

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO

ai sensi art. 38 L.R. 24/2017

AMBITO APT2 - COMPARTO "FUTURA"

VIA XXV APRILE - LOC. BASILICAGOIANO

Progetto architettonico	Timbro	Richiedente		
arch. G. Cazzulani Studio Cazzulani via Veroni 37/A Parma tel. 0521 776326 mail: info@cazzulaniarchitetti.it		Lito s.r.l. via Marconi 56 Monticelli Terme Montechiarugolo		
Progetto specialistiche	Timbro	Protocollo		
Oggetto Elaborato:	N° Elaborato:			
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - NTA	A.08			
Rev.	Data	Descrizione	Controllo	Data:
				06 NOVEMBRE 2020
				Formato:
				A4
				Scala:

ACCORDO OPERATIVO APT2 – denominato “FUTURA”

Basilicagoiano Via XXV Aprile

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

SINDACO:	dott. Daniele Friggeri
ASSESSORE ALL'URBANISTICA:	dott. Daniele Friggeri
GRUPPO DI PROGETTAZIONE:	
<i>PROGETTO ARCHITETTONICO</i>	STUDIO CAZZULANI Arch.. Giorgio Cazzulani Arch. Patrizia Marsella Arch. Andrea Terenziani
<i>PROGETTO RETI TECNOLOGICHE E VALSAT</i>	STUDIO ZANZUCCHI Ing. Roberto Zanzucchi Ing. Stefano Zanzucchi
PROGETTAZIONE ACUSTICA	Dott. Andrea Nicola
PROGETTAZIONE ECONOMICA E COMPUTISTIA	STUDIO GERBONI Geom. Antonio Mori
RILIEVO TOPOGRAFICO	Geom. Cristian Govi

TITOLO I°

CONTENUTO DELL' ACCORDO URBANISTICO APT2 "FUTURA" - BASILICAGOIANO

Art. 1.1 - Individuazione e consistenza dell'area

Nella frazione di Basilicagoiano del Comune di Monticelli ed attestato sulla via XXV Aprile, si colloca l'Ambito Produttivo di Trasformazione APT2 denominato "FUTURA"; detto ambito risulta definito dai seguenti strumenti urbanistici:

- Accordo ex art.18 Legge Regionale n.20/2000 sottoscritto in data 29/12/2008 rep. 22947 e racc. 11430;
- Accordo ex art 18 Legge Regionale n. 20/2000 sottoscritto in data 27/01/2020, rogato dal dott. Carlo Maria Canali, rep. 68223 – racc. 29990; in aggiornamento e sostituzione dell'accordo sottoscritto nel 2008 sopra citato, in conformità alle disposizioni urbanistiche di cui alla Legge Regionale 24/2017;
- PSC, Tav. 2.1 e relativa scheda norma APT2;
- POC, Tav. 1.4 e relativa scheda norma APT2;
- RUE, Norme Tecniche di Attuazione;
- P.U.G., art.5 delle NTA e Delibera di Consiglio Comunale n.13 del 19/03/2020 di indirizzo, ai sensi dell'art.4 della L.R. n.24/2017, per l'attuazione delle previsioni di PSC nel periodo transitorio del P.U.G. previsto dalle norme di L.R. n.24/2017;

La presente proposta di Accordo Operativo viene avanzata in forza della Deliberazione di Consiglio Comunale n.115 del 27/12/2019 "Delibera di indirizzo ai sensi dell'art.4 della L.R. 24/2017 in attuazione alle previsioni di PSC ed in conformità al regime di salvaguardia del PUG adottato con Delibera di C.C. n.13 in data 19/03/2019", pubblicata all'Albo On Line del Comune di Montechiarugolo in data 03/02/2020 che è divenuta esecutiva in data 28/02/2020.

Nello specifico in ragione della vigente normativa regionale in materia di urbanistica di cui alla L.R. n.24/2017 con particolare riferimento a:

Art.28 – salvaguardia

Comma 1: " A decorrere dalla data di adozione (omissis) Le amministrazioni pubbliche sospendono ogni determinazione in merito a:

- Autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni dei piani e delle varianti adottati, incompatibili con gli indirizzi degli stessi o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;*
- All'approvazione di strumenti ... che presentino previsioni in contrasto con quanto disposto dal*

piano e dalla variante adottati;

Comma 2: "Fermo restando quanto previsto dall'art.4, comma 6, ...;

Art. 4 comma 6: I PUG adottati e approvati ... fanno salva la definizione e l'attuazione degli accordi operativi, ... degli atti negoziali disciplinati dai commi 1, 2, 3, 4 e 5 del presente articolo;

Art. 4 comma 2: Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione ai sensi del comma 1, il Consiglio Comunale assume un'apposita delibera di indirizzo con la quale stabilisce (omissis)...

Ne consegue pertanto che il presente progetto di Accordo Operativo risulta attuativo del PSC e conseguentemente POC e RUE vigenti, risulta inoltre pienamente coerente con la disciplina di salvaguardia del PUG sopra menzionata.

Il progetto di Accordo Operativo viene redatto e verrà attuato, mediante i successivi Permessi di Costruire, avendo a riferimento le norme e le disposizioni urbanistico edilizie del PSC, POC e RUE in quanto ne costituisce diretta attuazione.

Ogni riferimento al PUG di futura attuazione si esaurisce nella fase di approvazione del presente Accordo Operativo e precisamente nella verifica del rispetto del regime di salvaguardia.

L'Ambito APT2 di iniziativa privata soggetto alle presenti norme è denominato "FUTURA" ed ha una superficie territoriale verificata da rilievo, concordato e sottoscritto con le proprietà confinanti, pari a ST= 24.002 mq., sostanzialmente coincidente con la superficie territoriale indicata nelle schede urbanistiche pari a ST = 24.150 (POC).

L'ambito prevede anche la realizzazione di opere di urbanizzazione extra comparto in attuazione degli accordi ex art.18 sopra citati.

