



COMUNE DI CAMPOGALLIANO

NUOVO COMPARTO ZUCCHINI

ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DOT_N 20.40, DOT_N 25.37 e ANS 26.34 DEL VIGENTE PSC, AI SENSI DEGLI ART. 4 E 38 DELLA L.R. 24 DEL 21 DICEMBRE 2017

Progetto opere di urbanizzazione:



ingegneri riuniti
Ingegneria Architettura Ambiente

Ing. Federico Salardi

VALSAT e Sintesi non tecnica



Dott. Pierluigi Dallari

Progetto urbano:

Arch. Riccardo Giacobazzi

Arch. Valentina Prati

Progetto architettonico:



FANGAREGGI-CASTELLI
studio di architettura

Arch. Ilaria Fangareggi

CARTELLA DOCUMENTI DI CARATTERE GENERALE

ELABORATO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CODIFICA ELABORATO

XX_RT01

Art.1 Le presenti Norme Tecniche di Attuazione integrano, sotto il profilo procedurale e costruttivo, i contenuti dell'Accordo operativo, del Progetto Urbano, dello schema di Convenzione Urbanistica e della Relazione Economico Finanziaria secondo le modalità descritte nel seguito.

Art.2 La realizzazione del Comparto attuativo "Zucchini", dovrà essere attuato nel rispetto del quadro normativo costituito dai vigenti Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio, fatte salve eventuali diverse disposizioni conseguenti al processo di costruzione del Piano Urbanistico Generale di cui alla l.r. 24/17 che entrassero in vigore a seguito della sua approvazione..

Art.3 Le presenti norme si applicano su entrambi i sub-comparti pubblico e privato per quanto concerne le caratteristiche delle opere di urbanizzazione ed i caratteri tipologici generali degli edifici e dello spazio pubblico mentre relativamente a fasi e modalità attuative della parte pubblica il Comune di Campogalliano assumerà gli orientamenti e le decisioni di propria competenza nell'ambito dei programmi di realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale.

Art.4 La realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria e degli edifici previsti dal Progetto Urbano è subordinata a procedura autorizzativa attraverso i titoli edilizi previsti dalle norme.

La realizzazione avverrà per stralci secondo il cronoprogramma che prevede un avanzamento graduale e contestuale di infrastrutture ed edifici destinati alla residenza.

Art. 5 I tempi e le fasi di realizzazione del sub-comparto privato sono quelli previsti dalla Relazione Economico Finanziaria; in ogni caso la costruzione degli edifici destinati alla residenza è subordinata alla contestuale realizzazione delle relative opere di urbanizzazione e l'utilizzazione degli alloggi è a sua volta subordinata al completamento degli stralci operativi che ne consentano la piena funzionalità.

Art.6 Le destinazioni d'uso degli immobili sarà esclusivamente residenziale

Art.7 Gli edifici per la residenza saranno articolati in due tipi edilizi, case a schiera (20) e palazzine da 7/8 alloggi con unico vano scala (76).

Gli elaborati a carattere architettonico del progetto urbano sono indicativi delle soluzioni distributive e di attacco al suolo e sostengono la verifica del rispetto delle indicazioni del vigente RUE.

In sede di titolo abilitativo edilizio possono essere apportate piccole modifiche che non incidano su tali elementi.

Mentre gli edifici a schiera saranno caratterizzati, all'interno di ciascuno dei 4 blocchi, da caratteri uniformi, le palazzine, pur all'interno di una complessiva coerenza architettonica e materica, dovranno essere differenziate dal punto di vista cromatico e volumetrico in modo da garantire un adeguato livello di articolazione percettiva.

L'altezza massima degli edifici è definita e articolata dal progetto Urbano e va da 2 piani f.t. per le case a schiera ai 4 piani f.t. per le palazzine.

L'area agricola residuale tra il comparto e via Zucchini, per la parte eccedente quella necessaria alla realizzazione del filare di pioppi lungo la stessa via, potrà essere ceduta ai

proprietari dei lotti confinanti per la realizzazione di spazi aperti e giardini integrativi all'attività residenziale.

Art.8. Le opere di Urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle individuate negli elaborati del Progetto di Fattibilità Tecnico Economico e nei particolari costruttivi connessi e dovranno essere autorizzati con adeguati titoli abilitativi secondo gli stralci funzionali descritti.

