CEDRO S.R.L.

AREA DA URBANIZZARE. VALSAMOGGIA (BO). VIA LUNGA.
REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO POLIFUNZIONALE.

COMUNE DI VALSAMOGGIA (BO).
DIPARTIMENTO TERRITORIO. SETTORE URBANISTICA.
PROPOSTA. P.U.A. - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.

Progetto Architettonico

GABBIANI ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA - CONTRA' SANT'AMBROGIO, 5 - 36100 VICENZA - I - TEL. +39 0444 323907 R.A. - FAX +39 0444 325118

http://www.gabbianieassociati.it - e-mail: studio@gabbianieassociati.it

Organizz. con S.G.Q.Cert. ISO 9001:2015 Ader.

arch. Bruno Gabbiani	capogruppo
arch. Marcella Gabbiani	progettista
arch. Sergio Peruzzo	progettista
arch. Patrizia Rabachin	progettista

Coordinamento Generale
arch. Patrizia Rabachin
Coordinatore Tecnico
geom. Fortunato Dal Ponte

Capoprogetto
arch. Massimo Turbian

Compatibilità Ambientale
ing. Francesco Mazza

AIRIS S.r.l. - Bologna

Impianti Elettrici e Illuminazione Pubblica
p.i. Michele Corà
Altavilla Vicentina (VI)

Impianti Idrofluidici
p.i. Fidenzio Benedetti
RCS Progettazioni Termotecniche - Vigardolo VI

Rilevamento
arch. Gianni Moretto

STEAV Sistemi Territoriali Avanzati, Vicenza

Committente
Cedro S.r.l.
Il Legale Rappresentante
dott. Stefano Corà

OGGETTO DELL'ELABORATO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELAB. N.

U.2

724_12_00 del 14-06-2010 **I_5629** 724_12_00_202_A.0.0_13.U..00.2 **PL_24378 - REV. 4**

Elab. di Prog. N. 202 Rev. N. 4 del 30-05-2018 - N. Plott. 24378 - Sost. Elab. di Prog. N. 200, Rev. N. 3, N. Plott. 24328 del 18-04-2018

Revisione										
	4	Red.	arch. Patrizia Rabachin	30.05.18	Contr.	arch. Massimo Turbian	30.05.18	Appr.	arch. Patrizia Rabachin	30.05.18
	3	Red.	arch. Patrizia Rabachin	18.04.18	Contr.	arch. Massimo Turbian	18.04.18	Appr.	arch. Patrizia Rabachin	18.04.18
	2	Red.	arch. Patrizia Rabachin	20.02.18	Contr.	arch. Massimo Turbian	20.02.18	Appr.	arch. Patrizia Rabachin	20.02.18
	1	Red.	arch. Patrizia Rabachin	13.11.17	Contr.	arch. Massimo Turbian	13.11.17	Appr.	arch. Patrizia Rabachin	13.11.17
	0	Red.	arch. Patrizia Rabachin	17.07.14	Contr.	arch. Massimo Turbian	17.07.14	Appr.	arch. Patrizia Rabachin	17.07.14

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1, 2 e 99 della L. 633 del 22.04.1941, ci riserviamo la proprietà intellettuale di questo elaborato e facciamo espresso divieto a chiunque di renderlo noto a terzi o di riprodurlo anche parzialmente, senza la nostra preventiva autorizzazione scritta

ARCHITETTO Sezione A/a — Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza — BRUNO GABBIANI n° 427

ARCHITETTO Sezione A/a — Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza — MARCELLA GABBIANI n° 1136

ARCHITETTO Sezione A/a — Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza — SERGIO PERUZZO n° 856

PATRIZIA RABACHIN
ARCHITETTO
1062 Albo degli Architetti Padova

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

TITOLO I

Art. 1 - PARAMETRI DI PROGETTO.

1.1 L'urbanizzazione e l'edificazione all'interno del perimetro dell'ambito del PUA devono avvenire nel rispetto dei parametri descritti di seguito.

La superficie territoriale di circa mq 125.183,00 reali ricompresa nel perimetro di intervento, è ripartita nei seguenti Zone di PSC:

APS.e – Sistema insediativo specializzato. La proprietà Cedro, in base alla variante di anticipazione al PRG previgente include due comparti APS.e, unificabili, così ripartiti:

- Lotto 1: mq 55.183,00 circa.
- Lotto 2: mq 50.000,00 circa.

COL-C.c - Sistema delle dotazioni territoriali. Parchi, verde pubblico attrezzato, che include:

- Lotto 3: mq 20.000 circa (con le specificazioni di cui all'art. 3 delle N.T.A.

D3.23 – D3.24 – Insediamenti con funzione produttiva di espansione. La proprietà Cedro, in base alla variante di anticipazione al PRG previgente include due comparti unificabili, così ripartiti:

- Lotto 1: mq 55.183,00 circa.
- Lotto 2: mq 50.000,00 circa.

V - UG - Verde pubblico di urbanizzazione generale, che include:

- Lotto 3: mq 20.000 circa (con le specificazioni di cui all'art. 3 delle N.T.A.).

Sono oggetto di intervento per la sistemazione stradale di collegamento i 170 mq di viabilità pubblica esterna alla proprietà Cedro S.r.l., quale opere extra comparto.

La SU massima ammessa per il Lotto 1 è di mq 22.000.
La SU massima ammessa per il Lotto 2 è di mq 22.000.

Eventuali modeste variazioni della superficie territoriale del PUA e della superficie territoriale dei Lotti, in fase di frazionamento e tracciamento dei confini, non determinerà variazioni delle quantità edificabili ammesse di SU.

TITOLO II - NORME TECNICHE ATTUATIVE DELL'AMBITO URBANISTICO.

Art. 2 - AMBITO D'APPLICAZIONE E DOCUMENTI COSTITUENTI IL PUA

2.1 Le norme contenute in questo titolo disciplinano l'attuazione dell'urbanizzazione e dell'edificazione all'interno dell'ambito del PUA e dettano, altresì, le regole per la redazione dei progetti d'intervento edilizio diretto.

2.2 Il PUA è costituito dagli elaborati indicati nella convenzione e nella deliberazione di approvazione.

Art. 3 - DESTINAZIONI D'USO.