La presente proposta di accordo operativo ha valore di Piano Urbanistico Operativo e ne esplica i conseguenti effetti, ai sensi del comma 2 dell'art.38 della L.R. n.24/2017.

Art. 1.2 - Dati Generali

1) Denominazione del Piano:

APT2 Basilicagoiano "FUTURA"

2) Destinazione urbanistica:

Area destinata da PSC e POC a Ambito Produttivo di Trasformazione

3) Funzioni caratterizzanti:

Funzioni Produttive

4) Usi ammessi:

- Artigianato produttivo, attività di deposito, magazzinaggio
- Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti e loro attività correlate

5) Dati catastali di individuazione dell'area:

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO - FOGLIO NR. 24

MAPPALE	SUPERFICIE REALE
64	24.002,00 mq.
66	
185	
187	

6) Superficie catastale e reale:

Superficie reale da rilievo topografico strumentale: mq 24.002

Superficie catastale: mq 24.150

7) Superficie di schede urbanistiche: mq 24.150 (POC)

8) Periodo di vigenza delle norme urbanistiche:

Le presenti norme hanno validità 10 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione dell'Accordo Operativo.

Entrata in vigore delle norme:

Le presenti norme entrano in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione dell'Accordo Operativo APT2 Basilicogiano.

Art. 1.3 - Vincoli prescrittivi

Non si individuano specifici vincoli da strumenti comunali o sovracomunali; la progettazione viene redatta sulla base delle norme e delle indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione e di indirizzo progettuale di cui all'art.1.1 che precede.

Art. 1.4 - Dati Quantitativi del P.U.A.

DATI URBANISTICI:	DA ACCORDI EX ART. 18	Vincoli di PROGETTO	Dati di PROGETTO
Superficie Territoriale	20.002 mq		20.002 mq
Superficie Fondiaria			21.918,50 mq
Superficie di cessione			2.083,50 mq
Superficie Utile Realizzabile:	0,6 mq/mq di St pari a 14.401 mq (*)	0,6 mq/mq di St pari a 14.401 mq (*) non concentrabile in un unico edificio	14.401 mq (Da attuarsi secondo lo schema riportato all'art. 1.6)

Superficie accessoria		SA max= 60% SU	
Superficie complessiva		SC=SU + 60%SA	
Usi ammissibili			
- Funzione caratterizzante	Produttivo per 100% SU	Produttivo per 100% SU	
AREE DI CESSIONE	NORME/STANDARD PSC/SCHEDA POC/RUE	NORME/STANDARD DA PUG ASSUNTO 28.08.2020	PROGETTO
- Parcheggio pubblico (P1)	uso P1: 0,05 mq/mq di Sf uso P3: 0,10 mq/mq di SU	usi produttivi (art.15): P1+U2= 15% della STER	393 mq. di P1 pari a 15 p.a. + 1.207 mq di U2 (la quota residua su richiesta dell'A.C. viene monetizzata ovvero conguagliata per la realizzazione delle opere fuori comparto (messa in sicurezza del collegamento ciclo pedonale con il centro abitato di Basilicogioiano)
- Verde Pubblico (S2 o U2)**			
- Strade			
			483,50 mq
DATI EDILIZI::	NORME/STANDARD PSC/SCHEDA POC/RUE	NORME/STANDARD DA PUG ASSUNTO 28.08.2020	VINCOLI DI PROGETTO
Parcheggi di pertinenza:	3/10 mq./mq. della SU realizzata (art. 207)	In relazione all’uso come da art. 14	Da individuarsi in fase di attuazione calcolati in conformità alla normativa vigente al momento della presentazione dei titoli abilitativi
VL Visuale Libera	0,5 ml/ml		0,5 ml/ml
D Distanza da confini	6 ml		6 ml – 8 ml confine sud
Q Rap. di Copertura	0,5 mq/mq di SF		0,5 mq/mq di SF
Indice di permeabilità	Minimo il 20% della Sf		Min. 20% Sf
Altezza Massima H max	11 ml incrementabile fino a 15 ml per la realizzazione di limitati corpi di fabbrica adibiti a volumi tecnici, impianti, magazzini automatizzati, ecc.		11 ml incrementabile fino a 15 ml per la realizzazione di limitati corpi di fabbrica adibiti a volumi tecnici, impianti, magazzini automatizzati, ecc.

* Si precisa che i *parametri edilizi* (SU, SA, altezza, ecc.) sono definiti come da definizioni tecniche uniformi (DTU Regionali) vigenti al momento della presentazione dei titoli abilitativi.

** Così come previsto dall'accordo ex art. 18 lo standard di "P1" e "U2" potrà essere monetizzato. L'importo di tale monetizzazione viene parzialmente destinato alla realizzazione delle opere fuori comparto così come

meglio specificato all'art 2.1.1 delle NTA.

Art. 1.5. Elementi costitutivi dell'ACCORDO OPERATIVO

00	Elenco Elaborati
01	Nota esplicativa a corredo delle integrazioni
A	Richiesta presentazione accordo operativo sottoscritta dal proprietario
B	Attestazione versamento diritti di segreteria
C	Dichiarazione sostitutiva atto notorio con riferimento ai requisiti oggetti e soggettivi del proponente
D	Procura speciale a favore del progettista
E	Informativa antimafia
F	Dichiarazione informativa Privacy
G	Articolo 18 registrato e trascritto
H	Scheda di POC
A.01a	Documentazione catastale: visure
A.01b	Documentazione catastale: estratto di mappa
A.02	Documentazione fotografica con punti di ripresa
A.03	Relazione geologica e analisi geotecnica
A.04	Relazione acustica
A.05	Relazione reti tecnologiche
A.06	VALSAT
A.07	Relazione tecnica illustrativa generale
A.08	Norme tecniche di attuazione - NTA
A.09a	CME - Previsione di spesa e quadro economico riepilogativo delle opere di urbanizzazione entro comparto
A.09b	CME - Previsione di spesa e quadro economico riepilogativo delle opere di urbanizzazione fuori comparto
A.09c	CME - Previsione di spesa e quadro economico riepilogativo delle opere relative alla preparazione del lotto privato
A.10	Convenzione Attuativa
A.11	Relazione economico - finanziaria per la sostenibilità economica dell'accordo
SDF.01	Rilievo plani-altimetrico della zona d'intervento e delle aree circostanti con individuazione di un caposaldo fisso e permanente
SDF.02	Sezione e profili del terreno

