

OGGETTO:

**Variante Sostanziale al Piano Urbanistico Attuativo
per l'Ambito di Riqualficazione "AR.2f - CEMAR" –
1° Stralcio Funzionale, da realizzarsi in Comune di
Maranello (MO)**

PROPRIETÀ:

IMMOBILIARE DEL CROCIALE n.1 S.r.l.

DOCUMENTO:

Norme Tecniche di Attuazione

TECNICO PROGETTISTA:

DOTT. ARCH. GIANMARCO BAZZANI

COMMITTENTE:

FIRMA

IMM. DEL CROCIALE n.1 S.r.l......



FUNDO SRL

Sede di: PAVULLO N/F

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

Sede di: MODENA

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

fundostudio.it – info@fundostudio.it

INDICE

CAPO I – NORME GENERALI	- 4 -
<i>Art. 1 - CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PROGETTO DI VARIANTE AL P.U.A.</i>	- 4 -
<i>Art. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO</i>	- 4 -
<i>Art. 3 - DESTINAZIONI D'USO</i>	- 5 -
<i>Art. 4 - PARAMETRI URBANISTICI DELL'AMBITO</i>	- 6 -
<i>Art. 5 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</i>	- 6 -
<i>Art. 6 - AREE DI CESSIONE</i>	- 9 -
<i>Art. 7 - VARIANTI CONSENTITE DAL PRESENTE PROGETTO</i>	- 10 -
CAPO II – ATTUAZIONE	- 11 -
<i>Art. 8 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE AL PUA</i>	- 11 -
<i>Art. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	- 11 -
<i>Art. 10 - ARREDO URBANO</i>	- 12 -
<i>Art. 11 - REGOLAMENTI DI GESTIONE</i>	- 13 -
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 -
<i>Art. 15 - PIANI TERRA E PORTICATI, PIANI INTERRATI</i>	- 16 -

CAPO I – NORME GENERALI**Art. 1 – CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PROGETTO DI VARIANTE AL P.U.A.**

- 1.1 La presente Variante al Piano Urbanistico Attuativo – 1° Stralcio Funzionale relativo all'Ambito "AR.2f CEMAR", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 07/02/2013 come Piano Operativo Comunale (POC) con valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo, a cui ha fatto seguito l'approvazione con D.C.C. n. 38 del 30/07/2013 della Variante 2013 al Piano Strutturale Comunale per l'ambito in menzione, costituisce strumento urbanistico attuativo in conformità alle disposizioni del PSC e del POC vigenti, 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. Il progetto è presentato secondo le modalità previste dall'Accordo stipulato tra i Privati Proprietari e l'Amministrazione Comunale in data 15/12/2017 Prot.n. 22915 ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000 e smi.
- 1.2 Il vigente Piano Strutturale Comunale PSC individua l'area oggetto d'intervento in parte tra gli "Ambiti Urbani da Riquilificare con Trasformazione Urbanistica" identificandolo come "AR.2f CEMAR", e in parte come "Ambito Agricolo Periurbano". In generale tali zone sono normate dagli artt. 44, 45, 46 delle Norme di PSC e dalla relativa Scheda d'Ambito.
- 1.3 La presente normativa tecnica è redatta ai fini di regolare l'attuazione del progetto di Variante Sostanziale al Piano Urbanistico Attuativo relativo all'Ambito "AR.2f CEMAR" – 1° Stralcio Funzionale; essa si applica alle aree comprese nel perimetro delimitato dalle indicazioni degli elaborati grafici della Variante al PUA.
- 1.4 In caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo tra gli elaborati grafici e le presenti Norme di Attuazione, prevale la norma scritta.
- 1.5 Per quanto non specificato nelle presenti norme di attuazione si rimanda alle norme di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigenti al momento dell'approvazione della Variante al PUA nonché alle disposizioni e prescrizioni delle vigenti Leggi Nazionali e Regionali.

Art. 2 – ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI VARIANTE AL P.U.A.

