

COMUNE DI
VALSAMOGGIA
FRAZIONE DI CREPELLANO



PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
DA REALIZZARSI A EST DEL RIO MARTIGNONE,
LOCALITA' VIA LUNGA, COMPARTO PRODUTTIVO D4-8,
SCHEDA 10/15

PROPRIETA':

Comune di Valsamoggia
...omissis...
...omissis...

Graziano Sanmartini
...omissis...
...omissis...

TIEMMEPI Immobiliare s.r.l.
...omissis...
...omissis...

Ferdinando Calda Beccadelli Grimaldi
...omissis...
...omissis...

Mario Agnoli Beccadelli Grimaldi
...omissis...
...omissis...

PROGETTISTI:

COORDINATORE GRUPPO PROGETTAZIONE
Ing. Fabio Passerini

...omissis...
...omissis...

Arch. Pierluigi Costa

...omissis...
...omissis...



Rev. N°	Rev. data

NORME DI PIANO

Nome File: 15027 EL00.00 Copertine

Formato:

Scala Plott.

TAVOLA **EL04.03**

Disegnatore:

Tavola N°

Scala

Data: 30.11.2016

COMUNE DI VALSAMOGGIA

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
DA REALIZZARSI A EST DEL RIO MARTIGNONE,
LOCALITA' VIA LUNGA DI CREPELLANO
COMPARTO PRODUTTIVO D4-8, SCHEDA 10/15**

NORME TECNICHE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

SOMMARIO:

<i>CAP. I. CRITERI GENERALI</i>	4
Art. 1. Validità ed efficacia	4
Art. 2. Ambito di applicazione.....	4
Art. 3. Rapporti con lo strumento urbanistico generale	4
Art. 4. Rapporti con il Regolamento Urbanistico Edilizio.....	5
Art. 5. Elaborati costitutivi del P.P.	6
<i>CAP. II. MODALITÀ DI ATTUAZIONE</i>	8
Art. 6. Impegni dei soggetti attuatori.....	8
Art.7. La Convenzione Urbanistica Attuativa	8
Art. 8. Classificazione delle aree e usi ammessi	9
Art. 9. Oneri di urbanizzazione secondaria	9
Art. 10. Unità minime di attuazione (sub-comparti)	10
Art. 11. Schema Unitario di Attuazione	10
<i>CAP. III. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</i>	11
Art. 12. Individuazione delle opere	11
Art. 13. Schemi distributivi.....	12
Art. 14. Caratteristiche tecniche esecutive	12
Art. 15. Strade e parcheggi	12
Art. 16. Verde di comparto e alberature stradali	13
Art. 17. Illuminazione pubblica.....	13
Art. 18. Elementi di finitura e d'arredo	13
Art. 19. Esecuzione delle opere.....	14
Art. 20. Cessione delle opere.....	14
<i>CAP. IV. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA</i>	14
Art. 21. Individuazione.....	14

Art. 22. Attuazione dei soggetti attuatori	15
Art. 23. Coordinamento dell'attuazione	15
<i>CAP. V. SUPERFICI FONDIARIE</i>	<i>15</i>
Art. 24. Individuazione.....	15
Art. 25. Utilizzazione fondiaria	15
Art. 26. Sagoma di massimo ingombro.....	16
Art. 27. Superficie scoperta	16
Art. 28. Parcheggi pertinenziali, autorimesse	17
Art. 29. Passi carrai	17
<i>CAP. VI. EDIFICI PRIVATI</i>	<i>17</i>
Art. 30. Caratteristiche edilizie	17
Art. 31. Attività specifiche	18
Art. 32. Piani seminterrati o interrati.....	18

CAP. I. CRITERI GENERALI

Art. 1. Validità ed efficacia

Il presente Piano Particolareggiato – di seguito abbreviato con P.P. – è strumento urbanistico esecutivo di iniziativa e attuazione privata.

Esso è valido per dieci anni, salvo diversa indicazione in Convenzione, a far tempo dalla sua definitiva approvazione, ed è efficace nei confronti di ogni soggetto attuatore, pubblico o privato, salve le norme sovraordinate.

Gli interventi di nuova costruzione compresi nel Piano Particolareggiato si attuano mediante Permesso di Costruire; oppure, mediante Segnalazione Certificata di Inizio di Attività – di seguito abbreviata con S.C.I.A., per i casi ammessi ai sensi dell'art.13 della L.R. n° 15/2013.

