



**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DI INIZIATIVA PUBBLICA  
IN ATTUAZIONE AL PRG VIGENTE  
ZONA MARINA DI SOTTO - PIAZZA SAN PIO X**

# PPSPX

**PROGETTAZIONE**

SETTORE SVILUPPO E QUALITA' DEL TERRITORIO E DELL'ECONOMIA LOCALE

DIRIGENTE DEL SETTORE

ing. G.Polidori

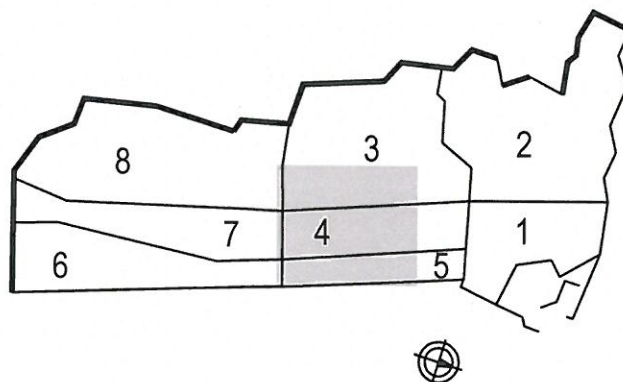
Servizio Pianificazione Urbanistica, Sviluppo Sostenibile e S.I.T.

ing. M.Cicchi

per.ed. G.Ciarrocchi

geom. M.Forlini

dott. G.Tiburtini



## VARIANTE AMBITO 5

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**ELAB. 11**

Febbraio 2016

Aprile 2015

Luglio 2014

# PIANO PARTICOLAREGGIATO "MARINA DI SOTTO-PIAZZA S.PIO X"

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### PARTE PRIMA

#### **Art.1a**      **Oggetto del Piano**

1. Il Piano ha per oggetto:
  - a) il completamento e la sistemazione urbanistica della parte non attuata del "P.E.E.P. - Marina di Sotto ", approvato con D.M.LL.PP. n. 545 del 19.06.67 ai sensi della legge n. 167/62 e successive integrazioni e modificazioni,
  - b) l'attuazione delle aree comprese entro il Perimetro di Intervento dei comparti urbanistici "Piazza S.Pio X" e "Marina di Sotto" del Comune di S.Benedetto del Tronto, così come individuati dalle tavole grafiche allegate.
2. Come strumento urbanistico attuativo, il presente Piano conforme al P.R.G. ha valore di piano particolareggiato e pertanto progetta e regola gli interventi in conformità agli obiettivi assunti per la riqualificazione urbanistica dettati dallo Schema Direttore per il nuovo PRG approvato con Deliberazione di C.C.n.199 del 14/12/2007 e della variante parziale "Marina di Sotto - Piazza S.Pio X" approvata definitivamente con Deliberazione di C.C. n.105 del 10/12/2012.

#### **Art.1b**      **Definizioni**

Ai fini dell'attuazione del presente piano particolareggiato e dell'applicazione delle presenti norme, valgono le seguenti definizioni (ed acronimi):

- *PRG o P.R.G.*: Piano regolatore generale vigente approvato con D.P.G.R. n.8369 del 27.11.1990 e successive modifiche e Varianti approvate definitivamente.
- *P.P. (oppure PP)*: il presente Piano particolareggiato di attuazione di iniziativa pubblica.
- *PPC "Marina di Sotto" o semplicemente PPC*: Piano particolareggiato di completamento "Marina di Sotto" approvato definitivamente con Deliberazione di C.C.n.110 del 19.09.1997.
- *Ambito urbanistico (o semplicemente ambito)*: insieme degli immobili oggetto di trasformazione, che possono essere alienati o appartenere a uno o più proprietari o soggetti aventi titolo a edificare, anche costituenti una unità minima ai fini dell'intervento di urbanizzazione e/o di progettazione coordinata degli interventi edilizi.
- *Sub-ambito o Unità minima di intervento (U.M.I.)*: costituisce la minima consistenza oggetto di trasformazione ammessa per la presentazione di interventi diretti di attuazione del presente Piano.
- *Progetto Unitario*: progetto complessivo delle opere di urbanizzazione e delle opere edilizie previste in un Ambito Urbanistico, che costituisce quadro di riferimento obbligato per l'assenso sui singoli progetti, ed allegato tecnico alla convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo per l'attuazione del Ambito Urbanistico medesimo.
- *Progetto direttore*: elaborati grafici aventi un carattere indicativo e di guida fino alla redazione del progetto architettonico definitivo, salvo che per quegli aspetti dichiarati vincolanti, illustranti le diverse soluzioni riguardanti sia gli impianti distributivi, sia il disegno dei fronti, che permettono, qualora la progettazione sia

conforme, di ottenere il provvedimento abilitativo edilizio mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia.

- *Soggetto Attuatore*: persona fisica o giuridica avente titolo sugli immobili compresi entro il Perimetro di Intervento del P.P. degli Ambiti urbanistici e delle Unità Minime di intervento.

#### **Art.1c Finalità del Piano**

La progettazione del P.P., conforme al PRG vigente, della "Zona San Pio X Marina di Sotto", si propone il principale obiettivo di acquisire aree a standard attraverso un'azione trasparente e costante di pianificazione urbanistica che realizzi anche contestualmente servizi e qualità in un'azione concorrente pubblico-privata. Inoltre:

- ciascuna proposta di intervento è oggetto di sostegno pubblico attraverso disponibilità di aree a standard.
- gli alloggi da realizzare o da recuperare devono raggiungere un elevato comportamento prestazionale, in termini di rendimento e sostenibilità energetica;
- è previsto il reperimento di un'area per realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale,
- incremento della dotazione infrastrutturale del quartiere mediante la realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie, come definite dai commi 7 e 8 dell'art.16, D.P.R. 6.06.2001, n.380, a servizio delle unità abitative da realizzare o recuperare.

La zona "San Pio X - Marina di Sotto" è suddivisa in Ambiti urbanistici definiti di seguito nelle presenti norme con progettazione planovolumetrica di massima, la cui attuazione avverrà per Unità Minime di Intervento (UMI), ove previste, anche con diverse fasi e tempi di realizzazione.

Tutti gli interventi devono essere finalizzati al miglioramento della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici, nonché prevedere l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Il Piano favorisce la bioarchitettura e il contenimento dei consumi energetici con il raggiungimento di livelli di autonomia energetica attraverso soluzioni progettuali, preferibilmente di tipo passivo e bioclimatico, in grado di limitare il fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadro di superficie utile, per cui vanno introdotti tutti gli accorgimenti relativi al risparmio energetico, ai sensi della Legge regionale 17 giugno 2008, n.14 e dell'Allegato 4 – terzo capoverso alla delibera regionale n. 760 dell'11/5/2009.

#### **Art.1d Rapporti con le norme del PRG e del REC**

1. Nell'attuazione del piano, per quanto previsto dalle seguenti Norme, si applicano le norme tecniche di attuazione del vigente PRG e quelle del Regolamento Edilizio se non in contrasto con quanto esplicito di seguito.
2. Gli interventi di nuova costruzione saranno attuati, di norma, mediante Permesso di costruire con le prescrizioni dei commi ed articoli successivi.
3. I titoli abilitativi relativi ad interventi edilizi comportanti modifiche della sagoma esistente o per nuova costruzione, compresi in ambiti per cui le presenti norme prevedano obbligazioni verso il Comune da parte dei proprietari, non potranno essere rilasciati o non assumeranno efficacia in assenza di atto unilaterale d'obbligo, o convenzione nei casi previsti, opportunamente garantiti nelle forme di seguito indicate, nel quale il proprietario o il consorzio di proprietari, ove previsto, si impegni a rispettare quanto indicato dal presente P.P.

## **Art.1e Campo di applicazione, ambiti omogenei di attuazione e durata del P.P.**

1. Il campo di applicazione del P.P. è rappresentato dall'area delimitata unitariamente negli elaborati grafici come *Perimetro di Intervento* o appresso definito come *Perimetro del P.P.*; in termini di definizione urbanistica, tale area corrisponde alla superficie territoriale del P.P.
2. Per effetto dell'organizzazione di progetto del P.P., il campo di applicazione suddetto è ripartito in zone aventi differenti destinazioni e modalità di attuazione secondo quanto specificato nel seguito. Il P.P. stesso stabilisce specifiche previsioni e modalità attuative diversificate a seconda della destinazione urbanistica della zona.
3. Come dettagliato negli articoli successivi delle presenti Norme il Piano individua le seguenti zone territoriali sottoposte a norme specifiche:
  - Aree destinate alla residenza già edificate (art. 6, 6a, 6b, 6c),
  - Aree destinate a verde privato (art.7)
  - Aree destinate alla residenza da edificare (art.8 ),
  - Aree destinate a verde pubblico di quartiere (art.9)
  - Aree destinate alla viabilità e ai parcheggi (art.10)
  - Aree destinate alle attrezzature comuni di quartiere (art. 11,11a,11b)
4. Le presenti Norme di attuazione del P.P. sono divise in quattro parti: la prima parte contiene le Norme di applicazione generali, la seconda parte contiene le Norme a valere per le singole zone territoriali di cui al precedente comma , la terza parte riguarda le urbanizzazioni mentre la quarta ed ultima dispone norme generali e transitorie.
5. In caso di difformità interpretativa tra le presenti Norme di attuazione e gli altri Elaborati del P.P., prevalgono le prime; tra gli elaborati grafici prevalgono quelli a scala con denominatore minore.
6. La durata di vigenza del presente P.P. è stabilita in dieci anni a decorrere dalla data di approvazione definitiva del medesimo.
7. L'approvazione del presente P.P. non costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere pubbliche in esso previste, le quali vanno inquadrate nelle rispettive convenzioni urbanistiche derivanti dal medesimo P.P. per effetto della sua attuazione. Per le opere pubbliche di infrastrutturazione interne agli ambiti di cui all'art.5-6-6a-6b-6c-6d-7-8-9-10-11-11a-11b delle presenti norme non sono previsti espropri ma si opera in conformità alle specifiche destinazioni previste, in accordo tra pubblico e privato, nel rispetto delle norme specifiche di seguito indicate.

