8	12	16	3
<b>9 - ERS</b>	1.080	520	5	8	10	3
<b>totale</b>	14.860	4.919	34	51	68	-

**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. Il Lotto 8, di SF pari a 4.000 mq e con SC pari a 1.500 mq trasferiti da altro ambito, sarà ceduto al Sig. EMILIO CANTONI in ottemperanza a precedenti accordi sottoscritti.
3. Al Lotto 4 sono stati assegnati i rimanenti 300 mq SC trasferiti da altro ambito.

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. Relativamente ai garage dei Lotti A-B-C-D-1-2-3-4-5-6 sarà possibile la loro realizzazione in confine fra due lotti adiacenti. In sede di presentazione dei titoli abilitativi delle singole unità d'Intervento sarà possibile modificare tali distanze 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 A.O. Nel caso in cui la progettazione di talune Unità d'Intervento non sfrutti appieno la SC ad essa attribuita dal progetto, la superficie in eccedenza potrà essere riutilizzata all'interno del Comparto, limitatamente agli edifici già programmati all'interno della proposta di A.O. 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, dagli elaborati TAVV 03a e 04a. Le altezze saranno misurate secondo le disposizioni del RUE. L'altezza massima ammessa nell'Ambito è di nr. 4 piani fuori terra; l'altezza massima prevista in progetto è di nr. 3 piani fuori terra oltre a sottotetto. 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 PU1 e delle Aree U relativa al comparto è stata computata in conformità alle norme del RUE (art. C.2.1.5) relativamente alla sola Superficie Complessiva generata *in situ* pari a 2.599 mq e la quota ERS di 520 mq. Per quanto riguarda invece la potenzialità edificatoria di trasferimento di 1.800 mq SC, corrispondente a 1.177 mq SU, la dotazione di P1 è stata calcolata tramite il parametro di 10 mq/30 mq SU.

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 l'esatta quantità 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. 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 in base alla destinazione d'uso alla quale sono attribuiti.

5.11 Per quanto riguarda l'approvvigionamento energetico, ai sensi dell'art. 83 comma 8 del PTCP e della Dgr. 25 Luglio 2022, n. 1261, il progetto di A.O. prevede di soddisfare almeno il 30% e oltre 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 rimanda comunque alla Relazione sull'utilizzo delle Fonti di Energia Rinnovabili per ulteriori considerazioni. 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 (contenuto prescrittivo)*

6.1 Il progetto 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 PU1 e aree per verde pubblico o altre attrezzature collettive U (Opere di Urbanizzazione Secondaria).

6.2 Sono elementi prescrittivi dell'A.O. e pertanto vincolanti:

- i vincoli relativi alla realizzazione delle opere pubbliche;
- gli elementi che attengono agli indici e parametri urbanistici ed edilizi;
- la viabilità di accesso interna ed esterna al comparto;
- il dimensionamento e la localizzazione delle aree per dotazioni da cedere all'Amministrazione Comunale;

6.3 Eseguiti il tracciamento delle opere ed i frazionamenti delle aree di cessione, da eseguirsi a cura e spese dei Soggetti Attuatori, sono ammesse 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.

6.4 Il progetto di A.O. prevede le seguenti quantità dimensionali:

Aree per Opere U1 (viab., percorsi, infrastrutt. tecnologiche, verde arredo)	mq 1.998
Aree per parcheggi P1	mq 883
Aree a verde U	mq 2.030

Aree a verde U Fuori Comparto

mq 2.000

**Per complessivi**

**mq 6.911**

*Art. 7 – VARIANTI (contenuto prescrittivo)*

7.1 Non comportano l'attivazione delle procedure di Variante all'Accordo Operativo e pertanto sono da ritenersi ammesse con intervento diretto ma previa presentazione di idoneo titolo abilitativo, le varianti ai progetti relativi alla realizzazione dei fabbricati sui singoli lotti apportate in corso d'opera che non rientrano nella definizione di variante essenziale di cui all'art. 14 bis della L.R. 23/2004 e s.m.i.

7.2 Eventuali variazioni dei seguenti contenuti orientativi dell'Accordo Operativo, derivanti dall'approfondimento del livello di progettazione, possono essere introdotte in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire o relative varianti:

- le soluzioni morfologiche e tipologiche dell'edificazione e le sistemazioni degli spazi privati nel rispetto delle regole di coordinamento progettuale previste dal progetto;
- la precisa perimetrazione dei lotti, ferma restando la definizione della viabilità principale;
- trasferimenti di quote di Superficie Complessiva da un Lotto all'altro nella misura massima del 25% di quanto previsto nel presente A.O., fermo restando il carattere architettonico dei fabbricati previsti e mantenendo inalterata la SC totale del comparto;
- la precisa perimetrazione e configurazione morfologica degli spazi a verde pubblico attrezzato e a parcheggi pubblici, fermo restando le dotazioni minime da realizzare e cedere ed il mantenimento del disegno urbano complessivo e degli obiettivi di qualità;
- le sistemazioni esecutive degli spazi pubblici;
- l'individuazione della viabilità privata, la localizzazione dei passi/accessi carrai ai lotti, nel rispetto di una razionalizzazione degli stessi, la localizzazione degli accessi pedonali ai lotti.