Art. 2. Ambito di applicazione

Il P.P. si applica nell'ambito delimitato unitariamente come Comparto urbanistico di attuazione negli elaborati grafici del PRG previgente, e analogamente negli elaborati di progetto del P.P.. A tale ambito corrisponde la Scheda Normativa n° 10/15.

Eventuali indicazioni progettuali e programmatiche riportate negli elaborati grafici del P.P. all'esterno di tale ambito, ad eccezione delle opere extracomparto esplicitamente previste, solo allo scopo di evidenziarne aspetti di inquadramento, non costituiscono indicazioni prescrittive ai sensi del presente P.P..

Art. 3. Rapporti con lo strumento urbanistico generale

Il P.P. opera ai sensi e in attuazione dello strumento urbanistico generale previgente (PRG) in ordine ai parametri urbanistici di cui alla scheda 10/15 delle NTA, ai sensi dell'art. 6.30 dal PSC vigente.

Resta inteso che eventuali previsioni differenti o eccedenti rispetto ai parametri sopra indicati e fatte salve le modifiche di cui al successivo art.4, potrebbero trovare attuazione solo in seguito alla regolare approvazione della relativa variante; fino ad allora restano comunque inefficaci.

Per quanto non specificato nel P.P. e negli strumenti urbanistici vigenti, si fa riferimento alla legislazione urbanistica regionale e statale in materia.

Art. 4. Rapporti con il Regolamento Urbanistico Edilizio

Nell'attuazione del P.P., per quanto non specificamente previsto dalle presenti Norme, si applicano le norme del Regolamento Urbanistico Edilizio.

In particolare, si applicano le norme riguardanti i parametri edilizi, i requisiti tecnici e prestazioni degli edifici, e quelle riguardanti i requisiti tecnici e prestazioni delle opere di urbanizzazione e degli spazi esterni. Per quanto riguarda gli aspetti non disciplinati dalle presenti Norme si fa riferimento all'ambito produttivo di appartenenza APC.c per come disciplinato dal RUE vigente, nonché alle definizioni unificate di cui DAL 279/2010 della Regione Emilia Romagna e ss.mm.ii. salvo che per i parametri di capacità edificatoria, con $SU = SPR + 60\%SAC$ secondo le definizioni riportate negli art. 41 e 42 delle NTA di PRG previgente.

Per tutti i progetti attuativi, valgono le norme di tolleranza dimensionale previste, in generale, dal Regolamento stesso o dalla legislazione nazionale e regionale; come pure si applica la casistica di variante non sostanziale ai progetti. Le seguenti modifiche non costituiscono comunque variante al Piano Urbanistico Attuativo:

- a) Modeste variazioni dimensionali nonché variazioni al disegno dei lotti non incidenti sul dimensionamento degli standard e delle superfici edificabili massime globali, nel rispetto della reciproca localizzazione degli edifici e delle relative aree di servizio e pertinenza per come individuate dal P.P;
- b) Variazioni planivolumetriche entro i limiti contenuti nel successivo art. 27 e nel rispetto dei parametri del R.U.E. vigente;
- c) Variazioni delle dimensioni e del disegno delle aree esterne di pertinenza dei singoli edifici nel rispetto delle indicazioni progettuali definite dalla presente normativa, fermo restando l'assetto viario di suddivisione in 4 lotti;
- d) Modeste variazioni, legate allo sviluppo esecutivo, del disegno dei percorsi sia pedonali sia carrabili, variazioni di quote e migliore dettaglio dell'arredo urbano, fermo restando l'assetto e il dimensionamento minimo complessivo delle aree per dotazioni territoriali e la distribuzione generale;
- e) Modifiche ed adeguamenti alle reti dei servizi derivanti dalle esigenze della progettazione esecutiva e dalle prescrizioni di Enti ed Aziende competenti.
- f) Eventuali permutate o rettifiche di confine fra i vari proprietari dei sub-comparti, o delle unità minime di intervento, che conservi invariate le quantità edificatorie complessive e nel rispetto degli impegni attuativi contenuti in convenzione e loro esigibilità da parte del Comune.

Art. 5. Elaborati costitutivi del P.P.