3.1 Sui Lotti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Come da scheda n. 10/14 delle NTA della Variante anticipatoria al PRG sono ammesse le seguenti destinazione d'uso:

Usi terziari specializzati: 4.9 – 4.10 – 4.11
Usi produttivi urbani: 5.1 – 5.2 – 5.3 – 5.4
Usi speciali: 7.4

Il tutto come da definizioni allegate alla presente Normativa, del previgente PRG. La scheda di variante anticipatoria allegata ha richiamato altresì la definizione di una serie di usi ammessi come da Regolamento Edilizio Area Bazzanese come segue:
- U2.1 – U2.2 – U2.3 – U2.3 – U2.4 – U2.5 – U2.6 – U2.7 – U2.9 – U2.10 – U3.2 – U3.4 – U3.7 – U3.11 – U3.12 - U3.13 – U5.4 – U5.5 – U5.7 – U5.8 – U5.9 – U4.1 – U4.4 – U4.5 – U5.17 – U5.18 – U5.19.
L'ammissibilità delle attività da insediare è subordinata alla preventiva dimostrazione dell'assenza di criticità in merito a rumore ed emissioni in atmosfera.
Qualora si intendano insediare attività per le quali la legge prescrive l'effettuazione di monitoraggio ambientale, i progetti edilizi dovranno essere corredati del relativo programma.

Per gli standard anche di parcheggio privato relativamente al commerciale si applicano le disposizioni dell'intero art. 23 allegato, relativo alla variante anticipatoria, ed in particolare:

Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela.
La dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per medie e grandi strutture di vendita

è articolata in relazione alla SV e alla merceologia, secondo la seguente tabella:

Esercizi	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
con superficie di vendita	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
fino a 400mq.	30 mq. di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq.	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq. di SV	20 mq di SV
oltre 1500 mq.	8 mq. di SV	16 mq. di SV

La Zona COL-C.c. del RUE vigente ex V* del PRG previgente, Lotto 3, nel caso specifico, è destinato a “Bosco Urbano”, secondo il progetto allegato, facente parte del presente PUA.

Sarà comunque ammessa, eventualmente con conguaglio delle dotazioni urbanizzative ma senza che ciò comporti variante urbanistica, ma solo variante al PP, la variazione delle suindicate destinazioni d'uso, purchè nell'ambito delle medesime categorie funzionali.

Con il presente piano è ammessa la realizzazione, limitatamente al lotto 2, di una aggregazione di medie strutture commerciali non alimentari, di attrazione comunale, di 3.500 mq SdV (tipologia 22 del POIC). All’interno della aggregazione di strutture di vendita e quindi di esercizi commerciali che complessivamente concorrono a determinare 3.500 mq. di SdV (SdV massima di una singola struttura 2.500mq.), gli esercizi commerciali devono essere fisicamente separati e autonomi nella realizzazione e gestione (privi di parti comuni, possono essere presenti solo eventuali pensiline a sbalzo con sporto non superiore a m. 1,50 e parcheggi pertinenziali comuni). Anche la nuova SU commerciale, in funzione della SdV ammessa, non potrà superare il 10-15% della SdV.
Con apposita Variante al PP, sarà possibile attuare la previsione di cui alla premessa n. 17 bis della Convenzione urbanistica.

Art. 4 - TITOLI EDIFICATORI

4.1 Saranno rilasciati, con riferimento al procedimento amministrativo, nel rispetto delle normative nazionali e regionali vigenti al momento della presentazione dell'istanza, distinti permessi di costruire per le seguenti opere:
- Opere di urbanizzazione da cedersi al Comune, eventualmente con permesso unitario (strade pubbliche, bosco UG, verde pubblico e parcheggi pubblici, marciapiedi pubblici, piste ciclabili pubbliche);
- Edifici e relativi parcheggi privati di pertinenza.

Art. 5 - MODALITÀ DI INTERVENTO

5.1 L'intervento si attua mediante Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.) con la realizzazione di più edifici singoli o aggregati tra loro, nel rispetto del piano particolareggiato approvato e sua convenzione urbanistica.
Le superfici degli edifici possono essere variamente aggregate e distribuite all'interno delle linee di massimo inviluppo riportate nella Tavola n. U.6.

E' consentita la realizzazione anche per stralci funzionali all'interno di ciascun Lotto, previa presentazione d'un progetto planivolumetrico unitario esteso all'intero edificio.

5.2 L'ubicazione e la sagoma dei corpi di fabbrica di progetto dovrà ricadere all'interno dell'area di massimo inviluppo degli edifici indicata nell'elaborato grafico tavola n. 6. Variazioni e traslazioni degli edifici all'interno dell'area di massimo inviluppo non costituiscono variante al Piano Particolareggiato approvato.
E' ammessa l'edificazione in appoggio e in aderenza, così come l'accorpamento in un unico volume, nel rispetto della convenzione urbanistica.

5.2.1 Nella progettazione dovranno essere adottate le soluzioni architettoniche e impiantistiche coerenti con l'analisi del sito specifico e dei fabbisogni energetici degli edifici proposti e le misure idonee per il rispetto dei requisiti imposti dalla recente normativa di settore (sia in merito all'efficienza energetica del sistema edificio-impianto, che in merito all'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili). Tali requisiti dovranno uniformarsi ai nuovi obblighi introdotti da disposizioni regionali (in attuazione delle direttive europee), quali ad esempio le norme relative agli edifici ad energia quasi zero" di cui all'allegato B.7 della DGR 967/2015, a cui dovranno uniformarsi tutti gli edifici a partire dal 1° gennaio 2019.

5.3 Nell'ambito dei procedimenti conseguenti alla progettazione esecutiva delle opere e degli edifici, potranno essere rilasciati, senza che ciò richieda variante al Piano Particolareggiato, titoli abilitativi conformi agli strumenti urbanistici PRG, PSC, RUE, e rispettosi dei principi fondamentali del P.P. stesso.
5.4 Parimenti, non costituisce variante al Piano Particolareggiato approvato lo sfruttamento della capacità edificatoria a stralci oppure parziale, né la riduzione di uno o più parametri edilizi (superficie coperta, superficie utile, rapporto di copertura, perimetro, sagoma, altezza).

5.5 L'eventuale esercizio della facoltà di insediare sull'ambito una seconda aggregazione di medie strutture commerciali, sarà consentita nel rispetto di quanto indicato alla premessa n. 17 bis della Convenzione urbanistica.

5.6 Eventuali varianti potranno essere presentate anche separatamente per:
- Opere di urbanizzazione;
- Edifici e relativi parcheggi di pertinenza.

Art. 6 - PARAMETRI EDILIZI.

6.1 L'altezza massima degli edifici è definita in ml 13, mentre per i volumi tecnici e i magazzini meccanizzati è fissata l'altezza massima in ml 25.

6.2 La superficie permeabile SP del Piano Particolareggiato, riferita alla ST del comparto, dovrà rispettare le quantità minime previste nel PRG.
In sede di Intervento Edilizio Diretto degli edifici, la superficie permeabile SP dovrà essere reperita all'interno della Superficie Fondiaria, rispettando le norme di Piano.

6.3 Eventuali modeste variazioni dell'area della superficie territoriale e/o fondiaria in fase di frazionamento e tracciamento dei confini non determineranno variazioni della superficie di cui al punto 6.2.