La quota di edifici di competenza del soggetto attuatore privato sarà realizzata per stralci e completata nel termine previsto dall'Accordo Operativo e dalla Convenzione Urbanistica.

Gli stralci attuativi saranno tre e avranno uno sviluppo continuo da Nord verso Sud, come indicato nelle tavole e nel cronoprogramma.

La quota di Opere di competenza del Comune o di altro soggetto attuatore dal Comune individuato sarà completata negli stessi termini per garantire completezza e coerenza dell'intervento complessivo ed evitare effetti negativi nel medio termine.

Nei tempi previsti per il primo stralcio attuativo privato il Comune si impegna a realizzare il tratto dell'asse viario Est/Ovest del proprio comparto ERS.

La viabilità trasversale (N/O-S/E) di entrambi i sub comparti dovrà essere realizzata in modo da riconnettersi e consentire eventuali successive ricongiunzioni con la viabilità extra ambito.

Tutte le opere e gli spazi di uso pubblico saranno realizzate ne rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) adottati al momento della loro progettazione, se ed in quanto applicabili.

Art. 9. Gli edifici rispetteranno i limiti di efficienza energetica di cui al D.Lgs. 192/2005 e saranno caratterizzati da prestazioni energetiche classificate in classe A4 nel sistema di certificazione della regione Emilia Romagna.

Uno degli edifici del primo stralcio attuativo avrà Caratteristiche di edificio NZEB (Near Zero Energy Building).

10. All'interno delle opere di urbanizzazione saranno predisposti i solo spazi per la infrastruttura di connessione degli edifici alla rete di distribuzione del gas ad uso domestico mentre gli allacciamenti saranno realizzati esclusivamente sulla base di accordi specifici con gli acquirenti delle abitazioni.

Art. 11. Sarà garantita la quota complessiva di superficie permeabile prevista dalle norme (40%) sia attraverso la quota di suolo vegetale che attraverso trattamenti del suolo equivalenti ed adeguatamente certificati

Art. 12. Tutte le alberature, sia esterne che interne ai lotti edificabili saranno realizzate con la messa a dimora di essenze locali.

Art. 13. Le recinzioni delle unità abitative dovranno essere tutte conformi alle indicazioni del progetto architettonico-tipologico allegato al Progetto Urbano.

Art. 14. Per quanto concerne gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici si assumono i contenuti compresi nell'Atto di Coordinamento sulle Definizioni Tecniche Uniformi approvato con deliberazione della Giunta Regionale DGR 922/2017.

Art. 15. La cessione delle aree connesse alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria seguirà il collaudo delle opere stesse, come previsto dalla Convenzione urbanistica.

Art.16. La cessione al Comune del sub-comparto pubblico di superficie fondiaria avverrà entro 60 giorni dalla stipula della convenzione urbanistica conseguente l'approvazione dell'Accordo operativo.

Art.17. In sede di definizione dell'Accordo Operativo saranno eventualmente introdotte nei documenti dell'Accordo Operativo le modifiche necessarie a coordinare gli interventi con quelli previsti nella porzione rimanente dello stesso ambito di PSC.

Art.18. La superficie territoriale complessiva dell'Accordo Operativo, le quantità di aree in cessione al Comune, la Superficie Utile Complessiva ecc. sono individuate nella tabella allegata alle tavole del Disegno Urbano.

Art.19. I costi determinati in sede di progetto per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono individuati nelle relazioni di progetto e saranno verificati analiticamente nelle successive fasi progettuali. Tali costi, una volta consolidati, saranno detratti fino a capienza, dagli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria vigenti secondo le determinazioni della legge regionale.

Art.20. Fermi restando gli aspetti di carattere generale, il presente Accordo Operativo, stipulato ai sensi dell'art. 24 della l.r. 24/17, potrà essere modificato in qualsiasi momento per aspetti di carattere non essenziale.

In ogni caso in sede di nuovo Piano Urbanistico Generale le parti potranno sottoscrivere, in sostituzione, un nuovo Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della l.r. 24/17

Campogalliano, 30 dicembre 2021

Zucchini Srl

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Maurizio Moro", with a stylized flourish at the end.