

VARIANTE ACCORDO OPERATIVO APT2 – denominato “FUTURA”

Via XXV Aprile località Basilicagoiano

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - NTA

Agg. 14 marzo 2023

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.;
- Accordo Operativo ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 sottoscritto in data 12/10/2021, rogato dal dott. Carlo Maria Canali, rep. 73848 – racc. 32532;

La presente proposta di **Variante all'Accordo Operativo** viene avanzata in conformità della vigente normativa regionale in materia di urbanistica di cui alla L.R. n.24/2017, pienamente coerente con la disciplina del PUG approvato, nonché di quanto disposto dalla L.R. 5/2022 per la promozione delle energie rinnovabili.

Il progetto di Accordo Operativo viene redatto e verrà attuato, mediante Permessi di Costruire, SCIA o altro titolo idoneo all'attuazione, avendo a riferimento le norme tecniche già approvate e le disposizioni urbanistico edilizie del PSC, POC e RUE in quanto ne costituisce diretta attuazione.

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 così come meglio specificate nell'A.O. sottoscritto in data 12/10/2021.

La presente proposta di variante all'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 precedentemente destinata da PSC e POC a Ambito Produttivo di Trasformazione

Area classificata D4 "insediamenti artigianali – industriali in corso di realizzazione" da PUG (tav 3D -DISC)

3) Funzioni caratterizzanti:

Funzioni Produttive

4) Usi ammessi:

- Produzione, distribuzione e vendita di energia elettrica e calorifera ottenuta da fonti rinnovabili e assimilate, nei limiti delle normative vigenti;
- deposito, magazzinaggio e direzionale a servizio dell'attività principale

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 della Variante all'Accordo Operativo APT2 Basilicagoiano.

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:	DATI A.O. sottoscritto il 12/10/21	Dati di PROGETTO proposta di A.O. di variante
Superficie Territoriale	20.002 mq	20.002 mq
Superficie Fondiaria	17.918,50 mq.	23.976,50 mq
Superficie di cessione	2.083,50 mq.	25,50 mq – area di cessione gratuita per realizzazione di percorso ciclopedonale – da cedersi contestualmente alla realizzazione della stessa
Usi ammissibili		
<ul style="list-style-type: none">- Funzione caratterizzante- Funzioni secondarie	Produttivo	Campo fotovoltaico Attività di deposito, magazzino e direzionale a servizio dell'attività principale
SL per usi ammissibili		500 mq.
AREE DI CESSIONE	DA A.O. sottoscritto il 12/10/21	Dati di PROGETTO proposta di A.O. di variante
<ul style="list-style-type: none">- Parcheggio pubblico (P1)	393 mq.	Nessuna cessione dovuta Qualora vengano edificati fabbricati (SL) afferenti la gestione del campo fotovoltaico gli standard saranno interamente monetizzati
<ul style="list-style-type: none">- Verde Pubblico (S2 o U2)**	1.207 mq.	
<ul style="list-style-type: none">- Strade/marciapiedi	483,50 mq.	25.50 mq che saranno ceduti a titolo gratuito per la realizzazione del percorso ciclopedonale (opera fuori comparto)
DATI EDILIZI:	DA A.O. sottoscritto il 12/10/21	Dati di PROGETTO proposta di A.O. di variante
Parcheggi di pertinenza:	Da individuarsi in fase di attuazione calcolati in conformità alla normativa vigente al momento della presentazione dei titoli abilitativi	Da individuarsi in fase di attuazione e calcolati in conformità alla normativa vigente al momento della presentazione dei titoli abilitativi, qualora vengano edificati fabbricati (SL)

VL Visuale Libera	0,5 ml/ml	0,5 ml/ml
D Distanza da confini	In caso di realizzazione di edifici: 6 ml – 8 ml confine sud	In caso di realizzazione di campo fotovoltaico per impianti tecnologici: 3 ml; In caso di realizzazione di edifici: 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.