6.4 In sede di Intervento Edilizio Diretto degli edifici, la superficie coperta dovrà rispettare il rapporto di copertura RC previsto dal PRG.

Art. 7 - QUOTA DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELL'ALTEZZA DEI FABBRICATI.

7.1 Si applicano le Norme dell'art. 8 del Regolamento Edilizio dell'Area Bazzanese del PRG previgente:

"Per quota di riferimento si intende il primo punto di incontro, tra area privata e viabilità pubblica, sul fronte su cui sono collocati o saranno collocati i numeri civici; essa costituisce la quota 0,00 da cui fare partire tutte le misurazioni, purché l'edificazione avvenga entro un raggio di 20 ml dalla strada medesima. Negli altri casi la quota 0,00 deve essere individuata in sede di progetto e nel rilievo plano-altimetrico dello Stato di Fatto."

Nel caso specifico l'altezza dei fabbricati sarà misurata a partire dalla suddetta quota 0,00 di riferimento, che non può essere superiore a m. 51,33 slm, come individuata negli elaborati grafici del Piano Particolareggiato.

Art. 8 - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI. QUANTITA' DI DOTAZIONI. PARCHEGGI E VERDE.

8.1 Gli standard urbanistici sono determinati, come previsto dalle norme del PRG - Variante di anticipazione approvata con DGP n. 242 del 16/07/2013, Scheda n. 10/14 (allegata alle presenti norme) per le destinazioni d'uso produttivo, come previsto dalla Legge Regionale 20/2000 per la destinazione d'uso commerciale, nelle quantità minime indicate nell'elaborato grafico tavola n. 7, così suddivise:

Lotto 1: Destinazione d'uso produttivo

- Parcheggio P1+ P2 mq 6.608,00
- Verde mq 6.817,00

Lotto 2: Destinazione d'uso produttivo e commerciale

- Parcheggio P1+ P2 mq 9.400,00
- Verde mq 4.872,00

L'effettiva necessità di superfici a standard privati degli edifici ad uso commerciale sarà determinata in sede di I.E.D., in relazione alla superficie lorda di pavimento che sarà effettivamente realizzata sulla base delle presenti norme

8.2 Urbanizzazioni generali

Lotto 3: Bosco urbano mq. 20.000,00

Eventuali modeste (nel rispetto delle tolleranze ammesse) variazioni dell'area della superficie territoriale e/o fondiaria in fase di frazionamento e tracciamento dei confini non determineranno variazioni delle superfici di cui al punto 8.1 e 8.2**.**

8.3 Le tavole di progetto indicano le aree da cedere al Comune e le aree private.

Art. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E BENEFICIO PUBBLICO (UG-COL-C.c)

9.1 Sono indicate nelle tavole di progetto le opere d'urbanizzazione relative alle aree oggetto del presente Piano.

Esse, come definite dalla Legge Regionale Emilia Romagna 24.3.2000, n. 20, agli articoli A-23 "Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" (ex opere di urbanizzazione primaria) e A-24 "Attrezzature e spazi collettivi" (ex opere di urbanizzazione secondaria) comprendono:

a) opere stradali e relativi innesti, marciapiedi e banchine, segnaletica stradale;
b) tombinamento di un tratto della scolina sulla Via Lunga, limitatamente alla porzione al passaggio stradale di accesso all'area;
c) parcheggi pubblici e privati aperti al pubblico nel periodo di apertura dell'attività con riferimento all'uso commerciale del lotto 2;
d) fognature e opere di laminazione;
e) elettrodotti, cavidotti a media e bassa tensione;
f) illuminazione pubblica;
g) rete acqua;
h) rete gas;
i) rete telefonica;
j) verde di arredo.
k) Bosco urbano (UG)

9.2 Le opere d'urbanizzazione e le aree per le dotazioni territoriali (UG - COL-C.c) sono regolamentate dalla convenzione urbanistica e dalle prescrizioni contenute negli articoli seguenti.
E' ammessa la possibilità d'introdurre varianti non essenziali a dette opere, nel rispetto dell'ammontare complessivo di ciascuna di esse, nel rispetto del computo metrico estimativo e dell'inquadramento urbanistico approvato.

Art. 10 - STANDARD PRIVATI.

10.1 Le aree a parcheggio pertinenziale privato P3, necessarie per le destinazioni previste, sono indicativamente riportate nell'elaborato grafico tavola n. U.7. L'effettiva necessità di superficie a parcheggio pertinenziale privato sarà calcolata in sede di I.E.D, sulla base delle Norme del PRG-Variante di anticipazione.

Art. 11 - LE STRADE PER IL TRAFFICO VEICOLARE.

11.1 Le dimensioni delle strade sono indicate nelle tavole di progetto, nel rispetto della normativa vigente.

11.2 La segnaletica stradale, orizzontale e verticale, dovrà essere realizzata con materiali, tipi e dimensioni tali da rispondere ai requisiti imposti dalla vigente legislazione sulla circolazione stradale.
La realizzazione dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale.

11.3 Eventuali modeste variazioni, sia planimetriche, sia altimetriche del tracciato stradale, derivanti da necessità esecutive o di migliore servizio degli insediamenti o di miglioramento dell'innesto verso la Via Lunga, costituiscono variante non essenziale al Piano Particolareggiato, a cui seguirà variante del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, previa presentazione di elaborati dedicati nei quali si indicheranno le ragioni tecniche che hanno determinato tali modifiche.

Art. 12 - I PERCORSI PEDONALI

12.1 I marciapiedi indicati nelle tavole allegate lungo la viabilità pubblica hanno larghezza di cm 150.

Art. 13 - I PARCHEGGI

13.1 Le quantità delle aree destinate a parcheggi pubblici o privati e privati aperti al pubblico, sono quelle previste nelle tavole allegate. I parcheggi dovranno essere progettati nel rispetto delle normative vigenti.
In funzione del posizionamento degli edifici privati, in sede di istanza di permesso di costruire~~,~~ potranno

essere previsti spostamenti e ricollocazioni degli standard privati, anche con diversa conformazione, nel rispetto delle quantità minime stabilite e indicate all'art. 7 delle presenti Norme, senza che ciò comporti variante Piano Particolareggiato approvato. Per gestione e manutenzione vedasi l'art. 6 bis della convenzione urbanistica.

Art. 14 - IL VERDE.

14.1 Sono indicati con apposita simbologia gli spazi da mantenere a terreno vegetale, sui quali è previsto l'impianto di tappeto erboso.

14.2 Le superfici a terreno vegetale non possono essere pavimentate se non per quanto strettamente necessario per consentire un agevole accesso ed attraversamento pedonale.