SDP.01	Planimetria di progetto con individuazione proprietà pubbliche e private
SDP.02	Planimetria generale di progetto con individuazione dei sedimi e profili dell'area edificabile
SDP.03	Planimetria di progetto con sezioni e particolari - aree di cessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria
SDP.04	Opere fuori comparto - percorso di collegamento a fianco via XXV Aprile
SDP.05	Planivolumetrico e vista da pubblica via
R.01	Rete elettrica
R.02	Rete acqua e gas
R.03	Illuminazione pubblica
R.04	Rete acque bianche e nere
R.05	Rete telefonica

Art. 1.6 - Lotti Edificabili

Il progetto di PUA prevede una SF complessiva pari a 21.918,20 mq e una SU realizzabile pari a 14.401 mq per l'insediamento di usi di cui all'art. 1.2 comma 4 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

La SU è individuata su due lotti edificabili che potranno essere attuati a mezzo di singole istanze di Permesso di Costruire riguardanti porzioni di lotto o l'intero lotto ovvero per stralci, così come individuati nella tavola SDP.02, aventi la capacità edificatoria sotto riportata:

N. LOTTO	N. EDIFICI	SU EDIFICABILE
LOTTO 1	EDIFICIO 1	3.000 mq.
LOTTO 2	EDIFICIO 2 (stralcio 2)	5.701 mq.
	EDIFICIO 3 (stralcio 3)	5.700 mq.

All'interno di ciascun lotto, gli edifici potranno essere frazionati ovvero potranno contenere fino a 5 unità

immobiliari. E' comunque consentita l'aggregazione di volumi edilizi realizzati, in aderenza l'uno all'altro, anche in momenti successivi, che andranno a definire un complesso volumetrico finale unitario, nel rispetto comunque di quanto previsto dall'Accordo ex art. 18, che prevede che la SLU non debba essere concentrata in un unico edificio.

Ogni singola istanza di Permesso di Costruire per l'attuazione di una porzione di lotto, dovrà prevedere:

- la dotazioni di parcheggi pertinenziali per la SU di propria competenza;
- la dotazione di standard (P1+U2) per la SU di propria competenza;
- Il verde privato di mitigazione nelle modalità tali da garantire in ogni caso la completa mitigazione del fabbricato;

Gli atti di frazionamento e compravendita di porzioni di lotto devono riportare espressamente la SU acquisita e la restante SU di proprietà della parte cedente.

Le strutture fisiche realizzabili all'interno del sedime massimo di edificazione (di cui all'art. 3.1) potranno essere:

- edifici destinati alla produzione e trasformazione delle merci e loro pertinenze;
- immagazzinaggio e trasporto delle merci;
- laboratori di ricerca e controllo della produzione
- amministrazione, direzione e servizi di pertinenza delle aziende produttrici, compreso attività sindacale ricreativa e sociale al servizio degli addetti;
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda, che dovrà essere anche dimensionalmente, subordinata a quella di produzione o trasformazione;
- E' altresì consentita l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione, ammessa per unità produttive con superficie utile non inferiore a mq. 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificato e con una superficie utile non superiore nè al 50% della superficie utile destinata alla produzione, nè a mq. 150. Per aziende con superficie a destinazione produttiva superiore a mq. 600 è consentita la realizzazione di due alloggi con superficie utile complessiva non superiore a mq. 220;

Le indicazioni contenute nella Planimetria Generale (tavola SDP.03 e SDP.05) hanno carattere meramente indicativo (edifici, parcheggi pertinenziali, dimensioni, entità, ecc.) ed esplicativo e risultano finalizzate esclusivamente ad attestare la fattibilità delle previsioni urbanistiche di progetto.

TITOLO II°
OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE

Art. 2.1.1 – Opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto

Il progetto prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione interne al comparto:

a) opere di urbanizzazione primaria

1. strade, marciapiedi, piste ciclabili
2. aree per la sosta e il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento
3. reti tecnologiche ed impianti di:
 - rete acque bianche
 - acquedotto
 - gas
 - rete elettrica
 - telefonica
 - illuminazione pubblica

Dimensionamento e standard delle opere di urbanizzazione primaria sono riportate in tabella 1.4 e nelle tavole oggetto dell'Accordo Operativo.

Su espressa richiesta della Amministrazione Comunale *i parcheggi pubblici (P1)* verranno realizzati nella misura minima logisticamente indispensabile per la funzionalità del comparto, venendone pertanto prevista la realizzazione di una quantità pari a 393 mq. La restante dotazione richiesta (secondo gli standard riassunti in tabella 1.4 che precede) viene prevista in monetizzazione. L'importo di tale monetizzazione viene parzialmente destinato alla realizzazione delle opere fuori comparto così come meglio specificato al punto c).

Per le *reti di fognatura* è prevista una rete di acque bianche che prevede il drenaggio delle acque meteoriche dell'area di cessione (strada e parcheggi) prevedendone la laminazione e il recapito nella Canaletta di Mamiano.

b) opere di urbanizzazione secondaria

- a. verde pubblico di mitigazione, spazi pubblici attrezzati;
- b. reti tecnologiche ed impianti di:
 - irrigazione
 - illuminazione pubblica

Al fine di coniugare la nuova urbanizzazione con le relative dotazioni territoriali e la *messa in sicurezza del collegamento ciclo-pedonale* verso il centro abitato di Basilicagoiano (opera fuori comparto prevista dall'Accordo ex art.18), il progetto prevede altresì la realizzazione di una piazzola attrezzata con panchine, ricompresa all'interno dell'area adibita a verde pubblico, che funge da punto di sosta per coloro che percorrono il suddetto *collegamento*.