Gli elaborati costitutivi del P.P. sono tutti quelli di seguito elencati:

EL00 DOCUMENTI VARI

EL00.00 Elenco elaborati

EL00.01 Contabile versamento diritti di segreteria

EL00.02 Autocertificazione titoli ad intervenire

EL00.03 Richiesta interrimento linea ENEL

EL00.04 Richiesta deroga FER

EL01 STATO DI FATTO

EL01.01 Stato di fatto - Estratto PRG comunale previgente - Planimetria e Norme di Attuazione

EL01.02 Stato di fatto - Estratti di mappa - Visure catastali - Sintesi superfici catastali

EL01.03 Stato di fatto - Planimetria dello stato di fatto + CTR + Google

EL01.04 Stato di fatto - Sezioni

EL01.05 Stato di fatto - Documentazione fotografica + Planimetria dei punti di vista

EL02 ELABORATI DI PROGETTO

EL02.01a Progetto - Planimetria generale

EL02.01b Progetto - Opere di urbanizzazione

EL02.01c Progetto – Planimetria delle aree soggette a cessione

EL02.02 Progetto - Sezioni e tipologici degli involucri edilizi

EL02.03a Progetto - Viabilità, mobilità, sezioni stradali con stratigrafia, particolari

EL02.03b Progetto - Viabilità, mobilità, segnaletica, rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche

EL02.03c Progetto - Viabilità, mobilità. Progetto esecutivo dello svincolo sulla Bazzanese

EL02.04a Progetto - Planimetria con reti di smaltimento acque meteoriche e nere

EL02.04b Laminazione e conferimenti acque meteoriche e nere

EL02.05 Progetto - Planimetria con reti acqua e gas

EL02.06 Progetto - Planimetria con rete Enel

EL02.07 Progetto - Planimetria con rete telefonica

EL03 RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA

EL04 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

EL.04.01 Relazione illustrativa

EL.04.02 Tabella dimensionamento progetto

EL.04.03 Norme di Piano Particolareggiato

EL05 COSTI SCHEMATICI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

EL06 STUDIO DI SOSTENIBILITA' IDRAULICA E FOGNARIA

EL07 STUDIO PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO

EL08 VERIFICA SOSTENIBILITA' RELATIVA AI CEM

EL09 CONVENZIONE URBANISTICA

EL10 PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA

EL10.01 Planimetria illuminazione pubblica

EL10.02 Relazione tecnica illuminazione pubblica

EL10.03 Calcoli illuminazione pubblica

EL10.04 Schemi quadri elettrici illuminazione pubblica

EL11 RELAZIONE SUL PROGETTO DEL VERDE

EL11.01 Relazione progetto verde

EL11.02 Planimetria generale del verde

EL12 VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

EL13 RELAZIONE PAESISTICA

EL14 STIMA ECONOMICA DELLE OPERE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DI UN SOTTOPASSO CICLO - PEDONALE

CAP. II. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 6. Impegni dei soggetti attuatori

I soggetti attuatori che hanno proposto il presente P.P., per dare attuazione alle previsioni del medesimo, sono tenuti alla stipula, con il Comune, della relativa Convenzione Urbanistica Attuativa, che ne precisa tutti gli impegni assunti.

Nella generalità dei casi, per la buona riuscita del P.P. secondo un criterio di coordinamento progettuale ed attuativo tra le diverse parti che compongono il Comparto, è opportuno che le opere di urbanizzazione primaria vengano realizzate contemporaneamente.

Nel caso in cui non sia possibile la contemporaneità dell'attuazione, si stabilisce che il soggetto attuatore che interviene per primo esegua le opere indispensabili alla funzionalità complessiva dell'area secondo stralci funzionali, rimanendo a carico dell'altro la quota parte di oneri sostenuti per la realizzazione anticipata.

Art.7. La Convenzione Urbanistica Attuativa

Fra gli elaborati del P.P., è compreso lo schema della Convenzione Urbanistica Attuativa, che definisce specificamente tutti gli impegni assunti dai soggetti attuatori.

Dopo la stipula, la Convenzione ha valore di pubblico strumento, e deve essere regolarmente registrata e trascritta. Le spese di registrazione sono a carico dei soggetti attuatori.

La durata della Convenzione, stabilita fra le parti in base al programma attuativo e indicata nella Convenzione stessa, non può essere superiore a dieci anni, né superare il termine di scadenza del P.P..

