

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(MODIFICATE 25/09/2023)

ART. 1 - CAMPO D'APPLICAZIONE

Il presente Piano Particolareggiato d'iniziativa privata redatto ai sensi dell'art 3 della L. R. 46/1988, costituisce strumento urbanistico attuativo in attuazione dell'accordo sottoscritto ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 tra il soggetto attuatore Pirani Group s.r.l., che agisce per procura concessa dai proprietari e il Comune di Carpi per l'attuazione del comparto F14 in variante al P.R.G. vigente., individuata al N.C.E.U. al foglio 75, mapp. 43, come individuata dagli elaborati del Piano Particolareggiato oggetto delle presenti norme e che si pone in variante all'art. 61 delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente per quanto attiene all'inserimento dell'uso alimentare.

Le presenti norme attengono dunque unicamente alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche da attuarsi nel perimetro del piano particolareggiato in oggetto e sono vincolanti per i soggetti attuatori del piano o loro aventi causa.

ART. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.P.

Il Piano Particolareggiato é costituito dai seguenti elaborati, che ne fanno parte integrante:

A) ELABORATI STATO DI FATTO

- 1 A Estratto mappa, estratto P.R.G., ortofoto
- 2 A Estratto mappa catastale con individuazione delle proprietà
- 3 A Planimetria stato di fatto con individuazione vincoli e servitù
- 4 A Profili del terreno stato di fatto
- 5 A Documentazione fotografica dello stato di fatto e del verde esistente
- 6 A Planimetria stato di fatto con sottoservizi esistenti

B) ELABORATI DI PROGETTO

- 7 A Planimetria di progetto
- 8 A Tavola comparativa: planimetria
- 9 A Profili del terreno stato di progetto
- 10 A Edificio A - piante, sezioni, prospetti
- 11 A Edificio B e edificio C - piante, sezioni, prospetti
- 12 A Sezioni generali di progetto
- 13 A Viste e renderizzazioni
- 14 A Planimetria fognatura nera
- 15 A Planimetria fognatura bianca
- 16 A Planimetria rete telefonia, rete distribuzione energia elettrica
- 17 A Planimetria rete distribuzione acqua e gas
- 18 A Planimetria impianto di illuminazione esterna
- 19 A Planimetria di progetto con individuazione delle destinazioni d'uso

- 20 A Planimetria con individuazione ripartizione funzionale dei lotti
- 21 A Verifiche urbanistiche lotti A-B-C
- 22 A Planimetria del verde
- 23 A Planimetria rete di irrigazione verde
- 24 A Modifiche al sistema infrastrutturale

C) OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 1 U Opere di Urbanizzazione primaria a scomputo - Planimetria generale aree in cessione
- 2 U Opere di Urbanizzazione primaria a scomputo - Planimetria del verde pubblico
- 3 U Opere di Urbanizzazione primaria a scomputo - Planimetria parcheggi e viabilità pubblica
- 4 U Opere di Urbanizzazione primaria a scomputo - Pista ciclabile: planimetria e sezioni
- 5 U Opere di Urbanizzazione primaria a scomputo - Planimetria impianto di illuminazione pubblica
- 6 U Opere di Urbanizzazione primaria a scomputo - Planimetria fognatura bianca pubblica
- 7 U Opere di Urbanizzazione primaria a scomputo - Planimetria rete di irrigazione verde pubblico
- 8 U Opere di Urbanizzazione secondaria a scomputo – Rotatoria: planimetria e sezione di progetto
- 9 U Opere di Urbanizzazione secondaria a scomputo – Rotatoria: planimetria e sezione di confronto
- 10 U Opere di Urbanizzazione secondaria a scomputo – Rotatoria: impianto di irrigazione, fognatura bianca e illuminazione
- 11 U Opere di Urbanizzazione secondaria a scomputo – Modifiche al sistema infrastrutturale

D) INTERVENTI COMPENSATIVI

- 1 IC Interventi compensativi finalizzati a qualificare l'interesse pubblico e la sostenibilità dell'intervento
- 2 IC Riqualficazione ex campo nomadi
- 3 IC Pista ciclopedonale anello rotatoria: planimetria e sezioni di progetto
- 4 IC Fascia boscata: planimetria e sezione

E) ALLEGATI

- R 0 Elenco documenti
- R 1 Relazione tecnico illustrativa architettonica
- R 2 Relazione tecnico idraulica
- R 3 Relazione tecnica impianto illuminazione esterno
- R 4 Calcolo illuminotecnico
- R 5 Valutazione previsionale di impatto acustico
- R 6 Studio impatto veicolare in atmosfera
- R 7 Sostenibilità energetica dell'intervento
- R 8 Studio trasportistico e di impatto della viabilità indotta sulla viabilità esterna
- R 9 Valutazione ambientale strategica
- R 10 Relazione geologico geotecnica e sismica
- R 11a Computo metrico estimativo verde pubblico
- R 11b Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
- R 11c Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione secondaria - Rotatoria
- R 11d Quadro economico – Modifiche al sistema infrastrutturale
- R 12a Computo metrico estimativo interventi compensativi - Area ex nomadi

