PROVINCIA DI MODENA

COMUNE DI SESTOLA

LOCALITA' PIAN DEL FALCO

VARIANTE SPECIFICA A PIANO PARTICOLAREGGIATO INIZIATIVA PUBBLICA "APUA 17 - BAITA DEL SOLE" APPROVATO CON D.C.C. N° 5 DEL 13/03/2009 VARIANTE APPROVATA CON D.C.C. N° 31 DEL 08/11/2012

(CON ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI PROVINCIA ATTO N°225 DEL 22/12/2022)

ADOZIONE CON DCC n.33 del 29/07/2022 - APPROVAZIONE CON DCC n. DEL / /

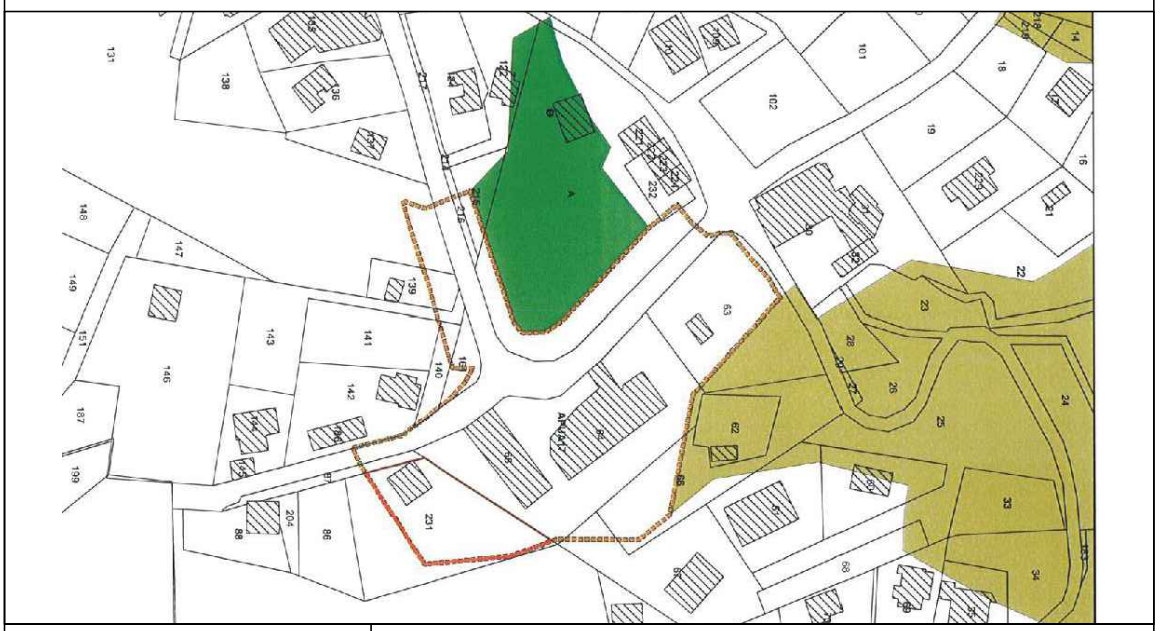


TAVOLA	ARCHITETTONICO
01	Relazione Tecnica
	Norme tecniche di Attuazione (NTA)
	Documentazione Fotografica
	Stralcio del P.O.C. Approvato
	Inquadamento catastale, google maps

Responsabile del Procedimento — Arch. Giovanni Cerfogli
Responsabile del Servizio Urbanistica Comune di Sestola

Progettista — Ing. Nicola Bernardi
Albo Ingegneri di Modena n.67B

Collaboratore — Ing. Paolo Ferrari
Albo Ingegneri di Modena n.953

Proprietà: CIMONABITA s.r.l.

COMUNE di SESTOLA

Barbolini Giorgio

Bitri Benedetta

Albonetti Roberto

Matteini Monica

REGIONE EMILIA ROMAGNA

Id. catastale: Foglio 45 Particelle: [241-242-243-245] ex 64 - 65 e parte dei 63-66-87-139-161-216-231

Quota	Data	Note	Disegnatore: C.M.
1350 m s.l.m.	GENNAIO 2023	12-Variante con accog. osserv. Provincia	Approvato: N.B.

Studio Tecnico Ing. Geom. Nicola Bernardi

Ingegnere Civile e Ambientale sez. B
Geometra Laureato

Progettazioni, direzione lavori, strutture,
sicurezza cantieri, analisi sismiche,
operazioni catastali,amministrazioni condominiali,
certificazioni energetiche, consulenze

Piazza Corsini, 5 Fanano (MO)
tel.0536/66026 fax.0536/66610

nicola.bernardi@immobiliarebernardi.it
nicola.bernardi67b@ingpec.eu
www.nicolabernardi.it
skype: nicola.bernardi.fanano

VARIANTE SPECIFICA A PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA "APUA 17-BAITA DEL SOLE" APPROVATO CON D.C.C. N° 5 13.03.2009 VARIANTE APPROVATA CON D.C.C. N° 31 DEL 08.11.2012 PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

A-1. Premessa
A-2. Stato di fatto, attuale situazione di degrado dell'area
A-3. Descrizione dell'intervento in progetto – Parametri urbanistici
A-4. Viabilità, percorsi e parcheggi
A-5. Aree di cessione
A-6. Tempi di realizzazione opere urbanizzazione
A-7. Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

A-1 - Premessa

L'area oggetto di intervento è ubicata a Pian del Falco di Sestola, fa parte di un piano di iniziativa pubblica denominato APUA 17 Baita del Sole ambito POC n° 16.

In data 18 luglio 2009 fu stipulata una convenzione urbanistica tra il Comune e le società Edelweiss srl e S.I.A. srl iscritta al repertorio con il n° 1.145 e a seguito di intervenute variazioni ai programmi di riqualificazione dell'area, furono apportate modifiche al progetto originario.

Al fine di aggiornare alle nuove esigenze la convenzione di cui sopra, fu siglata una scrittura privata tra il Comune di Sestola e le due società in data 17.11.2012, REP. 1.178;
I terreni oggetto di convenzione furono quelli identificati al catasto Fabbricati del Comune di Sestola come segue:
Foglio 45 particella 65, particella 64 sub 1 e 2- ora particelle 241,242,243 e 245 subalterni sub 1-2-3-4-5-6, particella 63, particella 66, particella 231 (non di proprietà di Cimonabita, oggetto di eventuale convenzione separata per impegni precedentemente assunti, come previsto dalla scrittura privata di cui sopra);

In data 15.04.2021 la Cimonabita srl si è aggiudicata gli immobili all'asta nella procedura RGEI n° 328/2016-185/2018 ed ha ottenuto decreto di trasferimento il 24.06.2012 dal Tribunale di Modena;

A seguito di vari incontri con l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Amministrazione è emerso che, in questi dieci anni, sono cambiate alcune esigenze dell'Ente e che quindi occorre procedere alla modifica di alcune opere di urbanizzazione e provvedere alla realizzazione di una nuova convenzione urbanistica fermo restando gli importi a carico dei lottizzanti.

A seguito verifiche effettuate con Hera è emerso che l'attuale cabina elettrica di loro proprietà e la cabina elettrica comunale al servizio della seggiovia, possono rimanere nella posizione attuale e sono in grado di soddisfare le esigenze richieste dalla lottizzazione.

A seguito di verifica potenze trasformatori non sono emerse criticità tali da impedirne il mantenimento.

Si è quindi previsto di sistemare esteticamente le cabine attuali e di predisporre una relazione tecnica dedicata finalizzata alla richiesta parere Arpae .

Sempre a seguito di verifiche più dettagliate con i tecnici Hera, è emerso che cavi elettrici di proprietà comunale (quelli che alimentano la seggiovia partendo dalla cabina di proprietà), attraversano i lotti dei lottizzanti in condizioni di pericolo. Non sono a profondità adeguata e non sono mai stati autorizzati.