14.3 Nelle aree per urbanizzazione destinate a verde, potranno essere ubicati gli impianti tecnici in genere, quali reti di distribuzione, cabine elettriche, gas e telefoniche.

14.4 Per la quantità di alberi e arbusti da piantumare nelle aree destinate a verde pubblico, ai fini del rispetto del Regolamento del Verde previgente del Comune di Crespellano, si potrà tener conto dei quantitativi di alberi e arbusti dei quali è previsto l'impianto nell'area destinata a Bosco Urbano UG, come indicato nella tavola n. U.9 del Piano.

Art. 15 - COPERTURE DEGLI EDIFICI

15.1. Le coperture degli edifici da realizzarsi, avranno conformazioni architettoniche diverse, in relazione alle esigenze delle funzioni previste negli edifici stessi, nonché per garantire il carattere della composizione plani - volumetrica dell'insieme. Per le porzioni di edificazione in area di tutela fluviale del Rio Martignone sarà acquisito il parere della CQAP e relativa autorizzazione paesaggistica.
15.2. Dovrà essere assicurato il recupero delle acque meteoriche delle coperture, garantendo così la adeguata capacità di accumulo e riutilizzo di acqua piovana per l'irrigazione delle aree verdi pubbliche e private e per gli scarichi dei WC.

Art. 16 - RETE DELLA FOGNATURA.

16.1 Le opere di fognatura dovranno essere realizzate secondo il tracciato di massima previsto dalle tavole allegate e nel rispetto delle indicazioni espresse dagli Enti preposti e dall'Amministrazione Comunale. Eventuali variazioni in sede esecutiva non comporteranno variante Piano Particolareggiato approvato.
Le opere di fognatura delle acque nere, potranno essere collegate, tramite un pozzetto di prelievo specifico per ogni edificio, alla rete pubblica, nel punto di allacciamento esistente in via Brodolini.
Le acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, potranno essere collegate direttamente alla linea

di laminazione, mentre le acque meteoriche provenienti dall'area di carico/scarico e dai piazzali destinati al parcheggio di autocarri, dovranno essere raccolte separatamente per il trattamento delle acque di prima pioggia.
Le acque provenienti dal bosco urbano e dal verde di arredo e privato costituendo di fatto situazione invariata rispetto all'attuale, saranno preventivamente raccolte in un fosso di scolo e poi recapitate al fosso della Via Lunga.

Art. 17 - RETI IDRICA E DEL GAS.

17.1 Le reti idrica e del gas dovranno essere realizzate secondo il tracciato indicativo previsto nelle tavole allegate e nel rispetto delle prescrizioni espresse dagli enti competenti. Tale tracciato sarà precisato in fase esecutiva, senza che ciò costituisca variante al Piano Particolareggiato approvato.
Le linee di allacciamento dei singoli edifici, saranno direttamente derivate dalla rete di distribuzione.
In particolare è prescritto che tutti gli allacciamenti alle singole unità dovranno essere predisposti prima della pavimentazione permanente.

Art. 18 - RETE TELEFONICA.

18.1 Il progetto per la realizzazione dei cunicoli per la posa delle condutture telefoniche sarà preventivamente approvato dall'ente gestore del servizio, secondo le indicazioni di massima di cui alla tavola allegata. Il tracciato sarà precisato in fase esecutiva, senza che ciò costituisca variante al piano particolareggiato.
Le linee di allacciamento dei singoli edifici, saranno direttamente derivate dalla rete di distribuzione.

Art. 19 - IMPIANTO D'ILLUMINAZIONE PUBBLICA - RETE MT \ BT.

19.1 Le opere relative all'impianto di illuminazione pubblica e della rete a media e bassa tensione, saranno preventivamente concordate con i rispettivi gestori del servizio.
In particolare sarà attentamente studiata l'ubicazione delle eventuali cabine di derivazione e distribuzione delle reti elettriche.
I tracciati delle linee aeree o interrate saranno quelli indicativamente previsti nelle tavole allegate. Tali tracciati saranno precisati in fase esecutiva, con il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.
Anche per questi sotto-servizi è prevista la posa delle linee, se interrate, prima della esecuzione della pavimentazione definitiva.
Le linee di allacciamento dei singoli edifici, saranno direttamente derivate dalla rete di distribuzione.

Art. 20 - RECINZIONE DI AREE PRIVATE.

20.1 Le aree dove saranno realizzati gli edifici, comprese le aree gravate da servitù d'uso pubblico potranno essere recintate per garantirne la sicurezza e la funzionalità.

20.2 le recinzioni private potranno essere realizzate lungo i marciapiedi ad una distanza di ml 1,50 dalla sede veicolare stradale.

Art. 21 - OPERE DI SISTEMAZIONE IDRAULICA

21.1 Dovranno essere realizzati i bacini di laminazione, in conformità a quanto previsto dalla relazione idraulica allegata.
Le acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, potranno essere collegate direttamente alla linea di laminazione, mentre le acque meteoriche provenienti dall'area di carico/scarico e dai piazzali destinati al parcheggio di autocarri, dovranno essere raccolte separatamente per il trattamento delle acque di prima pioggia.

Art. 22 - FASCE DI RISPETTO

22.1 Per la realizzazione di opere ricadenti nella fascia di rispetto stradale della Via Lunga, ed essendo il tratto in gestione del Comune di Valsamoggia, il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e per la realizzazione degli edifici, costituiranno anche nulla osta per la realizzazione di tali opere.

22.2 Per la realizzazione delle opere interne alla fascia di rispetto del corso del Rio Martignone, dovrà essere richiesto specifica Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146, comma 3, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei Beni Culturali e del paesaggio.

Art. 23 - DISTANZE

23.1 Distanza delle costruzioni dal confine di proprietà (D1).
La distanza minima dal confine di proprietà è di 5,00 m o di metà dell'altezza (H/2) qualora questa sia superiore ai 10,00 ml, misurata a partire dal fronte del fabbricato ad esclusione di pensiline o aggetti inferiori a metri 1.50. La distanza può essere ridotta fino a mt. 0,00, se trattasi di pareti non finestrate, o se, in caso di pareti finestrate, è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, con atto da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
La costruzione a confine è altresì ammessa in base a presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

23.2 Distanza dal confine da spazi pubblici, strade interne al comparto o attrezzature di interesse pubblico (D2).
La distanza minima è di 5,00 m o di metà dell'altezza (H/2) qualora questa sia superiore ai 10,00 ml, misurata a partire dal fronte del fabbricato ad esclusione di pensiline o aggetti di profondità inferiore a

metri 1,50. E’ prevista la possibilità di costruire a distanze inferiori, per edifici che prospettano su strade di distribuzione interna.