## **Art.2 Elaborati del Piano**

Il Piano in oggetto si compone dei seguenti elaborati :

- 1 Inquadramento territoriale
- 2 Inquadramento urbanistico
- 3 Tipologie edilizie: stato attuale
- 4 Mappa catastale
- 5 Rilievo fotografico – Punti di vista fotografici
- 6 Profili altimetrici: stato attuale
- 7 Stato di attuazione del PRG e dei piani particolareggiati approvati
- 8 Sottoservizi: stato attuale
- 9 Tavola di progetto.
- 10 Zonizzazione di progetto – Inquadramento generale su base catastale
- 10a Zonizzazione di progetto – Inquadramento generale con individuazione nuove zone di espansione C5
- 10b Zonizzazione di progetto – Classificazione funzionale
- 10c Zonizzazione di progetto – Classificazione funzionale con individuazione delle unità minime di intervento

- 10d Zonizzazione di progetto – Individuazione delle unità minime di intervento e delle aree di completamento urbanistico dell'ambito
- 10e Zonizzazione di progetto – Individuazione parametri urbanistici di progetto dei singoli ambiti
- 11 Norme tecniche di attuazione
- 12 Planivolumetrico - Schemi tipologici, distacchi e altezze
- 13a Viste tridimensionali quartiere
- 13b Viste tridimensionali Piazza San Pio X
- 14 Profili stradali di progetto
- 15 Particolari stradali – Tipologie di strade
- 16 Rete idrica – Rete gas
- 17 Rete distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione, rete telefonica
- 18 Rete fognaria acque nere / chiare
- 19 Relazione illustrativa opere di urbanizzazione
- 20 Relazione finanziaria
- 21 Relazione illustrativa generale
- 22 Verifica di compatibilità idraulica
- 23 Verifica per l'invarianza idraulica
- 24 Relazione geologica
- 25 Schema di convenzione e atto unilaterale d'obbligo
- 26 Localizzazione osservazioni
- 27 Esame osservazioni e controdeduzioni

### **Art. 3      *Contenuti del Piano***

1. Il P.P. individua le aree destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi pubblici di cui all'Art.3 del D.M. 1444/68 , alla viabilità e ne norma l'attuazione.
2. L'approvazione delle presenti norme le rende applicabili a tutti gli immobili presenti all'interno del Perimetro di intervento stabilito dagli elaborati grafici descrittivi. Per tutte le aree soggette alle presenti norme riguardanti :
  - zone residenziali di completamento
  - zona di espansione residenziale, sia attuate che di nuova previsione
  - zone di attrezzature pubbliche di quartiere
  - zone della viabilità e parcheggi
 esse risultano sostitutive di quelle del P.R.G., a cui il presente P.P. risulta conforme a seguito della variante approvata definitivamente con D.C.C. n. 105/2012.
3. Il P.P., perseguendo il completamento delle previsioni di P.R.G., costituisce suo strumento di attuazione in particolare per l'acquisizione delle superfici individuate quali standard urbanistici dal P.R.G. medesimo. Nelle presenti norme vengono altresì previste le diverse modalità di attuazione per il reperimento degli standard di cui all'art.48 delle N.T.A. per le aree comprese all'interno degli ambiti urbanistici di progetto come specificato di seguito.

### **Art. 4      *Parametri urbanistici ed edilizi***

Gli interventi previsti nelle aree di cui alle presenti NTA, sono disciplinati dai seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IF            Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq);
- IT            Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq) ;
- H max      Altezza massima degli edifici ;
- df            Distacco tra gli edifici ;
- di            Distacco dai confini ;
- ds            Distacco dalla strada .

Sf	superfici fondiarie destinate alla realizzazione di edilizia privata e sociale
V	Volume (Sf x IF) destinato alla realizzazione di edilizia privata e sociale

Per la definizione dei suddetti parametri , si fa riferimento all' Art. 13 del Regolamento Edilizio Comunale ( R.E.C.) e ove non indicato, alle presenti norme che costituiscono integrazione al medesimo Regolamento. In caso di difformità valgono le norme del presente P.P. anche se meno restrittive.

## PARTE SECONDA

### CAPO I – NORME SPECIFICHE PER LE AREE RESIDENZIALI

#### **Art.5 Aree private a destinazione prevalentemente residenziale**

Nel P.P. vengono individuate le seguenti zonizzazioni riferite ad aree private a destinazione prevalentemente residenziale, con riferimento alla tavola n.10b "Zonizzazione di progetto - Classificazione funzionale".

- Aree destinate alla residenza già edificate (art. 6, 6a, 6b, 6c, 6d),
- Aree destinate a verde privato (art.7)
- Aree destinate alla residenza da edificare (art.8)

#### **Art. 6 Aree destinate alla residenza già edificate**

1. Sono costituite da:

- lotti di intervento già attuati e previsti dal P.P.C. (art. 6a)
- lotti in zona di completamento residenziale (B1) normati ai sensi degli artt. n.29 e 30 delle N.T.A. del PRG vigente (art. 6b)
- lotti in zona di espansione C2 già attuati e convenzionati con piano di lottizzazione definitivamente approvato (art. 6c)

2. Le presenti norme indicano le trasformazioni edilizie da attuare sia mediante interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, che mediante ristrutturazione urbanistica.

#### **Art. 6a Lotti di intervento già attuati e previsti dal P.P.C.**

1. Si tratta dei lotti già inseriti nel PPC "Marina di Sotto" approvato definitivamente con Deliberazione di C.C.n.110 del 19.09.1997, attuati con regolari titoli abilitativi edilizi anche in sanatoria.

2. Si conferma per essi l'attuale destinazione residenziale, nonché i parametri urbanistici e i tipi edilizi previsti dal citato strumento urbanistico attuativo.

#### **Art. 6b Lotti in zona di completamento residenziale (B1) normati ai sensi dell'art.30 delle N.T.A. del PRG vigente**

1. Si tratta di lotti, edificati e non, già zonizzati quali zone residenziali di completamento B1 dal vigente P.R.G. posti all'interno del perimetro della Variante parziale al PRG denominata "Marina di Sotto-Piazza S.Pio X" approvata definitivamente con D.C.C. n.105 del 10/12/2012.

2. Si confermano per essi le destinazioni d'uso previste dall'art.29 delle N.T.A. del P.R.G., nonché i parametri urbanistici definiti dall'art.30 delle medesime NTA. Ad integrazione delle NTA del PRG vigente nelle zone definite dalle tavole di zonizzazione di variante soggette a riqualificazione urbanistica, il P.P. prevede l'attuazione di interventi di esclusiva iniziativa privata di ricomposizione e riassetto della viabilità e dei lotti. Tali interventi, rispondenti alla qualifica di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i. saranno ammessi mediante permesso di costruire con le specifiche di cui al presente articolo.

3. Per le aree soggette a "riqualificazione urbanistica" le tavole grafiche di zonizzazione

del presente P.P. individuano la giacitura della nuova viabilità, mettendola in relazione con gli edifici esistenti; i titoli abilitativi a costruire non potranno in ogni caso consentire interventi che comportino una diminuzione dei distacchi dalle suddette strade carrabili, comunque nel rispetto di quanto disposto al riguardo dall'art.25 delle NTA del PRG. L'efficacia di ogni titolo autorizzativo che comporti la modifica della sagoma esistente compresa la realizzazione di accessori pertinenziali quali tettoie, box, gazebo, ecc..., sarà subordinata alla presentazione da parte del proprietario, o dell'avente titolo, di un atto unilaterale d'obbligo opportunamente garantito con il quale il medesimo si impegna a cedere al Comune a titolo gratuito l'area di proprietà corrispondente al tratto di viabilità di progetto indicato dal presente P.P., libero da qualsiasi pregiudizio, servitù o impedimento.

Nell'atto d'obbligo dovranno essere riportati i seguenti elementi:

- nominativo del proprietario sottoscrittore;
- consistenza catastale complessiva della o delle particelle interessate con riferimento all'atto di proprietà;
- indicazione delle aree da cedere con riferimento a planimetrie catastali;
- sottoscrizione dell'impegno a cedere, prima del rilascio del certificato o della attestazione di agibilità, tali aree al Comune gratuitamente a fronte del rilascio del titolo abilitativo a costruire con assegnazione di una corrispondente capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella esistente nella propria proprietà limitrofa;
- adeguata garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa, ai sensi delle norme vigenti, a copertura del valore venale delle aree da cedere al Comune, con durata corrispondente a quella del titolo abilitativo a costruire e svincolabile a semplice richiesta del Comune ad avvenuta cessione delle medesime aree;
- impegno a corrispondere le necessarie spese per atti notarili, frazionamenti, garanzie e quant'altro necessari per il completamento dell'obbligazione.

Il privato sottoscrittore dell'impegno a cedere aree per realizzazione dell'adeguamento della viabilità previsto dal presente P.P. acquisisce una capacità edificatoria aggiuntiva, da sommare cioè a quella già assentita, pari a mc.1,00 (leggasi metricubi uno) per ogni mq. ceduto. Tale volume, e la corrispondente SUL, andranno localizzati in ampliamento di edifici esistenti appartenenti all'area di riqualificazione urbanistica, rispettando le norme vigenti dell'art.29 e 30 delle NTA del PRG nonché le deroghe ammesse in materia di distacchi dall'art.25 delle NTA del medesimo PRG. E' ammessa la ristrutturazione edilizia dell'edificato, anche ottenuta mediante la completa demolizione e ricostruzione secondo il DPR 380/2001, mantenendo il volume esistente assentito eventualmente incrementato dalla capacità aggiuntiva fornita dal presente comma, nel rispetto degli allineamenti esistenti per la parte in elevazione ricostruita e di quanto specificato dall'art.25 delle NTA per quanto riguarda i distacchi e le altezze.

Non sarà possibile per il Comune rilasciare il certificato o l'attestazione di agibilità ai sensi degli artt.24 e 25 del DPR 380/01, senza l'avvenuta cessione da parte del privato delle aree inserite nell'atto d'obbligo di cui al presente articolo.

4. Alla scadenza temporale di validità del presente P.P., ai sensi dell'art.17 della L. n.1150/1942 e smi, il Comune potrà, in caso di inerzia del privato, procedere all'avvio della procedura di esproprio delle aree non cedute ai sensi del DPR n. 327/2001 e smi.

#### **Art. 6c *Lotti in zona di espansione C2 già attuati e convenzionati con piano di lottizzazione definitivamente approvato***

1. Si tratta di lotti edificati già individuati quali zone residenziali di espansione C2 (art.36 delle NTA del vigente P.R.G.) appartenenti alla lottizzazione d'ufficio "S.Pio X" approvata definitivamente con Deliberazione del Commissario Straordinario n.42 del 24/05/2001 e successiva variante approvata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n.126 del 10/12/2002.

2. Si conferma per essi l'attuale destinazione prevalentemente residenziale, nonché i parametri urbanistici e i tipi edilizi previsti dai precedenti strumenti urbanistici attuativi .

**Art. 6d** **Porzioni di lotti in zona di espansione C1 e aree pubbliche già comprese nel PPC e oggetto di variante**

1. Si tratta di porzioni di superfici fondiarie e aree pubbliche già individuate nel PPC "Marina di Sotto" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.110 del 19/09/97 e ricomprese nell'ambito n.4 della variante parziale al PRG approvata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n.105 del 10/12/2012, ma non appartenenti alle zone residenziali di espansione C5 nè alla unità minima di intervento n. 4UMa normata dall'art.8 delle presenti norme.