Nell'ottica di procedere con i lavori nell'interesse collettivo si è deciso di farci carico del loro spostamento e messa in sicurezza. Tale lavorazione, evidenziata nel computo metrico allegato, va quindi in parte in compensazione ai lavori di spostamento delle cabine inizialmente previsti.

A seguito delle difficoltà del mercato immobiliare e del forte incremento dei costi di costruzione, la nuova proprietà **non intende realizzare il terzo fabbricato**, in posizione centrale rispetto agli altri due, di fatto rinunciando alla realizzazione di due nuove unità.

A-2 Stato di fatto, attuale situazione di degrado dell'area

Allo stato attuale l'area versa in una situazione di degrado. L'iniziativa immobiliare che avrebbe dovuto qualificare l'area non avendo terminato l'intervento, di fatto non ha in alcun modo creato miglioramenti a livello urbanistico e di organizzazione degli spazi.

Le società immobiliari che avrebbero dovuto completare fabbricati ed opere di urbanizzazione da cedere, non sono riuscite a sostenere gli impegni assunti e di conseguenza le opere non sono state fatte. Ad oggi vi sono due fabbricati allo stato grezzo, oramai fatiscenti, e nessuna opera "di cessione" è stata realizzata.

A-3 Descrizione dell'intervento in progetto

Il progetto non subirà modifiche sostanziali, vuole raccogliere le nuove esigenze della proprietà, adeguarsi alle richieste dell'Amministrazione comunale e allo stesso tempo porre in essere uno strumento valido per potere procedere quanto prima alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e conseguentemente alla finitura delle unità abitative.

Modifiche rispetto al progetto legittimato:

- La non realizzazione del fabbricato centrale ai primi due: lo stabile prevedeva due unità abitative. Visto i due fabbricati già edificati si ritiene che un ulteriore edificio sia troppo impattante nei confronti degli altri due e non sostenibile con i costi di oggi. Chiaramente tale riduzione comporterà l'adeguamento nei parcheggi, due per ogni unità;

- Il mantenimento dell'attuale cabina Hera e Comunale in essere, idonee a servire l'intera area comprese le nuove utenze. Verranno esteticamente migliorate con rivestimenti e/o pitture concordate con Hera e Amministrazione.
- La demolizione del vecchio edificio fatiscente di proprietà del Comune come da richiesta.
- Lo messa in sicurezza della partenza dei cavi comunali che attraversano la proprietà private e la predisposizione di un corrugato per eventuale futura linea lungo la strada comunale: infatti allo stato attuale la seggiovia è servita da cavi elettrici comunali che in uscita dalla cabina sono altamente pericolosi;
- Fornitura e posa di giochi per parco giochi da realizzare nel campo di proprietà comunale di fronte al fabbricato, su un progetto condiviso l'Amministrazione Comunale, così come specificato in convenzione;
- Realizzazione di percorso su ghiaia che attraverserà il parco per garantire la fruibilità ai pedoni che transitano dalla seggiovia verso sentieri e/o navette;

Invariato rispetto al progetto legittimato:

- Lo spostamento del muro di contenimento di monte come da progetto approvato e suo rivestimento con paramento a sasso;
- L'allargamento svincolo stradale per agevolare operazioni di manovra anche a minibus;
- La realizzazione parcheggi in prossimità dell'albergo Calvanella;
- La realizzazione di pedonale ed illuminazione pubblica come da planimetria progettuale;
- Ed evidentemente la realizzazione sottoservizi al servizio dei fabbricati realizzati quali Telecom, Luce, Gasdotto, fognature e acqua potabile;
- La cessione delle aree verdi, dei pedonali, dei parcheggi pubblici e spazi di manovra;

Parametri urbanistici:

In particolare l'art. 62 delle NTA/PSC disciplina specificatamente le possibilità attuative,

prescrivendo gli elementi quantitativi e qualitativi da rispettare nella realizzazione degli interventi

ammessi:

- **"Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali:**

  A) Indice di utilizzazione territoriale Ut = 0,25 mq/mq;

  B) Hmax= 9,00 m

  C) Rapporto di copertura = 40%

  D) Percentuale minima dell'area mantenuta a verde e non pavimentata = 20%

- **Dotazioni territoriali**

  Parcheggi di urbanizzazione, da realizzarsi all'interno del lotto o, su convenzione di PUA,

  nelle aree appositamente individuate:

· un posto auto (mq 25) per ogni nuova unità immobiliare all'interno di ASIE o APUA con un minimo di 1mq/10mc di Volume netto di ogni singola unità immobiliare;

· 1 mq/ 2 mq di Sc nel caso di ampliamento.

E' fatta salva la possibilità per l'Amministrazione comunale di consentire la monetizzazione delle aree derivanti da ampliamenti quando queste non consentano la realizzazione di parcheggi realmente utilizzabili allo scopo. I fondi derivanti dalle monetizzazioni dovranno essere utilizzati esclusivamente per la costruzione dei parcheggi pubblici previsti dal PSC/POC.

- **Destinazioni d'uso.**

Negli ambiti consolidati AC5 sono ammessi i seguenti usi urbani:

U1 - Residenza civile

U4 - Esercizi commerciali di vicinato

U6 - Pubblici esercizi

U10 - Piccoli uffici e studi professionali

U17 - Attrezzature di interesse comune

U19 - Attrezzature per il verde

U20 - Infrastrutture tecniche e tecnologiche

U21 - Impianti di trasmissione via etere

U23 - Attrezzature culturali

Gli usi U2 Attività ricettive, U3 Residenza collettiva, sono ammessi elusivamente all'interno delle aree perimetrate nella cartografia del PSC Tavola Piano Strutturale – Quadro di assetto territoriale" come "Aree di attrezzature turistico alberghiere" (ATA).

A-4 – Viabilità, percorsi e parcheggi

La viabilità, come di fatto già prevedeva il progetto approvato ne subirà un grande miglioramento.

Sostanzialmente sono due gli interventi volti a migliorare la viabilità in un tratto che sia in estate che in inverno crea diversi problemi.

In primo luogo, verrà demolito ed arretrato di circa 1,35 metri parte del muro in cemento armato a monte dell'intervento e ricostruito con paramento a sasso tipico del luogo.

In secondo luogo, si procederà con l'allargamento sostanziale della viabilità attuale in corrispondenza della curva, creando di fatto uno svincolo a raso che permetterà sia alle vetture che alle navette di percorrere e manovrare agevolmente nell'area.

Sempre in prossimità dello svincolo, di comune accordo con il l'Amministrazione e l'Ufficio Tecnico, si provvederà nell'ambito della riqualificazione dell'area parco a sistemare nuova cartellonistica che possa dare un'impronta fortemente migliorativa di quella esistente.

Per quanto riguarda i percorsi, oltre a mantenere quelli previsti pavimentati, viene progettato un ulteriore percorso con ghiaia attraverso il parco che collegherà l'area di pian del falco con la partenza dei sentieri e delle navette. Si ritiene di migliorare notevolmente un'area che di fatto è sprovvista di percorsi pedonali pur essendo molto frequentata da turisti, sciatori e camminatori.

I parcheggi, di pertinenza e di urbanizzazione, hanno subito lievi spostamenti ma di fatto rispettano gli standard previsti: non realizzando il terzo fabbricato con le due unità abitative nel progetto ne vengono rimossi quattro. Verranno eliminati quelli sul lato sud della particella 65 (ex Baita) in quanto non realizzabili. L'area in cui doveva insistere la nuova cabina (a valle del mappale 245- ex 64) verrà sfruttata inserendo nuovi parcheggi in compensazione a quelli previsti con la rimozione della stessa.