- R 12b Computo metrico estimativo interventi compensativi - Corridoio boscato
- R 12c Computo metrico estimativo interventi compensativi – Pista ciclopedonale anello rotatoria
- R 13 Cronoprogramma
- R 14 Schema di convenzione
- R 15 Quantificazione e compensazione delle emissioni climalteranti
- R 16 Norme Tecniche di Attuazione
- R 17 Procura
- R 18 Documentazione fotografica stato di fatto
- R 19 Controdeduzioni ai pareri di competenza Enti

ART.3 – ZONIZZAZIONE

L'area d'intervento oggetto del Piano Particolareggiato, è classificata dal vigente PRG del Comune di Carpi, quale **“ZONA DI TRASFORMAZIONE DIREZIONALE- COMMERCIALE (tipo F)”** ed è regolamentata dall' articolo 61 delle N.T.A. del P.R.G.. L'estensione territoriale del comparto è di complessivi mq. 27.231,00 ed è normata dall'art. 61 delle NTA del PRG come segue:

Art.61 Zone di trasformazione direzionali – commerciali (tipo F) (Var. 17 C.C. n. 51/2008, Var. 19 C.C. n. 114/2009, Var 24 C.C. n. 133/2011, Var. 35 C.C. n.140/2015, Var. 42 C.C. 116/2017)

61.01 La trasformazione di queste zone si pone l'obiettivo di insediare funzioni terziarie e direzionali ad elevata strategicità territoriale attraverso un insieme di interventi progettuali di buona qualità armonizzati all'interno di un sistema di aree verdi di pregio.

61.02 Ripartizione funzionale:

- Area di concentrazione edificazione SE = 40% di ST
- Area di verde privato VC = 20% di ST
- Area di cessione VP = 40% di ST.

61.03 Usi previsti: U1/1; U2/1; U2/2; U2/2a; U2/3; U2/4; U2/5; U2/6; U3/1; U3/2; U3/3; U3/4; U3/5; U3/6; U3/7; U6/1; U6/2.

di cui

Usi regolati: fino ad un massimo del 20% della SC: U2/3; U2/5; U2/6; U3/5; U3/6; U3/7. U1/1 fino ad un massimo per complessivi 150 mq. di SC per ogni unità produttiva.

Qualora negli strumenti attuativi siano previsti usi di tipo commerciale, questi dovranno rispettare le specifiche prescrizioni previste nel precedente art. 29.

Per gli ambiti: F4; F5; F6; F7; F8; F11; F12; **F14**;

- usi vietati: U2/1 alimentare (ad accezione di quelli annessi e/o complementari ad attività di pubblico esercizio); U3/2 alimentare; U3/3;

Per gli ambiti: F1 - F2 - F3- F9 – F10 – F13;

l'insediamento di strutture di vendita medio-grandi e grandi è vincolato alle condizioni dell'Art. 29.06 delle Norme Tecniche di Attuazione.

61.04 Modalità di attuazione:

Attuazione tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale UT = 0,3 mq/mq.
- Indice di permeabilità IP: su VC > 70%; su VP > 90% (se si realizzano servizi di standard > 40%);
- Densità arborea A = 80 alberi/ha;
- Densità arbustiva AR = 120 arbusti/ha.

3.1 – Superficie complessiva ammessa

DATI DIMENSIONALI COMPARTO F14

Indici	Dati da PRG	Dati P.P.
Superficie territoriale PP mq	27236mq da rilievo	27236mq da rilievo
Superficie complessiva S.C. Indice di UT =3000 mq./ha - 30% S.T.		
lotto A		2400
lotto B		600
lotto C		1300
Totale mq	8170mq	4300mq
Usi previsti: fino ad un max 20 % SC U2/3, U2/5, U2/6, U3/5, U3/6, U3/7 (mq) U/1 fino a 150mq. per unità prod.	U2/3 max 20%SC=1.634mq, U2/5, U2/6, U3/5, U3/6, U3/7,U1/1	U2/2a con SV alimentare≤1500mq, U2/2n,U2/3 200mq, U3/5
usi vietati	U2/1 Alimentare,U3/2 Alimentare, U3/3	/
Superficie edificabile SE 40% S.T.		
lotto A		6400
lotto B		1280
lotto C		3214
Totale mq	10894mq	10894mq
di cui aree in cessione		
lotto A		/
lotto B		/
lotto C		/
Totale mq		/
Verde pubblico VP 40 % S.T.		
lotto A		6400
lotto B		1280
lotto C		3214
Totale mq	10894mq	10894mq
di cui aree in cessione		
strade		1948
verde		7074
parcheggi		1299
pista ciclopedonale		489
percorso pedonale		84
Totale mq		10894mq
Verde Condominiale VC 20 % S.T.		
lotto A		3200
lotto B		640
lotto C		1608