Art. 1.5. Elementi costitutivi dell'ACCORDO OPERATIVO

00	Elenco elaborati
A	Proposta di 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	Accordo operativo sottoscritto - convenzione
H	Statuto aggiornato Lito s.r.l.
I	Visura camerale Lito s.r.l.
L	Dichiarazione sostitutiva per marca da bollo
M	Modello di asseverazione previsione di spesa e quadro economico
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	Analisi acustica ambientale - Clima acustico
A.04bis	Analisi acustica ambientale - Relazione integrativa
A.05	Relazione reti tecnologiche
A.06	Valsat
A.06b	Relazione integrativa Valsat
A.06bis	Relazione di compatibilità ambientale

A.07	Relazione tecnica illustrativa generale
A.08	Norme tecniche di attuazione - NTA
A.09b	CME - Previsione di spesa e quadro economico riepilogativo delle opere di urbanizzazione di cessione fuori comparto
A.09c	CME - Previsione di spesa e quadro economico riepilogativo sistemazione interna del lotto privato
A.10	Convenzione Attuativa
A.11	Relazione economico - finanziaria per la sostenibilità economica dell'accordo - cronoprogramma
A.12	Percorso ciclopeditonale: individuazione proprietà e stima costi esproprio
SDF.01	Rilievo planoaltimetrico della zona d'intervento e delle aree circostanti con individuazione di un caposaldo fisso e permanente
SDF.02	Rilievo: sezione e profili del terreno
SDF.03	Rilievo: planoaltimetrico con sezione dell'area fronte strada
SdP.01	Progetto: planimetria con individuazione area comparto e Sf
SdP.02	Progetto: planimetria generale
SdP.03	Progetto: specifiche area fronte strada
SdP.06	Opera fuori comparto: percorso di collegamento a fianco via XXV Aprile
R.01	Rete elettrica
R.02	Rete adduzione acqua
R.03	Rete smaltimento acque nere (fuori comparto)
R.04	Rete smaltimento acque bianche (area fronte strada)

Art. 1.6.a – Realizzazione di impianto a terra per energie rinnovabili

In conformità con quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale sulle fonti di energia rinnovabile si prevede la possibilità di realizzare un parco fotovoltaico a terra o altro impianto di impatto analogo per produzione di energie rinnovabili.

Verranno installati pannelli fotovoltaici di forma rettangolare aventi dimensioni di 238,4 x 130,3 cm. x 3,3 cm. (di spessore).

La struttura di supporto dei moduli sarà della tipologia ad inseguimento solare ad 1 asse, avente una rotazione di 120° (+60° / - 60°). Ogni palo sarà infisso nel terreno e sposterà per un'altezza di circa 150 cm.

Oltre ai pannelli, l'impianto fotovoltaico prevede la costruzione di una cabina elettrica privata avente dimensioni di 2,48 x 11,08 ml. circa (27,50 mq.), la stessa dovrà essere posta all'interno del lotto di proprietà al di fuori della fascia di rispetto stradale.

Qualora sia necessario realizzare edifici pertinenziali all'attività, questi potranno essere realizzati all'interno del lotto nell'area posta a nord, in adiacenza alla cabina elettrica privata, così come individuata nella planimetria generale di progetto.

Qualora vengano realizzati fabbricati che costituiscono SL i relativi standard dovuti (P1, U2/S2) dovranno essere monetizzati. Dovranno altresì essere individuati in planimetria i relativi standard afferenti i parcheggi

privati.

All'interno del lotto, l'area rimarrà sostanzialmente a verde con eventuali percorsi di distribuzione interna in battuto di ghiaietto che non andranno a impermeabilizzare la superficie e pertanto non verrà realizzata alcuna vasca di laminazione, né alcuna rete di smaltimento delle acque bianche.

Qualora venissero realizzati fabbricati che riducono la superficie permeabile all'interno del lotto in oggetto le acque piovane prima di essere smaltite dovranno essere laminate in loco.

Il lotto verrà recintato lungo tutto il perimetro con una rete metallica plastificata di colore verde di h= 1.80; nella parte verso l'area di cessione la stessa potrà prevedere porzioni in muratura in corrispondenza degli ingressi carrabili e pedonali e ove necessario per l'installazione dei contatori delle utenze private.

Al fine di mitigare l'inserimento del campo fotovoltaico è prevista la realizzazione di una siepe arbustiva lungo tutto il perimetro, avente altezza pari ai supporti delle pannellature fotovoltaiche (c.a. 1.50 mt).