A-5 – Aree di cessione

Le aree di cessione rimangono sostanzialmente inalterate, corrispondenti a: lo spazio parcheggi nell'area vicino alla Calvanella, il relativo verde (dove partono le bici) e l'accesso al garage in prossimità della seggiovia (anche se fuori comparto). Verranno inoltre ceduti i parcheggi e l'area di manovra in prossimità del parcheggio. Si rimanda alla tavola dedicata per ogni ulteriore informazione.

A-6 – Tempi di realizzazione opere urbanizzazione

Al fine di poter ovviare ad una situazione di fatto particolarmente devastata, in accordo con l'Amministrazione, si è programmato di intervenire in tempi rapidi (un anno) per il 50% delle opere e concludere il restante entro anni tre.

A-7-- Norme Tecniche di Attuazione (NTA) - invariate rispetto al piano approvato-

ART. 1 - STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

1. Le presenti norme tecniche costituiscono il riferimento giuridico degli strumenti generali della pianificazione urbanistica del Comune di Sestola, elaborati ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m. e i. e delle norme legislative, statali e regionali vigenti, nonché del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena, approvato con Delibere G.R. n. 1864 del 26/10/1998 e n. 2489 del 21/12/1999.
a) Gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale in forma associata di livello strutturale comprendono il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico-Edilizio (RUE).
b) Costituisce ulteriore strumento della pianificazione urbanistica comunale, di livello operativo, il Piano Operativo comunale (POC).

ART. 2 - NATURA E FUNZIONI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

Piani Urbanistici Attuativi (PUA): sono gli strumenti urbanistici di dettaglio, d'iniziativa pubblica o privata, necessari per dare attuazione agli interventi di riqualificazione e di nuova urbanizzazione disposti dal POC, qualora esso stesso non ne assuma i contenuti specifici, in coerenza con la vigente normativa. I Piani Urbanistici Attuativi assumono, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi previsti dalla vigente normativa in materia:
1 - Piani particolareggiati e i piani di lottizzazione, di cui agli artt. 13 e 28 della L. 1150/42;
2 - Piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla L. 167/62;
3 - Piani per le aree da destinare ad insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della L.865/71;
4 - Piani di recupero di cui alla L. 457/78;
5 - Programmi integrati d'intervento, di cui all'art. 16 della L. 179/92;
6 - Programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11 del D.L. 398/93 convertito in L. 493/93;
7 - Progetti di valorizzazione commerciale d'aree urbane, di cui alla L.R. 14/99;
8 - Programmi di riqualificazione urbana, di cui all'art. 4 della L.R. 19/98.
e) Gli strumenti generali della pianificazione urbanistica comunale assumono i criteri d'imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa (Art.9 della Costituzione ed art.1 della L.241/90) e si attengono al principio della semplificazione amministrativa e procedurale, nonché della sussidiarietà, così come previsto dalle vigenti normative in materia.
f) Gli strumenti generali della pianificazione urbanistica comunale sono inoltre informati ai seguenti obiettivi generali (Art.2 L.R. 20/00 e s.m. e i.):
· promozione di un ordinato sviluppo del territorio,
· assicurazione di processi di trasformazione compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
· miglioramento della qualità e della salubrità della vita negli insediamenti urbani;

· riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali, anche attraverso opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti;
· promozione di un miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione dell'esistente,
· previsione del consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione.
g) L'atto amministrativo d'adozione e/o approvazione degli strumenti conferisce loro i valori di pubblica utilità ed interesse stabiliti dalla vigente normativa.
h) Gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale assumono il principio della valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale delle scelte quale criterio di riferimento, verifica e regolamentazione dei processi attuativi della pianificazione urbanistica. A tal fine essi approfondiscono inoltre, articolano e specificano, le disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena (PTCP) con riferimento agli specifici indirizzi, direttive e prescrizioni.

ART. 3 - AMBITO E APPLICAZIONE DEL P.U.A.
1 - La presente normativa tecnica unitamente alle altre indicazioni e prescrizioni contenute negli elementi di cui al successivo art. 4, trova applicazione all' interno del comparto urbanistico "AC5 - Ambiti urbani consolidati delle frazioni", località Pian del Falco, comune di Sestola, così come individuato nelle tavole di progetto.

ART. 4 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.U.A.

In sintesi tali elementi sono :

TAV. N. 1 – RELAZIONE TECNICA, NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, ESTRATTO CATASTALE, DOC. FOTOGRAFICA, ESTRATTO POC APPROVATO.

TAV. N. 2 – PLANIMETRIA STATO LEGITTIMATO

TAV. N. 3 – PLANIMETRIA DI PROGETTO

TAV. N. 4 – TAVOLA SINOTTICA

TAV. N 5 - DELIMITAZIONE DEL COMPARTO E INDIVIDUAZIONE PROPRIETA' E EREE DI CESSIONE

TAV. N. 5A – PLANIMETRIA SISTEMAZIONE DEL VERDE

TAV. N. 6 – PIANO QUOTATO, VIABILITA' E SEZIONI STRADALI

TAV. N. 7 – SCHEMA IMPIANTI :RETE ELETTRICA, ILLUMINAZIONE E TELEFONICA

TAV. N. 7A - RETE ELETTRICA-PARTICOLARI COSTRUTTIVI

TAV. N. 8 – SCHEMA IMPIANTI:RETE ACQUEDOTTO E GAS

TAV. N. 9 – SCHEMA IMPIANTI:FOGNATURE E ACQUE CHIARE

TAV. N. 10 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE URBANIZZAZIONE

TAV. N. 11 – BOZZA CONVENZINE URBANISTICA

- Atti amministrativi previsti dalla vigente normativa .

ART.5 - ATTUAZIONE DEL P.U.A.

1 - Il presente P.U.A. é destinato prevalentemente alla localizzazione di funzioni residenziali di cui al successivo art. 7, da attuarsi anche tramite sostituzione di strutture edilizie esistenti o per nuova costruzione: può essere attuato anche a mezzo di stralci attuativi.

2 – La suddivisione in stralci attuativi, ove contenuta negli elaborati grafici, è puramente indicativa e formulata al solo scopo di individuare le proprietà entro le quali la realizzazione degli interventi avverrà autonomamente e indipendentemente, tramite presentazione dei necessari progetti esecutivi da parte di ogni singola proprietà.

ART. 6 – CARATTERISTICHE DELL'AREA DI INTERVENTO

1 – L'area soggetta a P.U.A. ha una superficie reale rilevata pari a mq. 7.229, che si assume quale superficie territoriale St del comparto

2 - Il P.P. comprende aree classificate dal P.S.C. vigente nelle seguenti zone:

a) "AC5 - Ambiti urbani consolidati delle frazioni" di cui all' art. 62 delle norme di PSC;
b) "parcheggi pubblici esistenti e parcheggi pubblici in progetto" (art. 96 NTA/PSC)
c) zone destinate alla viabilità

L'Area individuata nella frazione di Pian del Falco (ex Baita del Sole) è soggetta a Piano urbanistico attuativo (APUA 17) e vi è assegnata la seguente capacità edificatoria:

Superficie edificata totale = Su + Sac + Sp <= 2700 mq

Da realizzarsi in ampliamento dell'esistente per la realizzazione di n. ~~25~~ **24** unità immobiliari e relativi accessori e pertinenze. (art. 62 NTA/PSC).