Qualora si oltrepassi il termine di scadenza del P.P. fissato in convenzione, si dovrà procedere all'approvazione di un nuovo Piano Particolareggiato relativo a tutte le parti non ancora attuate e per le quali siano scaduti i titoli edilizi rilasciati in corso di validità del P.P..

Nel caso di contrasto fra i contenuti degli elaborati di piano e la convenzione attuativa sottoscritta prevale quest'ultima.

Art. 8. Classificazione delle aree e usi ammessi

Gli elaborati grafici di progetto EL02.01a, EL02.01b e EL02.01c classificano tutte le aree comprese entro il Comparto di attuazione, nelle quattro categorie fondamentali:

- superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria (U1), la cui completa realizzazione sarà interamente a carico dei soggetti attuatori privati, e da questi direttamente effettuata, senza alcun successivo pagamento della quota U1 in sede di rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione dei nuovi fabbricati;
- superfici destinate alle opere di urbanizzazione secondaria (U2), la cui realizzazione sarà effettuata dai soggetti attuatori, con procedure d'appalto secondo le modalità di legge;
- superfici destinate alle opere di urbanizzazione generale (UG), la cui realizzazione sarà effettuata dal Comune, la cui realizzazione sarà effettuata dai soggetti attuatori con procedure d'appalto secondo le modalità di legge;
- superfici fondiarie (Sf), destinate alle realizzazioni edilizie da parte dei soggetti attuatori privati, secondo le indicazioni planivolumetriche e con le eventuali servitù derivanti dal progetto.

Le aree secondo il P.P. non edificate sono vincolate a rete stradale e parcheggi, piste ciclabili, percorsi, verde e spazi di pertinenza degli edifici come indicato negli elaborati di progetto del P.P.. Tali aree devono essere sistemate in modo da favorire la circolazione e la sosta veicolare, ciclabile e pedonale, con l'osservanza delle norme del codice della strada e di quelle relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Gli usi ammessi sono riportati nella convenzione urbanistica. La realizzazione di *medio grandi strutture di vendita* (NON ALIMENTARI) è ammessa nel comparto solo dopo l'entrata in esercizio della Nuova Bazzanese fino allo svincolo della Via Lunga.

Art. 9. Oneri di urbanizzazione secondaria

I soggetti attuatori sono tenuti al pagamento delle dovute quote degli oneri di urbanizzazione secondaria, il cui ammontare complessivo, per mq. di superficie utile netta realizzabile, deriva dall'applicazione delle tabelle parametriche regionali e dai loro periodici aggiornamenti, con i valori del periodo ed in relazione alle destinazioni d'uso di cui trattasi.

Nel caso che i soggetti attuatori realizzino direttamente determinate opere di urbanizzazione secondaria, in base ad un accordo sancito nella Convenzione Urba-

nistica Attuativa, il relativo costo convenzionale è scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.

Art. 10. Unità minime di attuazione (sub-comparti)

L'elaborato grafico di progetto EL02.01 indica i perimetri dei sub-comparti A e B e delle relative Unità minime di attuazione, numerate dal n° 1 al n° 4.

Queste ultime rappresentano gli ambiti minimi entro i quali è richiesta un'attuazione unitaria; e per i quali quindi è richiesta, in particolare, l'elaborazione e la presentazione di uno Schema Unitario di Attuazione delle opere edilizie e delle opere di urbanizzazione primaria ad essi direttamente afferenti sia interne all'unità minima di intervento che esterne ad essa, in relazione agli impegni contenuti nella Convenzione che ai relativi impegni fra i privati proprietari delle diverse superfici territoriali interne al comparto. Per ciascuna Unità minima di attuazione, il soggetto attuatore è tenuto a presentare un Schema Unitario di Attuazione delle opere edilizie e delle relative opere di urbanizzazione primaria che sarà contenuto nello stesso titolo edilizio delle opere di urbanizzazione dell'Unità minima di attuazione cui si riferisce. Lo Schema Unitario di Attuazione, a discrezione del soggetto attuatore, può essere esteso a più Unità minime di attuazione.

Art. 11. Schema Unitario di Attuazione

Lo Schema Unitario di Attuazione rappresentato in scala grafica non inferiore a 1/500, contiene la mosaicatura delle aree interessate dai titoli edilizi, allo scopo di rendere chiara la competenza di attuazione in modo complementare fra titoli edilizi riguardanti i lotti privati e gli stralci funzionali delle opere di urbanizzazione.