Totale mq	5448mq	5448mq
di cui aree a verde in cessione		
lotto A	min. 50% VC destinato a verde = 5448mq/2=2724mq	1628
lotto B		333
lotto C		807
Totale mq	2724mq	2768mq
Parcheggi P1		
Uso U2/2a (1 p.a./13mq SV)	115	115
Uso U2/3 (10mq/35mq SC)	2	2
Uso U2/2n SV<400mq (1p.a./40mq SV)	10	10
Uso U2/2n 800mq <SV<1500mq (1p.a./20mq SV)	50	52
TOT. N°	177	179
Parcheggi P2		
Uso U2/2a (1mq/2,5mq SC)	35	44
Uso U2/3 (1mq/2mq SC)	4	4
Uso U2/2n SV<400mq (1mq/2,5mq SC)	10	11
Uso U2/2n 800mq <SV<1500mq (1mq/2,5mq SC)	21	45
TOT. N°	70	104
Parametri ecologici		
Superficie permeabile Superficie permeabile VP=10254mq Indice di permeabilità IP/VP strade 1948mqx0.25*=487mq verde 7074mqx1.20=8488mq parcheggi 1225mqx0.95*=1164mq pista ciclopedonale 489mqx0.2=98mq percorso pedonale 84mqx0.2=17mq	>90%	94%
Superficie permeabile VC=4498mq Indice di permeabilità IP/VC strade 1873mqx0.25*=468mq verde 2768mqx1.20=3322mq parcheggi 741mqx0.95*=704mq percorso pedonale 21mqx0.2=4mq	>70%	83%
Alberi A 80alberi/ha	219	262
Arbusti AR 120 arbusti /ha	328	709
Alberi fascia boscata		66
Superficie di vendita lotto A mq lotto B mq		1500 395

lotto C mq		1000
TOT mq		2895
* Vedi schede allegate alla Relazione R01		

Le superfici complessive ammesse sono ripartite in variante all'art. 61 N.T.A. per quanto attiene la destinazione d'uso riferita al lotto A, le superfici complessive ammesse sono ripartite in tre lotti così definiti:

LOTTO A

ST=16.000 mq, SE=40%ST=6.400 mq, VC= 20%ST=3.200 mq, VP= 40%ST=6.400 mq

La proposta prevede la realizzazione di una Medio piccola struttura commerciale con Superficie Complessiva pari a SC=2.200 mq e con SV a destinazione Alimentare U2/2 minore o uguale a 1.500 mq e un Pubblico Esercizio SC=200mq;

LOTTO B

ST=3.200 mq, SE=40%ST=1.280 mq, VC= 20%ST=640 mq, VP= 40% ST=1.280 mq

La proposta prevede la realizzazione di una Medio piccola struttura commerciale con Superficie Complessiva pari a SC=600 mq, con SV=395 mq con destinazione d'uso non alimentare U2/2n;

LOTTO C

ST=8.036 mq, SE=40%ST=3.214 mq, VC=20%ST=1.608 mq, VP=40%ST=3.214 mq

La proposta prevede la realizzazione di una Medio piccola struttura commerciale con Superficie Complessiva pari a SC=1300 mq, con SV=1000 mq con destinazione d'uso non alimentare U2/2n.

ART.4 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

L'area d'intervento, assoggettata a Piano Particolareggiato d'iniziativa Privata in variante al PRG vigente, è riservata ad interventi di tipo direzionali commerciali con la possibilità d'insediamento delle seguenti destinazioni funzionali:

- U1/1, U2/1, U2/2, U2/2a, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6 ,U3/1, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/6. U3/7, U6/1, U6/2 e con le seguenti limitazioni:

- indice di utilizzazione territoriale UT=0.3mq/mq ST

4.1 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste per gli edifici del Piano Particolareggiato sono quelle concesse dal vigente PRG e definite in variante e quindi come segue:

ATTRIBUZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA	SUPERFICIE IN P.P.	USI LIMITATI
LOTTO A	U2/2a U2/3 pubblico esercizio	SC = 2.200 mq SV <= 1500 SC= 200 mq	MQ
LOTTO B	U2/2n	SC = 600 mq	SC _{MAX} =ST 3.200 x 0.3= 960 mq
LOTTO C	U2/2n	SC = 1.300 mq	SC _{MAX} =ST 8.036 x 0.3= 2.410mq

Le destinazioni d'uso consentite sono le precedenti nelle dimensioni massime soprariportate, è possibile modificare le geometrie delle unità indicate, pur mantenendo il massimo consentito in mq di superficie complessiva e di vendita nell'ambito delle destinazioni ammesse.

L'uso U2/2a alimentare, previsto in forza dell'accordo redatto ai sensi dell'art. 18 della L. r. 20/2000 e sottoscritto in data 28/10/2021 prot.int. 65890, è consentito solo ed esclusivamente nel lotto A con SV <=1500 mq.