23.3 Distanza da un altro edificio (D3).
La distanza minima è di 10,00 ml o di metà dell'altezza (H/2) qualora questa sia superiore ai 10,00 ml, misurata a partire dal fronte del fabbricato, ad esclusione di pensiline e/o aggetti di profondità inferiore a metri 1,50.
E' consentita la costruzione in appoggio o in aderenza.
Per quanto non espressamente indicato si applicano le norme del previgente PRG e suo regolamento.

23.4 Distanze dai confini di Zona
I confini tra le zone urbanistiche, sono assimilati ai confini di proprietà; è ammessa la costruzione sul confine di zona.

23.5 Modalità di calcolo
Le distanze si misurano ortogonalmente dalla superficie esterna dei muri perimetrali degli edifici.
Ai fini del calcolo delle distanze va considerata l'altezza di ciascuna parete o porzione di parete.
Per distanza dal confine s'intende quella minima tra la superficie esterna del fabbricato e il confine stesso.
Per distanza fra fabbricati che si fronteggiano si intende la minore fra quelle risultanti dalla proiezione ortogonale sulle varie fronti di ognuno dei due fabbricati sull'altro, misurata dalla superficie esterna dei muri perimetrali.
Non vengono considerati ai fini delle distanze dai confini e dei distacchi fra fabbricati, i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario per non più di ml 1,00.

Art. 24 - ALLINEAMENTI

24.1 Gli allineamenti degli edifici da realizzare saranno definiti in sede di I.E.D. e dovranno esclusivamente rispettare le prescrizioni relative alle distanze dai confini, dalle strade e tra i fabbricati.

TITOLO III - DISPOSIZIONI FINALI.

Art. 25 - NORME GENERALI

25.1 Per quanto non espressamente stabilito dagli elaborati e dalla normativa del presente progetto, valgono le Norme del PRG e suoi Regolamenti.

Sommario

TITOLO I 3
Art. 1 - PARAMETRI DI PROGETTO. 3

TITOLO II - NORME TECNICHE ATTUATIVE DELL'AMBITO URBANISTICO. 4
Art. 2 - AMBITO D'APPLICAZIONE E DOCUMENTI COSTITUENTI IL PUA 4
Art. 3 - DESTINAZIONI D'USO. 4
Art. 4 - TITOLI EDIFICATORI 5
Art. 5 - MODALITÀ DI INTERVENTO 5
Art. 6 - PARAMETRI EDILIZI. 6
Art. 7 - QUOTA DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELL'ALTEZZA DEI FABBRICATI. 6
Art. 8 - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI. QUANTITA' DI DOTAZIONI. PARCHEGGI E VERDE. 7
Art. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E BENEFICIO PUBBLICO (UG-COL-C.c) 8
Art. 10 - STANDARD PRIVATI. 8
Art. 11 - LE STRADE PER IL TRAFFICO VEICOLARE. 8
Art. 12 - I PERCORSI PEDONALI 9
Art. 13 - I PARCHEGGI 9
Art. 14 - IL VERDE. 9
Art. 15 - COPERTURE DEGLI EDIFICI 10
Art. 16 - RETE DELLA FOGNATURA. 10
Art. 17 - RETI IDRICA E DEL GAS. 10
Art. 18 - RETE TELEFONICA. 10
Art. 19 - IMPIANTO D'ILLUMINAZIONE PUBBLICA - RETE MT \ BT. 11
Art. 20 - RECINZIONE DI AREE PRIVATE. 11
Art. 21 - OPERE DI SISTEMAZIONE IDRAULICA 11
Art. 22 - FASCE DI RISPETTO 11
Art. 23 - DISTANZE 12
Art. 24 - ALLINEAMENTI 13

TITOLO III - DISPOSIZIONI FINALI. 13
Art. 25 - NORME GENERALI 13

Allegato: Estratto NTA e Scheda n. 10/14 - PRG - Variante di anticipazione approvata con DGP n. 242 del 16/07/2013

Art. 23
Disposizioni particolari per le attività commerciali di media e grande dimensione

23.1 - Superficie di vendita (SV)

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 4 del D.Lsg. 114/98, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.

23.2 Articolazione dei tipi d'uso relativi alle attività commerciali

Le attrezzature per il commercio al dettaglio in sede fissa si articolano ai fini urbanistici nei seguenti sottotipi d'uso:

3.1. *Esercizi di vicinato*

Attività commerciali al dettaglio in sede fissa svolte in esercizi aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a *250* mq. ciascuno.

4.2.1. *Medio-piccole strutture di vendita*

Attività di commercio al dettaglio in sede fissa svolte in esercizi con SV compresa fra *250* mq. e *1.500* mq..

Si distinguono in:

4.2.1.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare;

4.2.1.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

4.2.2. *Medio-grandi strutture di vendita*

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi aventi una SV compresa fra *1.500* mq. e *2.500* mq.

Si distinguono in:

4.2.2.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare;

4.2.2.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

4.2.3. *Grandi strutture di vendita*

Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a *2500* mq.

Si distinguono in:

4.2.3.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare;

4.2.3.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

Si definiscono "di livello superiore" le grandi strutture di vendita del settore alimentare con almeno 4500 mq di SV e quelle del settore non alimentare con almeno 10.000 mq di SV.

23.3- Centri commerciali

Ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna il 23/9/1999 con modifica ed integrazioni della deliberazione del Consiglio Regionale del 10 febbraio 2005 n. 653, *"Si definisce Centro Commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. I Centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.). Deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purchè situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.*

Nell'ambito dei Centri commerciali si definiscono:

— *Centri commerciali di vicinato quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;*

— *Centri commerciali d'attrazione gli altri, suddivisi in:*

- *attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture di vendita di livello superiore, ..., e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq., o di grandi strutture non alimentari di livello superiore,....., e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.;*
- *attrazione di livello inferiore se comprensivi di medie strutture e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di SV per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari, e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.*

Per superficie di vendita di un Centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti".

Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i Centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni.....".

Valgono altresì le disposizioni di cui alla D.G.C.R. n. 653 del 10 febbraio 2005.

Pertanto, ai fini dei tipi d'uso urbanistici, i Centri commerciali sono ricompresi nell'ambito dei sopra definiti sottotipi d'uso 4.2.1, 4.2.2 e 4.2.3, in relazione all'entità della loro SV complessiva

Gli esercizi, o i centri commerciali, che vendono prodotti alimentari e non alimentari si considerano ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% della SV complessiva.

23.4- Standard urbanistici

Le norme del presente punto prevalgono, ove in contrasto, con quelle contenute nelle schede delle prescrizioni di zone di cui all'art. 10.