Così come previsto dall'Accordo ex art. 18 sottoscritto e dalla relativa scheda di POC APT2, il progetto prevede una zona alberata di filtro prospiciente via XXV Aprile, atta a mitigare il nuovo insediamento verso la prossima zona rurale.

Su espressa richiesta della Amministrazione Comunale il verde pubblico verrà realizzato nella misura minima per garantire il corridoio di salvaguardia previsto dagli strumenti urbanistici e comunque nelle dimensioni minime funzionali alle aree di cessione destinate all'urbanizzazione primaria, per una quantità complessiva pari a 1.207 mq.

La restante dotazione richiesta (secondo gli standard riassunti in tabella 1.4) viene prevista in monetizzazione. L'importo di tale monetizzazione - unitamente alla monetizzazione dello standard di parcheggio P1 non realizzato, di cui al punto precedente - viene parzialmente destinato alla realizzazione delle opere fuori comparto così come meglio specificato al seguente punto c).

c) opere di urbanizzazione fuori comparto

In ragione di quanto previsto all'art.2 comma 2.1, lett.d) dell'Accordo sottoscritto ai sensi dell'art.18 della LR n.20/2000 le finalità di pubblica utilità per la definizione dell'Accordo Operativo di cui al presente ambito APT2, nonché dell'ambito ART2, sono individuate nelle opere fuori comparto sotto esplicitate, previste in progetto:

- a) *Realizzazione di fognature separate per acque bianche ed acque nere* fino al recapito più vicino ed idoneo:
 - la rete di acque nere raccoglie i reflui del comparto e sarà collegata, attraverso un collettore fuori comparto, alla fognatura comunale mista esistente su via Lunga (vd. tav R.04);
 - la rete di acque bianche raccoglie i contributi meteorici del comparto che verranno laminati e successivamente recapitati in acque superficiali nel fosso interpodereale posto a sud del confine di comparto già recettore naturale dei terreni agricoli e che successivamente attraversa via Lunga per confluire nel Rio delle Zollette (vd. tav R.04);
- b) *Messa in sicurezza del collegamento ciclopeditone dall'ambito APT2 al centro abitato di Basilicagoiano* mediante realizzazione di pista ciclabile promiscua pedoni-bici, di sezione complessiva pari a 2.5 mt. Il percorso suddetto consentirà un collegamento diretto, agevole, protetto in quanto

rialzato ed inserito nel contesto ambientale , fra la lottizzazione e la rete di mobilità lenta della frazione di Basilicagoiano. Il progetto prevede la messa in sicurezza del nuovo attraversamento ciclopedonale, all'ingresso del centro abitato di Basilicagoiano su via XXV Aprile, mediante il potenziamento della segnaletica orizzontale e verticale in avvicinamento.

La messa in sicurezza di detto collegamento verrà realizzata per una lunghezza pari a circa ml 700, fino all'imbocco del quartiere denominato "Due Castagne", dove dovrà raccordarsi con il marciapiede esistente, attualmente largo 1,20 ml., che verrà risezionato nel primo tratto allargandolo a 2,50 ml.

Le sezioni "tipo" del collegamento di progetto sono quelle riportate nella tavola SP04 e sono da ritenersi puramente indicative. Lo stesso potrà di conseguenza essere realizzato con una sezione e una stratigrafia differente, secondo le indicazioni che potrà eventualmente dare l'Ufficio comunale preposto.

Per la realizzazione in carico al soggetto attuatore di detta opera fuori comparto nelle modalità sopra indicate e riportate nella tav. SP04 viene destinato un importo desumibile dal CME asseverato ed allegato (A.09b) pari a € 101.394,47.

Tale somma sostenuta nella realizzazione della opera di pubblica utilità fuori comparto viene detratta dall'importo relativo alla monetizzazione degli standard non realizzati. Il restante importo eventualmente dovuto per la monetizzazione degli standard non realizzati sarà versato al momento del rilascio dei titoli abilitativi, in rapporto alla SU effettivamente realizzata.

Si rimanda agli elaborati tecnici specifici per l'esatta definizione della entità e caratteristiche di tali opere pubbliche.

Art. 2.2 - Modalità progettuali ed esecutive degli impianti a rete

a. Fognatura acque bianche e nere

Dovranno essere realizzate nel rispetto delle indicazioni tecnico-costruttive riportate nella Relazione tecnica e negli elaborati grafici di progetto. La conformazione della rete nonché i parametri progettuali di dimensionamento degli scarichi, delle tubazioni dei manufatti sono stati condivisi con l'Ente gestore del servizio e risultano rispondenti ad un tempo di ritorno TR=25anni come stabilito dalle disposizioni comunali. Il recapito delle acque bianche avverrà in acque superficiali, previa laminazione, nel rispetto del principio di invarianza idraulica.

b. Rete idrica e Gas

Dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti indicazioni tecnico-costruttive, come indicato nella tavola di progetto, la cui rete è stata condivisa dall'Ente gestore del servizio.

In particolare tutti i materiali utilizzati nella costruzione della condotta gas (tubi, pezzi speciali, guarnizioni, grassi, apparecchiature, vernici, ecc.) destinati a venire in qualsiasi modo a contatto con il fluido trasportato

dovranno rispettare esattamente i disposti del D.M. del 24/11/84 relativo alle “Norme di sicurezza...” e più in generale essere conformi alla normativa vigente in merito al loro utilizzo. Tutti i materiali utilizzati nella costruzione della condotta acqua (tubi, pezzi speciali, guarnizioni, grassi, apparecchiature, vernici, ecc.) destinati a venire in qualsiasi modo a contatto con il fluido trasportato dovranno rispettare esattamente i disposti delle circolari del Ministero della Sanità n° 33 del 27 aprile 1977 e n° 102 del 2 dicembre 1978 e più in generale essere conformi alla normativa vigente in merito al loro utilizzo a contatto con acqua potabile.