Lo Schema Unitario di Attuazione indica per ogni area gli estremi amministrativi del Permesso di Costruire oppure S.C.I.A. dell'intervento corrispondente, in ragione della procedura prevista dalla normativa vigente.

Nei casi di scelta di attuazione mediante S.C.I.A, il Responsabile del Procedimento verifica le relative condizioni di ammissibilità in conformità al P.P. e ai contenuti nella Convenzione.

La coerenza con lo Schema Unitario di Attuazione è vincolante per il rilascio dei provvedimenti abilitativi edilizi, anche nel caso che gli interventi, all'interno della medesima Unità minima di attuazione, procedano in tempi differiti.

In sede di approvazione dei titoli edilizi, dei singoli progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e degli interventi edilizi, possono essere apportate, senza che ciò costituisca variante del P.P., lievi modifiche alle indicazioni del P.P. approvato, consistenti in:

a) rettifiche tra aree confinanti, in sede di frazionamento, per eventuali compensazioni catastali;

b) trasferimento tra diversi lotti di quantità dimensionali, come ad esempio quote di Su. e di Sf., purché la quantità trasferita non ecceda il limite del 30% del lotto del lotto ricevente, fermi restando l'assetto urbanistico generale del Comparto e i parametri edilizi del RUE vigente.

In caso di attuazione separata da parte dei proprietari dei singoli lotti lo Schema Unitario di Attuazione dovrà essere coerente con agli impegni contenuti nella Convenzione che ai relativi impegni pro-quota fra i privati proprietari dei diversi lotti. Per i rapporti con il Comune e i relativi impegni attuativi il soggetto attuatore dovrà restare unico almeno per ogni unità minima di attuazione.

CAP. III. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Art. 12. Individuazione delle opere

L'elaborato grafico di progetto EL02.01b individua le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria. La cessione delle aree e l'esecuzione completa delle opere sono sempre interamente a carico dei soggetti attuatori.

Le opere di urbanizzazione primaria comunque richieste e previste nel P.P. sono:

- strade di impianto edilizio,
- parcheggi pubblici stradali,
- percorsi pedonali e ciclabili,
- impianto di illuminazione pubblica,
- verde di arredo e di protezione,
- fognatura per lo smaltimento delle acque bianche,
- vasca di laminazione per le acque meteoriche di piena,
- fognatura per lo smaltimento delle acque nere,
- rete e sottostazioni di distribuzione idrica,
- rete e sottostazioni di distribuzione del gas,
- rete e sottostazioni di distribuzione elettrica,
- rete e sottostazioni delle linee telefoniche e telematiche.

Art. 13. Schemi distributivi

Gli elaborati grafici di progetto EL02.03, EL02.04, EL02.05, EL02.06 e EL02.07 indicano gli schemi funzionali/distributivi di massima delle opere di urbanizzazione primaria, nonché dei relativi allacciamenti alle linee e canalizzazioni principali delle reti urbane.

In sede di progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria, anche con riferimento alle singole Unità minime di attuazione, tali schemi potranno essere adattati alle particolari indicazioni tecniche derivanti dagli Enti e dalle Aziende di gestione competenti, fermo restando il rispetto dello schema urbanistico generale del P.P..

Art. 14. Caratteristiche tecniche esecutive

Le caratteristiche tecniche esecutive delle singole opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto di quanto già espressamente indicato dalle presenti Norme, devono essere concordate con gli Enti e le Aziende di gestione competenti, ai fini dell'approvazione dei relativi progetti definitivi ed esecutivi.

In ogni caso, è sempre richiesto il buon coordinamento fra le diverse parti e fra i singoli servizi, con l'adozione di soluzioni tecniche-esecutive che ne riducano l'onere e la frequenza dei cicli di manutenzione.

Per quanto riguarda la gestione delle acque superficiali il Comparto necessita di un adeguato presidio dal punto di vista idraulico, essendo il Rio Martignone naturale ricettore delle acque meteoriche del comparto.

Il recapito della linea delle acque nere del comparto afferisce direttamente nel collettore della rete fognaria della Via Lunga.

Le reti di gas, acqua ed energia elettrica dovranno essere allacciate lungo la strada pubblica.