2. Relativamente alle aree già edificate prima del PPC si individuano 2 unità minime di intervento distinte denominate 4UMb e 4UMc. Per tali aree sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti a parità di volume, altezze e distacchi e il PP si attua per intervento diretto con le specifiche di cui al presente comma. In caso di demolizione e ricostruzione degli edifici dovranno essere rispettate le previsioni planivolumetriche ed i relativi parametri edilizi indicati nella tavola n.12 del presente PP.

3. Per le aree a destinazione pubblica di zona per la viabilità comprese all'interno dell'ambito n.4, ma non appartenenti alla unità minima di intervento n. 4UMa, si rimanda al successivo articolo 8 comma 9 lettera d. A tali aree, appartenenti all'ambito n.4 aventi destinazione pubblica, non è attribuita alcuna capacità edificatoria da esprimere all'interno dell'ambito stesso e le modalità di attuazione sono quelle previste dall'art. 46 delle NTA del PRG vigente. La tavola n.9 del presente PP definisce anche per tali aree le previsioni progettuali di coordinamento per l'attuazione e ad essa si dovranno conformare le proposte di intervento diretto ammesse dal PRG previo parere del competente settore comunale LL.PP.

3bis. Per le aree a destinazione pubblica di zona a parcheggio pubblico di quartiere comprese all'interno dell'ambito n.4, ma non appartenenti alla unità minima di intervento n. 4UMa normata dall'art.8 delle presenti norme, si rimanda al successivo articolo n.10. All'interno di tali aree si distinguono le zone per le quali sono vevoli le prescrizioni della società R.F.I. rappresentate nell'elaborato integrativo "Rappresentazione delle prescrizioni contenute nel parere della R.F.I.", allegato alla variante approvata definitivamente con D.C.C. n.105/2012. A tali aree appartenenti all'ambito n.4 aventi destinazione pubblica, non è attribuita alcuna capacità edificatoria da esprimere all'interno dell'ambito stesso e le modalità di attuazione sono quelle previste dagli artt. 48/4 delle NTA del PRG vigente. La tavola n.9 del presente PP definisce anche per tali aree le previsioni progettuali di coordinamento per l'attuazione e ad essa le proposte di intervento diretto ammesso dal PRG dovranno conformarsi previo parere preventivo del competente settore comunale LL.PP..

4. Per le porzioni di superfici fondiarie residue già individuate dal PPC "Marina di Sotto" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.110 del 19/09/97 e ricomprese nell'ambito n.4 della variante approvata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n.105 del 10/12/2012, si conferma l'indice fondiario del PPC pari a 2,5 mc/mq per un totale di mc 693 secondo la seguente ripartizione:

a) alla particella 2263 del foglio 16 mc 105 da esprimersi sul lotto n.8 già individuato dal PPC "Marina di Sotto";

b) alla particella 2262 del foglio 16 mc 205 da esprimersi sul lotto n.11 già individuato dal PPC "Marina di Sotto";

c) alla porzione di particella 2325 del foglio 16 mc 383 da esprimersi sul lotto n.15 già individuato dal PPC "Marina di Sotto".

L'attuazione degli interventi di cui al presente comma è subordinata all'approvazione di una successiva variante al P.P.C. "Marina di Sotto" sui lotti n.8, 11 e 15 che determini i nuovi parametri urbanistici-edilizi dei lotti medesimi.



## **Art. 7** *Aree destinate a verde privato*

1. Sono le aree di uso privato escluse dal calcolo della capacità edificatoria.
2. Si prevede la sistemazione a giardino in continuità con la superficie fondiaria degli edifici esistenti di cui al capo I delle presenti NTA.
3. Per gli immobili esistenti inclusi nelle aree in oggetto sono consentiti esclusivamente interventi di "manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", "restauro e risanamento conservativo" come definiti dall'art. 3 del DPR n.380/2001 e smi, nonché interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume nè di superficie coperta. Non sono pertanto ammessi ampliamenti nè della superficie coperta nè della SUL.

## **Art. 8** *Aree destinate alla residenza da edificare (zone di espansione C5 art.37 bis delle NTA del PRG e relativi ambiti di attuazione)*

1. Comprendono aree non ancora edificate poste in adiacenza sia a zone di espansione già attuate con precedenti piani particolareggiati di esecuzione e ad aree già urbanizzate site in zona residenziale di completamento. Tali ambiti comprendono sia le aree di espansione residenziale dotate dei servizi obbligatori per la nuova edificazione, che le attrezzature di PRG necessarie a soddisfare gli standard generali di Piano.
2. In tali zone, soggette comunque alle norme del presente P.P. è ammesso l'intervento diretto tramite convenzionamento nelle unità minime di intervento e nelle aree di completamento dell'ambito urbanistico indicate e perimetrate dalle tavole di zonizzazione nn.10c - 10d - 10e. In tali elaborati sono evidenziate, oltre alle aree fondiarie in cui concentrare le capacità edificatorie concesse, anche le aree pubbliche (standard) per la nuova edificazione, nonché le attrezzature di PRG necessarie a soddisfare gli standard generali di Piano, da cedere secondo le previsioni del presente P.P. La cessione dovrà avvenire prima del rilascio del certificato o dell'attestato di agibilità ai sensi dell'art.24 e 25 del DPR 380/2001 e smi, secondo quanto specificato nelle presenti norme. Il volume da edificare sarà conteggiato sull'intero ambito, comprendente anche le aree pubbliche da cedere, sulla base dell'indice territoriale indicato nell'art.37bis delle N.T.A. del P.R.G. vigente per i singoli ambiti secondo quanto specificato nel presente articolo.
3. Per ogni ambito urbanistico identificato nelle tavole di zonizzazione nn.10c - 10d - 10e del P.P. vengono indicate le aree soggette ad Unità Minima di Intervento e le aree di completamento dell'ambito urbanistico.

Le aree di completamento dell'ambito urbanistico potranno essere convenzionate al verificarsi di almeno una delle seguenti condizioni:

- a) siano convenzionate unitamente a tutte le Unità Minime di intervento definite dalle tavole di zonizzazione nn.10c - 10d - 10e del P.P. appartenenti all'intero ambito urbanistico di riferimento;
- b) siano state già stipulate le convenzioni relative a tutte le Unità Minime di intervento definite dalle tavole di zonizzazione nn.10c - 10d - 10e del P.P. appartenenti all'intero ambito urbanistico di riferimento.

L'intervento edilizio sulle aree soggette ad Unità Minima di Intervento e sulle aree di completamento dell'ambito urbanistico, è ammesso mediante la presentazione di una domanda di permesso di costruire convenzionato riferita all'intera area omogenea (Unità Minima e/o completamento dell'ambito urbanistico) individuata dalle tavole di zonizzazione nn.10c - 10d - 10e del P.P., da parte di tutti i proprietari interessati costituiti in Consorzio o unanimemente firmatari della convenzione. La convenzione deve avere i seguenti contenuti minimi:

- Costituzione del Consorzio tra proprietari e sue modalità di funzionamento ed attuazione, o firma da parte di tutti i proprietari aventi titolo;
- Consistenza catastale complessiva della o delle particelle interessate con

riferimento all'atto di proprietà;

- Indicazione, con riferimento a planimetrie catastali, delle aree da cedere, secondo le previsioni del presente PP, riferite agli standard necessari alla nuova edificazione, alle aree di PRG necessarie a soddisfare gli standard generali di Piano;
- Indicazione delle aree da attrezzare per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria secondo le previsioni indicate nella tavola di zonizzazione n.10e;
- Modalità e tempistica della cessione, ed eventuale attrezzatura se previsto dalla presenti norme, delle aree dedicate alle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, comprese le aree dedicate all'edilizia sociale se prevista.
- Modalità e tempistica della realizzazione delle previsioni edificatorie di edilizia residenziale privata
- Impegno a cedere, prima del rilascio del certificato o dell'attestato di agibilità ai sensi dell'art.24 e 25 del DPR 380/2001 e smi, le aree dedicate alle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria al Comune gratuitamente a fronte del rilascio del titolo abilitativo a costruire con assegnazione della corrispondente capacità edificatoria ai sensi delle presenti norme.
- Garanzia prestata tramite polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, a copertura degli impegni presi in materia di cessione di aree e/o realizzazione di opere di urbanizzazione. Tale garanzia dovrà coprire il valore venale delle aree da cedere al Comune oltre all'eventuale costo delle opere di urbanizzazione da realizzare, ed avere durata pari a quella di validità del titolo abilitativo a costruire e svincolabile a semplice richiesta del Comune ad avvenuta cessione delle medesime aree e/o delle opere urbanizzazione realizzate.
- Modalità di attuazione dell'eventuale scomputo di oneri di urbanizzazione

I tempi per la cessione delle aree al Comune non dovranno essere superiori al periodo di validità del P.P. pari a 10 (dieci) anni.

Sono ammesse modifiche allo schema tipo di convenzione (elab.n.25 del presente PP), da approvare con Deliberazione di Giunta Comunale, che:

- non alterino le caratteristiche delle obbligazioni a carico dei privati,
- vadano a definire aspetti di dettaglio o a fornire tempistica differente anche per stralci funzionali esecutivi delle opere,
- prevedano monetizzazioni o scomputo degli oneri di urbanizzazione (OO.UU.) secondo il vigente Regolamento comunale o sue successive varianti approvate.

4. Le aree comprese all'interno degli ambiti urbanistici definiti dalla Variante approvata definitivamente con D.C.C. n°105/2012, si distinguono in unità minime di intervento e aree di completamento urbanistico dell'ambito, da attuarsi secondo le previsioni del presente articolo. La nomenclatura è quella di seguito riportata:

- **Lotto o porzione di lotto da edificare:** area o parte di area fondiaria sulla quale si concentra la capacità edificatoria espressa dall'unità minima di intervento e/o dalle aree di completamento urbanistico dell'ambito secondo i parametri espressi dalla tavola n.10c;

- **Lotto o porzione di lotto da cedere:** area o parte di area fondiaria appartenente alla superficie territoriale dell'unità minima di intervento nella quale si esprime parte della capacità edificatoria delle aree di completamento urbanistico dell'ambito secondo i parametri espressi dalla tavola n.10c. Tali aree, nell'attuazione dell'unità minima di intervento, saranno cedute al Comune unitamente alle aree pubbliche, al fine di rendere possibile il completamento dell'ambito con successiva convenzione o contestualmente in caso di attuazione unitaria dell'ambito urbanistico.

- **Lotto da cedere (edilizia sociale):** area fondiaria appartenente alla superficie territoriale dell'unità minima di intervento nella quale si esprime la quota parte della capacità edificatoria dell'ambito destinata ad edilizia sociale secondo i parametri espressi dalla tavola n.10c. Tali aree, nell'attuazione dell'unità minima di intervento, sarà ceduta al Comune unitamente alle aree pubbliche, al fine di rendere possibile con successiva convenzione o contestualmente in caso di attuazione unitaria

dell'ambito urbanistico, l'edificazione di edilizia residenziale pubblica ai sensi della L.Reg.n.36/2005 e s.m.i. secondo criteri definiti con separato atto dall'organo comunale competente.