- 2.1 La presente Variante al P.U.A. relativa all'Ambito "AR.2f – CEMAR" si compone dei seguenti elaborati:

Relazioni:

- Relazione Tecnica
- Rapporto Preliminare per la verifica di Assoggettabilità a VAS
- Norme Tecniche di Attuazione

- Schema di Convenzione e C.M.E.
- Valutazione Previsionale di Impatto Acustico e Clima Acustico
- Dichiarazione di validità della Relazione Geologica già consegnata da parte del Geologo incaricato

Elaborati Grafici:

- TAV 01a Inquadramento Cartografico e Documentazione Fotografica
- TAV 02a Rilievo Planoaltimetrico Stato di Fatto
- TAV 03a Confronto PUA Approvato - PUA in Variante
- TAV 04a Planimetria Generale di Progetto
- TAV 04.1a Planivolumetrico e Profili
- TAV 04.2a Planimetria Percorsi a Norma della Legge 13/1989
- TAV 05a Planimetria Dotazioni Territoriali
- TAV 06a Planimetria Aree di Cessione
- TAV 07a Planimetria Permeabilità
- TAV 08a Planimetria Rete Fognatura di progetto
- TAV 09.1a Planimetria Rete Acqua di progetto
- TAV 09.2a Planimetria Rete Gas di progetto
- TAV 10a Planimetria Rete Elettrica di progetto
- TAV 11a Planimetria Rete Telefonica e Fibra Ottica di progetto
- TAV 12a Planimetria Rete Illuminazione Pubblica di progetto
- TAV 13a Planimetria del Verde Pubblico

Inoltre si fa presente che tra i documenti costituenti il PUA approvato vi è anche l'elaborato TAV 17.2a "Relazione sulla Caratterizzazione del Suolo e del Primo Sottosuolo e Indagine Ambientale del Sito".

Art. 3 – DESTINAZIONI D'USO

- 3.1 Le destinazioni d'uso ammesse nel presente Stralcio Funzionale dell'Ambito sono:
- Funzioni Commerciali, di Servizio e Assimilabili: U6 Medie Strutture di Vendita al dettaglio (per una quota pari a 1.760 mq di Superficie Complessiva).
- 3.2 Le destinazioni d'uso individuate dalla presente Variante al PUA, limitatamente al 1° Stralcio Funzionale in oggetto sono:
- Funzioni Commerciali, di Servizio e Assimilabili: U6.1.a Medio Piccole Strutture di Vendita del settore alimentare o misto (per una quota pari a 1.760 mq di Superficie Complessiva).

Art. 4 – PARAMETRI URBANISTICI DELL'AMBITO

4.1 Nella seguente tabella si riportano i dati tecnici della Variante al PUA sulla base del progetto in menzione.

Dati Tecnici della Variante al PUA AR.2f CEMAR - 1° Stralcio Funzionale - Luglio 2018			PSC/Accordo	PUA Fase I Approvato (D.C.C. n.2 del 07/02/2013)	Variante PUA in progetto	1° Stralcio Funzionale in progetto
Superficie Territoriale	ST	mq	58,851	27,000	58,851	12,031
Area d'intervento		mq	-	-	-	23,461
Superficie Complessiva	SC	mq	11,000	5,280	11,000	1,760
Superficie Fondiaria	SF	mq	-	15,097	-	6,162
Superficie Complessiva: funzioni						
U1 Residenza	SC	mq	9,240	5,280	9,240	-
U6.1.a Medio Piccole strutture di vendita alimentare	SC	mq	1,760	-	1,760	1,760
totale prevista	SC	mq	11,000	5,280	11,000	1,760
Alloggi previsti		n	-	66	116	-
Quota ERS (30% SC)		mq	2,772	1,584	2,772	-
Dotazioni Territoriali:						
Aree P (parcheggi pubblici):						
uso Residenziale (10 mq/100 mq di SC)	P1	mq	924	684	-	1,194
uso Commerciale (40 mq/100 mq di SC)	P	mq	704	-	-	
totale Aree P	P	mq	1,628	684	-	
Aree V:						
uso Residenziale - Parcheggi di Urbanizzazione Secondaria (10 mq/100 mq di SC)	P2	mq	924	560	-	-
uso Residenziale - Verde (40 mq/100 mq di SC)	V	mq	3,696	4,015	-	1,413
uso Commerciale - Verde (60 mq/100 mq di SC)	V	mq	1,056	-	-	
totale Aree V	V	mq	5,676	4,575	-	
Superficie Permeabile (min 40% ST)	SP	mq	23,540	15,821	min 23,540	2,516
Altezza massima	H	n.piani	-	3	3	3
Aree per opere U1 (viabilità, percorsi, aiuole stradali)		mq	-	5,464	8,225	3,315
Aree per opere extracomparto		mq	-	1,090	-	2,300