ART. 7 - ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

1 - La zona territoriale viene definita dalle norme "AC5 - Ambiti urbani consolidati delle frazioni" ovvero quelle parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano livelli di qualità urbana e ambientale tali da non richiedere interventi di riqualificazione, ai sensi dell'art. A-10 della LR 20/00, e che, pur caratterizzati dall'essere tipici delle singole frazioni e località principali, urbanisticamente si presentano con analoghi livelli di qualità urbana e di morfologia del tessuto, (art. 62 NTA/PSC)2 - **Destinazioni d'uso.** Negli ambiti consolidati AC5 sono ammessi i seguenti usi urbani:

U1 - Residenza civile
U4 - Esercizi commerciali di vicinato
U6 - Pubblici esercizi
U10 - Piccoli uffici e studi professionali
U17 - Attrezzature di interesse comune
U19 - Attrezzature per il verde
U20 - Infrastrutture tecniche e tecnologiche
U21 - Impianti di trasmissione via etere
U23 - Attrezzature culturali

Gli usi U2 Attività ricettive, U3 Residenza collettiva, sono ammessi elusivamente all'interno delle aree perimetrate nella cartografia del PSC Tavola Piano Strutturale – Quadro di assetto territoriale" come "Aree di attrezzature turistico alberghiere" (ATA).

3 - Per l' attuazione degli interventi all'interno della zona residenziale si applicano i parametri urbanistici ed edilizi specificati ai successivi artt. 10 e 11.
4 - I servizi della residenza (autorimessa, cantine, ecc.) potranno essere ubicati al piano interrato e/o seminterrato e/o terra, secondo le indicazioni dei progetti esecutivi senza che ciò costituisca variante al P.U.A..
5 – Ove si propongano destinazioni diverse dalla residenza, comunque nel rispetto delle norme del PSC vigente alla data di approvazione e delle disposizioni del presente P.U.A., dovrà essere garantito il reperimento delle quote di parcheggi di pertinenza sia per quantità che collocazione.
6 - Potranno essere ricavati locali accessori nel piano sottotetto dei fabbricati, purchè nel rispetto della SU (superficie utile), o della Sac (superficie accessoria) massime ammesse assegnata dal P.U.A.
7 - La distanza fra i fabbricati sarà quella ricavabile dagli elaborati grafici del P.U.A. e potrà subire soltanto modeste variazioni, in aumento e/o diminuzione, conseguenti alle variazioni ammesse in base alla presente normativa.
8 – Si applicano le disposizioni e le deroghe alle distanze contenute all'art. 2.A.17 delle NTA/PSC per quanto attiene agli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi.

ART.8 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1 - Sono opere di urbanizzazione primaria quelle indicate all'art. 31 comma 1 della L.R. n. 47/1978 e s.m.i. e all'art. A-23 della L.R. n. 20/2000.
2 - Le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria sono quelle individuate negli elaborati grafici del Piano: sono zone di uso pubblico per la circolazione, la sosta, il verde di arredo stradale.
3 - Le dimensioni e le caratteristiche principali della viabilità e dei parcheggi risultano dagli elaborati grafici del Piano .
4. La progettazione esecutiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria dovrà specificare le scelte di dettaglio e gli elementi esecutivi che costituiranno la base essenziale per la realizzazione delle opere stesse.
5. Il complesso delle opere di urbanizzazione primaria sarà meglio definito dal relativo progetto da presentarsi successivamente all'approvazione del P.U.A, nel rispetto delle indicazioni contenute dal P.U.A stesso; tali indicazioni, essendo parte integrante del Piano Particolareggiato, non possono essere modificate in modo sostanziale dal suddetto progetto delle opere di urbanizzazione primaria, senza preventiva variante al Piano Particolareggiato stesso.
6 - In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria potranno essere apportate solo quelle modifiche che non comportino l'alterazione della sistemazione urbanistica prevista dal P.U.A; in particolare saranno ammesse varianti alle indicazioni grafiche del Piano riguardanti le strade, i parcheggi, il verde di arredo, gli schemi degli impianti, i particolari costruttivi, sia in termini quantitativi che qualitativi, se dettate da ragioni funzionali e sempre che non pregiudichino l'attuazione delle previsioni del Piano stesso e garantiscano il rispetto degli standards.
7. I percorsi pedonali pubblici e di uso pubblico, la viabilità ciclabile e viaria e le opere di urbanizzazione primaria in genere, dovranno essere realizzati conformemente alle disposizioni legislative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e dovranno attenersi alle prescrizioni del DM 05/11/01.
8 - Le aree riservate al verde di arredo stradale, costituenti le fasce laterali ai lotti ed alle strade potranno essere riservate alle reti di servizio tecnologico; le interruzioni di queste fasce laterali devono essere strettamente limitate ai passi carrai e pedonali ammessi per l'accesso ai lotti secondo le prescrizioni di cui ai successivi commi 9, 10 e 11 presente articolo.
9 - Sulla viabilità e sui parcheggi l'apertura di accessi privati e di passi carrai é consentita ispirandosi alle indicazioni grafiche contenute negli elaborati del Piano fatte salve, in quanto applicabili, le disposizioni di cui all' art. 22 del Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. n° 285/1992) e degli artt. 44 e 45 del relativo Regolamento di attuazione di cui al D.P.R. n° 495 / 1992 e s.m.i.
10 - In particolare, i passi carrai, devono essere in numero e di dimensioni tali da non pregiudicare il rispetto dello standard nella dotazione minima di parcheggi pubblici e aree di urbanizzazione

secondaria, così come richiesti dalle normative vigenti all'atto dell'approvazione del P.U.A da parte del Consiglio Comunale.
11 - Eventuali modifiche nell'apertura, localizzazione e quantità dei passi carrai, rispetto alle indicazioni del presente piano, possono essere autorizzate, in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria, previa verifica da parte dell'U.T.C. e comunque nel rispetto del nuovo codice della strada e fatto salvo quanto asserito ai precedenti commi 5 e 6, purché siano salvaguardate:

- l'esigenza di garantire una razionale e funzionale sistemazione degli spazi di interesse pubblico;
- garantire comunque una adeguata qualità dell' immagine urbana;
- non costituire pregiudizio per la viabilità;
- non ridurre significativamente la quantità delle superfici a verde, delle alberature, delle superfici permeabili, dell'arredo stradale.
- rispettare gli elementi quantitativi prescritti dal PSC e in particolare le dotazioni e gli standards di parcheggi e verde pubblico, ancorché ridotti rispetto il P.U.A.;
- rispettare la dimensione regolamentare dei posti auto, il numero e l'assetto delle apparecchiature di illuminazione pubblica e delle reti tecnologiche dei servizi;

12- Le alberature saranno collocate a dimora rispettando il più possibile le modalità e le ubicazioni indicate negli elaborati grafici del P.P.; dovranno inoltre essere evitate interferenze con il sistema della pubblica illuminazione e degli impianti a rete, non collocando alberature in prossimità dei punti luce e delle altre infrastrutture tecnologiche incompatibili.
13 - Contestualmente alla realizzazione dei fabbricati in progetto saranno realizzate con caratteristiche di funzionalità le seguenti opere di urbanizzazione primaria: strade, parcheggi e marciapiedi, fognature, gasdotto, elettrodotto, acquedotto, linee telefoniche, pubblica illuminazione.
14 - All'Amministrazione comunale è riconosciuta la facoltà di chiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione primaria precedentemente citate per esigenze tecniche più generali, quale la necessità di esercizio dei servizi a rete.
15 – Le aree e le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate e cedute al Comune nei termini indicati dalla Convenzione di cui al successivo art. 12.