- **Superficie fondiaria residua PPC:** porzione di area fondiaria residua già individuata dal PPC "Marina di Sotto" per la quale valgono le prescrizioni del precedente articolo 6d delle presenti norme.

- **Superficie edificabile consentita:** porzione dell'area destinata ad attrezzature civiche di quartiere (art.48bis delle N.T.A. del P.R.G.) nella quale si concentra la capacità edificatoria di tali attrezzature secondo i parametri espressi dalla tavola n.10c.

- **Lotto edificato:** area edificata esistente soggetta a ristrutturazione edilizia secondo i parametri espressi dalla tavola n.10c e dalle presenti norme.

- **Verde da attrezzare e cedere:** superficie a standard pubblico, destinata a parco attrezzato e per il gioco e lo sport, necessaria al soddisfacimento delle dotazioni di cui al DM 1444/68 e relativa alla nuova edificazione da collocare all'interno delle zone omogenee C5 (art. 37bis delle N.T.A. del P.R.G.). Tali aree dovranno essere cedute attrezzate a cura dei privati secondo le convenzioni attuative delle unità minime di intervento e/o delle aree di completamento urbanistico de ll'ambito.

- **Verde da cedere:** superficie a standard pubblico, destinata a parco attrezzato e per il gioco e lo sport, prevista dal P.R.G. vigente e ubicata all'interno degli ambiti del P.P. necessaria al soddisfacimento delle dotazioni di cui al DM 1444/68 in riferimento all'intero territorio comunale. Tali aree dovranno essere cedute non attrezzate dai privati secondo le convenzioni attuative delle unità minime di intervento e/o delle aree di completamento urbanistico dell'ambito.

- **Verde da cedere in zona C5:** superficie a standard pubblico, destinata a parco attrezzato e per il gioco e lo sport, necessaria al soddisfacimento delle dotazioni di cui al DM 1444/68 e relativa alla nuova edificazione da collocare all'interno delle zone omogenee C5 (art. 37bis delle N.T.A. del P.R.G.) ma eccedente il fabbisogno generato dall'unità minima di intervento che lo comprende. Tali aree dovranno essere cedute non attrezzate dai privati secondo le convenzioni attuative delle unità minime di intervento e successivamente attrezzate dagli attuatori delle aree di completamento urbanistico dell'ambito quali opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

- **Verde privato:** aree di uso privato escluse dal calcolo della capacità edificatoria. Per esse vale quanto prescritto nell'art. 7 delle presenti norme.

- **Park da attrezzare e cedere:** superficie a standard pubblico, destinata a parcheggio pubblico, necessaria al soddisfacimento delle dotazioni di cui al DM 1444/68 e relativa alla nuova edificazione da collocare all'interno delle zone omogenee C5 (art. 37bis delle N.T.A. del P.R.G.). Tali aree dovranno essere cedute attrezzate a cura dei privati secondo le convenzioni attuative delle unità minime di intervento e/o delle aree di completamento urbanistico dell'ambito.

- **Park da cedere:** superficie a standard pubblico, destinata a parcheggio pubblico, previsto dal P.R.G. vigente e ubicata all'interno degli ambiti del P.P. necessaria al soddisfacimento delle dotazioni di cui al DM 1444/68 in riferimento all'intero territorio comunale. Tali aree dovranno essere cedute non attrezzate dai privati secondo le convenzioni attuative delle unità minime di intervento e/o delle aree di completamento urbanistico dell'ambito.

- **Area istruzione da cedere:** superficie a standard pubblico, destinata ad attrezzature per l'istruzione, asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, prevista dal P.R.G. vigente e ubicata all'interno degli ambiti del P.P. necessaria al soddisfacimento delle dotazioni di cui al DM 1444/68 in riferimento all'intero territorio comunale. Tali aree dovranno essere cedute non attrezzate dai privati secondo le convenzioni attuative delle unità minime di intervento e/o delle aree di completamento urbanistico dell'ambito.

- **Viabilità da realizzare:** aree destinate alla circolazione dei veicoli e dei pedoni, comprese all'interno delle unità minime di intervento e/o delle aree di completamento urbanistico dell'ambito, che dovranno essere realizzate e cedute al Comune tramite

convenzionamento in fase attuativa.

- **Viabilità da cedere:** aree destinate alla circolazione dei veicoli e dei pedoni, comprese all'interno delle unità minime di intervento e/o delle aree di completamento urbanistico dell'ambito, che dovranno essere cedute al Comune tramite convenzionamento in fase attuativa.

- **Area di rispetto da cedere:** porzioni di aree pubbliche non conteggiate quali standard urbanistici di cui al DM 1444/68, sottoposte a prescrizioni specifiche di enti sovraordinati, che dovranno essere cedute al Comune tramite convenzionamento in fase attuativa.

5. Nelle aree comprese all'interno degli ambiti urbanistici definiti dalla Variante approvata definitivamente con D.C.C. 105/2012, si distinguono le seguenti unità minime di intervento e aree di completamento urbanistico:

- Ambito n.1: 1UMa, 1UMb e 1CA

- Ambito n.2: 2UMa, 2UMb, 2UMc e 2CA

- Ambito n.3: 3UMa, 3UMb, 3UMc, 3UMd, 3UMe e 3CA

- Ambito n.4: 4UMa, 4UMb, 4UMc e 4CA

- Ambito n.5: 5UMa e 5UMb

Nei successivi commi si individuano le prescrizioni attuative per i singoli ambiti secondo la nomenclatura indicata al comma precedente.

6. Per l'Ambito n.1 sono previste due unità minime di intervento (1UMa e 1UMb) e un'area di completamento urbanistico dell'ambito (1CA). I parametri sono quelli individuati dalla tabella di seguito riportata con riferimento alla tavola n.10e.

Prescrizioni particolari:

a) Sulla unità minima di intervento 1UMb, è ammessa la realizzazione a cura e spese del privato, di un accesso provvisorio da via Togliatti localizzato sulle aree 1I1 e 1V1nv. Sull'area occupata da tale accesso, oltre la carreggiata viaria e il marciapiede, il Comune, tramite proprio atto concessorio, fornirà il diritto di superficie al privato per realizzare provvisoriamente i sottoservizi di urbanizzazione del lotto SF1A. Tali sottoservizi, unitamente alla viabilità di accesso, dovranno essere rimossi a cura e spese del privato a semplice richiesta del Comune con conseguente rimessa in pristino. A garanzia della corretta realizzazione e rimozione delle suddette opere il privato, al momento del rilascio da parte del Comune del titolo abilitativo a costruire del lotto SF1A, fornirà adeguata garanzia tramite fidejussione bancaria, finanziaria o polizza assicurativa di importo pari al costo della rimozione delle opere provvisorie sulle aree cedute al Comune di cui al presente comma. Tale garanzia potrà essere svincolata solo a collaudo da parte del Comune e potrà avere durata massima pari alla validità del Piano Particolareggiato. Rimangono a carico del privato attuatore dell'unità minima di intervento 1UMb gli oneri relativi agli allacci ai sottoservizi del lotto SF1A da attuare dopo la conclusione dei lavori di urbanizzazione delle aree di completamento dell'ambito urbanistico 1CA.

**b) sull'Unità Minima di Intervento 1UMa è ammesso, previo convenzionamento unitario che preveda tempi e modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione previste dal PP entro la durata del medesimo, il rilascio di permessi di costruire relativi agli interventi edilizi privati, per stralci funzionali progressivi autosufficienti dal punto di vista degli standard e dei requisiti previsti per le unità minime di intervento contenuti nella DCC n.105/2012. A tal fine la convenzione quadro dovrà allegare una planimetria e una relazione esplicativa degli stralci funzionali da eseguire garantendo, con opportune forme, l'attuazione delle opere di urbanizzazione.**

# AMBITO 1

AMBITO 1 - Unità minima di intervento - 1UMa				
SUPERFICI FONDIARIE		SPAZI PUBBLICI		NOTE
SF1D-1UMa	3309 mq			Lotto da edificare
SF1F-1UMa	2328 mq			Lotto da edificare
SF1C-1UMa	690 mq			Porzione di lotto da cedere
SF1E-1UMa	677 mq			Porzione di lotto da cedere
		1V1nv-1UMa	1714 mq	Verde da attrezzare e cedere
		1V1nvR-1UMa	1466 mq	Verde da cedere in zona C5
		1V1-1UMa	1295 mq	Verde da cedere
		1V3-1UMa	1282 mq	Verde da cedere
		1P1nv-1UMa	1400 mq	Park da attrezzare e cedere
		1P2nv-1UMa	742 mq	Park da attrezzare e cedere
		1P3nv-1UMa	90 mq	Park da attrezzare e cedere
		1Viab1-1UMa	1140 mq	Viabilità da realizzare

AMBITO 1 - Unità minima di intervento - 1UMb				
SUPERFICI FONDIARIE		SPAZI PUBBLICI		NOTE
SF1A-1UMb	1639.5 mq			Lotto da edificare
SF1E-1UMb	342 mq			Porzione di lotto da cedere
		1V1nv-1UMb	714 mq	Verde da attrezzare e cedere
		1V2nv-1UMb	137 mq	Verde da attrezzare e cedere
		1V2-1UMb	18 mq	Verde da cedere
		1V3-1UMb	25 mq	Verde da cedere
		1P2nv-1UMb	96 mq	Park da attrezzare e cedere
		1P3nv-1UMb	209 mq	Park da attrezzare e cedere
		1I1-1UMb	761 mq	Area istruzione da cedere
		1Viab1-1UMb	750.5 mq	Viabilità da realizzare

# AMBITO 1

AMBITO 1 - Completamento ambito - 1CA				
SUPERFICI FONDARIE		SPAZI PUBBLICI		NOTE
SF1B-CA	1424.5 mq			Lotto da edificare
SF1C-CA	124.5 mq			Porzione di lotto da edificare
SF1E-CA	788 mq			Porzione di lotto da edificare
		1V1nv-CA	453 mq	Verde da attrezzare e cedere
		1V1-CAa	255 mq	Verde da cedere
		1V1-CAb	319 mq	Verde da cedere
		1V2-CA	1071 mq	Verde da cedere
		1V3-CA	114 mq	Verde da cedere
		1P2nv-CA	162 mq	Park da attrezzare e cedere
		1P3nv-CA	277 mq	Park da attrezzare e cedere
		1P4nv-CA	466 mq	Park da attrezzare e cedere
		1I1-CAa	808 mq	Area istruzione da cedere
		1I1-CAb	601 mq	Area istruzione da cedere
		1I2-CA	1436 mq	Area istruzione da cedere
		1Viab1-CA	935 mq	Viabilità da realizzare
		1Viab2-CA	240 mq	Viabilità da realizzare
		1Viab3-CA	2105 mq	Viabilità da realizzare

7. Per l'Ambito n.2 sono previste tre unità minime di intervento (2UMa, 2UMb e 2UMc) e un'area di completamento urbanistico dell'ambito (2CA). I parametri sono quelli individuati dalla tabella di seguito riportata con riferimento alla tavola n.10e.