Art.5 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5.1 Ai fini dell'attuazione del presente progetto di Variante al PUA si applicano i dispositivi riportati nelle Norme del PSC vigente, che classifica il comparto in oggetto in parte tra gli "Ambiti Urbani da Riquilificare con Trasformazione Urbanistica" identificandolo come "AR.2f CEMAR" e in parte come "Ambito Agricolo Periurbano", 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 massima realizzabile nell'intero Ambito, come riportato nella scheda d'ambito, nel PUA approvato e nell'ultimo Accordo ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000 e smi, è pari a 11.000 mq, di cui 9.240 mq a destinazione residenziale e 1.760 mq a destinazione commerciale. Nel presente progetto di Variante al PUA - 1° Stralcio Funzionale la SC prevista in attuazione è pari a 1.760 mq per uso commerciale; la restante quota di 9.240 mq di SC per uso residenziale sarà attuata nei successivi stralci funzionali. Si rimanda alla tabella che segue (Tab.2) per i dati del Lotto in attuazione.

5.3 Al presente progetto di Variante al PUA si applicano i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- Superficie Fondiaria del Lotto vedi tabella seguente
- Superficie Complessiva per ogni Lotto vedi tabella seguente
- Tipologie edilizie fabbricato commerciale
- Superficie Permeabile min 40% della ST
- Altezza max fabbricati 3 piani fuori terra
- Parcheggi Privati Pertinenziali Pr (di uso riservato) e Pc (di uso comune) per uso U6: 1 p.a. ogni 13 mq di SV per strutture di vendita alimentari da 800 mq a 1.500 mq di SV.

Tab. 2 - Tabella dati Lotto

Dati Lotti Variante al PUA AR.2f CEMAR - 1° Stralcio Funzionale - Luglio 2018														
Lotto	Superficie Fondiaria SF	Superficie Complessiva SC	Superficie Complessiva SC (funzioni)			Alloggi	Superficie di Vendita SV	Piani FT max (progetto)	Parcheggi Privati Pertinenziali Pr + Pc					
			U1 Residenza	U6 Medie strutture di vendita al dettaglio	totale				U1		U6		totale	
									Rich.	Off.	Rich.	Off.	Rich.	Off.
n	mq	mq	mq	mq	mq	n	n	p.a.	p.a.	p.a.	p.a.	p.a.	p.a.	
14	6,162	1,760	-	1,760	1,760	-	1,083	3	-	-	83	113	83	113
totale	6,162	1,760	-	1,760	1,760	-	1,083	3	-	-	83	113	83	113

Note:

1. La dotazione richiesta di Parcheggi di Pertinenza per uso U6 alimentare è di 1 posto auto ogni 13 mq di SV.

- 5.4 La quota di Edilizia Residenziale Sociale ERS, pari al 30% della Superficie Complessiva ad uso residenziale prevista dal presente progetto di Variante al PUA (e collocata indicativamente nei Lotti 3 e 13), verrà attuata nei successivi stralci funzionali in quanto in questo 1° Stralcio Funzionale verrà attuato il solo Lotto 14 ad uso commerciale.
- 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 Variante al PUA. Nel caso in cui la progettazione di talune Unità d’Intervento non sfrutti appieno la SC ad essa attribuita dal Progetto di Variante al Piano Urbanistico Attuativo, la superficie in eccedenza potrà essere riutilizzata all’interno del Comparto, limitatamente agli edifici già programmati dal Piano. Analogamente, qualora un’Unità d’Intervento necessiti di un’ulteriore quota di SC rispetto a quella ad essa assegnata, e fermo restando il valore complessivo del Comparto, potrà attingere tale quota di SC da altre Unità d’Intervento non ancora realizzate, nel rispetto del precedente Art. 3.
- 5.6 Per quanto riguarda le distanze dai confini, dalle strade e tra i fabbricati, si applicano le distanze definite esplicitamente o derivabili metricamente dagli elaborati grafici del presente progetto di Variante al PUA. 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 le normative vigenti e fermo restando il valore minimo di 5 ml dal confine del Lotto.

