

NORME TECNICHE

(N.T.)

PRIMO AGGIORNAMENTO

ARTICOLO 1: Campo di applicazione

Le presenti Norme Tecniche, di seguito definite N.T., si applicano nell'ambito territoriale per gli insediamenti produttivi, ricadenti nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata a carattere Commerciale e Produttivo del Comparto denominato "AGUZZOLI", classificato dal P.R.G. <<Zona Produttiva Urbana Integrata di Nuovo Impianto "PROD9">>, ed individuato dal P.R.G. vigente del comune di Sala Baganza, in Via Aguzzoli, 1/B, nella tav. 4 a/v, normato dall'art. 114 bis della variante n. 18 e delle N.T.A. del P.R.G. Vigente.

ARTICOLO 2: Norme richiamate

Per tale Piano Particolareggiato valgono le norme del P.R.G. previgente di seguito denominate N.T.A., quelle del Regolamento Urbanistico Edilizio di seguito denominato R.U.E. e le prescrizioni particolari delle presenti Norme Tecniche – N.T. - specifiche di attuazione del Piano Particolareggiato stesso.

Pertanto nelle presenti Norme Tecniche vengono richiamate integralmente tutte le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente del Comune di Sala Baganza con le sole prescrizioni di cui ai successivi articoli.

ARTICOLO 3: Elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato

- CONVENZIONE URBANISTICA;
- Relazione Tecnica;
- Norme Tecniche Attuative;
- Piano Finanziario;
- Delega gestione area Mazzoni;
- Documentaz. Relativa alla VAS-Valsat;
- Tabella di raffronto;
- Tav. 01: Inquadramento C.T.R.;
- Tav. 02: Inquadramento R.U.E.;
- Tav. 03: Inquadramento Viario;

- Tav. 04: Dimensionamento
- Tav. 05: Zonizzazione;
- Tav. 06: Planimetria Quotata;
- Tav. 07: Planivolumetrico;
- Tav. 08: Profili Lottizzazione;
- Tav. 09: Planimetria e particolari Fognatura;
- Tav. 10: Planimetria e particolari Acquedotto;
- Tav. 11: Planimetria e particolari Gasdotto;
- Tav. 12: Planimetria e particolari Rete Elettrica;
- Tav. 13: Planimetria e particolari Rete Dati;
- Tav. 14: Planimetria e particolari Rete Illuminazione;
- Tav. 15: Sezione Stradale Tipo;
- Tav. 16: Planimetria Proprietà;
- Tav. 17: Planimetria Generale.

ARTICOLO 4: Elaborati costitutivi il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Il Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, oltre a contenere gli elaborati del Progetto Cantierabile, conterrà la Relazione Tecnica, il Computo Metrico Estimativo Asseverato, il Capitolato Speciale d'Appalto ed il Capitolato Generale d'Appalto.

ARTICOLO 5: Procedura di Attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata

1. Approvazione Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata previo deposito ed esame del Consiglio Comunale;
2. Stipula della Convenzione tra Comune e Soggetto Attuatore e presentazione di Garanzia Fideiussoria;
3. Approvazione del Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, previo parere della Commissione Qualità;
4. Rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione.

ARTICOLO 6: Recinzioni

Tutte le recinzioni dovranno essere attuate nel generale obiettivo di consentire un'immagine unitaria dell'intero intervento; a tal fine il Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione dovrà prevedere il Progetto Unitario delle recinzioni dei Lotti privati e

relativi cancelli d'ingresso sia verso gli spazi pubblici interni al Comparto, sia tra i diversi lotti.

ARTICOLO 7: Destinazioni d'uso e norme urbanistiche

alle quali fa riferimento e dà attuazione la presente Variante, rimangono quelle del previgente PRG e del Piano Approvato e Convenzionato, ed espressamente:

- | | |
|--------------------------------|---|
| • Superficie Territoriale | m.q. 97.700,00 |
| • U.T. Max | 10% S.T. |
| • S2 (P.r.g.) | 10% S.T. |
| • S2 (Piano approvato) | m.q. 9.805,00 |
| • SU Max | m.q. 35.509,00 |
| • SU Max Produttiva | m.q. 31.085,00 |
| • SU Max Commerciale | m.q. 4.424,00 |
| • P3 Minimo | 10% di SU da reperire interno ai lotti |
| • Verde Minimo | 10% della Superficie Fondiaria |
| • Lotto Minimo | 1.500,00 m.q. |
| • Distanza min. dai confini | 5, 00 m.l. |
| • Dist. Min. da strade interne | 5,00 m.l. |
| • Dist. Min. dalla Provinciale | 20,00 m.l. |
| • Visuale libera | 0,6 |
| • H Max. | 10,50 m.l. Fatte salve le strutture tecnologiche |
| • USI Previsti | U4 – U5 – U11 – U13 nei limiti delle superfici fondiarie (U4 – U5 sulla superficie commerciale ,U11 – U13 sulla SF produttiva), sono comunque ammessi tutti gli usi della Zona D “PROD 9” condizionatamente al reperimento degli Standars di P1 e P3. |
| • Tipologie Commerciali | Strutture Medio Grandi, Medio Piccole e Di Vicinato |
| • Parcheggi Pertinenziali | Come da Norme Regionali e Locali Vigenti |

ARTICOLO 8: Attuazione del Comparto

L'intero Comparto Produttivo, per quanto alle opere di urbanizzazione, potrà essere attuato con intervento sottoposto a presentazione di Permesso di Costruire, nella sua complessità o in alternativa in due o più stralci funzionali che saranno individuati in fase di presentazione del Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione.

Il Collaudo delle opere che siano riferite all'intero ambito o a singolo stralcio diviene condizione per il rilascio della Conformità Edilizia e Agibilità del fabbricato ivi collocato e realizzato.

In caso di manifesta necessità e urgenza da parte del soggetto realizzatore dell'intervento edilizio, il rilascio dell'Agibilità dell'edificio potrà essere eseguito o reso operativo a seguito di verifica da parte di Direzione Lavori e Collaudatore, che le Opere di Urbanizzazione, ancorchè non collaudate, risultano completate e funzionanti. Verifica che si manifesta mediante Relazione Asseverata.

Per quanto alla definizione dei Parametri Urbanistici ed Edilizi, si rimanda alla D.G.R. 922/2017 s.m.i. di approvazione delle D.T.U. regionali.

Per quanto alle essenze arboree di nuovo impianto con funzione di schermatura, verranno piantati dei Platani comuni.

Il progetto di illuminazione pubblica sarà realizzato a norma della L.R. 19/2003 ed illustrato negli elaborati esecutivi delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 9: Varianti in Fase Esecutiva

In fase di progettazione esecutiva delle Opere di Urbanizzazione, progetto che dovrà interessare l'intero Comparto, anche se poi attuabile in Stralci Funzionali, potranno essere approvate varianti allo schema di Urbanizzazione oggetto della presente Variante al PROD9, Varianti la cui necessità sarà manifestata a seguito di attivazione della fase progettuale Edilizia e Funzionale.

Tali varianti non potranno modificare l'impianto Urbanistico nella sua complessità e quello viario ad esclusione del collegamento con la futura Pedemontana che dovrà essere concordato con l'ente gestore della viabilità stessa.

Per quanto invece agli schemi delle reti interrate, la pubblica illuminazione e l'arredo del verde, aspetti che saranno da condividere con gli enti di futura gestione, il Progetto Esecutivo potrà introdurre eventuali variazioni o migliorie ritenute necessarie in fase di valutazione condivisa con gli enti gestori stessi, così come per l'impianto di sollevamento reflui fognari.

ARTICOLO 10: Variazioni consentite dal Piano Particolareggiato

Non costituiscono Variante al Piano Particolareggiato, ma saranno semplicemente regolarizzate da semplici comunicazioni all'Ente Amministrativo Competente, le variazioni

del numero e delle dimensioni dei lotti e le modifiche delle porzioni e dimensioni degli accessi ai lotti dalle aree pubbliche, purché le modifiche non incidano sulla sicurezza della circolazione stradale.

ARTICOLO 11: Indirizzi progettuali per la Commissione Qualità

La commissione di qualità, in fase di esame del presente piano urbanistico può formulare specifiche indicazioni in merito a:

- dimensione e rapporti architettonici, uso dei materiali e colori degli edifici al fine di mantenere un carattere di unitarietà fra i diversi interventi;
- materiali delle pavimentazioni esterne, tipi di specie arboree in rapporto anche alla loro quantità e collocazione;

I suddetti aspetti ed elementi saranno recepiti ed inseriti nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e nei permessi di costruzione inerenti gli edifici.

Langhirano, lì 28 maggio 2021

IL TECNICO

Arch. Giovanni Ghirardi