Si dovranno rispettare tutte le disposizioni del D.M. del 12/12/85 relativo alle “Norme tecniche relative alle tubazioni”. Tale rispondenza sarà testimoniata da apposita certificazione rilasciata dai produttori dei rispettivi materiali, in assenza di tali certificazioni la D.L. non accetterà i relativi materiali.

c. Rete distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica

Le reti dovranno essere realizzate nel rispetto delle indicazioni tecnico-costruttive indicate nella Relazione tecnica e nelle tavole di progetto condivise con gli Enti gestori.

La rete elettrica prevede allaccio alla linea interrata esistente su strada XXV Aprile, il posizionamento di una cabina ENEL, il posizionamento di una cabina di comparto e la rete di distribuzione interna; tutti le realizzazione saranno effettuate nel rispetto delle indicazioni fornite da ENEL.

La rete di illuminazione pubblica deve essere progettata tenendo come riferimento le prescrizioni del DM 37/08 la Norma UNI 10819 e la Legge Regionale dell'Emilia Romagna in materia di inquinamento luminoso.

Articolo 2.3 - Modalità progettuali ed esecutive di strade, parcheggi, percorsi pubblici

Le opere anzidette saranno realizzate conformemente al Permesso di Costruire depositato dopo l'approvazione dell'Accordo Operativo. Eventuali varianti potranno essere attuate tramite Permesso di Costruire, ovvero attraverso la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, previa acquisizione dei pareri degli Enti competenti.

Le opere fuori comparto ed in particolare la *messa in sicurezza del collegamento ciclopeditone dall'ambito APT2 al centro abitato della frazione di Basilicogioiano*, saranno oggetto di un singolo e specifico Permesso di Costruire in cui dovrà essere presentato specifico progetto esecutivo e in cui saranno da tenere presente le indicazioni fornite dall'ufficio LL.PP.

Le procedure e gli eventuali oneri di esproprio sono a carico del Comune di Montechiarugolo; il soggetto attuatore risulta quindi tenuto ad iniziare dette opere entro 6 mesi dalla messa a disposizione delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere da parte del Comune di Montechiarugolo.

Il collaudo dell'opera suddetta dovrà avvenire prima della richiesta di SCEA del primo edificio salvo ritardi imputabili all'acquisizione delle aree da parte del Comune o ad altri ritardi non direttamente imputabili al soggetto attuatore.

La realizzazione di detto collegamento non è comunque preclusivo per l'attuazione degli interventi privati negli ambiti d'intervento.

Le opere di urbanizzazione, quali strade, parcheggi, percorsi pubblici pedonali e ciclabili, delle l'Accordo operativo prevede la realizzazione, sono improntate alla massima funzionalità ed economicità per la futura gestione e manutenzione.

Per le modalità di realizzazione delle strade, dei parcheggi e dei percorsi pedonali, compreso le caratteristiche costruttive delle opere e dei materiali si rimanda agli specifici elaborati grafici di progetto (tavole SDP.02 – SDP.04) ed ai Computi Metrici Estimativi (A09.a e A.09b - CME opere di urbanizzazione dentro comparto e CME opere di urbanizzazione fuori comparto), parte integrante del presente Accordo.

Tutte le opere previste dovranno rispettare la normativa vigente ed in particolare:

- a. le prescrizioni pervenute dagli uffici tecnici comunali e dalle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
- b. le normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto;

La scelta di tali soluzioni dovrà essere sostanzialmente rispettata, salvo eventuali variazioni che potranno essere introdotte nel progetto esecutivo per motivate ragioni tecnico - costruttive.

Tutte le opere previste dovranno rispettare la normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche.

▮ Sede stradale

Le opere saranno realizzate nel rispetto delle seguenti indicazioni tecnico-costruttive: la sede stradale della nuova viabilità di accesso al comparto avrà larghezza di 7 mt. nel tratti iniziale e di 14 mt nel tratto finale, in cui è ubicata l'area destinata ad isola ecologica, per permettere un agevole ritorno di tutti gli automezzi, compreso quelli di servizio (pulizia strade, raccolta rifiuti etc.).Come indicato negli elaborato progettuali la stratigrafia stradale sarà composta da:

- 50 cm. - ghiaia/riciclato stesa in strati opportunamente bagnati e compattati;
- 10 cm. - stabilizzato di cava;
- 15 cm. - misto cementato ;
- 10 cm. - Binder
- 3 cm. - conglomerato bituminoso d'usura

La nuova viabilità si innesterà su viabilità esistente con diritto di precedenza di quest'ultima. Sono stati

previsti idonei e ampi raccordi in ingresso al comparto per potere permettere un rapido deflusso dalla viabilità principale evitando eventuali sovraccarichi di traffico della stessa. A tal fine inoltre, in accesso all'area privata del comparto, è previsto un idoneo allargamento stradale atto ad ospitare un area di stazionamento veloce dei mezzi in ingresso

▮ Marciapiedi e percorsi pedonali

I marciapiedi, che garantiranno continuità ai percorsi pedonali dall'area a parcheggio e dalla nuova pista ciclabile fino all'ingresso della parte privata del comparto, saranno realizzati in masselli autobloccanti pieni, delimitati da idonei cordoli in cemento (dim. min. 12/15x25) opportunamente rinfiancati in cls. e saranno dotati di opportuni raccordi con la sede stradale e gli accessi carrai con pendenza max prevista dalle norme per il superamento delle barriere architettoniche.