Prescrizioni particolari:

a) L'area per la realizzazione del parcheggio 2P3 dell'unità minima di intervento 2UMb potrà essere attrezzata a cura e spese del privato anche su un livello con scomputo degli oneri di urbanizzazione in attesa della successiva realizzazione dei parcheggi multipiano.

b) L'area per la realizzazione del parcheggio 2P3 dell'unità minima di intervento 2UMc potrà essere attrezzata a cura e spese del privato anche su un livello con scomputo degli oneri di urbanizzazione in attesa della successiva realizzazione dei parcheggi multipiano.

c) Nell'area per la viabilità 2Viab1 (Via San Pio X) del completamento dell'ambito urbanistico, trattandosi di modifica di viabilità esistente, è prescritta la rettifica della livelletta del tratto terminale di via San Pio X al fine di rendere meno difficoltoso l'innesto sulla S.S.n.16. Tale opera potrà essere realizzata a cura e spese del privato previo parere del competente settore comunale LL.PP. con scomputo degli oneri di urbanizzazione.

d) La realizzazione dell'accesso canalizzato sulla S.S.n.16 localizzato sull'unità minima di intervento 2UMa, sarà possibile mediante parziale o totale scomputo degli oneri di urbanizzazione da versare da parte del privato.

e) Sulla unità minima di intervento 2UMc, è ammessa la realizzazione a cura e spese del privato, di un accesso provvisorio da via San Pio X localizzato sull'area a parcheggio da cedere 2P3. Sull'area occupata da tale accesso, oltre la carreggiata viaria e il marciapiede, il Comune, tramite proprio atto concessorio, fornirà il diritto di superficie al privato per realizzare provvisoriamente i sottoservizi di urbanizzazione del lotto SF2D. Tali sottoservizi, unitamente alla viabilità di accesso, dovranno essere rimossi a cura e spese del privato a semplice richiesta del Comune con conseguente rimessa in pristino. A garanzia della corretta realizzazione e rimozione delle suddette opere il privato, al momento del rilascio da parte del Comune del titolo abilitativo a costruire del lotto SF1A, fornirà adeguata garanzia tramite fidejussione bancaria, finanziaria o polizza assicurativa di importo pari al costo della rimozione delle opere provvisorie sulle aree cedute al Comune di cui al presente comma. Tale garanzia potrà essere svincolata solo a collaudo da parte del Comune e potrà avere durata massima pari alla validità del Piano Particolareggiato. Rimangono a carico del privato attuatore dell'unità minima di intervento 2UMc gli oneri relativi agli allacci ai sottoservizi del lotto SF2D da attuare dopo la conclusione dei lavori di urbanizzazione delle aree di completamento dell'ambito urbanistico 2CA.

**f) per tutto l'ambito n.2, si prevede la realizzazione dei collettori fognari da parte dell'ente pubblico. Inoltre è ammesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione (art.16 DPR 380/01 e smi) a fronte della realizzazione e attrezzatura delle aree a standard per la nuova edificazione nonché delle opere pubbliche previste dal PP indicate negli elaborati 10c – 10d – 10e.**

**g) sull'Unità Minima di Intervento 2UMa si prevede la realizzazione dell'allaccio del nuovo tratto di Via del Correggio alla SS16 con intervento pubblico coordinato con la realizzazione delle opere di urbanizzazione per la medesima unità minima a cura del privato.**

# AMBITO 2

AMBITO 2 - Unità minima di intervento - 2UMa				
SUPERFICI FONDARIE		SPAZI PUBBLICI		NOTE
SF2A-2UMa	1159 mq			Lotto da edificare
		2V1nvR-2UMa	362 mq	Verde da cedere in zona C5
		2V1-2UMa	213 mq	Verde da cedere
		2V3-2UMa	1625 mq	Verde da cedere
		2P1nv-2UMa	728 mq	Park da attrezzare e cedere
		2P1-2UMa	258 mq	Park da cedere
		2P5-2UMa	36 mq	Park da cedere
		2Viab1-2UMa	2001 mq	Viabilità da realizzare

AMBITO 2 - Unità minima di intervento - 2UMb				
SUPERFICI FONDARIE		SPAZI PUBBLICI		NOTE
SF2E-2UMb	831 mq			Lotto da edificare
		2P3-2UMb	683 mq	Park da cedere
		2Viab1-2UMb	470 mq	Viabilità da realizzare

AMBITO 2 - Unità minima di intervento - 2UMc				
SUPERFICI FONDARIE		SPAZI PUBBLICI		NOTE
SF2D-2UMc	1296 mq			Lotto da edificare
SF2C-2UMc	1065 mq			Porzione di lotto da cedere
		2V2nv-2UMc	913 mq	Verde da attrezzare e cedere
		2V2nvR-2UMc	347 mq	Verde da cedere in zona C5
		2V2-2UMc	2948 mq	Verde da cedere
		2Viab1-2UMc	1582 mq	Viabilità da realizzare



# AMBITO 2

AMBITO 2 - Completamento ambito - 2CA				
SUPERFICI FONDARIE		SPAZI PUBBLICI		NOTE
SF2B-CA	768 mq			Lotto da edificare
SF2C-CA	231 mq			Porzione di lotto da edificare
		2V1nv-CA	125 mq	Verde da attrezzare e cedere
		2V1-CA	4805 mq	Verde da cedere
		2V2-CA	1333 mq	Verde da cedere
		2P2nv-CA	450 mq	Park da attrezzare e cedere
		2P6nv-CA	410 mq	Park da attrezzare e cedere
		2P4-CA	1944 mq	Park da cedere
		2P5-CA	221 mq	Park da cedere
		2Viab1-CA	960 mq	Viabilità da realizzare
		2Viab2-CA	2107 mq	Viabilità da realizzare

8. Per l'Ambito n.3 sono previste cinque unità minime di intervento (3UMa, 3UMb, 3UMc, 3UMd e 3UMe) e un'area di completamento urbanistico dell'ambito (3CA). I parametri sono quelli individuati dalla tabella di seguito riportata con riferimento alla tavola n.10e.

Prescrizioni particolari:

a) In riferimento all'osservazione accolta in sede di Variante al PRG approvata definitivamente con Delibera di C.C.n.105/2012, il soggetto attuatore dei diritti sulla unità minima di intervento 3UMa procede, prima della stipula della convenzione attuativa e comunque non oltre sessanta giorni dall'esecutività dell'atto di approvazione definitiva del presente PP, alla donazione delle aree corrispondenti alle particelle catastali individuate nella tavola 10e ed indicate con le sigle 3V2nv, 3V2 e 3Viab2 dell'unità minima di intervento 3UMa.

b) Le aree 3V2nv, 3V2 e 3Viab2 cedute al Comune dall'attuatore della unità minima di intervento 3UMa, saranno attrezzate a cura e spese del privato attuatore della unità minima di intervento 3UMb mediante scomputo degli oneri di urbanizzazione.

c) Le aree per la realizzazione dei parcheggi 3P4, 3P5, 3P6 e 3P8 dell'unità minima di intervento 3UMb potranno essere attrezzate a cura e spese del privato anche su un livello con scomputo degli oneri di urbanizzazione in attesa della successiva realizzazione dei parcheggi multipiano.

d) Al fine di poter realizzare in maniera unitaria l'opera pubblica consistente nella piazza antistante la chiesa parrocchiale di San Pio X, si prescrive che la convenzione relativa alle unità minime di intervento 3UMb e 3UMd, sia unica e comunque successiva al completamento degli oneri di cui al punto a) del presente comma.

e) Per le aree di rispetto 3RE1 e 3RE2 dell'unità minima di intervento 3UMb, nonché per l'area 3RE1 del completamento dell'ambito urbanistico, destinate a parcheggio pubblico, sono vevoli le prescrizioni della società R.F.I. rappresentate nell'elaborato integrativo "Rappresentazione delle prescrizioni contenute nel parere della R.F.I.", allegato alla variante approvata definitivamente con D.C.C. n.105/2012, e qualsiasi modifica dovrà essere assoggettata a nuovo parere.

f) E' prescritto, previo parere dei competenti enti sovraordinati, lo spostamento del traliccio ENEL posto sullo spigolo SUD-EST del limite del Piano particolareggiato in aderenza con il fosso dell'Acquachiara. Tale opera potrà essere realizzata a cura e spese del privato previo parere del competente settore comunale LL.PP. con scomputo degli oneri di urbanizzazione.

g) Per l'area di rispetto 3RE2 del completamento dell'ambito urbanistico, destinata a verde pubblico, sono vevoli le prescrizioni della società R.F.I. rappresentate nell'elaborato integrativo "Rappresentazione delle prescrizioni contenute nel parere della R.F.I.", allegato alla variante approvata definitivamente con D.C.C. n.105/2012, e qualsiasi modifica dovrà essere assoggettata a nuovo parere.

h) Nell'ambito n.3 (lotto SF3G-3UMb) è ammesso concentrare la volumetria a destinazione commerciale secondo l'indicazione della tavola di zonizzazione n.10c unicamente nella unità immobiliare evidenziata dal medesimo elaborato. In tale lotto la destinazione delle restanti unità immobiliari dovrà essere unicamente residenziale compresi i piani terra.

i) Nell'area indicata con la sigla 3RE2-CA si prescrive la piantumazione di piante ad alto fusto per favorire un'azione di riforestazione urbana.