Ai sensi dell'accordo dovranno essere realizzati solo edifici ad alta sostenibilità (vedi progetto Itaca, tetti verdi, pareti verdi ecc.....)

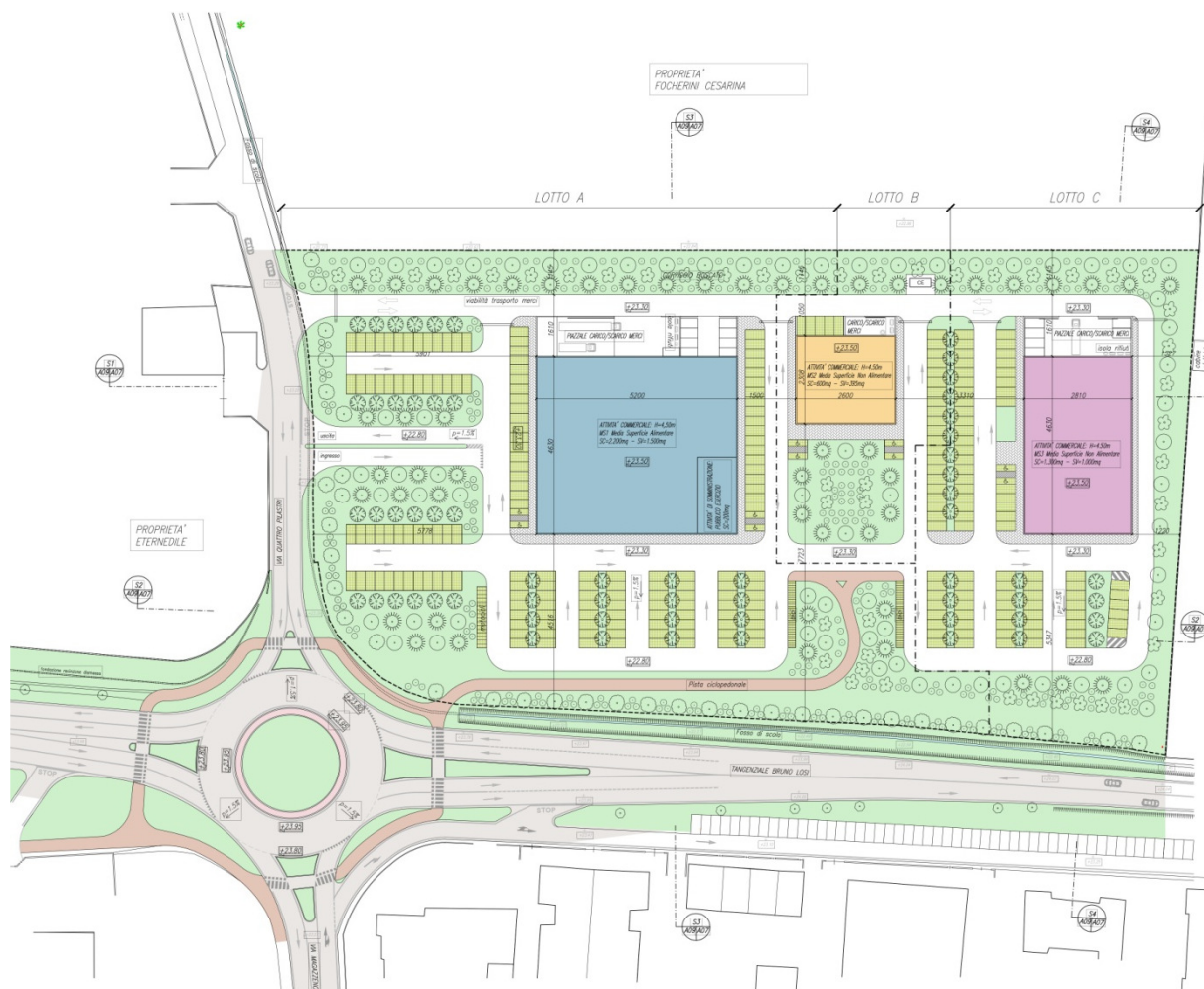
Gli edifici saranno realizzati con pilastri, travi e solai prefabbricati in C.A.P., e fondazioni gettate in opera. I tamponamenti saranno realizzati con pannelli prefabbricati a taglio termico completamente rivestiti con frangisole in legno e/o alluminio preverniciato "effetto legno", alternati a pareti verdi (bosco verticale) secondo un modulo compositivo predefinito al fine di garantire una totale schermatura dal sole. I lati est, prospicienti la tangenziale Bruno Losi, degli edifici A e B saranno tamponati con una facciata vetrata continua in vetro ed alluminio che permetterà una totale permeabilità del complesso commerciale rispetto all'ambiente circostante.

Saranno realizzati edifici ad alta sostenibilità in riferimento sia ai consumi e all'efficienza energetica, sia in considerazione del loro impatto sull'ambiente e sulla salute dell'uomo.