7.3 Sono ammesse modeste modifiche alla configurazione individuata dagli elaborati di progetto per quel che riguarda la localizzazione delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale derivanti da una progettazione di maggior dettaglio delle superfici destinate a dotazioni pubbliche afferenti a ciascuna categoria (Parcheggi Pubblici P1 e Aree a verde U), fermo restando comunque il rispetto del valore totale delle superfici previste dall'A.O. e in ogni caso il valore minimo dettato dalle norme del RUE. Ogni modifica alle opere di urbanizzazione deve comunque essere preventivamente autorizzata.

## CAPO II – ATTUAZIONE

### *Art. 8 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO (contenuto prescrittivo)*

8.1 I Soggetti Attuatori hanno la facoltà di dare corso alla realizzazione degli interventi edificatori per singoli Lotti, previa presentazione 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 (contenuto prescrittivo)*

9.1 Le TAVV 03a, 05a e 06a 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 definitivi/esecutivi delle Opere U1 e U2, come individuati nelle TAVV 03a-07a-08a-09a-10a-11a-12a, saranno elaborati a cura dei Soggetti Attuatori in accordo con quanto previsto dalla convenzione urbanistica.

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 e/o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica al presente progetto di Accordo Operativo e saranno regolamentate dalla convenzione urbanistica.

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 – ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA FASE DI PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEI FABBRICATI SUI SINGOLI LOTTI (contenuto prescrittivo)*

10.1 Il progetto definitivo/esecutivo delle Opere di Urbanizzazione dovrà prevedere un apposito elaborato grafico relativo alla nuova intersezione sulla S.P. 27 per l'accesso ai Lotti A-B-C-D (accesso esistente localizzato alla progressiva chilometrica 7+527) con individuazione della segnaletica orizzontale e verticale e dei raggi di curvatura. Per tale intersezione andrà acquisito il parere del competente Servizio Provinciale prima del rilascio del titolo abilitativo delle Opere di Urbanizzazione. Relativamente all'incrocio esistente tra la S.P. 27 e Via Santi, sempre in fase di redazione del progetto definitivo/esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, si valuterà la realizzazione di un'isola spartitraffico al fine di massimizzare i livelli di sicurezza.

10.2 Il progetto definitivo/esecutivo delle singole Unità d'Intervento conterrà la verifica del corretto dimensionamento delle vasche di laminazione di ogni singolo lotto. Inoltre come già indicato all'art. 5.12 precedente, secondo quanto previsto dalle norme in materia di risparmio idrico dal PTCP, si provvederà al corretto dimensionamento di apposite vasche per il recupero e riutilizzo per usi compatibili delle acque meteoriche provenienti dalle coperture.

10.3 Il progetto definitivo/esecutivo delle Opere di Urbanizzazione dovrà prevedere la realizzazione dei parcheggi pubblici previsti dal progetto in conformità ai requisiti tipologici e dimensionali del RUE (art. B.3.2.4), come già indicato al precedente art. 5.8.

10.4 Il progetto definitivo/esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, in riferimento alla fascia di mitigazione arboreo-arbustiva prevista al confine sud dell'ambito, dovrà prevedere gli approfondimenti necessari al fine di creare un filtro tra le aree destinate a verde pubblico e Lotto 9-ERS e l'adiacente comparto produttivo sottostante. Allo stesso modo si dovranno prevedere i medesimi approfondimenti anche per la fascia di mitigazione/arredo stradale prevista a nord dell'ambito in adiacenza alla S.P. 27 al fine di garantire un'effettiva mitigazione degli impatti della viabilità sull'area verde pubblica e i lotti residenziali sottostanti.

10.5 Il progetto definitivo/esecutivo delle singole Unità d'Intervento dovrà contenere tutti gli approfondimenti geognostici e geofisici previsti e le verifiche di stabilità atte a confermare le valutazioni espresse nella Relazione Geologica allegata al presente A.O.

10.6 Il progetto definitivo/esecutivo delle Opere di Urbanizzazione dovrà sempre prevedere il rispetto delle DPA della cabina elettrica secondaria prevista in progetto, verificando che nessun ricettore ricada all'interno delle DPA indicate.

10.7 Il progetto definitivo/esecutivo delle singole Unità d'Intervento dovrà garantire il corretto smaltimento delle acque reflue domestiche prevedendo reti separate tra acque bianche e acque nere, realizzati nel rispetto delle prescrizioni fornite dall'Ente Gestore HERA.

10.8 I progetti definitivi/esecutivi delle Opere di Urbanizzazione e delle singole Unità d'Intervento dovranno contenere le indicazioni necessarie in riferimento alla gestione delle terre e rocce da scavo, che potranno essere riutilizzate all'interno del sito di provenienza per reinterri, rilevati e/o riempimenti oppure potranno essere riutilizzate in altri siti diversi da quello di provenienza previa presentazione della Dichiarazione di Utilizzo ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. 120/2017.