**l) per tutto l'ambito n.3, si prevede la realizzazione dei collettori fognari da parte dell'ente pubblico. Inoltre è ammesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione (art.16 DPR 380/01 e smi) a fronte della realizzazione e attrezzatura delle aree a standard per la nuova edificazione nonché delle opere pubbliche previste dal PP indicate negli elaborati 10c – 10d – 10e**

**m) per l'Unita Minima di Intervento 3UMb e 3UMd si prevede lo scomputo degli oneri di urbanizzazione (art.16 DPR 380/01 e smi) nel caso in cui vengano realizzate opere pubbliche previste dal PP di importo superiore alla corrispondente somma dovuta per il rilascio del permesso a costruire, nonché**

**l'esenzione dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste ad Ovest dell'Unità Minima di Intervento 3UMb.**

**n) sull'Unità Minima di Intervento 3UMb è ammesso, previo convenzionamento unitario che preveda tempi e modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione previste dal PP entro la durata del medesimo, il rilascio di permessi di costruire relativi agli interventi edilizi privati, per stralci funzionali progressivi autosufficienti dal punto di vista degli standard e dei requisiti previsti per le unità minime di intervento contenuti nella DCC n.105/2012. A tal fine la convenzione quadro dovrà allegare una planimetria e una relazione esplicativa degli stralci funzionali da eseguire garantendo, con opportune forme, l'attuazione delle opere di urbanizzazione.**

# AMBITO 3

AMBITO 3 - Unità minima di intervento - 3UMa				
SUPERFICI FONDIARIE		SPAZI PUBBLICI		NOTE
SF3B-3UMa	1090 mq			Lotto da edificare
SF3D-3UMa	110 mq			Porzione di lotto da cedere
SF3C-3UMa	291 mq			Porzione di lotto da cedere
		3V2nv-3UMa	2850 mq	Verde da cedere
		3V2-3UMa	150 mq	Verde da cedere
		3Vp1-CA	1425 mq	Verde privato
		3P2nv-3UMa	127 mq	Park da attrezzare e cedere
		3Viab1-3UMa	379 mq	Viabilità da realizzare
		3Viab2-3UMa	1100 mq	Viabilità da cedere

AMBITO 3 - Unità minima di intervento - 3UMb				
SUPERFICI FONDIARIE		SPAZI PUBBLICI		NOTE
SF3G-3UMb	4570 mq			Lotto da edificare
SF3A-3UMb	1305 mq			Lotto da cedere
SF3D-3UMb	975 mq			Porzione di lotto da cedere
SF3C-3UMb	1034 mq			Porzione di lotto da cedere
		3V1bnv-3UMb	240 mq	Verde da attrezzare e cedere
		3V1-3UMb	996 mq	Verde da cedere
		3V2-3UMb	1665 mq	Verde da cedere
		3P2nvR-3UMb	129 mq	Park da cedere in zona C5
		3P3nvR-3UMb	840 mq	Park da cedere in zona C5
		3P7nvR-3UMb	496 mq	Park da cedere in zona C5
		3P4-3UMb	1906 mq	Park da cedere
		3P5-3UMb	2200 mq	Park da cedere
		3P6-3UMb	2087 mq	Park da cedere
		3P8-3UMb	913 mq	Park da cedere
		3RE1-3UMb	394 mq	Area di rispetto da cedere
		3RE2-3UMb	540 mq	Area di rispetto da cedere
		3Viab1-3UMb	2382 mq	Viabilità da cedere
		3Viab2-3UMb	883 mq	Viabilità da cedere
		3Viab3-3UMb	264 mq	Viabilità da realizzare
		3Viab4-3UMb	5706 mq	Viabilità da realizzare
		3Viab5-3UMb	407 mq	Viabilità da realizzare

# AMBITO 3

AMBITO 3 - Unità minima di intervento - 3UMc				
SUPERFICI FONDIARIE		SPAZI PUBBLICI		NOTE
SF3F-3UMc	368 mq			Lotto da edificare
		3V1anv-3UMc	275 mq	Verde da attrezzare e cedere
		3P1nv-3UMc	305 mq	Park da attrezzare e cedere
		3Viab1-3UMc	63 mq	Viabilità da realizzare

AMBITO 3 - Unità minima di intervento - 3UMd (attrezzature comuni)				
SUPERFICI FONDIARIE		SPAZI PUBBLICI		NOTE
3SC-3UMd	1000 mq			Superficie edificabile consentita
		3V1-3UMd	278 mq	Verde da attrezzare e cedere
		3V2-3UMd	427 mq	Verde da attrezzare e cedere
		3P1-3UMd	2085 mq	Park da attrezzare e cedere
		3P2-3UMd	248 mq	Park da attrezzare e cedere

AMBITO 3 - Unità minima di intervento - 3UMe (attrezzature comuni)				
SUPERFICI FONDIARIE		SPAZI PUBBLICI		NOTE
3SC-3UMe	94 mq			Superficie edificabile consentita
		3V1-3UMe	312 mq	Verde da attrezzare e cedere
		3P1-3UMe	218 mq	Park da attrezzare e cedere

AMBITO 3 - Completamento ambito - 3CA				
SUPERFICI FONDIARIE		SPAZI PUBBLICI		NOTE
SF3E-CA	715 mq			Lotto da edificare
		3V1anv-CA	1008 mq	Verde da attrezzare e cedere
		3V1-CA	9451 mq	Verde da cedere
		3P5-CA	1186 mq	Park da cedere
		3RE1-CA	199 mq	Area di rispetto da cedere
		3RE2-CA	7885 mq	Area di rispetto da cedere
		3Viab1-CA	487 mq	Viabilità da realizzare
		3Viab2-CA	260 mq	Viabilità da realizzare

9. Per l'Ambito n.4 sono previste tre unità minime di intervento(4UMa, 4UMb e 4UMc) e un'area di completamento urbanistico dell'ambito (4CA). I parametri sono quelli individuati dalla tabella di seguito riportata con riferimento alla tavola n:10e.

Prescrizioni particolari:

a) Per le aree di rispetto 4RE1a e 4RE1b dell'area di completamento dell'ambito urbanistico destinata a parcheggio pubblico di quartiere , sono vevoli le prescrizioni della società R.F.I. rappresentate nell'elaborato integrativo "Rappresentazione delle prescrizioni contenute nel parere della R.F.I.", allegato alla variante approvata definitivamente con D.C.C. n.105/2012, e qualsiasi modifica dovrà essere assoggettata a nuovo parere.

b) Per l'area di rispetto 4RE1 dell'unità minima di intervento 4UMa, destinata a parcheggio pubblico di quartiere, sono vevoli le prescrizioni della società R.F.I. rappresentate nell'elaborato integrativo "Rappresentazione delle prescrizioni contenute nel parere della R.F.I.", allegato alla variante approvata definitivamente con D.C.C. n.105/2012, e qualsiasi modifica dovrà essere assoggettata a nuovo parere.

c) L'operatore attuatore dell'unità minima di intervento 4UMa, in cambio del mantenimento delle volumetrie già previste dal PPC oltre ad attrezzare e cedere le aree 4V2nv, 4P1nv e 4Viab1, provvederà a cedere al Comune le aree 4P1 e 4RE1; per quest'ultime le opere potranno essere realizzate a cura e spese del privato previo parere del competente settore comunale LL.PP. con scomputo degli oneri di urbanizzazione.

d) L'operatore attuatore dell'unità minima di intervento 4UMa, mediante scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento edilizio, potrà realizzare l'adeguamento della viabilità dell'ambito n.4.

e) Per l'area 4V1 della zona di completamento dell'ambito urbanistico è prevista il completamento del parco pubblico esistente su viale dello Sport. Tale opera potrà essere realizzata a cura e spese del privato previo parere del competente settore comunale LL.PP. con scomputo degli oneri di urbanizzazione.

f) Per quanto riguarda le aree destinate a parcheggio pubblico 4P1a e 4P1b della zona di completamento dell'ambito urbanistico , è ammesso l'intervento edilizio diretto convenzionato in attuazione dell'art.48 delle NTA del vigente PRG anche su porzione della zona omogenea che comporti la cessione delle aree in superficie a parcheggio e la contestuale concessione al privato del diritto di superficie sul sottosuolo per edificare box o parcheggi interrati a reddito, previa verifica di congruenza con Progetto direttore rappresentato nella tavola n.9 del presente P.P. Tale opera, per la parte da cedere al Comune, potrà essere realizzata a cura e spese del privato previo parere del competente settore comunale LL.PP. con scomputo degli oneri di urbanizzazione.

g) gli interventi edilizi relativi alle unità minime di intervento n.4UMb e 4UMc non sono soggette a convenzionamento obbligatorio. La convenzione potrà essere stipulata qualora si prevedano accessi tramite aree pubbliche per le quali dovrà essere autorizzato dal Comune l'occupazione del suolo pubblico (permanente o provvisoria) con le modalità da stabilire con separato atto del competente organo comunale.

# AMBITO 4

AMBITO 4 - Unità minima di intervento - 4UMa				
SUPERFICI FONDIARIE		SPAZI PUBBLICI		NOTE
SF4A-4UMa	1447 mq			Lotto da edificare
		4V2nv-4UMa	475 mq	Verde da attrezzare e cedere
		4P1nv-4UMa	285 mq	Park da attrezzare e cedere
		4P1-4UMa	1644 mq	Park da cedere
		4RE1-4UMa	217 mq	Area di rispetto da cedere
		4Viab1-4UMa	534 mq	Viabilità da realizzare

AMBITO 4 - Unità minima di intervento - 4UMb				
SUPERFICI FONDIARIE		SPAZI PUBBLICI		NOTE
SF4B-4UMb	385 mq			Lotto edificato

AMBITO 4 - Unità minima di intervento - 4UMc				
SUPERFICI FONDIARIE		SPAZI PUBBLICI		NOTE
SF4C-4UMc	405 mq			Lotto edificato

AMBITO 4 - Completamento ambito - 4CA				
SUPERFICI FONDIARIE		SPAZI PUBBLICI		NOTE
SFPPC-L8	42 mq			Sup. fondiaria residua PPC
SFPPC-L11	82 mq			Sup. fondiaria residua PPC
SFPPC-L15	153 mq			Sup. fondiaria residua PPC
		4V1-CA	746 mq	Verde da cedere
		4P1a-CA	4175 mq	Park da cedere
		4P1b-CA	9647 mq	Park da cedere
		4RE1a-CA	995 mq	Area di rispetto da cedere
		4RE1b-CA	1683 mq	Area di rispetto da cedere
		4Viab1-CA	2951 mq	Viabilità da realizzare
		4Viab2-CA	122 mq	Viabilità da realizzare

10. Per l'Ambito n.5 sono previste due unità minime di intervento(5UMa e 5UMb). I parametri sono quelli individuati dalla tabella di seguito riportata con riferimento alla tavola n.10e.

Prescrizioni particolari:

a) In caso di difformità tra la superficie catastale e la superficie territoriale delle unità minime di intervento, le eventuali eccedenze di superfici catastali poste sul bordo della strada Statale n.16 andranno cedute al Comune al momento dell'attuazione dell'ambito urbanistico di appartenenza quale aree della viabilità.

b) L'operatore attuatore dell'unità minima di intervento 5UMa provvederà ad attrezzare e cedere al Comune la viabilità di accesso alla S.S.n.16 secondo il progetto di indirizzo contenuto nell'elab. n.9 e le indicazioni esecutive del competente settore comunale LL.PP.

c) Qualora l'attuazione dell'unità minima di intervento 5UMb sia prevista prima di quella dell'unità minima d'intervento 5UMa, la prima provvederà a realizzare un ingresso provvisorio di accesso alla S.S.n.16 sulla propria unità, secondo le indicazioni esecutive del competente settore comunale LL.PP.