Saranno edifici innovativi, a ridotti consumi di energia ed acqua e realizzati con materiali che, nella loro produzione comportino bassi consumi energetici e nello stesso tempo garantiscano un elevato comfort.

4.2 – Ipotesi di insediamento delle destinazioni urbanistiche previste

Nel presente piano particolareggiato la previsione di insediamento è quella riportata nella sottostante planimetria generale:



Schema delle destinazioni d'uso previste per tutti i lotti: la superficie campita con colori azzurro, giallo e fucsia rappresenta le superfici di massimo ingombro dei fabbricati.

Tale schema è redatto in conformità alla previsione di divisione interna del comparto secondo lo schema allegato. Si precisa che le previsioni del P.P. sono vincolanti per quanto riguarda la superficie complessiva prevista in ogni lotto, in particolare la superficie di vendita del settore alimentare prevista nel lotto A.

Per quanto riguarda gli indici delle aree di cessione, dovranno essere scrupolosamente rispettate in sede di presentazione dei titoli edilizi, quindi i rispettivi Permessi di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la costruzione dei fabbricati, i cui progetti dovranno rispettare anche le normative specifiche per i luoghi di lavoro, igiene e Vigili del Fuoco.

4.3. – Verifica della dotazione degli standard urbanistici

DOTAZIONE DI POSTI AUTO AD USO PUBBLICO

Nel rispetto dei limiti e minime dotazioni richieste dalle N.T.A. (Tabella Usi), ogni intervento edilizio di edificazione dovrà comprendere la quota parte relativa di parcheggi P2 ad uso pubblico.

Le aree a parcheggio P2 andranno di norma localizzate sul fronte strada e, comunque, a diretto servizio degli insediamenti.

Al fine del calcolo del numero di posti auto da cedere all'amministrazione si prende come riferimento la dotazione in termini di superficie prevista nella Tabella Usi di cui agli artt.28 e 29 delle N.T.A.:

tale superficie viene divisa per la superficie convenzionale di n.1 posto auto comprensivo di spazi di manovra e disimpegni di mq 25.

I parcheggi P2 sono parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le cui aree vanno rese disponibili per uso pubblico, attrezzate ed alberate contestualmente alle costruzioni; in tal caso, ovvero in presenza di aree di dimensioni consistenti, gli spazi di sosta dovranno risultare di norma adeguatamente attrezzati e sistemati con pavimentazioni filtranti.

Nelle aree di sedime delle opere di urbanizzazione che saranno oggetto di cessione dovranno essere reperiti parcheggi P2 pubblici con superficie maggiore o uguale al 40% della superficie destinata a SC.

CALCOLO PER LA DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI P2

LOTTO A = $SC2400mq \times 0,40 = 960mq$
posto auto equivalente = $1parcheggio/25mq$

CALCOLO PER LA DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI P2

LOTTO B = $SC600mq \times 0,40 = 240mq$
posto auto equivalente = $1parcheggio/25mq$

CALCOLO PER LA DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI P2

LOTTO C = $SC1300mq \times 0,40 = 520mq$
posto auto equivalente = $1parcheggio/25mq$

Periodo di manutenzione parcheggi di urbanizzazione primaria: anni 10 dalla data del collaudo

DOTAZIONE DI VERDE PUBBLICO

All'interno dell'ambito di Trasformazione dovrà essere reperita area a verde pubblico con superficie maggiore o uguale al 40% della Superficie Territoriale. All'interno del comparto le aree a verde pubblico troveranno collocazione prevalentemente a margine della tangenziale Bruno Losi, lungo via Quattro Pilastri in corrispondenza della rotatoria in progetto e lungo il confine nord dell'area.

Tali aree dovranno essere piantumate con essenze autoctone ad alto fusto, con funzione di mitigazione del progetto nel contesto, migliorare le qualità ambientali ed assorbire la CO2 nell'atmosfera prodotta dal traffico veicolare, diminuire la presenza di polveri sottili in sospensione nell'aria, ridurre il livello di inquinanti e migliorare la capacità di assorbimento dell'acqua piovana del terreno.

Le aree a verde dovranno essere dotate di impianto di irrigazione.

CALCOLO PER LA DOTAZIONE MINIMA DI VERDE

Ai sensi Art.61.04 NTA

Densità arborea A= 80 alberi/ha

Totale su comparto n 219

Lotto A	A= 128 alberi
Lotto B	A= 26 alberi
Lotto C	A= 65 alberi

Densità arbustiva A= 120 alberi/ha

Totale su comparto n. 328

Lotto A	Ar= 192 alberi
Lotto B	Ar= 39 alberi
Lotto C	Ar= 97 alberi

Verde Permeabile nel VP=60% SC

Lotto A	VP= 1440mq
Lotto B	VP= 360mq
Lotto C	VP= 780mq

Periodo di manutenzione verde: 7 anni dalla data di collaudo delle opere realizzate

La sistemazione finale del verde di comparto da concordare preventivamente con il competente Servizio comunale, dovrà essere mirata ad assicurare anche un'adeguata alberatura dei parcheggi a raso conformemente al progetto approvato.