La siepe arbustiva sarà posta a minimo 50 cm. dalla recinzione (in conformità con quanto previsto dal Codice Civile art. 892 comma 3).

Poiché non sono previste opere di urbanizzazione di cessione all'A.C., la realizzazione della cabina elettrica in cessione ad ENEL, la cabina privata, la recinzione e l'accesso carraio al lotto potranno essere realizzati con SCIA; l'installazione dell'impianto fotovoltaico potrà essere attuato mediante titolo idoneo, in conformità con quanto previsto dalla normativa nazionale/regionale al momento della presentazione dello stesso (DILA, PAS...).

L'eventuale realizzazione di fabbricati a servizio del campo fotovoltaico costituenti SL dovranno essere realizzati con Permesso di Costruire, in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente.

TITOLO II° OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE

Art. 2.1 – Opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto

Considerato che si intende installare un campo fotovoltaico a terra, non si ha l'esigenza di realizzare e cedere opere di urbanizzazione, che comporterebbero comunque spese di manutenzione da parte dell'amministrazione senza che le stesse abbiano nessuna necessità di uso. Non sono pertanto previste dotazione di aree a parcheggio pubblico o a verde pubblico.

L'accesso al lotto d'intervento è un accesso privato arretrato all'interno del lotto di circa 20 m., realizzato in modo da non creare pericolo per chi si immette e esce dal lotto in oggetto. L'accesso così realizzato potrà essere utilizzato anche dalla proprietà confinante TEC-AL, qualora venga data attuazione all'intervento di loro interesse, in conformità con quanto prescritto dall'Accordo precedentemente sottoscritto.

Rimane comunque confermato l'impegno preso per la realizzazione della messa in sicurezza del percorso

ciclo-pedonale fuori comparto nelle modalità già previste nell'Accordo sottoscritto.

Viene ridefinito il tracciato rispetto all'Accordo sottoscritto in funzione di quanto definito dall'A.C. nell'iter di approvazione dell'ambito APT1. Il nuovo percorso sarà allungato fino al confine sud del lotto oggetto d'intervento e terminerà in corrispondenza della nuova rotatoria prevista su via XXV Aprile. La porzione di terreno fronte lotto di intervento necessaria alla realizzazione del percorso ciclopedonale verrà ceduta gratuitamente al momento della realizzazione dello stesso.

Viene aggiornato il computo metrico estimativo rispetto al nuovo tracciato, invariato come sezioni rispetto al progetto precedente e con prezzi aggiornati al listino della C.C.I.A. di Parma del secondo semestre 2022. L'opera suddetta viene quantificata per un importo pari a 92.526,80 €

Il progetto non prevede dunque la realizzazione di opere di urbanizzazione interne al comparto.

Il progetto prevede la realizzazione delle seguenti 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, nonché dall'Accordo operativo di cui il presente costituisce variante 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 della rete di fognatura per le 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.03);

b) *Realizzazione della rete di fognatura per le acque bianche (eventuale):*

- La rete di smaltimento acque bianche a est del comparto verrà realizzata solo nel caso di impermeabilizzazione del lotto di intervento (costruzione di fabbricati all'interno del lotto che riducano la permeabilità) o nel caso la ditta TEC-AL dovesse dare attuazione al comparto posto in confine entro i termini di validità dell'A.U.O. sottoscritto. In quest'ultimo caso le spese per la realizzazione della rete stessa delle acque bianche saranno suddivise in quota parte rispetto ai volumi da laminare.

Resta invariato il progetto presentato nell'Accordo originario e la relativa fidejussione che resterà a garanzia fino alla scadenza dell'A.U.O. sottoscritto dalla ditta TEC-AL

c) *Messa in sicurezza del collegamento ciclopedonale dall'ambito APT2 al centro abitato di Basilicogiano* 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 Basilicogiano.

La messa in sicurezza di detto collegamento verrà realizzata per una lunghezza pari a circa ml 725, fino all'attraversamento pedonale in corrispondenza della pista ciclabile realizzata dall'ambito APT1 con cui dovrà raccordarsi.