**d) La superficie commerciale consentita per l'unità minima di intervento 5UMa ed indicata nell'elaborato 10c, può essere sviluppata anche su un unico livello.**



# AMBITO 5

AMBITO 5 - Unità minima di intervento - 5UMa (attrezzature comuni)				
SUPERFICI FONDIARIE		SPAZI PUBBLICI		NOTE
5SC-5UMa	1378.5 mq			Superficie edificabile consentita
		5V1-5UMa	4595 mq	Verde da attrezzare e cedere
		5P1-5UMa	3216.5 mq	Park da attrezzare e cedere

AMBITO 5 - Unità minima di intervento - 5UMb (attrezzature comuni)				
SUPERFICI FONDIARIE		SPAZI PUBBLICI		NOTE
5SC-5UMb	274 mq			Superficie edificabile consentita
		5V1-5UMb	912.5 mq	Verde da attrezzare e cedere
		5P1-5UMb	638.5 mq	Park da attrezzare e cedere

## **CAPO II- NORME SPECIFICHE PER LE AREE PUBBLICHE**

### **Art 9 Aree destinate a verde pubblico di quartiere**

1. Rappresentano le aree destinate a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti ai sensi dell'Art.3/c del D.M. 1444/68. Il Piano particolareggiato individua due tipologie di aree:

a) Aree destinate a verde pubblico di quartiere appartenenti alle zone residenziali di espansione C5 per le quali valgono le prescrizioni fornite dal precedente art.8 delle presenti norme (verde da attrezzare e cedere).

b) Aree destinate a verde pubblico di quartiere non appartenenti alle zone residenziali di espansione C5, ma comprese negli ambiti urbanistici definiti dal P.P., per le quali valgono le prescrizioni fornite dal precedente art.8 delle presenti norme (verde da cedere).

c) Aree destinate a verde pubblico di quartiere non appartenenti agli ambiti urbanistici definiti dal P.P.; per queste ultime valgono le norme dell'art.48 delle NTA del PRG vigente.

### **Art.10 Aree destinate alla viabilità e ai parcheggi**

1. Rappresentano le aree destinate al traffico veicolare, alle corsie ciclabili, per i pedoni e alla sosta degli autoveicoli ai sensi dell'Art.3/d del D.M. 1444/68.

Il Piano particolareggiato individua tre tipologie di aree:

a) Aree destinate a parcheggio pubblico di quartiere e alla viabilità di progetto appartenenti alle zone residenziali di espansione C5 definite dal presente P.P., per le quali valgono le prescrizioni fornite dal precedente art.8 delle presenti norme.

b) Aree destinate a parcheggio pubblico di quartiere e alla viabilità di progetto non appartenenti alle zone residenziali di espansione C5, ma comprese negli ambiti urbanistici definiti dal P.P., per le quali valgono le prescrizioni fornite dal precedente art.8 delle presenti norme.

c) Aree destinate a parcheggio pubblico di quartiere e alla viabilità di progetto non appartenenti agli ambiti urbanistici definiti dal P.P.; per queste ultime valgono le norme delle NTA del PRG vigente.

2. Per le opere di viabilità ed arredo quali rotatorie, marciapiedi, piste ciclabili, ecc... è ammesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione degli interventi edilizi siti all'interno del Perimetro di intervento del P.P. secondo le normative vigenti applicabili.

3. Gli interventi potranno essere realizzati direttamente dal Comune, in caso di disponibilità delle aree a patrimonio comunale, o dai privati in ambito di convenzioni urbanistiche.

### **Art. 11 Aree destinate alle attrezzature comuni di quartiere e all'istruzione**

#### **Art.11a Aree per attrezzature civiche di quartiere**

1. All'interno del perimetro del P.P. sono individuate due tipologie di aree destinate ad attrezzature civiche di quartiere ai sensi dell'art.3 del DM 1444/68:

a) Aree destinate ad attrezzature comuni di quartiere appartenenti agli ambiti urbanistici definiti dal P.P. (per le quali valgono le prescrizioni fornite dal precedente art.8 delle presenti norme).

b) Aree destinate ad attrezzature comuni di quartiere non appartenenti agli ambiti urbanistici definiti dal P.P. ; per quest'ultime valgono le disposizioni normative dell'art.48/2 del PRG vigente e le eventuali convenzioni già stipulate.

**Art. 11b Aree per l'istruzione**

1. Rappresentano le aree destinate all'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) ai sensi dell'Art.3/a del D.M. 1444/68. All'interno del perimetro del P.P. sono individuate due tipologie di aree destinate ad attrezzature per l'istruzione:

a) Aree destinate all'istruzione appartenenti agli ambiti urbanistici definiti dal P.P. per le quali valgono le prescrizioni fornite dal precedente art.8 delle presenti norme.

b) Aree destinate all'istruzione non appartenenti agli ambiti urbanistici definiti dal P.P.; per quest'ultime valgono le norme di seguito specificate. All'interno del perimetro del P.P. si individuano due zone già con tale destinazione ubicate lungo l'asse di Via P. Togliatti. La prima, sulla quale insiste la scuola materna comunale, e la seconda, nella quale è stata realizzata una palestra comunale a servizio dell'attività sportiva scolastica. Per esse si confermano i parametri urbanistici ed edilizi definiti dall'art.48/1 delle NTA del PRG vigente.

## PARTE TERZA URBANIZZAZIONI

### **Art. 12 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

1. Il Piano particolareggiato indica le opere di urbanizzazione inserite nel progetto e le modalità di attuazione delle medesime da parte sia del Comune che dei privati attuatori.

La realizzazione di tali opere è subordinata al convenzionamento dell'unità minima di intervento o dell'area di completamento dell'ambito urbanistico a cui appartengono, secondo le regole indicate nel precedente articolo 8 e nel presente articolo. L'intervento è soggetto a permesso di costruire (intervento diretto) ai sensi del D.P.R.n.380/2001 e s.m.i.

Qualora le opere di urbanizzazione non appartengano agli ambiti indicati nel P.P., l'intervento sarà subordinato all'approvazione di un progetto di opera pubblica da parte del Comune o a interventi convenzionati assoggettati a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti in caso di interventi edilizi privati posti all'interno del perimetro del P.P. stesso. In questo caso l'approvazione in Giunta Municipale del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione sostituisce ai sensi dell'art.7 del D.P.R.n.380/2001 e s.m.i. ogni titolo abilitativo edilizio.

2. *Opere di urbanizzazione primaria.*

*a) Individuazione delle aree ed opere di urbanizzazione primaria.* Gli elaborati grafici (Elab. 14,15,16, 17 e 18) unitamente alla relazione delle opere di urbanizzazione (Elab. 19), descrivono il progetto delle reti impiantistiche con il dimensionamento, mentre gli elaborati di zonizzazione (Elab. 10 e seguenti) individuano le aree destinate dal P.P. alle opere di urbanizzazione primaria.

*b). Le opere di urbanizzazione primaria comunque richieste sono:*

- strade di impianto
- parcheggi pubblici a raso
- percorsi pedonali
- piste ciclabili in propria sede e su strada
- impianto di illuminazione pubblica
- verde attrezzato, di arredo e/o di protezione della viabilità
- impianto di raccolta delle acque meteoriche
- fognatura per lo smaltimento delle acque bianche e nere
- rete idrica
- rete gas
- rete telefonica
- rete elettrica

*c) Schemi distributivi di opere del sottosuolo:* Le Tavole n.16-17-18 indicano gli schemi funzionali/distributivi di massima delle reti tecnologiche del sottosuolo, nonché dei relativi allacciamenti alle linee e canalizzazioni principali di scala urbana ed in particolare gli allacciamenti principali alla dorsale. Gli schemi delle reti tecnologiche evidenziati negli Elaborati grafici del P.P. hanno valore indicativo fino alla redazione ed approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a carico di ogni ambito/unità minima di intervento. In sede di rilascio di Permesso a Costruire, tali schemi potranno essere adattati alle particolari indicazioni tecniche derivanti dagli Enti e dalle Aziende di gestione competenti.

*d). Caratteristiche tecniche esecutive*

d.1. Tenuto conto che il presente P.P. contiene i progetti di massima delle opere di urbanizzazione (aventi valore di progetto preliminare ai sensi della normativa vigente), i progetti definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria saranno presentati dal Soggetto Attuatore per l'approvazione comunale prima della stipula della Convenzione o contestualmente alla presentazione dei progetti edilizi. Il Comune approva i progetti sentito il parere delle Aziende ed Enti incaricati della rispettiva

gestione, per quanto di competenza.

d.2. Le caratteristiche tecniche esecutive e di esercizio delle singole opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto espressamente indicato dalle presenti Norme, dovranno essere di volta in volta concordate dal soggetto promotore con il Comune nonché con Aziende ed Enti di gestione competenti, a seconda dei casi e delle singole opere, ai fini dell'approvazione dei progetti esecutivi.

d.3. Linee di distribuzione, conduttori, collegamenti delle reti tecnologiche, ed altre connessioni a rete, devono essere realizzati esclusivamente con soluzioni nel sottosuolo; non sono ammesse linee aeree o comunque visibili: quelle eventualmente esistenti debbono essere eliminate o interrate con l'esecuzione delle nuove opere di urbanizzazione.

d.4. In ogni caso, è sempre richiesto il buon coordinamento fra le diverse parti, fra le diverse infrastrutture e fra i singoli servizi, con l'adozione di soluzioni tecniche-esecutive durevoli e che ne riducano l'onere e la frequenza dei cicli di manutenzione.

#### e). Strade e parcheggi

e.1. Le strade interne al Perimetro di Intervento del P.P., o comunque aventi funzione di impianto edilizio e classificabili come opere di urbanizzazione primaria, dovranno avere caratteristiche unificate e comunque coordinate, nel rispetto della sezione di progetto indicata negli Elaborati grafici del P.P. (tavole n.14 e 15)

e.2. La sezione minima di progetto delle strade di nuovo impianto (o ristrutturate) è indicata nelle tavole di progetto del P.P. (tavole n.14 e 15)

e.3. Spazi di transito veicolare, parcheggi, marciapiedi e fasce alberate, dovranno essere caratterizzati da differenti tipologie di pavimentazione, in modo da evidenziare l'uso pedonale. Secondo quanto indicato negli elaborati grafici del P.P., in corrispondenza degli attraversamenti posti in continuità con i percorsi pedonali principali, le corsie veicolari potranno essere interrotte da moderatori di velocità, realizzati sopraelevando il piano stradale.