La stratigrafia prevista per i nuovi marciapiedi sarà composta da:

- 50 cm. - ghiaia/riciclato stesa in strati opportunamente bagnati e compattati;
- 10 cm. - stabilizzato di cava;
- 10 cm. - soletta in cls + rete diam. 6 maglia 20x20
- 4 cm. - ghiaino tipo 0
- 6 cm. - autobloccante in cls pieno

Percorso ciclopedonale

Il percorso di collegamento fra il comparto e il centro abitato di Basilicagoiano interesserà una fascia di larghezza complessiva di 2.5 mt ed uno sviluppo di circa 700 mt., sarà rialzato rispetto al piano stradale per garantirne una maggior sicurezza. La pavimentazione della parte percorribile è prevista con finitura in conglomerato cementizio per tutto il percorso tranne l'ultimo tratto, nel centro abitato dove verrà rizezionato il marciapiede esistente, in cui la pavimentazione sarà in autobloccante chiuso come i restanti marciapiedi presenti nell'area circostante.

Il percorso ciclopedonale promiscuo sarà delimitato da idonei cordoli in cemento (dim. min. 10/15x25) opportunamente rinfiancati in cls. Al fine di aumentare la sicurezza dell'utenza della pista ciclopedonale è previsto il rialzo della stessa rispetto al piano viabile/carrabile di strada XXV Aprile,. In alcuni tratti indicati nelle planimetrie di progetto è previsto l'intubamento con idonee canalizzazioni in cls autoportanti opportunamente dimensionate del fosso presente a lato di via XXV Aprile. Il percorso promiscuo sarà dotato di opportuni raccordi con la sede stradale e gli accessi carrai, con pendenza max prevista dalle norme per il superamento delle barriere architettoniche e sarà dotato degli idonei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche. Al fine di garantire la sicurezza del nuovo attraversamento ciclopedonale di via XXV Aprile all'ingresso del centro abitato, è previsto un intervento di potenziamento della segnaletica verticale e orizzontale in avvicinamento.

La stratigrafia tipo prevista per la pista ciclopedonale sarà composta da:

- 30-40 cm. - ghiaia stesa in strati opportunamente bagnati e compattati;
- 10-12 cm. - misto cementato;

La sezione e la stratigrafia potranno essere realizzate in modo differente, secondo le indicazioni che potrà eventualmente dare l'Ufficio comunale preposto, fermo restando l'estensione di ml. 700 e la cifra pattuita pari a 101.394,47 €, garantita con fidejussione al momento della Convenzione Attuativa.

Parcheggi pubblici

Le aree a parcheggio disposte lungo la nuova viabilità di progetto, al fine di evitare che l'eventuale passaggio di mezzi pesanti ne pregiudichi la durata dell'opera, saranno realizzate con le stesse caratteristiche costruttive della viabilità di accesso al comparto. Gli stalli di sosta, disposti a pettine, avranno misure minime pari a mt. 2.50x5.00 e saranno delimitati da apposita segnaletica orizzontale. I parcheggi pubblici, al fine di garantirne il necessario ombreggiamento, saranno opportunamente piantumati da filare alberato, previsto nell'area verde limitrofa al marciapiede. Sarà garantita la percentuale di parcheggi riservata ai diversamente abili che verrà collegata con opportuno scivolo al marciapiede limitrofo.

La stratigrafia prevista per le aree di parcheggio sarà composta da:

- 50 cm. - ghiaia/riciclato stesa in strati opportunamente bagnati e compattati;
- 10 cm. - stabilizzato di cava;
- 15 cm. - misto cementato;
- 10 cm. - Binder
- 3 cm. - conglomerato bituminoso d'usura

Le aree di parcheggio, i percorsi pedonali e la nuova viabilità di progetto saranno inoltre rese più fruibili e sicuri grazie ad una nuova rete di illuminazione pubblica dedicata. L'intero progetto è corredato da opportuna segnaletica stradale che dovrà essere conforme al Nuovo Codice della Strada ed avere la necessaria marchiatura CE.

Articolo 2.4 - Modalità progettuali ed esecutive del verde pubblico (urbanizzazione primaria)

Per quanto riguarda il verde pubblico il progetto prevede la realizzazione di due aree costituite da superfici prative e da piante di alto fusto per una superficie complessiva di 1.200 mq. Nell'area a nord adiacente alla proprietà Tec-Al è prevista la realizzazione di un manto erboso di superficie pari a c.a. 190 mq. e la posa di 4 piante di platano (*Platanus x acerifolia*) con funzione di barriera verde, mentre nell'area a sud posta in

adiacenza all'area del Consorzio agrario e con la strada XXV Aprile è prevista la formazione di un manto erboso di superficie pari c.a 1.000 mq. e la posa di 20 piante disposte in due filari, uno più esterno arretrato di 3m rispetto al limite di intervento con funzione di barriera verde realizzato mediante la posa di 12 piante di platano (*Platanus x acerifolia*), ed uno più interno con funzione di arredo verde da realizzarsi mediante la posa di 8 piante di tiglio (*Tilia platyphyllos*).

La messa a dimora delle piante, in relazione al contesto agricolo attuale, dovrà prevedere la formazione di una buca di impianto di 1.00x1.00x1.00 m. e la messa a dimora di piante di prima scelta, di altezza >3 m. circonferenza a 1,30 m. da terra superiore a 24 cm, fornite con zolla o in contenitore e dotate di impianto di irrigazione di tipo a goccia.

Per quanto riguarda la formazione delle aree prative, dovrà essere realizzata mediante pulizia terreno dalle infestanti, lavorazione di affinamento del terreno, concimazione di fondo, livellamento, semina miscuglio a base di festuca arundinacea (macroterma con una buona tolleranza alla siccità)

La manutenzione e la garanzia di attecchimento (attecchimento del 100%) delle opere a verde sono a carico del soggetto attuatore con decorrenza dalla data di collaudo fino ai successivi 24 mesi e comprendono, in via indicativa e non esaustiva, le seguenti operazioni: irrigazione, concimazioni, potature, eliminazione e sostituzione delle piante morte, difesa dalla vegetazione infestante, ripristino della verticalità delle piante, controllo dei parassiti e delle fitopatie in genere e per le superfici prative lo sfalcio, l'irrigazione di soccorso, e eventuali risemine.