Calcolo parcheggi di pertinenza

LOTTO A

posto auto P1 = 1mq/2,5 mq SC

LOTTO B

posto auto P1= 1mq/2,5 mq SC

LOTTO C

posto auto P1= 1mq/2,5 mq SC

4.3. – Tolleranze plano-altimetriche e adeguamenti.

E' consentito realizzare superfici complessive inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato.

In particolare saranno ammesse modifiche alla morfologia di perimetro e dell'area di sedime dei fabbricati, alle sagome dei fabbricati (da ritenersi indicative, in quanto rappresentano la massima superficie coperta per ogni singolo lotto) e delle coperture. Saranno altresì ammesse modifiche alle tipologie degli edifici ed ai rapporti volumetrico-dimensionali (proporzioni, altezze, superfici coperte e numero di piani) nel rigoroso rispetto degli indici e parametri prescritti dal P.R.G. e dalle Norme del Piano Particolareggiato.

Non è consentito l'accorpamento di due o più lotti a destinazione commerciale per la formazione di un unico lotto, in quanto non è consentito l'ampliamento delle superfici di vendita ammissibili previsti all'interno dei singoli fabbricati indicati negli elaborati di P.P.

In particolare non è consentito l'ampliamento della medio piccola struttura commerciale a destinazione alimentare prevista per il lotto A ed oggetto di specifica variante urbanistica esplicitata con la presente proposta di piano particolareggiato redatta in variante alla strumentazione urbanistica vigente.

In ogni caso l'accorpamento è ammissibile quando interessa esclusivamente l'area destinata ad SE, così come previsto dall'Art.4.03 delle NTA del PRG, ove la stessa è destinata alla concentrazione di volumi edificabili e quindi non comporta lo spostamento di area destinata a VC, destinata ai sensi dell'Art. 5.03 delle NTA del PRG a finalità ambientali e paesaggistiche”.

Sono consentite modifiche al disegno delle superfici scoperte, dei parcheggi di pertinenza e degli accessi carrai, conseguenti o meno alle modifiche suddette o derivanti da esigenze di razionalizzazione esecutiva.

Sono inoltre ammesse modeste modifiche ai confini dei lotti nell'ordine della tolleranza grafica ed a seguito di esatta misurazione ed individuazione degli stessi sul terreno, finalizzato alla approvazione dei frazionamenti.

In sede d'esecuzione del piano sono consentiti gli adeguamenti necessari ai fini della coincidenza fra progetto grafico e risultanze metriche dei luoghi, a condizione che la ripartizione funzionale del piano particolareggiato risulti invariata nelle sue percentuali. Il progetto di piano infatti è stato realizzato in base a rilievo celerimetrico delle aree evidenziando uno scostamento fra le superfici rilevate e le superfici catastali ed inoltre il piano comprende solo parzialmente alcuni mappali catastali, pertanto la trasposizione fra la rappresentazione grafica del PRG in scala 1/5000 e l'effettivo stato dei luoghi e dell'assetto censuario potrebbe generare la necessità di detti adeguamenti.

ART. 5 - PROCEDURE, VALIDITA', EFFICACIA E VARIANTI AL P.P.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa private viene presentato ai sensi dell'art. 49.1 del Regolamento Edilizio Comunale, in variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 3 l.r. 46/88, secondo lo schema di assetto urbanistico delineato nell'accordo sottoscritto il 28.10.2021 prot. 65980 ai sensi dell'art. 18 l.r. 20/2000 e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4 c. IV l.r. 24/2017.

Il P.P. ha validità ed efficacia per 10 anni a partire dalla data di stipula della relativa convenzione fra i soggetti proponenti e l'Amministrazione Comunale per l'edificabilità dei lotti, quanto alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere compensative si rimanda alle tempistiche riportate nel cronoprogramma.

Entro il termine di validità, possono essere adottate Varianti del Piano Particolareggiato mediante le procedure urbanistiche vigenti al momento della richiesta delle varianti stesse.

5.1. – Obbligo di Convenzione Attuativa

Conformemente a quanto previsto dagli artt. 22 e 25 della previgente Legge urbanistica Regionale n° 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, cui ci si deve riferire a norma dell'art. 41 della L.R. 20/2000, per l'attuazione del Piano Particolareggiato, il Comune, dopo il deposito e l'approvazione dello stesso, stipulerà una specifica convenzione attuativa sulla scorta dello schema riportato nell'elaborato descrittivo del medesimo P.P.

ART. 6 - ATTUAZIONE DEL P.P.