ART. 9 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1 - Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle indicate all'art. 31 comma 2 della L.R. n. 47/1978 e s.m.i. e all'art. A-24 della L.R. n. 20/2000.
2 - Le caratteristiche progettuali e la destinazione specifica di tali aree sono quelle che risultano dagli elaborati di P.U.A. e saranno successivamente meglio dettagliate dai progetti esecutivi delle singole opere, nel rispetto delle indicazioni contenute dal P.U.A stesso; tali indicazioni, essendo parte integrante del Piano Particolareggiato, non possono essere modificate in modo sostanziale dal suddetto progetto delle opere di urbanizzazione secondaria, senza preventiva variante al Piano Particolareggiato stesso
3 - In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione secondaria potranno essere apportate tutte quelle modifiche che non comportino l'alterazione della sistemazione urbanistica prevista dal P.U.A
4 - In tali aree, fatte salve le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada, devono essere salvaguardate ove é possibile, le alberature esistenti e garantite le opere di piantumazione e rinnovo delle essenze vegetali .
5 - Le aree destinate a verde pubblico devono essere piantumate con alberature ad alto fusto, basso fusto, arbusti , siepi e simili , impiegando solamente essenze autoctone e/o tipiche dell' ambiente, nel maggior numero di specie possibile onde favorire la biodiversità.
6 - Nella piantumazione e scelta delle specie vegetali dovranno altresì assumersi, in quanto applicabili, le prescrizioni dettate dall' art. 16 del Nuovo Codice della Strada di cui al D. Lgs. n° 285/1992 e dagli artt. 26 e 29 del relativo Regolamento di attuazione di cui al D.P.R. n° 495/1992
7 - L' eventuale progetto delle aree verdi di cui al successivo art. 14, dovrà recepire e specificare tali indicazioni e prescrizioni .

8 -Lo standard di U2 è soddisfatto con le aree appositamente individuate dagli elaborati di P.U.A., da attrezzarsi con alberature, arbusti, siepi, pubblica illuminazione, sistemazione prativa e da cedersi gratuitamente al Comune nei termini indicati dalla Convenzione di cui al successivo art. 12

ART. 10 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1 - L' utilizzazione urbanistico edilizia del comparto P.U.A. in oggetto é regolata dai parametri indicati nei commi successivi del presente articolo e dalle NTA/PSC vigenti all'atto dell'approvazione del presente Piano Particolareggiato.

2 – Per le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi si rimanda al TITOLO 2 - DEFINIZIONI, PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI, CAPO 2. A. – DEFINIZIONI delle norme di PSC e RUE.

3 – Le norme di PSC all' art. 62 definiscono i seguenti parametri urbanistici edilizi:

Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali:

A) Indice di utilizzazione territoriale Ut = 0,25 mq/mq;

B) Hmax= 9,00 m

C) Rapporto di copertura = 40%

D) Percentuale minima dell'area mantenuta a verde e non pavimentata = 20%

Dotazioni territoriali

Parcheggi di urbanizzazione, da realizzarsi all'interno del lotto o, su convenzione di PUA, nelle aree appositamente individuate:

· un posto auto (mq 25) per ogni nuova unità immobiliare all'interno di ASIE o APUA con un minimo di 1mq/10mc di Volume netto di ogni singola unità immobiliare;

· 1 mq/ 2 mq di Sc nel caso di ampliamento.

E' fatta salva la possibilità per l'Amministrazione comunale di consentire la monetizzazione delle aree derivanti da ampliamenti quando queste non consentano la realizzazione di parcheggi realmente utilizzabili allo scopo. I fondi derivanti dalle monetizzazioni dovranno essere utilizzati esclusivamente per la costruzione dei parcheggi pubblici previsti dal PSC/POC.

All'Area soggetta a Piano urbanistico attuativo (PUA)" (APUA) individuata nella frazione di Pian del Falco (ex Baita del Sole) è assegnata la seguente capacità edificatoria:

Superficie edificata totale = Su + Sac + Sp <= 2700 mq

Da realizzarsi in ampliamento dell'esistente per la realizzazione di n. 24 unità immobiliari e relativi accessori e pertinenze.

4 – I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria sono di norma localizzati sul fronte strada e non costituiscono vincolo per l'applicazione delle distanze dai confini di zona e dal ciglio stradale.

5 - Le quantità prescritte di parcheggi dovranno essere tradotte in posti auto applicando la formula: N=S/25 dove N è il numero di posti auto, S la superficie minima complessiva richiesta dalle norme: il numero di posti auto va arrotondato all'intero superiore.

6 – Devono essere previsti apposti posti auto per disabili nella misura minima di un posto ogni 50 o frazione, dimensionati e posizionati in conformità alle disposizioni della L. 13/89 e relativi decreti attuativi.

7 – Elementi aggettanti, quali balconi, cornici di gronda, pensiline e simili, dovranno rispettare le distanze minime dai confini previste dall'art. 873 del Codice Civile

ART. 11 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

1 – Il presente P.U.A prevede per il comparto in oggetto, le seguenti quantità e dotazioni, in applicazione e nel rispetto dei parametri di cui al precedente art. 10:

Superficie territoriale totale comparto = 7.229 mq

(4.844 mq proprietà Edelweiss srl + 2.385 mq proprietà comune di Sestola)

DOTAZIONI URBNISTICHE

Tipo Standards (Articolo di PRG)	Definizione	Parametro da PSC	Superficie da PSC	PA (S/25	Superficie da Progetto di PUA (MQ)	PA da progetto
Standard **PU**	Parcheggi di urbanizzazione	1 p.a. (mq 25) x unità imm.	**625**	**25**	**634**	**46**
Standard **verde**	Area mantenuta A verde	20% S.T.	**1446**	**---**	**2310**	**---**

QUANTITA' RELATIVE AL LOTTO PROPRIETA' EDELWEISS SRL

lotto	S.F. mq.	Dest. Prevalente	Tipologia	SC mq.	Indice V.L.	H.max	alloggi		parcheggi pertinenza ipotizzati
							min.	max.	
Edelweiss Srl e	4844	U1	palazzine	1800	come da PP	9,00	24	24	1 x alloggio

2 – Il P.U.A. individua all'interno dei singoli lotti le aree di pertinenza dei vari edifici; in sede esecutiva una parte o l'intera area di pertinenza potrà essere assegnata in uso e/o proprietà esclusiva agli alloggi previsti, mentre la eventuale rimanente resterà di uso condominiale.

ART. 12 - CONVENZIONE TRA COMUNE E PRIVATI

1 - Conformemente a quanto previsto dalla legislazione vigente, per l'attuazione del P.U.A. in oggetto, prima della presentazione dei progetti delle opere e degli insediamenti previsti dal presente P.U.A. e successivamente all'approvazione del P.U.A. stesso, dovrà essere stipulata tra il Comune e i proprietari o gli aventi titolo all'uopo autorizzati, convenzione per atto pubblico, da redigere su richiesta dei proprietari o dei soggetti aventi titolo, entro non oltre 12 mesi dall'approvazione del piano stesso.

2. Con tale convenzione si dovrà prevedere, tra l'altro:

a) la realizzazione a cura e spese del concessionario, delle opere di urbanizzazione primaria previste nel P.U.A., le loro caratteristiche progettuali, le modalità di controllo per la loro corretta esecuzione e i termini di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale;
b) la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, entro determinati termini, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
c) gli estremi di acquisto da parte del Comune delle superfici per opere di urbanizzazione secondaria e/o per verde pubblico eccedenti i minimi di norma;
d) gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare;
e) i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione da realizzare;
f) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel P.U.A approvato;

3 - La convenzione di cui al precedente comma 1 dovrà avere i contenuti di cui all' art.22 comma 2 della L.R. 47/1978.

ART. 13 - PROGETTO EDILIZIO

1 - I progetti edilizi esecutivi dovranno orientativamente ispirarsi alle tipologie edilizie indicate nei singoli lotti e riportate negli appositi elaborati di Piano; sono consentite variazioni dettate da motivi di ordine distributivo-funzionale-compositivo o altro (vedi commi 2, 3, 4 e 5 successivo art. 18).

2 - I progetti edilizi dovranno rispettare tutte le norme e prescrizioni vigenti all'atto della presentazione dei progetti, fatto salvo quanto indicato al successivo art. 23 e le altre eventuali indicazioni emanate da enti territorialmente competenti .