In tutti i casi di nuovo insediamento di medie e grandi strutture di vendita, anche per cambio d'uso di edifici preesistenti, e ancorchè inserite in insediamenti comprendenti altre funzioni, nonché nei casi di ampliamento della SV di medie o grandi strutture di vendita preesistenti, sono sempre richiesti gli standard minimi di urbanizzazione relativi agli insediamenti commerciali ai sensi dell'art. 46 comma 4 della L.R. 47/78 e successive modificazioni. Valgono altresì le disposizioni di cui alla D.G.C.R. n. 653 del 10 febbraio 2005.

Nel caso di medie o grandi strutture di vendita collocate fuori o ai margini dei centri abitati in posizione tale per cui le aree da cedere ad uso pubblico non siano di fatto utilizzabili dalla popolazione residente nella zona circostante, né siano utilizzabili come parcheggi scambiatori per l'accesso al centro urbano con mezzi collettivi, i Comuni, ferma restando la cessione delle aree nelle quantità prescritte, possono stabilire nella convenzione la gestione privata delle stesse a cura del gestore della struttura commerciale.

Nel caso di medie o grandi strutture di vendita la "monetizzazione" parziale o totale delle dotazioni prescritte di aree per standard è ammessa, nel rispetto dei limiti e condizioni definite dalla legislazione regionale in materia, nei soli seguenti casi:

a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purchè gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e all'ampliamento di edifici preesistenti. Le dotazioni di cui al punto precedente sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;

Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere riservate al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento.

23.5 - Dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci per le medie e grandi strutture di vendita

Le norme del presente punto prevalgono. ove in contrasto, con quelle contenute nelle schede delle prescrizioni di zona di cui all'art. 10.

Parcheggi pertinenziali di uso comune: definizione e misure.

I parcheggi pertinenziali P3 sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei parcheggi pertinenziali, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5x4,8. Ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

Localizzazione e organizzazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune.

I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie della disciplina urbanistica comunale, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e senza barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico di urbanizzazione P1 e P2, senza sovrapposizioni.

Nel caso di strutture di vendita con più di cento dipendenti per turno di lavoro è opportuno che nell'ambito dei parcheggi pertinenziali sia individuata una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura.

Nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di 50 posti-auto, e dislocati in più gruppi di posti-auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso, e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali.

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrate o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti dal PRG

Nel caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali di capienza superiore a 100 posti-auto in aree ad elevata permeabilità, quali i terrazzi fluviali e i conoidi dell'alta pianura devono essere realizzate soluzioni interrate sotto la struttura di vendita e/o soluzioni pluripiano che minimizzino l'estensione della superficie che viene impermeabilizzata.

Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela.

La dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per medie e grandi strutture di vendita è articolata in relazione alla SV e alla merceologia, secondo la seguente tabella:

Esercizi	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
con superficie di vendita	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
fino a 400mq.	30 mq. di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq.	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq. di SV	20 mq di SV

oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV

Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste ai sensi della suesposta tabella.
Valgono altresì le disposizioni di cui alla D.G.C.R. n.653 del 10 febbraio 2005.

Casi di possibile riduzione delle dotazioni

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete preesistente, i Comuni possono richiedere dotazioni di parcheggi pertinenziali inferiori a quelle di cui al precedente punto 6.4. nei soli seguenti casi:

a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli a due ruote, e purchè gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni di cui alla tabella precedente sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.
c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato nell'ambito del centro storico e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

Nei suddetti casi il Comune può richiedere in alternativa la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità a piedi o con veicoli a due ruote.

Posti per motocicli e biciclette

In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti-auto, la strumentazione urbanistica comunale può prescrivere adeguate dotazioni di posti per motocicli e per biciclette, con particolare riferimento alle medie strutture di vendita.

Aree per il carico e lo scarico delle merci.

Le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese ed in relazione alle disposizioni di cui alla alla D.G.C.R. n. 653 del 10 febbraio 2005. Per le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari tale area deve delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'idonea segnaletica orizzontale e verticale.
Per le grandi strutture di vendita l'area di cui sopra deve essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.
Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

Qualificazione energetico ambientale degli insediamenti

Ai sensi dell'art. 9.5 comma 12 del PTCP negli insediamenti commerciali di rilevanza provinciale e regionale:

- devono essere predisposte le opportune misure di prevenzione dell'inquinamento e non si devono verificare fenomeni di inquinamento significativi;
- deve essere limitata la produzione di rifiuti; questi ultimi devono essere recuperati, in alternativa, laddove ciò sia tecnicamente ed economicamente impossibile, devono essere smaltiti evitandone e riducendone l'impatto sull'ambiente;
- si deve perseguire il contenimento del consumo dell'energia;
- deve essere promossa una mobilità sostenibile;
- deve essere prestata particolare attenzione a:
  - emissioni in atmosfera;
  - emissioni acustiche;
  - progettazione dei fabbricati secondo i criteri e principi della bioclimatica e bioarchitettura;
  - produzione di energia da fonti rinnovabili;
  - contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e restituzione di quota parte dell'apporto idrico, sottratto per effetto dell'impermeabilizzazione, opportunamente disinquinata;
  - inserimento nel paesaggio e qualità degli spazi aperti;
  - emissioni elettromagnetiche;
  - riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata.

L'autorizzazione all'apertura di nuove strutture commerciali di competenza provinciale e sovracomunale è vincolata al rispetto delle seguenti condizioni urbanistico-architettoniche:

a. Le valutazioni degli impatti ambientali prodotti dagli interventi urbanistici/edilizi (già richieste dalla legislazione nazionale e regionale), devono sviluppare i contenuti richiesti dalle schede tecniche di indirizzo di cui alla DGR 1705/20004 e dalle specifiche azioni indicate all'interno delle Linee guida ACEA

b. Ai documenti per la richiesta di agibilità deve essere allegato il Manuale d'uso e manutenzione dell'edificio, nel quale saranno pianificati e programmati tutti gli interventi necessari al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza e il valore economico dell'edificio e a garantirne la corretta gestione con particolare riferimento ai consumi energetici ed idrici ed alla gestione dei rifiuti. Tale manuale comprende:
   - il manuale d'uso, indirizzato agli utenti finali;
   - il manuale di manutenzione indirizzato agli operatori tecnici;
   - il programma di manutenzione che indica un sistema di controlli e di interventi da eseguire in maniera programmata.