Relativamente alle tempistiche di attuazione delle opere di urbanizzazione e delle opere compensative si rimanda agli obblighi convenzionali riportati nella convenzione urbanistica, i quali recepiscono quanti riportato Tempi di realizzazione opere extracomparto oggetto di accordo come riportato nel cronoprogramma Tav.R13:

- 1) Entro **un anno** dalla stipula della convenzione per l'attuazione delle opere di urbanizzazione del comparto dovrà essere presentato il pdc delle opere di urbanizzazione previste nel P.P. approvato riguardante sia le opere comprese nel comparto sia i progetti esecutivi delle opere oggetto di accordo;
- 2) Entro **24 mesi** dalla stipula della convenzione dovranno iniziare i lavori per la realizzazione della rotatoria stradale di collegamento fra le vie Quattro Pilastri SS 413 Romana Nord e la tangenziale Bruno Losi;
- 3) Entro **12 mesi** dalla stipula della convenzione dovranno iniziare i lavori per la realizzazione delle opere di de-saeling del campo nomadi;
- 4) realizzazione di un sistema di connessioni pista ciclopedonali , a favore della mobilità lenta, lungo i confini sud ed est del tra il comparto, lungo Via Quattro Pilastri e l'ambito urbano oltre la tangenziale Bruno Losi, la cui collocazione dovrà tenere conto della fascia di rispetto dell'acquedotto industriale, del collettore fognario ed eventuali altri sottoservizi esistenti, inizio lavori **entro 18 mesi** dalla stipula della convenzione.

Ai fini della realizzazione dei lavori il Soggetto Attuatore si obbliga a seguire le procedure previste dal Codice dei contratti pubblici ai sensi dell'art. 36, comma 3, D.Lgs 50/2016 e ss.

mm., poiché trattasi di opera extracomparto.

Tempi di realizzazione opere di urbanizzazione comparto:

- 1) Entro **18 mesi** dalla stipula della convenzione dovranno iniziare i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto;
- 2) Entro **18 mesi** dalla stipula della convenzione dovranno iniziare i lavori per la realizzazione del corridoio boscato;

Il progetto di Piano Particolareggiato potrà essere attuato per stralci funzionali (vedi cronoprogramma allegato) indipendenti nell'arco di validità del piano stesso. Detti stralci funzionali potranno essere attuati garantendo comunque le opere di urbanizzazione primaria e le sistemazioni generali poste a carico dei proponenti o loro aventi causa da attuarsi all'interno delle aree di cessione ai fini del conseguimento della maggiorazione dell'indice di edificabilità territoriale previsto dall'art. 54.11 delle NTA del PRG.

L'attuazione degli stralci funzionali avverrà tramite interventi edilizi diretti appartenenti alla categoria d'intervento della "nuova costruzione" a seguito del rilascio dei permessi a costruire dei singoli edifici previsti dal piano particolareggiato. Contestualmente all'edificazione dello stralcio (vedi cronoprogramma allegato) dovranno essere predisposte le opere d'urbanizzazione primaria a diretto servizio della nuova edificazione al fine di garantire il completamento di queste prima del completamento della nuova edificazione.

Il rilascio dei permessi a costruire relativi agli edifici previsti dal P.P. potrà avvenire solo ad avvenuto rilascio del permesso a costruire relativo alle opere d'urbanizzazione primaria.

Detti stralci funzionali dovranno comunque mantenere inalterato il disegno complessivo del piano attuativo.

Eventuali modifiche in corso di attuazione del Piano Particolareggiato, **non costituiscono variante** quando:

- Si realizzino superfici complessive, nell'ambito dei singoli lotti, inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato.
- Si tratti di modifiche al disegno delle superfici scoperte, dei parcheggi di pertinenza e degli accessi carrai, conseguenti o meno alle modifiche suddette o derivanti da esigenze di razionalizzazione esecutiva.
- Si tratti di modeste modifiche alle dividendi dei lotti nell'ordine della tolleranza grafica ed a seguito di esatta misurazione ed individuazione degli stessi sul terreno, finalizzato alla approvazione dei frazionamenti.
- In particolare saranno ammesse modifiche alla morfologia di perimetro e dell'area di sedime dei fabbricati, delle sagome dei fabbricati (da ritenersi indicative, in quanto rappresentano la massima superficie coperta per ogni singolo lotto) e delle coperture.
- L'edificazione dovrà avvenire nei limiti della sagoma di massimo ingombro del fabbricato così come individuata negli elaborati di piano.
- Saranno altresì ammesse modifiche alle tipologie degli edifici ed ai rapporti volumetrico-dimensionali (proporzioni, altezze, superfici coperte, numero di piani) nel

rigoroso rispetto degli indici e parametri prescritti dal P.R.G., in particolare delle distanze minime e della visuale libera, e dalle Norme del Piano Particolareggiato.

E' consentito realizzare superfici utili e numero dei piani inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato ed autorimesse interrato, anche se non previste dagli elaborati di piano, nel rispetto del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Sono viceversa da considerare varianti del P.P. tutte le modifiche sostanziali dello stesso che possano incidere sui rapporti fra lotto e lotto e che siano in violazione dei parametri edilizi ed urbanistici delle presenti norme.