Le sezioni "tipo" del collegamento di progetto sono quelle riportate nella tavola SdP.06 e sono da ritenersi di carattere indicativo. A richiesta dell'Amministrazione Comunale e secondo le indicazioni che potrà eventualmente dare l'Ufficio comunale preposto il percorso ciclopedonale così come anche le sezioni e la stratigrafia prevista potranno essere modificati fermo restando che l'impegno dell'attuatore sarà comunque limitato all'importo sotto descritto.

Per la realizzazione in carico al soggetto attuatore di detta opera fuori comparto nelle modalità sopra indicate e riportate nella tav. SP06 viene destinato un importo desumibile dal CME asseverato ed allegato (A.09b) pari a 92.526,80 €

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

Articolo 2.2 - Modalità progettuali ed esecutive di strade, parcheggi, percorsi pubblici entro comparto

Non sono previste opere pubbliche di cessione interne al comparto quali parcheggi, verde urbano, strade, ecc.

Le opere previste rimarranno in carico al privato e sono:

- Accesso Carrabile fronte strada:

Le opere saranno realizzate nel rispetto delle seguenti indicazioni tecnico-costruttive: la porzione di viabilità di accesso al comparto avrà una larghezza di circa 11 mt. L'area sarà arretrata di circa 20 ml. Dal ciglio stradale (all'incirca corrispondente alla fascia di rispetto stradale).

La nuova viabilità avrà caratteristiche di un accesso carrabile "standard" e si innesterà su viabilità esistente con diritto di precedenza di quest'ultima e con obbligo di svolta a destra.

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.

Art. 2.3 - Modalità progettuali ed esecutive degli impianti a rete

a. Reti smaltimento acque

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.

b. Rete idrica (privata)

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.

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

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 che sarà data in cessione ad ENEL, il posizionamento di una cabina di comparto e la rete di distribuzione interna; tutti le realizzazioni saranno effettuate nel rispetto delle indicazioni fornite da ENEL.

La realizzazione delle reti tecnologiche avverrà nel rispetto delle indicazioni progettuali fornite nella Relazione Tecnica e negli Elaborati grafici dell'Accordo relativi alle Reti.

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.

Nell'ambito degli elaborati dell'Accordo sono già individuati i tracciati, i dimensionamenti e le caratteristiche tecniche costruttive delle opere afferenti le Reti tecnologiche, per cui si potrà fare ricorso alla SCIA.

Articolo 2.4 – Modalità progettuali ed esecutive delle opere fuori comparto

Sono previste le seguenti opere fuori comparto:

- rete smaltimento acque nere;
- (eventuale) smaltimento acque bianche;
- messa in sicurezza del collegamento ciclopedonale

Rete smaltimento acque nere e bianche

Le opere relative alla rete di smaltimento acque nere e l'eventuale realizzazione della rete acque bianche (ad esclusione della *messa in sicurezza del collegamento ciclopedonale dall'ambito APT2 al centro abitato della frazione di Basilicogioiano che avrà una sua specifica procedura in conformità al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.*), saranno oggetto di SCIA, avendo già il presente accordo le valenze di un progetto esecutivo e per il quale sono state tenute 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 della rete acque nere dovrà avvenire prima dell'attivazione dell'impianto fotovoltaico salvo ritardi imputabili all'acquisizione delle aree da parte del Comune o ad altri ritardi non direttamente imputabili al soggetto attuatore.

Percorso ciclopedonale

Il percorso di collegamento fra il comparto e il centro abitato di Basilicogioiano interesserà una fascia di larghezza complessiva di 2.5 mt ed uno sviluppo di circa 725 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.

Il percorso ciclopedonale promiscuo sarà delimitato da idonei cordoli in cemento (dim. min. 10/15x25) opportunamente rinfiacati 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.

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

- ghiaia stesa in strati opportunamente bagnati e compattati: Spessore variabile necessario a portare alla quota desiderata il piano del percorso
- misto cementato: 10-12 cm

A richiesta dell'Amministrazione Comunale e secondo le indicazioni che potrà eventualmente dare l'Ufficio comunale preposto il percorso ciclopedonale così come anche le sezioni e la stratigrafia prevista potranno essere modificati fermo restando che l'impegno dell'attuatore sarà comunque limitato all'importo sotto descritto.