#### *Art. 11 – ARREDO URBANO (contenuto orientativo)*

11.1 Per opere di arredo urbano si intendono le opere che, a vario titolo, concorrono a garantire un'adequata qualità ambientale ed un elevato livello di fruizione al sistema complessivo degli spazi pubblici e di uso pubblico compresi nel progetto.

11.2 Nelle TAVV 03a e 12a sono individuate le soluzioni da adottare per tali opere, in particolare per le aree verdi pubbliche attrezzate.

11.3 Il progetto definitivo/esecutivo di arredo urbano sarà predisposto contestualmente al progetto definitivo/esecutivo delle infrastrutture a rete di cui sopra. Più in particolare sono compresi nelle opere di arredo urbano:

- i percorsi pedonali pubblici e di uso pubblico;
- l'allestimento delle aree verdi di arredo della viabilità carrabile, dei parcheggi, dei percorsi pedonali e ciclabili; comprensivi dei materiali di finitura, delle piantumazioni, dei cartelli indicatori, dei corpi illuminanti;
- l'allestimento delle aree verdi pubbliche attrezzate.

11.4 Il progetto definitivo/esecutivo delle opere di arredo urbano assicurerà il superamento delle barriere architettoniche.

11.5 In sede di definizione del progetto definitivo/esecutivo sono ammessi approfondimenti, aggiustamenti e messe a punto rispetto ai contenuti del presente progetto, senza che questi costituiscano variante.

## *Art. 12 – GESTIONE DELLE AREE*

12.1 La manutenzione del breve tratto di viabilità pubblica e dei parcheggi pubblici collocati in adiacenza al cosiddetto "borgo privato" costituito dai Lotti A-B-C-D sarà a carico dei citati Lotti A-B-C-D, previa stipula di apposito accordo da redigersi al termine della realizzazione delle opere di urbanizzazione tra Amministrazione Comunale e Soggetti Attuatori o loro aventi causa, accordo che sarà richiamato negli atti di compra-vendita dei citati Lotti A-B-C-D e/o delle unità immobiliari realizzate nei medesimi lotti.

### CAPO III – REQUISITI AMBIENTALI

#### *Art. 13 – COERENZA DI INSIEME DEGLI INTERVENTI (contenuto orientativo)*

13.1 Fermo restando quanto previsto al precedente art. 7, 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.

13.2 Per quanto riguarda i materiali adottati per le finiture degli arredi urbani e per le pavimentazioni dei percorsi, questi sono indicati, di massima, nelle TAVV 03a e 12a del presente progetto 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 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.

13.4 Nei Lotti 4-5-6, in prosecuzione del filare alberato previsto in adiacenza alla Via per Verica nella fascia di mitigazione/arredo stradale, dovrà essere predisposta una fascia alberata a distanza di circa 6 ml dalla strada stessa come indicato nella TAV 03a.

## CAPO IV – REQUISITI ARCHITETTONICI

### *Art. 14 – REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI (contenuto orientativo)*

14.1 La progettazione degli interventi edilizi dovrà avvenire secondo tecniche costruttive che garantiscano l'ottenimento della certificazione degli edifici almeno in Classe Energetica A2.

14.2 Le richieste di Permesso di Costruire dei singoli lotti privati dovranno essere opportunamente corredate delle necessarie informazioni in ordine alle finiture esterne.

14.3 Gli aspetti architettonici volti ad ottenere un risultato unitario, coordinato e riconoscibile dell'intero comparto urbanistico sono i seguenti:

- coordinamento cromatico e di uso dei materiali dei fronti edificati ottenuto mediante l'adozione di intonaci colorati, con possibilità di combinarli compositivamente a rivestimenti in pietra/sasso e/o geopietra e a superfici in mattone faccia a vista;
- coordinamento delle recinzioni esterne dei lotti ottenuto mediante l'adozione di reti grigliate plastificate con retrostante siepe arboreo-arbustiva (eventuale) e/o mediante muretti in c.a. di altezza 50-70 cm (salvo esigenze particolari dovute alla conformazione del terreno) con sovrastante recinzione in ferro o rete grigliata plastificata;
- uniformità dei campanelli, citofoni, cassette della posta, toponomastica.

### *Art. 15 – RISPETTO DELLE ALTEZZE (contenuto orientativo)*

15.1 Nel rispetto delle altezze massime previste nel progetto di A.O., la progettazione esecutiva delle Unità di Intervento dovrà assicurare una sostanziale rispondenza, o comunque un'adequata coerenza, degli elementi architettonici significativi che compaiono nel progetto di A.O. e che richiedono con evidenza l'instaurarsi di rapporti di allineamento o comunque di coordinamento altimetrico.

*Pavullo n/F, lì 11/12/2023*

*I Tecnici*

*Dott. Arch. M.Pia MUCCIARINI*

*Dott. Arch. Gianmarco BAZZANI*