3 - I progetti edilizi dovranno inoltre :

a - contenere sintetiche indicazioni relative alla sistemazione delle aree libere di pertinenza precisando le essenze arboree che si intende porre a dimora ;

b - fornire indicazioni sui materiali da adottarsi nei paramenti murari esterni e nelle recinzioni specificando rivestimenti, serramenti ecc., osservando altresì nella scelta, criteri di inserimento ambientale e di coordinamento con altri edifici già costruiti ed esistenti, oltre alle prescrizioni dei successivi art. 16 e 17;

c - precisare i materiali da impiegarsi nelle pavimentazioni esterne e in eventuali arredi fissi, osservando sempre quanto enunciato al precedente punto b .

d – eventuali modifiche rispetto le indicazioni del P.P. che non comportano variante al P.P. stesso, dovranno attenersi alle prescrizioni del successivo art. 18.

ART. 14 - PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEL VERDE PUBBLICO

1 - Relativamente alle opere di urbanizzazione, l'assetto è quello definito dai contenuti progettuali del P.U.A, in particolare per quanto riguarda :

- l'assetto della rete viaria automobilistica principale;
- le aree di U2 per il verde attrezzato e servizi pubblici di standard;
- il numero minimo di parcheggi pubblici previsti dal PSC
- i percorsi pedonali dovranno essere realizzati conformemente alle disposizioni della legge sul superamento delle barriere architettoniche;

2 - Sono previste all'interno del comparto le seguenti aree pubbliche:

- le strade carrabili e le aree a parcheggio;
- le aree sistemate a verde pubblico;
- i pedonali;

3 - I limiti, i tracciati, i materiali e gli elementi di sistemazione o di arredo, nonché le essenze verdi sono definite negli elaborati di P.U.A e saranno dettagliati nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione per quanto non espressamente previsto.

4 - I progetti esecutivi delle aree e opere di urbanizzazione dovranno recepire le indicazioni degli elaborati di P.U.A, salvo modesti aggiustamenti e rettifiche dettate da motivi di ordine funzionale e tecnico, apportate ai sensi del successivo art. 18 e precedente art. 9 commi 2 e 3: eventuali variazioni in tal senso, così come modifiche alla localizzazione e caratteristiche delle dotazioni infrastrutturali preventivamente concordate con gli enti gestori del servizio e con l'Ufficio Tecnico comunale, apportate in sede di progetto esecutivo, non costituiranno variante al P.U.A

5 - L' attuazione delle opere di urbanizzazione, del verde e degli spazi pubblici dovrà avvenire sulla base di uno o più progetti esecutivi da redigersi, anche congiuntamente coi progetti delle opere edilizie, nel rispetto delle prescrizioni del presente P.U.A

6 - Il progetto delle aree verdi dovrà definire le piantumazioni ed eventuali arredi, pavimentazioni, impianti di illuminazione, di irrigazione, raccolta delle acque e quant'altro necessario ad una completa definizione delle aree stesse ; indicherà inoltre le quote plano altimetriche .

In riferimento alle aree verdi, in accoglimento alle osservazioni dettate da ARPAE con Sinadoc 29525/22 ed accolte dalla Provincia con Atto numero 225 del 22/12/2022 verranno piantumate essenze adatte al contesto e nella scelta delle specie verrà tenuto in considerazione anche il relativo potere allergenico. Nella tavola 5A, sono state evidenziate le piante da eliminare (abeti non autoctoni e a fine vita) e quella da piantumare, faggi.

7 - Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria definirà nel dettaglio le quote plano altimetriche delle strade, degli spazi pubblici per la sosta ed il parcheggio, cabine di trasformazione, gli impianti tecnologici a rete (fognature distinte tra rete acque nere e rete acque meteoriche, gasdotto, acquedotto, telefono, distribuzione elettrica, ecc.), il sistema dell'illuminazione pubblica, le sistemazioni a verde con indicazione delle specie arboreo arbustive da porre a dimora, e altre infrastrutture similari .
8 - I progetti di cui al comma 4 indicheranno inoltre l'ubicazione dei contenitori per i rifiuti solidi (nel rispetto del successivo art. 17 comma 9) e, nel caso si reputi necessario, l'ubicazione e le caratteristiche delle eventuali fermate dei mezzi di trasporto pubblico, della segnaletica direzionale e stradale, nonché i dettagli costruttivi delle opere di sistemazione di superfici inedificate.
9 – I progetti esecutivi relativi alle aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno recepire le indicazioni degli elaborati di P.U.A rispettando in via generale, la geometria e le sezioni di strade, parcheggi, pedonali, salvo aggiustamenti e rettifiche dettate da motivi di ordine funzionale e tecnico in conformità a quanto disposto al precedente art. 8.
10 – Il progetto delle opere di urbanizzazione primarie e le eventuali varianti, dovranno riportare il visto e/o il parere dell'ente o azienda che gestisce ogni singolo servizio a rete (fogne, acqua, gas, energia elettrica, telefonia fissa, pubblica illuminazione, raccolta rifiuti urbani).
A tal proposito si evidenzia che rispetto al parere Hera, di comune accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Amministrazione, sentito il parere Hera, il tracciato della linea della condotta idraulica verrà mantenuto quello esistente al fine di evitare di danneggiare il ciottolato e aggravare ulteriormente la viabilità di sottoservizi già particolarmente densi.
La condotta fognaria, acque nere, rimarrà di proprietà della Cimonabita ed aventi causa che si farà carico delle eventuali future manutenzioni.

ART. 15 - TUTELA E RISPETTO DELL' AMBIENTE
1 - Tutti gli interventi dovranno attenersi alle prescrizioni contenute nella relazione geologica allegata al presente Piano al fine di operare nel rispetto dell'ambiente naturale e di evitare possibili cause di alterazione .
2 - Tutti i movimenti di terra, sia di sterro che di riporto, dovranno essere limitati allo stretto indispensabile così come le opere e i manufatti di sostegno e di contenimento. Gli stessi, dove indispensabile, dovranno essere realizzati in modo da non costituire motivo di disturbo visivo, mediante l'uso di materiale appropriato e l'adozione di accorgimenti per renderli adeguati all'ambiente, quali la piantumazione di siepi, arbusti, il ripristino delle cotiche erbose, il raccordo con l'andamento naturale del terreno, ecc. .
3 - La piantumazione di alberi di alto fusto, arbusti, cespugli, siepi dovrà avvenire impiegando esclusivamente varietà autoctone e/o tipiche dell'ambiente montano, scelti nel maggior numero possibile di specie diverse onde favorire la biodiversità.

ART. 16 - RITROVAMENTI DI OPERE O RESTI DI VALORE STORICO, ARTISTICO, ARCHEOLOGICO
1 - Qualora nel corso dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione o alla costruzione di edifici o impianti si rinvenissero tracce, elementi, opere o manufatti di interesse storico, archeologico o artistico, si dovranno immediatamente interrompere i lavori dando comunicazione al Responsabile del Servizio Edilizia Urbanistica del ritrovamento .
2 - Il Responsabile del Servizio provvederà ad informare le competenti Soprintendenze e/o l'Istituto per i Beni Culturali ed i lavori potranno riprendere solo dopo l' iavvenuto benestare dei suddetti Enti, che dovranno provvedere entro 60 gg. dall' avviso del Responsabile del Servizio.