ART. 7 - I PARAMETRI EDILIZI

All'interno del perimetro del piano valgono i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

tutte le distanze dovranno essere verificate con la proposta progettuale

- Distanza fra pareti finestrate d'edifici compresi nel piano, o fra corpi di fabbrica del medesimo edificio = ml. 10;
- Distanza degli edifici previsti dal piano dai confini di proprietà dei tessuti edificati esistenti ml.5,00, anche nel caso di pareti finestrate d'edifici contermini poste a distanza inferiore a ml.5,00;
- Distanza degli edifici dal confine stradale e dai parcheggi d'urbanizzazione primaria = ml. 5,00;
- Indice di visuale libera = 0,5 dell'altezza media dei fronti del fabbricato con un minimo di ml. 5;
- Distanza minima dai confini di proprietà dei lotti previsti nel piano = ml. 5,00;
- Superficie complessiva massima costruibile sul lotto, non superiore a quella attribuita dalla tabella contenuta nella del piano particolareggiato

ART. 8 - NORME PARTICOLARI

a) Le aree di "verde condominiale" comprese nei singoli lotti saranno piantumate secondo i seguenti criteri d'indirizzo:

- limitare l'uso esclusivo di piante sempreverdi conifere utilizzando comunque conifere rustiche quali pino silvestre, tasso baccata, libocedro;
- escludere i pioppi cipressini e pioppi in genere;
- preferire alberature scelte fra le specie maggiormente adatte alle condizioni meteo climatiche dei luoghi;
- Preferire essenze che presentino la maggiore capacità di assorbimento annuo della CO2 e di abbattimento degli inquinanti;
- Per la scelta delle essenze si consiglia di consultare le schede progetto QualiViva, promosso dal Ministero delle Politiche agricole o equipollenti
- preferire un uso modesto d'alberature d'alto fusto ai fini del rispetto del loro sviluppo futuro e della dimensione da esemplare adulto;
- utilizzare arbusti e cespugli a fioritura variata nel ciclo stagionale, da scegliersi tra quelli

autoctoni o naturalizzati tipici della zona.

b) Norme prescrittive per la soddisfazione dei parametri di dotazione del “verde” di comparto

Al fine di soddisfare i requisiti previsti dal Piano Regolatore Comunale e dal P.P. approvato sono state considerati i seguenti parametri in relazione alla superficie territoriale di comparto.

RICHIESTI IN DOTAZIONE

Densità arborea A= 80 alberi/ha
Totale su comparto n 219

Lotto A	A= 128 alberi
Lotto B	A= 26 alberi
Lotto C	A= 65 alberi

Densità arbustiva A= 120 alberi/ha
Totale su comparto n. 328

Lotto A	Ar= 192 alberi
Lotto B	Ar= 39 alberi
Lotto C	Ar= 97 alberi

Verde Permeabile nel VP=60% SC

Lotto A	VP= 1440mq
Lotto B	VP= 360mq
Lotto C	VP= 780mq

c) Le coperture degli edifici potranno essere realizzate piane con manto di copertura preferibilmente in tegoli curvi o piani, in lastre ondulate o in guaina asfaltata o ardesiata. Per tutti i lotti è preferibile la realizzazione di tetti a verde giardino con l’obiettivo della mitigazione dei raggi UV, garantendo un buon isolamento termico ed acustico all’edificio, oltre che favorire il rallentamento dello scarico delle acque meteoriche.

d) E’ preferibile che non siano realizzate recinzioni lungo i confini del Comparto F14 e tra i lotti. Lungo il confine ovest del comparto dovrà essere realizzato un corridoio boscato con la messa a dimora di specie autoctone di piante ad alto fusto, cespugliose ed erbacee per consentire un maggiore inserimento del progetto nel contesto circostante, migliorarne le qualità ambientali ed assorbire la CO2 nell’atmosfera prodotta dal traffico veicolare.

Qualora si ritenesse necessario la posa di recinzioni, esse dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- le recinzioni verso le strade di urbanizzazione e gli spazi pubblici potranno essere realizzate con muretto in calcestruzzo di altezza 40-50 cm e sovrastante recinzione metallica a disegno semplice di altezza 100-110 cm.
- Sui confini interni tra lotti si prescrive una recinzione di rete metallica plastificata completa di paletti metallici fissati su plinti o muretto in calcestruzzo di altezza massima 20 cm.
- Alle recinzioni verso i confini stradali dovrà essere addossata siepe verde di copertura.
- La recinzione verso le strade dovrà essere posizionata in modo che tutto lo spessore del muretto di base sia contenuto all'interno della superficie di proprietà del lotto, mentre la recinzione interna dovrà essere posizionata secondo le norme di legge.
- Le aree di raccolta stoccaggio dei rifiuti dovranno essere racchiuse da recinzione di mascheramento, di altezza minima pari a 250 cm.