Art. 15. Strade e parcheggi

Le strade interne al Comparto, con funzione di impianto edilizio e classificabili come opere di urbanizzazione primaria, come pure i parcheggi, dovranno avere caratteristiche unificate, e/o coordinate nel rispetto delle sezioni di progetto indicate negli elaborati grafici del P.P..

Spazi veicolari, parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili e fasce alberate, dovranno essere caratterizzati da differenti modalità di pavimentazione, in modo da garantire la prevalenza dell'uso pedonale. Dovranno essere previste soluzioni progettuali prive di barriere architettoniche.

Secondo quanto indicato dallo schema urbanistico generale, in corrispondenza degli attraversamenti posti in continuità con i percorsi pedonali principali, le cor-

sie veicolari saranno interrotte da moderatori di velocità, realizzati sopraelevando il piano stradale, con pavimentazione analoga a quella dei marciapiedi, previo parere favorevole degli uffici comunali competenti.

Art. 16. Verde di comparto e alberature stradali

Le fasce con finitura superficiale semipermeabile, che accompagnano le strade di impianto edilizio e affiancano i parcheggi, sono sempre alberate, a filari regolari generalmente equidistanti dai posti auto.

La scelta delle essenze da mettere a dimora dovrà essere omogenea e/o coordinata con quella relativa alle piantumazioni delle aree di urbanizzazione secondaria. Saranno utilizzate prevalentemente essenze autoctone e resistenti all'ambiente stradale.

Di tutti gli impianti a verde di alto e medio fusto dovrà essere fornita adeguata garanzia di attecchimento, in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Tutti gli interventi riguardanti le aree verdi e le alberature stradali dovranno rispettare le prescrizioni del Regolamento del Verde comunale vigente.

Art. 17. Illuminazione pubblica

Tutte le strade di impianto edilizio sono illuminate con pali-luce posti sul bordo del marciapiede, con passo e caratteristiche omogenei e ricorrenti.

La scelta dei corpi illuminanti da utilizzare dovrà essere preventivamente concordata con il Servizio Manutenzione del Comune, dovrà essere omogenea e/o coordinata con quella relativa all'illuminazione delle aree di urbanizzazione secondaria, avendo cura di evitare fenomeni di abbagliamento, e di ottenere una distribuzione uniforme dell'illuminamento, in osservanza della Direttiva Regionale ER 1732 del 12/11/2015 e ss.mm.ii.

Altri elementi di illuminazione pubblica, in accompagnamento di percorsi pedonali e ciclabili, previsti dall'impianto urbanistico generale, saranno realizzati con modalità del tutto analoghe.

Art. 18. Elementi di finitura e d'arredo

Particolari elementi di finitura e d'arredo caratterizzanti la superficie stradale e le altre superfici di urbanizzazione primaria comprese nelle Unità minime di attuazione, dovranno essere omogenei e/o coordinati con quelli relativi alle aree di urbanizzazione secondaria.

Detto criterio vale anche per gli elementi d'interfaccia fra gli impianti tecnici sottosuolo ed il piano stradale.

Non sono ammessi elementi segnaletici diversi da quelli richiesti dai servizi pubblici e per ragioni di pubblica sicurezza e utilità; salve le insegne aziendali e pubblicitarie nelle zone di pertinenza privata da installare nel rispetto del codice della strada e dei vigenti regolamenti comunali.

Art. 19. Esecuzione delle opere

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto del P.P., in coerenza con lo Schema Unitario di Attuazione e in osservanza del progetto definitivo/esecutivo approvato, è a completo carico del soggetto che realizza l'Unità minima di attuazione.

Nell'esecuzione delle opere, il soggetto attuatore deve garantire il rispetto di tutte le prestazioni richieste dalle norme tecniche di settore, dalle norme di sicurezza e dalla buona regola dell'arte.

Le relative garanzie finanziarie, a tutela dell'amministrazione pubblica, sono dettagliatamente previste nella Convenzione Urbanistica Attuativa.

Art. 20. Cessione delle opere

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate dai Soggetti Attuatori, insieme alle relative aree, sono cedute gratuitamente al Comune, che le prenderà in carico previo collaudo favorevole secondo le modalità convenute in sede di stipula della Convenzione Urbanistica Attuativa.