ART. 17 – INDIRIZZI DI QUALITA' E REQUISITI COSTRUTTIVI
1. Oltre all'osservanza di quanto disposto ai precedenti articoli 13, 14, 15 e 16, nella realizzazione di tutti gli interventi previsti all'interno del comparto, si dovrà tendere all'omogeneità e al coordinamento formale e compositivo degli allestimenti esterni, degli assetti architettonici, delle

sistemazioni a terra, degli elementi di arredo fissi, con particolare attenzione alla scelta e impiego dei materiali e dei sistemi costruttivi.
2. Si dovranno inoltre recepire le indicazioni desumibili dagli elaborati di progetto del P.U.A, approfondendone e definendone i dettagli con particolare attenzione alla sistemazione del verde di urbanizzazione e delle aree adibite a parcheggio e a verde pubblico.
3. Gli spazi pubblici per la sosta veicolare dovranno essere preferibilmente realizzati impiegando materiali e tecniche che favoriscano il massimo drenaggio dell'acqua meteorica, anche mediante l'uso di superfici pavimentate filtranti, quali autobloccanti a grigliato, grate alveolari e simili.
4. Il pacchetto stradale sarà di tipo tradizionale con impiego di ghiaia in natura o materiali alternativi, stabilizzato, binder, tappeto di usura e cordoli in cemento vibrato o pietra naturale, in conformità a quanto stabilito dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria: in alternativa la pavimentazione della viabilità interna sarà in autobloccanti; i pedonali saranno preferibilmente pavimentati con autobloccanti e filetta in cemento vibrato o pietra naturale.
5 - I parcheggi saranno realizzati in autobloccanti policromi, nei colori indicati dal progetto delle opere di urbanizzazione o concordati con l'U.T.C. Le filette dovranno essere in cemento vibrato o pietra naturale
6 - Per la pubblica illuminazione esterna occorrerà prevedere l'utilizzo di lampade ad alto risparmio energetico evitando la dispersione di luce verso l'alto.
7 - Per le recinzioni non è ammesso l'uso di c.a. in vista fatta eccezione per muretti di altezza non superiore a cm. 40.
8 - Le recinzioni sul fronte strada e su spazi pubblici dovranno essere con muretti in mattoni faccia-vista o intonacati o rivestiti in pietre naturali o materiali similari e sovrastante cancellata a semplice disegno o parapetto in grigliato metallico, oltre a siepe; nel caso di lotti adiacenti e contigui le recinzioni dovranno essere uniformate nelle dimensioni, materiali, colori, tecniche esecutive e costruttive, prendendo a riferimento la prima autorizzata o realizzata; l'altezza delle recinzioni sarà orientativamente di ml. 1,50/1,70.
9 - Le recinzioni fra i singoli lotti, non prospettanti su suolo pubblico o di uso pubblico, potranno essere realizzate identicamente a quelle di cui al precedente comma 8, oppure con rete plastificata su pali infissi direttamente nel terreno o su muretto, con siepe; l'altezza non potrà superare i ml. 1,70.
10 - Le aree cortilive dovranno risultare pavimentate esclusivamente nei percorsi carrai o pedonali e nei lastrici solari corrispondenti ai piani interrati: la rimanente parte dovrà essere sistemata a verde privato e/o condominiale; gli elaborati di P.U.A. riportano un predimensionamento e indirizzi per l'organizzazione delle aree cortilive e degli interrati, distinguendo le superfici che possono pavimentarsi da quelle che devono sistemarsi a verde. In ogni caso dovranno sempre rispettarsi i minimi prescritti di aree permeabili. .
11 - Gli elaborati di P.U.A. individuano posizione e dimensionamento delle piazzole per la raccolta R.S.U., in accordo con le indicazioni dell'Ente gestore; potranno essere introdotte variazioni o modifiche solo in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria da concordare con l'Ente gestore. Il posizionamento delle piazzole dovrà preferibilmente avvenire in modo da impedire interferenze con il sistema pedonale e della sosta veicolare ed evitare vicinanze agli accessi pedonali dei fabbricati (e della sosta veicolare); tali piazzole dovranno possibilmente essere realizzate in modo da consentire la formazione di idonee barriere arboreo-arbustive di mitigazione degli impatti visivi.
12 - Nella realizzazione degli interventi edilizi, relativamente alle parti esterne, dovranno impiegarsi:
- paramenti in muratura facciavista o intonacati o con rivestimenti in pietra naturale o materiali simili;
- eventuali rivestimenti, in pietra naturale o marmo avranno tonalità chiare e aspetto uniforme;
- serramenti in legno naturale o verniciato, oppure in alluminio anodizzato o PVC colorato;
- parapetti di balconi e terrazze in muratura e/o con ringhiera in ferro verniciato;
- manto di copertura in tegole curve (coppi) oppure lastre di ardesia;
- lattonerie in rame o lamiera preverniciata.

13 - La sistemazione degli spazi condominiali e privati dovrà uniformarsi in quanto a materiali ed essenze alle indicazioni fornite per gli spazi pubblici .
14 – Le siepi di delimitazione degli edifici e dei singoli lotti saranno realizzate con essenze idonee al luogo.
15 - In tutto il territorio interessato dal Piano Particolareggiato è vietata l'installazione di costruzioni accessorie in prefabbricati di cemento o lamiera, proservizi e tettoie.
16 - E' consentita altresì la realizzazione nell'area cortiliva di piccoli elementi accessori quali fontane, vasche, pergolati, barbecue.

ART. 18 – VARIANTI AL P.U.A

1 - Al presente P.U.A., possono essere apportate modificazioni attraverso specifica variante da approvarsi con la medesima procedura prevista per l'approvazione del piano originario, ad esclusione delle modificazioni consentite nell'ambito del piano stesso come previste ai commi successivi.
2 - Le previsioni contenute negli elaborati grafici del presente P.U.A. relative all'organizzazione interna e distributiva delle singole tipologie edilizie proposte, alla dotazione di posti auto dei parcheggi di pertinenza, alla previsione o meno di piani interrati e seminterrati, alla superficie permeabile, sono da considerarsi indicative e suscettibili di variazioni purché nel rispetto dei parametri e delle quantità di P.U.A. e a condizione non costituiscano pregiudizio all'attuazione delle sistemazioni generali del piano stesso o siano in contrasto con le norme di PSC. Il numero degli alloggi può variare solo nei termini previsti al precedente art. 11.
3 – Analogamente sono consentite tutte le variazioni di superficie, volume, lineari, contenute nel margine del 10%, riferite sia alla superficie fondiaria e ai lotti, sia alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia all'edificato, purché nel rispetto sempre dei limiti massimi prescritti dalle norme di PSC per il comparto in oggetto. Sono sempre ammesse variazioni in diminuzione di superficie, volume, lineari, dell'edificato nel rispetto delle prescrizioni vigenti relative alle dimensioni minime degli alloggi.
4 - Sono inoltre consentite, nel rispetto dell'assetto previsto dal P.U.A. (passi carrai, parcheggi pubblici, viabilità, organizzazione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e dei parametri di PSC (distanze, visuale libera, superficie permeabile, altezze massime, ecc.) variazioni di sagoma planivolumetrica dei fabbricati anche oltre il suddetto 10% fino al limite massimo di 300 mc. per ogni edificio previsto dal piano.
5 - I trasferimenti ad altro lotto del P.U.A dei volumi e delle superfici utili, eventualmente non utilizzate su un determinato lotto, possono essere previsti solo se sono contenuti entro variazioni del 10% rispetto ai dati riportati per ciascun lotto nel precedente art. 11¸ resta fermo che la richiesta ad edificare una maggiore quantità di SC in un determinato lotto presuppone l'assenso scritto del proprietario del lotto che rinuncia ad una pari quantità della potenzialità edificatoria nonché la dimostrazione che non venga superata la quantità massima di SC complessivamente ammessa.
6 - Eventuali modifiche apportate ai sensi dei precedenti commi 2, 3, 4 e 5, sia se contenute nei progetti delle opere da realizzare, sia se apportate in fase di gestione e realizzazione degli interventi, previa richiesta dei prescritti titoli abilitativi e fatte salve le ipotesi di cui all'art. 19 della L.R. n. 31/2002, non costituiranno variante al presente piano, purché siano garantiti il rispetto della potenzialità edificatoria, così come indicato ai precedenti artt. 10 e 11 e gli standards minimi.
7 – Modifiche e variazioni oltre i termini indicati ai precedenti commi 2, 3, 4 e 5, sono ammissibili nell'ambito del procedimento di variante al piano particolareggiato, purché nel rispetto delle disposizioni normative locali, regionali e nazionali vigenti all'atto dell'approvazione della variante stessa.
8 – Non costituiscono variante alle previsioni del presente P.U.A. le modificazioni apportate ai sensi dei precedenti articoli 7 comma 4, art. 8 commi 6 e 11, art. 9 commi 2 e 3.