- 5.7 Per quanto riguarda le altezze dei fabbricati queste sono definite, di massima, dal Progetto di Variante al PUA tramite, in particolare, gli elaborati TAVV 04a, 04.1a e 05a. Le altezze saranno misurate secondo le disposizioni del RUE. L'altezza massima consentita nel comparto è di nr. 3 piani fuori terra. Di norma, pertanto, le altezze dei fabbricati non potranno eccedere tali altezze, pur consentendo l'ammissibilità di elementi tecnologici ed architettonici, strettamente episodici, svettanti oltre tale altezza.
- 5.8 La dotazione dei parcheggi pubblici P e delle Aree V è stata computata in conformità alle norme del RUE vigente e alle prescrizioni della relativa scheda normativa di POC.
- 5.9 I parcheggi in progetto sono conformi ai requisiti tipologici e dimensionali del RUE vigente (art. 90).
- 5.10 Le dotazioni minime di Parcheggi Privati Pertinenziali sono state calcolate in conformità alle norme del RUE vigente (art. 91).
- 5.11 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 di 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, il progetto di Variante al PP prevede di soddisfare il 30% del fabbisogno energetico per riscaldamento, acqua calda sanitaria ed energia elettrica, tramite il ricorso a fonti energetiche rinnovabili. Le soluzioni impiantistiche ipotizzate includono l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica sulle coperture degli edifici, correttamente orientati per lo sfruttamento dell'illuminazione naturale e dell'energia solare passiva, e di impianti per il riscaldamento invernale/raffrescamento estivo, alimentati da pompe di calore/caldaie a condensazione. Inoltre, come previsto nell'Accordo stipulato tra Privati Proprietari e Amministrazione Comunale ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000 e smi, il 60% degli edifici previsti nel comparto dovrà avere Attestato di Prestazione Energetica di "Edifici ad energia quasi zero" secondo quanto stabilito dalla D.G.R. 967/2015 come modificata dalla D.G.R. 1715/2016. 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 dal PTCP, si provvederà al recupero ed al riutilizzo per usi compatibili delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte (tetti). 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

6.1 Il progetto di Variante al Piano Urbanistico Attuativo - 1° Stralcio Funzionale individua, nelle TAVV 05a-06a, le aree di cessione per le Infrastrutture per l'Urbanizzazione degli insediamenti (Opere di Urbanizzazione Primaria), per i parcheggi pubblici di urbanizzazione P e aree per verde pubblico o altre attrezzature collettive V (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 progetto di Variante al PUA - 1° Stralcio Funzionale prevede le seguenti quantità dimensionali:

Aree per Opere U1 (viabilità, percorsi, aiuole stradali e cabine elettriche)	mq 3.315
Aree per Parcheggi Pubblici P	mq 1.194
Aree a verde V	mq 1.413
Per complessivi	mq 5.922

6.4 Il progetto di Variante al PUA - 1° Stralcio Funzionale prevede inoltre opere extracomparto, quali realizzazione della rotatoria di accesso al comparto all'intersezione tra la S.P. 569 e Via Fonda (parte), la sistemazione e completamento del percorso ciclo-pedonale sulla S.P. 569 lato opposto all'Ambito oggetto d'intervento e l'adeguamento della rete fognaria su Via Fonda e Via Lombardia fino all'incrocio con Via Martinella (come previsto dal precedente parere di competenza HERA), per complessivi 2.300 mq.

Art.7 – VARIANTI CONSENTITE DAL PRESENTE PROGETTO

7.1 Non comportano l'attivazione delle procedure di Variante al Progetto di Piano Urbanistico Attuativo (da formare ai sensi di legge e da sottoporre all'approvazione dell'appropriato organo comunale) e pertanto sono da ritenersi ammissibili in sede di presentazione di richiesta di Permesso di Costruire delle singole Unità d'Intervento le seguenti modificazioni al Piano:

- modifiche planimetriche e altimetriche delle opere di urbanizzazione contenute in una percentuale massima del 20%;
- modifiche tipologiche riguardanti le Unità d'Intervento;
- modifiche all'ubicazione dei passi carrai, senza che venga alterato l'assetto della viabilità e fermo restando il reperimento delle superfici minime per parcheggi pubblici;
- modifiche alla destinazione d'uso delle Unità d'Intervento ipotizzate dal presente progetto, fermo restando le destinazioni previste dalle presenti norme e dal PSC/POC e il necessario adeguamento degli standard urbanistici; non è pertanto vincolante il numero di unità immobiliari riportate nelle tabelle degli elaborati del PUA;
- modifiche al numero degli alloggi ipotizzati dal presente progetto; non è pertanto vincolante il numero delle unità immobiliari (alloggi) riportate nelle tabelle degli elaborati del PUA;
- trasferimenti di quote di S.C. e di S.F. da un Lotto 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 massima del comparto;
- modifiche non sostanziali alla configurazione dei profili, sia planimetrici sia altimetrici, degli organismi previsti dal Piano nel rispetto comunque dell'altezza massima consentita, fermo restando l'organizzazione degli spazi pubblici.

CAPO II – ATTUAZIONE

Art. 8 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE AL P.U.A.

- 8.1 Il soggetto attuatore ha la facoltà di dare corso alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione per stralci funzionali e fasi attuative, previa presentazione di relativo progetto definitivo/esecutivo per il rilascio del necessario Nulla Osta dell'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici e per il rilascio del necessario titolo abilitativo.
- 8.2 Lo stesso dicasi per gli interventi edificatori, che potranno realizzarsi per stralci funzionali e fasi attuative; inoltre nell'ambito di un medesimo stralcio/fase potrà edificare per singole Unità di Intervento, che rappresentano pertanto la minima Unità sottoponibile alla richiesta di Permesso di Costruire.
- 8.3 Ogni intervento che comporti trasformazione urbanistica od edilizia sarà subordinato al rilascio dei necessari titoli abilitativi così come previsto dalle Normative vigenti.
- 8.4 I progetti per i Permessi di Costruire delle Unità di Intervento, dovranno, oltre che alle presenti Norme, essere conformi anche alle Norme del PSC, POC e RUE, nonché alle normative specifiche e generali in vigore.

Art. 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 9.1 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 cabine elettriche) e aree per Opere di Urbanizzazione Secondaria U2 (aree a verde o altre attrezzature collettive V).
- 9.2 I progetti esecutivi delle Opere U1 e U2, come individuati nelle TAVV 05a, 08a, 09.1a, 09.2a, 10a, 11a, 12a, 13a saranno elaborati a cura del Soggetto Attuatore secondo quanto previsto dallo Schema di Convenzione.
- 9.3 Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento risulteranno definite dal progetto definitivo/esecutivo, sulla base del quale sarà rilasciato il relativo Permesso di Costruire per la realizzazione delle stesse. Tale progetto dovrà risultare concordato e vistato dai vari Enti Gestori per quanto riguarda gli impianti a rete, nonché con eventuali altri Enti interessati.
- 9.4 Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC, per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica al presente progetto di Variante al PUA - 1° Stralcio Funzionale e saranno regolamentate dalla convenzione allegata.
- 9.5 Il progetto definitivo/esecutivo delle Opere di Urbanizzazione presterà particolare attenzione ad elementi, particolari e specifiche tecniche, che saranno concordate con

gli Enti Gestori della viabilità, dei servizi, dei sottoservizi (fogne, gas, acqua, energia elettrica, telefonia ecc.), ed in particolare:

- la realizzazione delle strade e del cassonetto stradale stesso;
- la realizzazione delle aiuole e degli spazi a verde pubblico;
- la realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione, secondo le prescrizioni tecniche del Comune, con particolare riguardo al contenimento dei consumi ed all'ottenimento della massima 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.