VARIANTE

scheda n° 10/14

I - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO: **D**
PREVALENTEMENTE DESTINATE A: **Insediamenti con funzioni produttive**

II - ZONA DI PRG CLASSIFICATA: **D3**
A DESTINAZIONE: **Produttiva di espansione**

III - MODALITA' DI INTERVENTO:
1 - intervento urbanistico = **Piano Particolareggiato pubblico o privato**
2 - unità minima di intervento urbanistico ST = **comparto di PRG**
3 - interventi edilizi: . di manutenzione = **MO - MS - (anche in assenza di Piano Particolareggiato)**
di recupero = **R1 - R2 - R3 - R4 - R5 - T1 - T2b - T3 - T4 - T5 - T6 - T8**
di nuova costruzione = **come da P.P.**
4 - unità minima di intervento edilizio SF = **come da P.P.**

IV - PARAMETRI URBANISTICI MINIMI:
1 - urbanizzazione primaria U1 = **come da P.P.; non richiesta per MO ed MS**
2 - standard urbanistici
P1+P2 = **il più alto fra i seguenti due valori:**
- **30% SU;**
- **superficie individuata all'interno del comparto nelle planimetrie di PRG**
- **solo per l'uso 5.4 il 5% ST**

Verde pubblico = **10% ST, a meno di maggiore indicazione grafica di PRG all'interno del comparto.**

Il totale degli standard non potrà comunque risultare inferiore al 15% di ST
Non richiesti per interventi MO e MS.
3 - urbanizzazione generale UG = **come da PRG o da P.P.**

V - PARAMETRI EDILIZI:
1 - massimo indice di utilizzazione territoriale UT = **/**
2 - massimo indice di utilizzazione fondiaria UF = **0,45 mq./mq.**
3 - massimo indice di densità territoriale DT = **/**
4 - massimo indice di densità fondiaria DF = **/**
5 - massimo rapporto di copertura RC = **0,5**
6 - minima superficie permeabile SP = **10%**
7 - massima altezza del fronte di fabbricato AF = **13 mt.**

VI - DISTANZE E VISUALI LIBERE MINIME:
1 - dal confine di proprietà D1 e VL = **come da P.P. o da R.E.**

2 - dal confine di zona territoriale D2 e VL = **come da P.P. o da R.E.**

3 - da un altro edificio D3 e VL = **come da P.P. o da R.E.**

VII - USI URBANISTICI AMMESSI:

1 - usi residenziali = /

2 - usi sociali a livello di quartiere = **come da P.P.**

3 - usi terziari diffusi = /

4 - usi terziari specializzati = **4.9 - 4.10 - 4.11 -**

5 - usi produttivi urbani = **5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 -**

6 - usi produttivi agricoli = /

7 - usi speciali = **7.4 -**

VIII - PARCHEGGI PERTINENZIALI:

1 - P3 = **20% SU per usi 5.1 - 5.4 - 4.11 ; 30% SU per usi di altro tipo. Non richiesti per interventi MO e MS.**

IX – AREE A SPECIALI PRESCRIZIONI

1 – Comparto D3-22

Il comparto contrassegnato con il numero D3-22 avente S.F. = 316.224 mq., costituito dai due sub-comparti di attuazione D3-22a di S.F.=118.118 mq e D3-22b di S.F.= 184.733 mq. posti rispettivamente ad Est ed a Ovest dell' attuale Via Chiesaccia, è soggetto ai contenuti dell' Accordo di Programma in Variante alla Pianificazione Territoriale ed Urbanistica ai sensi dell' Art. 34 del D.Lgs. 267/2.000 e dell' Art. 40 della L.R. 20/2.000 tra Comune di Crespellano, Comune di Anzola dell' Emilia, Provincia di Bologna e la Soc. Centro Samoggia S.r.L. per l' attuazione della prima fase di urbanizzazione del Polo Sovracomunale del Martignone "

I relativi PUA dovranno declinare i contenuti dell' Accordo di Programma per sviluppare le Linee Evolutive di Gestione Ambientale dell' Ambito con riferimento agli indirizzi delle " Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) in coerenza con l' Art. 7 dell' Accordo di Programma nonché a quanto indicato nello SCAT.

il rispetto della condotta SNAM potrà essere inferiore ai 10 ml previo consenso scritto dell' Ente Gestore.

Relativamente al sub-ambito D3-22b sono consentiti i seguenti usi in aggiunta a quelli previsti al punto VII della presente scheda: usi terziari specializzati = 4.1 - 4.4 – 4.7 – 4.8 –4.2.3n .

L' uso 4.2.3n (grandi strutture commerciali del settore non alimentare) è condizionato alle determinazioni contenute nella Programmazione Commerciale della Provincia di Bologna ed alla cantierizzazione del nuovo casello dell' Autostrada di Crespellano e della relativa bretella .

Relativamente al sub-ambito D3-22b il parametro edilizio di massima altezza dei fronti del fabbricato limitatamente alla funzione 4.1 - 4.4 – 4.2.3n - 5.4 (limitatamente ai depositi meccanizzati) corrisponde a: AF = 25 mt.

Quale elemento caratteristico e tipologico della zona di intervento dovrà essere pre-

visto il recupero della facciata dell' attuale " Chiesaccia ".

I PUA dovranno garantire la riconoscibilità degli assi della centuriazione anche solo con elementi puntuali.

La gestione delle vasche di laminazione sarà a carico della proprietà.

Il sub comparto D3-22a deve farsi carico della sistemazione della viabilità di accesso della Chiesaccia vecchia nel caso in cui non è realizzato l'accesso sulla nuova via Emilia.

Il comparto D3-22a deve farsi carico della realizzazione della fascia di mitigazione limitando per questa fase attuativa la realizzazione ai primi 5-10 metri dalla strada,tenendo in particolar conto la situazione delle abitazioni esistenti, nonchè marcando la linea della centuriazione.

nel comparto D3-22a e D3-22b devono essere eseguiti sondaggi archeologici preventivi per definire le successive modalità operative.

per il comparto D3-22 gli standard dovranno essere commisurati agli usi e alle funzioni insediabili.

2 – Comparto D3-23

L'area D3 comparto 23 di superficie territoriale ST 58.874 mq. è soggetta ai contenuti dell'accordo con i privati redatto ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 20/2000, approvato con D.C.C. n. 42 del 16/04/2009, previa ratifica di Variante Urbanistica ai sensi dell'art. 5 D.P.R. n. 447/98. E' prevista la realizzazione di 22.000 mq. di Superficie Utile SU e di 22.000 mq. di Superficie Coperta SC;

E' prevista la cessione gratuita, quale opera di urbanizzazione generale UG, , di un'ulteriore area a bosco posta a ridosso del Rio Martignone avente una superficie territoriale ST di circa mq. 20.000 (V*).

Limitatamente alla realizzazione di un magazzino meccanizzato, l'altezza massima può arrivare fino a m. 25,00;

L'area è soggetta inoltre ad un contributo extra oneri di Euro 30,00 per ogni mq. di Superficie Utile SU realizzata;

Tutti gli accordi sopra richiamati dovranno essere inseriti in apposita convenzione urbanistica da ratificarsi/approvarsi con Variante Urbanistica.