ART. 22 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1 – Il contributo di costruzione di cui all'art. 27 della L.R. n. 31/2002 e s.m.i. consisterà nel pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e della quota del costo di costruzione gravante

le ditte proprietarie, in relazione ai progetti esecutivi, e saranno corrisposti in conformità ai parametri vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi e nel rispetto degli accordi stipulati con la convenzione di cui al precedente art. 12.
2 – L'onere di urbanizzazione primaria si intende assolto ai sensi della lettera e) comma 1 dell'art. 30 della LR n. 31/2002, limitatamente alle opere poste a carico dei privati così come indicato nella convenzione di cui al precedente art. 12.

ART. 20 - CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
1. Il rilascio dei titoli abilitativi necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, oppure l'ammissibilità della Denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 9 LR 31/02, potrà avvenire solo ove la Proprietà abbia adempiuto ai seguenti obblighi:
a) rilascio della garanzia fidejussoria, nei termini indicati nella convenzione di cui al precedente art. 12;
b) stipula della convenzione di cui al precedente art. 12;
2 - Il soggetto attuatore deve richiedere il titolo abilitativo di parte o tutte le opere di urbanizzazione primaria nel termine massimo di 12 mesi dalla stipula della convenzione attuativa;
3 - Il termine finale per il rilascio dell'ultimo titolo abilitativo previsto nel Piano di cui trattasi viene stabilito entro il termine di validità della Convenzione di cui al precedente art. 12.

ART. 24 - CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE
1. Il rilascio di titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle opere previste nei lotti edificabili, ovvero l'ammissibilità della Denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 9 LR 31/02, é subordinato all'avvenuta presentazione della richiesta di rilascio dei titoli abilitativi relativi al progetto delle opere di urbanizzazione e alla stipula della convenzione di cui al precedente art. 12.
2. I suddetti titoli abilitativi o la Denuncia di inizio attività per la realizzazione delle opere edilizie saranno condizionati, anche se non esplicitamente indicato nel titolo stesso, all'obbligo del ripristino delle opere di urbanizzazione già realizzate che eventualmente venissero danneggiate nel corso dei lavori.

ART. 25 - AGIBILITÀ E ABITABILITÀ DELLE NUOVE COSTRUZIONI
1. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, per ogni edificio, sarà subordinato, oltre che agli adempimenti di cui all'art. 22 della L.R. n. 31/02, anche all'esistenza ed al funzionamento di rete fognante, acquedotto, gasdotto ed energia elettrica in BT; si applicano le disposizioni contenute nella convenzione di cui al precedente art. 12.

ART. 26 – NORME FINALI
1. Per quanto non diversamente specificato dalle presenti norme e dagli altri elaborati del P.U.A. di cui al precedente art. 4, valgono le disposizioni del PSC, del RUE e della legislazione regionale e nazionale, vigenti all'atto della data di approvazione del P.U.A da parte del Consiglio Comunale e delle eventuali varianti.

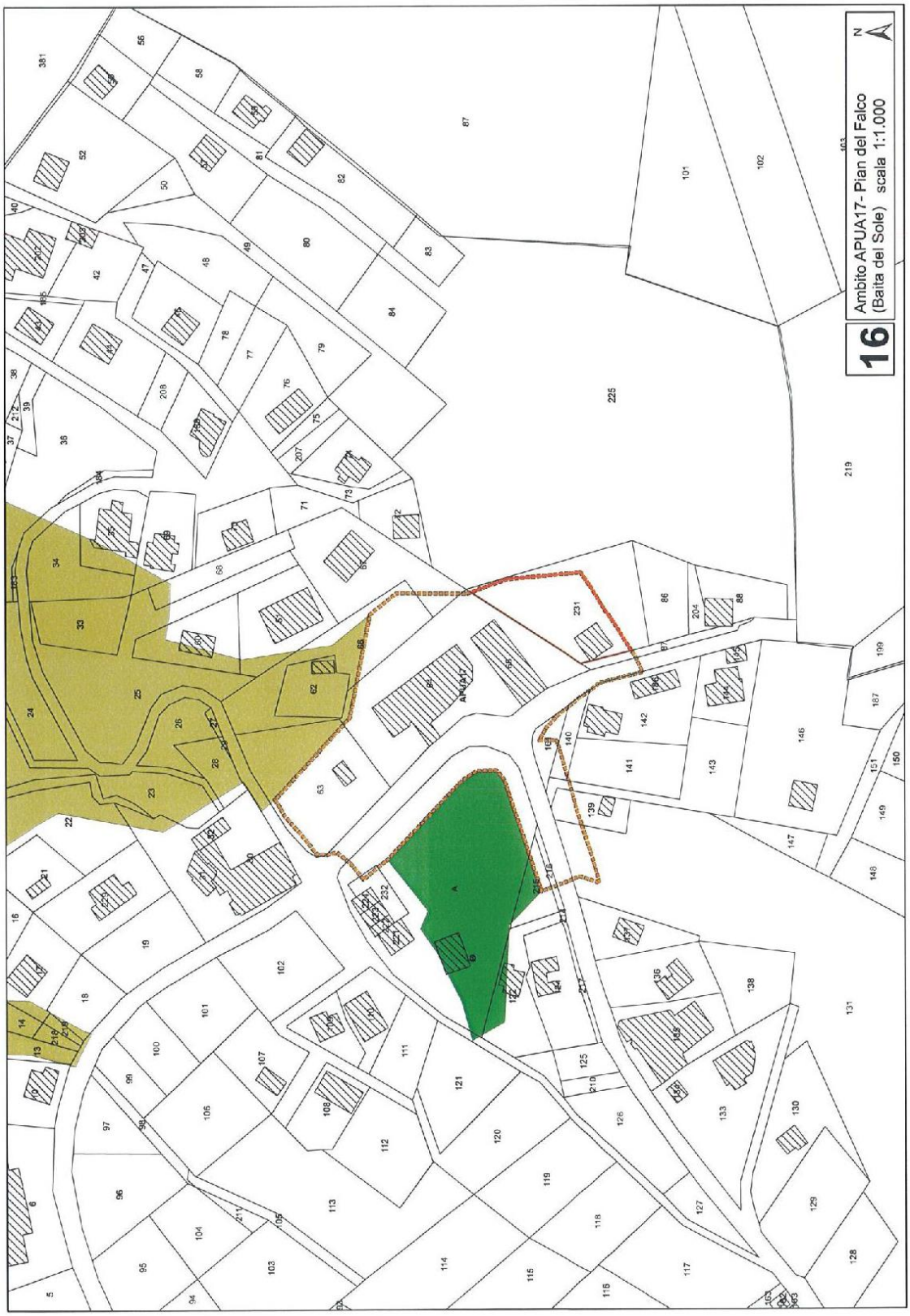
Fanano, lì ~~16.06.2022~~ 19-01-2023

Il tecnico

Ing. Nicola Bernardi

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

STRALCIO DEL POC APPROVATO



MAPPA CATASTALE AGGIORNATA AL 2022

ESTRATTO GOOGLE MAPS