Eventuali difetti, irregolarità o non conformità, sono segnalati al soggetto attuatore affinché provveda alla loro eliminazione entro un tempo prestabilito in sede di Convenzione; in mancanza provvederà il Comune, rivalendosi sulle garanzie finanziarie.

CAP. IV. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Art. 21. Individuazione

Gli elaborati grafici di progetto del P.P. individuano le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria; queste sono aree pubbliche necessarie e sufficienti per soddisfare i relativi standard urbanistici dei servizi.

Art. 22. Attuazione dei soggetti attuatori

Le aree di urbanizzazione secondaria, e le relative opere ivi eventualmente previste, saranno attuate direttamente dai Soggetti Attuatori, secondo i relativi programmi e priorità, nei termini stabiliti nella Convenzione Urbanistica Attuativa.

In ogni caso, le opere saranno realizzate entro il periodo di validità del P.P..

Art. 23. Coordinamento dell'attuazione

In ogni caso dovrà essere costantemente assicurato un buon coordinamento – progettuale e realizzativo – nell'attuazione delle parti pubbliche e delle parti private.

In sede di approvazione dei Progetti Unitari di Coordinamento delle Unità di attuazione, il Comune potrà disporre gli adeguamenti e i miglioramenti necessari a conseguire il suddetto risultato.

CAP. V. SUPERFICI FONDIARIE

Art. 24. Individuazione

Gli elaborati grafici del P.P. individuano le aree classificate come superfici fondiarie, cioè come aree destinate alla realizzazione degli edifici privati e delle relative sistemazioni pertinenziali.

Ai fini dell'attuazione, nel rispetto delle Unità minime di attuazione, le superfici fondiarie sono suddivise in lotti funzionali di pertinenza delle singole Unità di intervento edilizio.

Per ciascuno specifico lotto funzionale può essere rilasciato il singolo atto abilitativo, Permesso di Costruire o S.C.I.A., a richiesta del soggetto attuatore.

Art. 25. Utilizzazione fondiaria

L'utilizzazione edilizia della superficie fondiaria dovrà avvenire nel rispetto delle previsioni quantitative vincolanti del P.P., stabilite per ciascuna Unità minima di attuazione, riassunte nell'apposito prospetto allegato all'elaborato EL04.01.

Tali previsioni rappresentano quantità massime e non possono essere modificate in aumento.

Art. 26. Sagoma di massimo ingombro

Le sagome di massimo ingombro dei corpi edilizi sono definite sul perimetro di ogni lotto dalla distanza del confine con la proprietà pubblica, esistente e di progetto, pari a 5 metri. Le sagome comprendono tutte le superfici utili lorde commerciali che dovranno essere realizzate, inclusi le superfici accessorie e gli ingombri tecnici.

Le soluzioni definitive dei vari edifici in progetto, pertanto, dovranno risultare sempre contenute entro i limiti massimi esterni delle sagome di massimo ingombro per come descritte nel primo comma.

Eventuali modeste difformità, in sede di approvazione dei progetti edilizi, possono essere ammesse soltanto per parti costituenti volumi tecnici o dotazioni per l'abbattimento di barriere architettoniche, non altrimenti localizzabili e comunque non contrastano con la funzionalità e la sicurezza dell'assetto urbanizzativo.

Per quanto riguarda i lotti 1 e 2, lato fronte strada della Vecchia Bazzanese e lati interni sul fronte strada centrale fra i due lotti, potranno essere proposte soluzioni con sagome di massimo ingombro dei corpi edilizi fino al confine con la proprietà pubblica, esistente o di progetto, solo in caso e per le sole porzioni di fabbricato dotate al piano terra di portici di adeguata larghezza con uso permanente *aperto al pubblico*.

Art. 27. Superficie scoperta

La superficie scoperta, facente parte della superficie fondiaria, dovrà essere interamente utilizzata ed allestita come area privata pertinenziale, ad uso condominiale oppure esclusivo.

Ne fanno parte le aree eventualmente corrispondenti alle proiezioni dei parcheggi pertinenziali interrati o seminterrati, comunque da utilizzarsi come aree fruibili.

Qualora si intenda utilizzare per reinterri, riempimenti, ecc., le terre da scavo che si produrranno con la realizzazione degli interventi, sarà richiesta specifica documentazione in base a quanto stabilito dall'art. 186 del D.Lgs. 152/06, come modificato dal D.Lgs. 4/08 art. 23 e ss.mm.ii..