Articolo 2.5 – Modalità progettuali ed esecutive delle opere fuori comparto

La realizzazione delle reti tecnologiche fuori comparto avverrà nel rispetto delle indicazioni progettuali fornite nella Relazione Tecnica e negli Elaborati grafici dell'Accordo relativi alle Reti. La successiva fase di progettazione esecutiva dovrà sviluppare i dettagli costruttivi delle opere nonché attuare le eventuali prescrizioni fornite dall'Amministrazione Comunale e dagli Enti competenti per le diverse Reti.

Nell'ambito degli elaborati dell'Accordo sono già individuati i tracciati, i dimensionamenti e le caratteristiche tecniche costruttive delle opere afferenti le Reti tecnologiche.

Le opere fuori comparto si sviluppano in parte su aree di soggetti terzi (così come da allegato A12) e, pertanto preordinatamente all'attuazione, competerà all'A.C. provvedere alla procedura d'esproprio. L'approvazione di detto progetto equivale a dichiarazione di pubblica utilità. Saranno a carico dell'A.C. gli oneri e le spese legate alla procedura d'esproprio, comprese le relative indennità.

Le opere anzidette saranno realizzate conformemente al Permesso di Costruire depositato dopo l'approvazione dell'Accordo Operativo. Eventuali varianti potranno essere attuate tramite Permesso di Costruire, ovvero attraverso la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, previa acquisizione dei pareri degli Enti competenti.

In particolare le opere per la realizzazione di reti tecnologiche e impianti saranno eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (IRETI, Telecom, ecc.), come da pareri rilasciati dagli Enti stessi.

Le soluzioni evidenziate negli elaborati di Accordo Operativo dovranno essere sostanzialmente rispettate, salvo eventuali variazioni che potranno essere introdotte nel progetto esecutivo per motivate ragioni tecnico - costruttive.

Tutte le opere previste dovranno rispettare la normativa vigente ed in particolare:

- a) le prescrizioni pervenute dagli uffici tecnici comunali e dalle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
- b) le normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto;
- c) le normative tecniche specifiche sui materiali e sulle modalità di posa delle tubazioni, degli allacci, connessioni e raccordi, allaccio alle reti pubbliche esistenti e messa in funzione.

TITOLO III°

PARAMETRI EDILIZI E CRITERI PROGETTUALI

Art. 3.1 – Criteri edilizi – Descrizione

L'edificazione degli interventi edilizi dovrà avvenire nel rispetto dei parametri definiti negli elaborati di Accordo Operativo e secondo le specificazioni riportate nelle presenti norme; per quanto concerne le singole definizioni dei parametri edilizi nonché ogni prescrizione a livello edilizio, non espressamente specificata nel presente articolo si deve fare riferimento al RUE vigente alla data di approvazione del presente Accordo Operativo:

- **AMBITO MASSIMO DI EDIFICAZIONE:** i fabbricati potranno essere edificati all'interno dell'ambito individuato nella tavola SDP.02 che tiene conto di quanto disposto dal RUE e dell'Accordo ex art. 18 relativamente alla disciplina delle distanze;
- **RECINZIONI:** Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche richieste dal RUE vigente alla data di approvazione dell'Accordo Operativo.
- **PARCHEGGI PRIVATI:** l'individuazione dei parcheggi pertinenziali nella tavola SDP.03 ha valore puramente indicativo, atto a dimostrare il più ampio soddisfacimento dello standard richiesto. La verifica di conformità circa il dimensionamento minimo della dotazione di parcheggi pertinenziali sarà effettuata in sede di presentazione dei singoli progetti edilizi (Permesso di Costruire ovvero Segnalazione di Inizio Attività), in ragione della puntuale definizione degli usi previsti e delle SU di progetto.
- **INGRESSI CARRABILI:** la tav. SDP.03 individua l'accesso carrabile al lotto; ma il posizionamento definitivo dello stesso, potrà essere definito in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione (gli accessi carrai potranno quindi essere modificati in sede Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione purché non vengano modificate le quantità di aree di cessione per Standard di verde e

parcheggio pubblico).

- TRAFFICO VEICOLARE: così come previsto dalla Scheda di POC, il traffico veicolare da e per le attività produttive, che non risulta particolarmente impattante in quanto non prevede carichi ed automezzi di grandi dimensioni, dovrà comunque accedere alle aree di ambito dalla viabilità provinciale senza interessare il centro della frazione di Basilicagoiano”.

Art. 3.2 – Caratteristiche architettoniche e materiali di finitura

Gli edifici del comparto avranno la classica conformazione e distribuzione degli edifici produttivi, senza limitazioni alcune di sagoma, composizione e materiali.

Potranno essere realizzati in cemento armato a vista, che potrà essere intonacato e/o tinteggiato, con coloriture nelle tonalità dei colori grigi, tortora, verde.

Le coperture saranno piane con eventuale illuminazione a shed o a più falde con manto di copertura in lamiera grecata (e/o altri materiali quali alluminio, ecc...), nei colori rosso/testa di moro o grigio o verde.

Nella scelta di materiali e finiture degli edifici ed in particolare nella definizione delle superfici esterne degli stessi, dovrà comunque essere assicurata la percezione del carattere unitario dell'intero intervento.

Art. 3.2.2. Elementi Tecnologici

La realizzazione della cabina elettrica, gli armadi tecnologici funzionali ai vari servizi di distribuzione a rete e di ogni altro impianto che richieda elementi di controllo, centraline di commutazione, antenne, dovranno rispettare quanto prescritto dal RUE nonché quanto espressamente richiesto dagli enti gestori.