La realizzazione del collegamento ciclopedonale non è comunque preclusiva per l'attuazione degli interventi privati negli ambiti d'intervento.

Le opere di urbanizzazione, quali la rete fognaria e il percorso ciclo-pedonale, di cui l'Accordo operativo prevede la realizzazione, sono improntate alla massima funzionalità ed economicità per la futura gestione e manutenzione.

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 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:

- **RECINZIONI:** Le recinzioni sono previste in rete metallica plastificata di colore verde con h max pari a 1.80 mt con eventuali porzioni in muratura intonacata o c.a. a vista in corrispondenza degli accessi carrabili/pedonali e del manufatto contatori. In ogni caso devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche richieste dal RUE vigente alla data di approvazione

dell'Accordo Operativo.

- **INGRESSI CARRABILI:** le tavv. SDP.02 e 03 individuano l'accesso carrabile al lotto; avendo il progetto una definizione già di progetto esecutivo, la SCIA non dovrà reperire altri pareri. Tuttavia qualora il posizionamento definitivo dello stesso dovesse cambiare potrà essere ridefinito in sede di presentazione della SCIA, previa acquisizione del parere da parte dell'Ufficio LL.PP. del Comune.
- **TRAFFICO VEICOLARE:** il traffico veicolare da e per l'area di comparto, con la realizzazione del campo fotovoltaico, non risulta in nessun modo impattante e non prevede carichi ed automezzi di grandi dimensioni.

A fronte della eliminazione dell'area di cessione, l'accesso carraio, viene previsto arretrato e in uscita dal lotto con obbligo di svolta a destra al fine di non creare un'immissione pericolosa lungo via XXV Aprile.

- **AREA VERDE DI MITIGAZIONE:** Così come previsto dall'Accordo ex art. 18 sottoscritto e dalla relativa scheda di POC APT2, il progetto prevede una zona privata alberata di filtro prospiciente via XXV Aprile, atta a mitigare il nuovo insediamento verso la prossima zona rurale e verrà realizzato in modo tale da garantire il corridoio di salvaguardia previsto dagli strumenti urbanistici.

E' prevista la realizzazione di un manto erboso nella fascia prospiciente via XXV Aprile e la posa di 4 tigli con funzione di barriera verde.

Art. 3.2 – Caratteristiche architettoniche e materiali di finitura

I pannelli fotovoltaici avranno forma rettangolare, aventi dimensioni di 238,4 x 130,3 cm. x 3,3 cm. (di spessore).

Il sistema di supporto dei moduli sarà della tipologia ad inseguimento solare ad 1 asse, avente una rotazione di 120° (+60° / - 60°), in struttura metallica. Ogni palo sarà infisso nel terreno e sposterà per un'altezza di circa 150 cm, che permette un incremento del rendimento dell'impianto pari a circa un 40% in più rispetto a quello a pannelli fissi.

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. 3.2.4 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 nere saranno 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 verrà 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.

L'eventuale realizzazione di smaltimento delle acque bianche, che sarà realizzata solo in caso di edificazione che riducano la permeabilità del lotto e dell'avvio del comparto TEC-AL nella modalità previste dall'A.U.O. sottoscritto, dovranno rispettare i requisiti sotto elencati.

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.

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 sistema di illuminazione privato, 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 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

Qualora sia previsto l'inserimento di fabbricati, particolare attenzione dovrà essere posta al rispetto delle emissioni sonore in prossimità del perimetro dell'intero comparto APT2 ed in particolare per il confine est 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.

L'installazione del solo campo fotovoltaico non prevede accorgimenti da seguire, poiché l'impatto acustico sarà sostanzialmente nullo.

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, le eventuali modifiche sostanziali di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Costituiscono variante all' Accordo Operativo:

- Eventuale realizzazione di aree di cessione;
- Realizzazione di fabbricati eccedenti i 500 mq. previsti dall'art. 1.4 delle presenti norme

Non costituiscono comunque variante all' Accordo Operativo:

1. la diversa sistemazione delle sezioni 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 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;