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** Nella TAV 13a sono individuate le soluzioni da adottare per tali opere, in particolare per le aree verdi pubbliche.
- 10.3** Il progetto esecutivo sarà predisposto contestualmente al progetto esecutivo delle opere di U1 e U2. 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, delle pensiline, dei chioschi, delle panchine, degli impianti esterni telefonici, rete elettrica, delle cassette per lettere ecc., ricomprese entro gli spazi sopra citati, nonché la sistemazione del verde relativo a tali opere.
- 10.4** Il progetto esecutivo delle opere di arredo urbano verrà elaborato, in conformità al progetto di Variante al PUA, a cura del Soggetto Attuatore, secondo quanto disposto dalla Convenzione, in modo coordinato rispetto alle diverse fasi in cui si articola la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione.
- 10.5** In sede di progetto esecutivo delle opere di arredo urbano, sono ammessi approfondimenti, aggiustamenti e messe a punto rispetto ai contenuti del progetto di Variante al PUA, senza che questi costituiscano Variante al Piano.
- 10.6** I progetti esecutivi delle opere di arredo urbano dovranno comunque assicurare il superamento delle barriere architettoniche.

10.7 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, 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 Opere di Urbanizzazione e delle Unità di Intervento, dovranno corrispondere di massima alle indicazioni di allineamento, di altezza, di continuità degli accessi, dei percorsi e degli spazi, di coordinamento dei materiali di finitura esterna e di arredo fissati dal presente progetto di Variante al Piano Urbanistico Attuativo - 1° Stralcio Funzionale.
- 12.2* Per quanto riguarda i materiali adottati per le finiture degli arredi esterni, per le varie pavimentazioni stradali dei percorsi pedonali e ciclabili, delle piazze, questi sono indicati, di massima, nelle TAVV 04a e 13a del presente progetto di Variante al PUA e saranno oggetto di successivo approfondimento durante al redazione del progetto esecutivo.
- 12.3* E' riaffermata la necessità che nel corso degli sviluppi progettuali esecutivi delle Unità di Intervento, sia mantenuta una sostanziale unitarietà di scelta ed una riconoscibile coerenza architettonica che configuri il progetto dell'intero Comparto e che dovrà essere ritrovata nella sua concreta attuazione.

CAPO IV – REQUISITI ARCHITETTONICI

Art. 13 – REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI

- 13.1 La Progettazione esecutiva nelle varie fasi attuative, dovrà di massima assicurare il rispetto dei requisiti architettonici generali, che caratterizzano il progetto di Variante al 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 tinteggiati integrabili nell'ambiente, combinati compositivamente a facciate vetrate continue, a rivestimenti in pietra, in legno, in vetro, in leghe metalliche, a superfici in mattone faccia a vista e a facciate ventilate con finitura in elementi ceramici, lignei o metallici preverniciati;
 - manto delle coperture in elementi di cotto e/o in cls, lamiera di rame oppure in lamiera preverniciata; tetti verdi;
 - coordinamento dei serramenti esterni ottenuto mediante l'adozione di infissi in legno, legno/alluminio verniciato, alluminio o acciaio verniciato, pvc pigmentato;
 - coordinamento dei parapetti ottenuto mediante l'utilizzo di mattoni faccia vista, di profili in acciaio o ferro verniciato, 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, muretti in c.a. di altezza massima 100 cm con sovrastante recinzione in ferro, pannelli metallici o rete grigliata plastificata di altezza massima 200 cm.
- 13.4 In sede di progetto di Permesso di Costruire sarà effettuata una scelta definitiva dei materiali da utilizzare, nel rispetto delle regole di coordinamento progettuale.

Art. 14 – RISPETTO DELLE ALTEZZE

- 14.1 Nel rispetto delle altezze massime previste nel progetto di Variante al 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 Variante al PUA e che richiedono con evidenza l'instaurarsi di rapporti di allineamento o comunque di coordinamento altimetrico.

Art. 15 – PIANI TERRA E PORTICATI, PIANI INTERRATI

15.1 I piani terra degli edifici, in particolare di quelli residenziali, dovranno avere caratteristiche architettoniche coordinate per quanto riguarda:

- i serramenti degli atri di accesso;
- i serramenti dei locali commerciali;
- le pavimentazioni ed il coordinamento dei corpi illuminanti delle zone porticate;
- i campanelli, i citofoni, le cassette della posta, la toponomastica, le insegne.

15.2 Nei locali interrati e seminterrati, nel rispetto dei parametri urbanistici del RUE per il calcolo della SC, rispetto agli schemi tipologici del progetto di P.P., il profilo perimetrale potrà essere variato per esigenze strutturali e distributive.

Pavullo nel Frignano, li 27/07/2018

Il Tecnico

Dott. Arch. GIANMARCO BAZZANI