L'attuazione del comparto potrà avvenire in forma integrata con il comparto D3.24, attraverso un unico piano attuativo.

3 – Comparto D3-8

Nel comparto n. 8 (D3) è ammessa la realizzazione di 2.500 mq. di Superficie Utile SU, relativamente agli usi 3.1 – 3.2 – 3.3 – 4.3 – 4.4, fino ad un massimo di mq. 1.500 di superficie di vendita (SV), in conformità al vigente Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali (POIC) della Provincia di Bologna;

Relativamente agli usi 3.1 – 3.2 – 3.3 – 4.3 – 4.4 lo standard di verde pubblico da cedersi è il 60% della SU e lo standard di parcheggio pubblico P1 da cedersi è il 40% della SU;

4 – Comparto D3-24

L'area D3 comparto 24 di superficie territoriale ST 53.450 mq. con SU ammissibile pari a 22.000 mq è soggetta ai contenuti dell'accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. n.

20/2000 da sottoscrivere con la proprietà.
L'attuazione del comparto prevede la corresponsione di un beneficio pubblico (contributo di sostenibilità) commisurabile nella realizzazione in comune di Crespellano di opere per un controvalore di € 900.000,00 o il versamento che della medesima quota che l'amministrazione destinerà alla realizzazioni di opere previste dal piano della qualità urbana del documento preliminare e per i comuni dell'Unione dei Comuni nella realizzazione della sede unica o di opere per un controvalore pari a € 900.000,00.
A garanzia del versamento, l'attuatore per sè e per loro aventi causa, dovrà prestare, all'approvazione della variante, fideiussione bancaria o fideiussione/polizza assicurativa di importo pari agli importi dei contributi di sostenibilità. Dette fideiussioni prevederanno che l'importo garantito sia progressivamente ridotto sulla base dei pagamenti effettuati
~~L'attuazione della zona mediante la progettazione di assetto integrato con l'area adiacente~~.
L'attuazione del com arto potrà avvenire in forma integrata con il comparto D3.23, attraverso un unico piano attuativo.
Nel comparto sono ammessi i seguenti usi:
U2.1) Commercio al dettaglio alimentare con superficie di vendita fino a 150 mq (o 250 mq per i comuni con oltre 10.000 abitanti) ("esercizi di vicinato"); U2.2) Commercio al dettaglio non alimentare con superficie di vendita fino a 150 mq (o 250 mq per i comuni con oltre 10.000 abitanti) ("esercizi di vicinato"), U2.3) Commercio al dettaglio alimentare con superficie di vendita superiore a 150 mq (o 250 mq per i comuni con oltre 10.000 abitanti) e fino a 400 mq ("medio piccole strutture di vendita"); U2.4) Commercio al dettaglio non alimentare con superficie di vendita superiore a 150 mq (o 250 mq per i comuni con oltre 10.000 abitanti) e fino a 400 mq ("medio piccole strutture di vendita"); U2.5) Pubblici esercizi con superficie fino a 400 mq; U2.6) Uffici, studi, piccole attività di servizio alla persona (Assicurazioni, Banche, Poste, e simili), sedi di Associazioni; U2.7) Artigianato di servizio alla persona; U2.9) Artigianato di servizio all'auto; U2.10) Stazioni di servizio e distributori carburante; U3.2) Commercio al dettaglio non alimentare con superficie di vendita superiore a 400 mq e fino a 800 mq (o 1500 mq per i comuni con oltre 10.000 abitanti) ("medio piccole strutture di vendita"); U3.4) Commercio al dettaglio non alimentare con superficie di vendita superiore a 800 mq e fino a 1500 mq (o 2500 mq per i comuni co ı oltre 10.000 abitanti) ("medio grandi strutture di vendita"); U3.7) Pubblici esercizi con superficie superiore a 400 mq ; U3.11) Locali per pubblico spettacolo (cinematografi, teatri, sale conferenze, auditorium, sale da ballo e similari); U3.12) Sale giochi di superficie superiore a 150 mq; U3.13) Ambiti all'aperto ed in appositi edifici per il commercio ambulante; U5.4) Scuole professionali; U5.5) Centri di formazione; U5.7) Attrezzature per lo sport ; U5.8) Attrezzature per la ricreazione all'aperto; U5.9) Attrezzature di interesse comune; U4.1) Commercio all'ingrosso; U4.4) Aree industriali o artigianali attrezzate; U4.5) Artigianato produttivo e industrie; U5.17) Attrezzature tecnologiche; U5.18) Attrezzature per la mobilità meccanizzata; U5.19) Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

5 – Comparto D3-25

L'area D3 comparto 25, di superficie territoriale ST 311.700 mq. circa (superficie utile insediabile 100.000 mq) è soggetta ai contenuti dell'accordo con i privati redatto ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 e 18 L.R. n. 20/2000, con la società INTERTABA.

L'attuazione deve avvenire mediante piano particolareggiato di iniziativa privata/pubblico per le singole porzioni dei terreni di proprietà privata e pubblica. Nel caso in cui l'attuazione avvenga come sviluppo di un progetto industriale unitario, promosso da un unico soggetto (o da un numero limitato di soggetti coordinati tra loro), può essere prevista la presentazione di un planivolumetrico di insieme corredato dalla specifica convenzione. L'attuazione della zona è soggetta al versamento del contributo di sostenibilità pari a 46,76 euro a mq di superficie utile realizzata per consentire il completamento delle infrastrutture viarie previste dall'accordo territoriale l'attuazione del polo produttivo sovra comunale del Martignone.

In sede di PSC potrà essere prevista una ulteriore capacità insediativa dell'ambito, al fine di consentire l'attuazione di un eventuale piano di sviluppo futuro.

L'altezza massima degli edifici potrà essere di m. 22, mentre quella del magazzino pluripiano potrà raggiungere i 35 m.

In sede di piano planivolumetrico potranno essere previsti accessi carrabili su tutti i lati. Nell'area "varco di visuale libera" è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici di cessione e/ di parcheggi pertinenziali privati, nonché di un edificio con funzioni di guardiania o reception.

E' previsto la monetizzazione dello standard di verde pubblico pari al 10% della superficie territoriale e di parte dello standard di parcheggi pubblici corrispondente al 5% della superficie territoriale, decurtata dell'area in fregio alla via Cassoletta di 2000 mq di che rimane nella disponibilità dell'amministrazione per la realizzazione di parcheggi pubblici. La monetizzazione dovrà avvenire secondo i valori di euro 32,14 (trentadue/14) al mq. per lo standard di verde pubblico e in euro 36,62 (trentasei/62) al mq per lo standard di parcheggi pubblici, da versare tale somma all'atto del ritiro del permesso di costruire;