Art. 3.2.3. - Misure di Risparmio Energetico

Per quanto concerne la progettazione degli involucri edilizi viene lasciata massima libertà al progettista di utilizzare le tecniche che ritiene più opportune per soddisfare il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, fino al raggiungimento dei parametri individuati dalla delibera 156/2008 e dalle relative norme tecniche UNI TS 11300 parti 1,2,3;

Per limitare gli inutili sprechi di calore dovranno essere previsti tutti i sistemi per evitarne la dispersione, quali opportune soluzioni progettuali per gli involucri degli edifici, per le superfici trasparenti, oltre all'incentivazione dell'impiego del solare passivo e all'attenzione per la localizzazione e l'orientamento degli edifici.

Art. 3.2.4 Adeguatezza del Sistema Fognario

La progettazione delle condotte fognarie è stata sviluppata in conformità con quanto previsto dal D.M.L.P. del 12.12.1985 (p.ti 1,2,3,4), nonché dalla Circolare dei MM.LL.PP. n. 27291 del 20.03.86 e dalla normativa tecnica vigente.

Le condotte fognarie di acque bianche sono realizzate con tubazione in PVC SN8 a tenuta idraulica con giunti a bicchiere ed anelli elastomerici di tenuta. Agli interassi di progetto e nei punti singolari sono inseriti sulla rete i pozzetti di ispezioni all'interno dei quali viene mantenuta la continuità idraulica su mezzo tubo consentendo l'ispezione visiva e la manutenzione. Le caditoie hanno dimensioni tali da garantire il drenaggio delle acque meteoriche previste per l'evento di riferimento, saranno dotate di sifone a "collo d'oca" e allacciate direttamente sulle tubazioni fuori cameretta con innesti a sella. La rete converge al pozzetto finale attrezzato con "sifone "tipo Firenze2 e successivamente allacciate al recettore individuato in acque superficiali.

La laminazione delle acque bianche è realizzata nel rispetto del principio di invarianza idraulica mediante sovradimensionamento della tubazione terminale.

Le condotte fognarie di acque nere sono realizzate con tubazione in PVC SN8 con giunti a bicchiere ed anelli elastomerici di tenuta. Agli interassi di progetto e nei punti singolari sono inseriti pozzetti d'ispezione dove viene mantenuta la continuità idraulica della tubazione e l'ispezione verrà realizzata con tappo a vite . I pozzetti di ispezione dovranno essere adeguatamente impermeabilizzati. Dovrà inoltre essere garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni. Le condotte di acque nere del comparto saranno allacciate alla fognatura mista di via Lunga mediante collettore fuori comparto.

Tutti i materiali ed i particolari costruttivi delle reti fognarie dovranno essere conformi alle disposizioni dell'Amministrazione Comunale e dell'Ente gestore.

Art. 3.2.5 - Aspetti Ecologici, Ambientali e Paesaggistici

Con la finalità di tutelare il paesaggio che caratterizza il territorio interessato dalla previsione si dovrà prevedere un sistemi di illuminazione, localizzato in modo da minimizzare il numero ottimizzandone l'efficienza, secondo le indicazioni della DGR n.2263/2005, dovranno minimizzare i consumi energetici (ad es. impiegando sistemi a LED) ed evitare la propagazione dei raggi verso l'alto. Inoltre dovranno essere utilizzati sistemi di illuminazione pubblica e privata temporizzati, nonché dovranno essere utilizzati sistemi di riduzione di flusso funzionali a ridurre i consumi energetici sulla base della variabilità delle condizioni ambientali.

Art. 3.2.6 – Sostenibilità Acustica

Particolare attenzione dovrà essere posta al rispetto delle emissioni sonore in prossimità del perimetro dell'intero comparto APT2 ed in particolare per il confine sud dove risultano presenti fronti abitativi; lungo tale perimetro non potranno essere ubicate attrezzature o impianti aventi significative fonti di emissione sonora, parimenti le stesse dovranno essere opportunamente collocate e/o schermate al fine di garantire il rispetto dei limiti previsti dalla normativa acustica vigente con particolare riferimento al Criterio differenziale.

Al fine di escludere sommatorie acustiche attribuibili ad attività produttive sostenibili nella loro singolarità, si dovrà definire, in fase progettuale, un'influenza sonora diurna/notturna pari a -10 dB rispetto al valore di applicabilità del criterio differenziale (50,0 – 40,0 leq,dBA periodo diurno/notturno) per tutte le aree abitative significative.

Scopo di tale restrizione è quello di garantire, al termine della realizzazione complessiva del piano, un valore ambientale risultante in linea con quanto constatato nella relazione di Clima Acustico del piano.

TITOLO IV° MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL ACCORDO OPERATIVO - P.U.A.

Art. 4.1 - Varianti

L'impostazione progettuale degli interventi previsti nel progetto di Accordo Operativo - PUA è da ritenersi vincolante per quanto concerne le scelte di base della progettazione (accesso da Via XXV Aprile, aree di cessione attestata su via XXV Aprile, ecc.), le eventuali modifiche sostanziali di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Costituiscono variante all' Accordo Operativo:

- La modifica della conformazione delle aree di cessione;
- traslazione nella misura superiore al 20% di SU da un lotto all'altro;

Non costituiscono comunque variante all' Accordo Operativo:

1. la diversa sistemazione delle aree verdi, delle sezioni stradali, delle piste ciclabili o pedonali, la modifica all'ubicazione ed al numero degli accessi carrai e delle cabine elettriche di trasformazione purché concordate con gli enti e gli uffici comunali preposti, e purché rimangano soddisfatti gli standard di dotazioni territoriali e le quantità totali di aree di cessione e sia assicurato il rispetto di quanto disciplinato dal Codice della Strada;
2. modifiche del tracciato e tipologia delle reti tecnologiche concordate con gli enti e gli uffici comunali preposti;
3. accorpamento e/o frazionamento degli edifici all'interno di ciascun lotto nonché il trasferimento di SU all'interno dello stesso lotto.