La sistemazione delle aree verdi, rimozioni e/o piantumazioni di alberature, dovrà adeguarsi a un progetto complessivo da sviluppare in collaborazione con i competenti uffici comunali, nel rispetto Regolamento del Verde comunale vigente.

Le eventuali opere di mitigazione acustica che dovessero rendersi necessarie, dovranno essere definite da un progetto specifico da concordare con i competenti uffici comunali.

Art. 28. Parcheggi pertinenziali, autorimesse

I parcheggi pertinenziali, o autorimesse, divisi o indivisi, al servizio di una o più unità edilizie, possono essere previsti anche in interrato o in seminterrato.

Questi possono essere anche al di fuori delle proiezioni a terra delle sagome di massimo ingombro degli edifici, ma comunque devono essere all'interno delle relative superfici fondiari.

I parcheggi corrispondenti alla quota minima necessaria ai sensi dell'Art. 9 della L. n° 122/1989, restano vincolati nell'uso pertinenziale e non possono essere ceduti separatamente dalla relativa unità immobiliare. Sono possibili permuta e ridistribuzioni, facendo salve le quote minime sopradette.

Art. 29. Passi carrai

Ciascuna Unità minima di attuazione può avere un passo carraio per l'accesso ai parcheggi pertinenziali. La posizione del passo carraio può risultare diversa da quelle eventualmente indicate dal P.P., purché non vada ad interferire negativamente con gli spazi pubblici principali e non contrasti con la funzionalità delle opere e di urbanizzazione e nel rispetto delle dotazioni complessive di parcheggi.

CAP. VI. EDIFICI PRIVATI

Art. 30. Caratteristiche edilizie

In fase di progettazione esecutiva le analisi geologiche, geotecniche e sismiche dovranno dare applicazione alle disposizioni dell'art. 4.2 della delibera dell'Assemblea Legislativa regionale n. 112/2007 e ss.mm.ii.

In merito alla compatibilità delle previsioni edificatorie con le condizioni di risposta sismica locale, si deve tenere conto di un fattore di amplificazione $FA = 1,7$.

Va ricercata l'unitarietà delle soluzioni da adottarsi in sede di progettazione esecutiva, anche semplicemente mediante l'adozione dello stesso sistema di recinzioni, pluviali esterni, infissi esterni, parapetti e ringhiere, raccordi con il marciapiede, rampe agli interrati, pavimentazioni ed arredi di percorsi e spazi porticati.

Il progetto esecutivo dei nuovi edifici dovrà essere improntato al contenimento dei consumi energetici, prevedendo il miglior grado di isolamento termico passivo, la protezione dei fronti posti a sud, e dispositivi di ventilazione naturale e/o meccanica, in osservanza delle rispettive norme e leggi vigenti.

E' raccomandata l'introduzione di impianti e tecnologie specificamente mirati al risparmio energetico ed alla produzione e utilizzo di risorse energetiche rinnovabili.

Ai fini del risparmio idrico si tenda a favorire la raccolta delle acque meteoriche, convogliandole in appositi serbatoi, ed il loro riutilizzo per fini non potabili (irrigazione giardini, sistema antincendio, lavaggio spazi esterni, ecc.).

Art. 31. Attività specifiche

L'eventuale localizzazione di attività specifiche potenzialmente moleste, dovrà essere soggetta obbligatoriamente al nulla osta all'uso specifico, al fine di valutare preventivamente i possibili impatti e le necessarie mitigazioni.

In sede di Permesso di Costruire dovranno essere presentate le valutazioni previsionali di impatto acustico delle singole attività che richiederanno di insediarsi.

Si invita, in ogni caso, a non collocare attività produttive potenzialmente rumorose e/o con impianti rumorosi all'esterno, in prossimità di edifici residenziali presenti anche all'esterno del Comparto.

Art. 32. Piani seminterrati o interrati

I piani seminterrati o interrati, ricavati all'interno o anche all'esterno della proiezione a terra della sagoma degli edifici, sono destinati, in linea generale e salvo esigenze particolari, a spazi tecnici, superfici accessorie, e prevalentemente a parcheggi privati, quando necessario collegati alle rispettive unità immobiliari da vincolo pertinenziale.