#### f) Elementi di finitura e d'arredo

f.1 Particolari elementi di finitura e d'arredo caratterizzanti la superficie stradale e le altre superfici di urbanizzazione primaria, dovranno essere omogenei e coordinati con quelli relativi alle aree di urbanizzazione secondaria.

f.2 Lo schema di progetto delle sistemazioni superficiali prevede in generale per gli spazi pubblici i seguenti elementi di finitura:

- superfici delle carreggiate stradali, o comunque destinate al transito veicolare, con pavimentazioni continue con manto superficiale realizzato in conglomerato bituminoso del tipo antirumore,

-superfici degli spazi di parcheggio:

a) Parcheggio pubblico doppio livello: con pavimentazioni in conglomerato bituminoso con pigmentazione in colori tenui oppure in altro materiale lapideo o cementizio comunque colorato omogeneamente e posti in opera a cemento.

b) Parcheggio pubblico a raso: saranno da realizzarsi conservando quota parte della permeabilità del terreno, le corsie in conglomerato bituminoso pigmentato, gli stalli in elementi di cls (tipo betonella o similare) posati su letto di sabbia. Dovranno essere disposte adeguate alberature a filare tra gli stalli nella misura minima di un albero ogni 6 posti auto.

f.3 Negli spazi pubblici in generale non sono ammessi elementi segnaletici diversi da quelli necessariamente richiesti dai servizi pubblici e per ragioni di pubblica sicurezza e utilità.

f.4 E' facoltà del competente Settore comunale di progettazione e manutenzione OO.PP. fornire prescrizioni tecniche più specifiche in merito all'esecuzione delle opere di urbanizzazione che consentano una migliore manutenzione delle aree e un più efficace utilizzo delle stesse da parte della cittadinanza.

#### g) Illuminazione pubblica

g.1 Tutte le strade di impianto edilizio sono illuminate con pali-luce posti sul bordo del marciapiede, con passo e caratteristiche omogenei e ricorrenti. Altezza e passo dei pali-luce saranno determinati in funzione del tipo di spazio da illuminare e del grado di

illuminamento richiesto, secondo la corretta applicazione delle norme illuminotecniche e della buona regola tecnica. Le tavole di progetto del P.P. indicano il progetto direttore della pubblica illuminazione, fornendo elementi prescrittivi per la tipologia (a LED, con o senza alimentazione da fonte rinnovabile, ecc...) ma non per il dimensionamento di tali impianti.

g.2 Per ragioni di qualità e sicurezza dell'ambiente urbano, a seconda del tipo di spazio aperto e del tipo di fruizione che si prevedono, quando trattasi di spazi pubblici o di uso pubblico comprese le aree verdi, deve essere assicurato un livello medio di illuminamento artificiale compreso tra 5 e 25 lux.

g.3 Le caratteristiche dei corpi illuminanti da utilizzare dovranno essere omogenee e coordinate con quelle relative all'illuminazione delle aree di urbanizzazione secondaria, avendo cura di evitare fenomeni di abbagliamento, e di ottenere una distribuzione uniforme dell'illuminamento; per i corpi illuminanti è richiesto un indice di resa cromatica non inferiore al 70% .

### 3. Opere di urbanizzazione secondaria

L'elaborato grafico descrittivo del progetto direttore delle infrastrutturazioni del PP (Tav. n.9) individua le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria. Per le particolari caratteristiche urbanistiche del P.P., sono considerate aree ed opere di urbanizzazione secondaria quelle necessarie a soddisfare i relativi standard urbanistici del verde, dei servizi collettivi e dei parcheggi, sia con riferimento ai fabbisogni interni al Perimetro di Intervento, sia con riferimento ai fabbisogni generatisi dal recente sviluppo del quartiere.

Sono da considerarsi aree per opere di urbanizzazione secondaria comprese negli ambiti urbanistici definiti dal P.P.:

- l'area destinata ad edilizia sociale (lotto SF3C-3UMb) dell'Ambito n.3
- le aree destinate all'istruzione (111-1UMb, 111-CAa, 111-CAb e 112-CA) dell'Ambito n.1;
- le aree destinate a parcheggi su più livelli (2P3,3P4, 3P5, 3P6 e 3P8);
- l'area su cui realizzare la Piazza antistante la Chieda parrocchiale di S.Pio X.

E' possibile per l'A.C., su richiesta dei privati attuatori, prevedere la realizzazione a scomputo degli OO.UU. da parte dei medesimi privati, delle relative opere sia per interventi all'interno, che al di fuori degli ambiti urbanistici definiti dal P.P.

#### Prescrizioni di base per le opere di urbanizzazione secondaria:

a1) area destinata all'edilizia sociale nell'Ambito n.3 (lotto SF3C-3UMb): per tale area è prevista la successiva realizzazione di un fabbricato da destinarsi all'edilizia sociale secondo i criteri della l.reg.n.36/2005. Il Comune procederà ad assegnare tale area ad idoneo soggetto attuatore con procedure di evidenza pubblica secondo criteri che saranno fissati dall'Organo comunale competente con separato atto.

a2) area destinata all'istruzione nell'Ambito n.1(111): per tale area è previsto l'ampliamento dell'attuale area destinata all'istruzione con i parametri dell'art.48/1. Il progetto piano volumetrico, da approvare ai sensi dell'art.48/1 delle NTA del PRG vigente in Consiglio Comunale, definirà le caratteristiche funzionali dell'edificio tenendo conto del mantenimento dei fili esistenti su via Togliatti e di distacchi minimi di metri 5 dalle strade e dai confini del lotto. La copertura dell'edificio dovrà preferibilmente essere piana con tetto verde pensile. E' incentivato l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia per cui vanno previsti adeguati impianti tecnologici che producano un quantitativo sostanziale di energia sia per ACS (Acqua calda sanitaria) che per energia elettrica .

a3) area destinata all'istruzione nell'Ambito n.1(112): per tale area è previsto il completamento del polo scolastico attualmente composto dalla palestra di via Togliatti con i parametri dell'art.48/1. Il progetto piano volumetrico, da approvare ai sensi dell'art.48/1 delle NTA del PRG vigente in Consiglio Comunale, definirà le caratteristiche funzionali dell'edificio tenendo conto dei distacchi minimi di metri 5 dalle strade e dai confini del lotto. La copertura dell'edificio dovrà essere

preferibilmente piana con tetto verde pensile. E' incentivato l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia per cui vanno previsti adeguati impianti tecnologici che producano un quantitativo sostanziale di energia sia per ACS (Acqua calda sanitaria) che per energia elettrica .

a4) parcheggi su più livelli (ambiti n.2-3): tali parcheggi costituiscono standard urbanistici di piano anche su più livelli ai sensi del D.M.1444/68. Per l'attuazione di questi spazi definiti dal P.P. il Comune può attivare opportuni strumenti di finanziamento sia pubblici, che in compartecipazione col privato. E' ammessa altresì la realizzazione di tali opere mediante lo scomputo degli OO.UU. da versare da parte dei privati per interventi edilizi previsti all'interno del Perimetro del P.P. Le opere da realizzare dovranno essere il più possibile integrate con l'ambiente circostante; in particolare sia per le parti fuori terra che interrate, dovranno essere preferite soluzioni tecniche che minimizzino gli scavi, abbattano le emissioni in atmosfera e utilizzino materiali riciclabili o prefabbricati a secco. Qualora il progetto definitivo ed esecutivo preveda la realizzazione di parcheggi scambiatori dotati di accorgimenti tecnologici per la ricarica di autovetture e motocicli elettrici, è applicato, ai sensi della L.R. 14/2008, uno sconto massimo del 15% della quota da versare quale contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del DPR 380/01, e comunque fino alla concorrenza del costo documentato di tali impianti. Tale sconto può essere applicato una sola volta anche se si applicano altri incentivi della stessa natura previsti sia dalle presenti norme che da quelle nazionali e regionali applicabili.

a5) per l'area verde nell'ambito n.2 è prevista la realizzazione di un anfiteatro a disposizione del quartiere e di servizi tecnici interrati o seminterrati con impianto di cogenerazione a servizio del quartiere e di impianti per produzione di energia da fonti rinnovabili. Il progetto esecutivo dell'area dovrà essere realizzato dal Comune secondo le indicazioni del Piano e in accordo con gli Enti gestori degli impianti, tenendo conto della destinazione pubblica della stessa. Le aree andranno il più possibile mantenute permeabili, localizzandovi idonee alberature con essenze preferibilmente locali senza allergeni e poco idroesigenti. Le parti mantenute a prato dovranno essere dotate di impianto di inaffiatura automatico collegato all'impianto di recupero delle acque meteoriche previsto nell'area stessa dalla tavola di progetto n.18; a supporto di tali impianti potranno essere allacciati a pozzi in profondità appositamente scavati. Lungo le strade andranno collocate essenze arboree di protezione. Inoltre per favorire l'invarianza idraulica del P.P., è prevista la realizzazione di una cassa di espansione per l'accumulo delle acque piovane e la sua ritenuta con graduale immissione nell'impianto di fognatura a servizio dell'insediamento.

a6) per l'area verde nell'ambito n.3 è prevista la realizzazione di spazi per lo svago e il tempo libero quali aree attrezzate con piastre in cls o altro materiale idoneo per il gioco, spazi per orti per anziani, arredi e giochi per bambini. Il progetto esecutivo dell'area dovrà essere realizzato dal Comune, anche mediante il concorso dei privati ai sensi della vigente Carta del Verde e del Regolamento del Verde comunali, secondo le indicazioni del Piano e in accordo con gli Enti gestori degli impianti, tenendo conto della destinazione pubblica della stessa. Le aree andranno il più possibile mantenute permeabili, localizzandovi idonee alberature con essenze preferibilmente locali senza allergeni e poco idroesigenti. Le parti mantenute a prato dovranno essere dotate di impianto di inaffiatura automatico collegato all'impianto di recupero delle acque meteoriche previsto nell'area stessa dalla tavola di progetto n.18; a supporto di tali impianti potranno essere allacciati a pozzi in profondità appositamente scavati. Lungo le strade andranno collocate essenze arboree di protezione.

a7) La realizzazione della Piazza antistante la Chiesa parrocchiale di S.Pio X, compresa nell'ambito n.3, sarà a carico del privato attuatore del medesimo ambito.

Prescrizioni di base per la piazza:

- il progetto direttore contenuto nella tavola n.9 ha valore di progetto preliminare dell'opera pubblica connessa; sono a carico del privato attuatore la progettazione

definitiva, esecutiva e la Direzione lavori dell'opera con l'alta sorveglianza del Comune mediante il settore competente di Progettazione e Manutenzione OO.PP.

- l'attuazione del progetto è connesso alla stipula della convenzione dell'unità minima di intervento 3UMb e 3UMd in cui l'opera è compresa secondo i criteri e le indicazioni fornite dal precedente articolo 8 delle presenti NTA. Sono ammesse modifiche al progetto, su indicazione dell'A.C., migliorative del medesimo fatto salvo il calcolo sommario della spesa contenuto nell'elaborato n.21-relazione finanziaria del presente P.P. In caso di aumento dei costi ivi indicati il surplus potrà essere scomputato dal contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del DPR 380/01 dei relativi interventi edilizi compresi all'interno del P.P. Ove siano previsti interventi in diminuzione dei costi indicati nel predetto elaborato l'A.C. si riserva di indicare ulteriori lavori da eseguire per il soddisfacimento dell'interesse pubblico, fino alla concorrenza della somma indicata.

- è ammessa, in conformità con l'art.48 delle NTA del PRG vigente, nel sottosuolo dell'area 3V2nv-3UMa, la realizzazione di un parcheggio interrato per box o stalli liberi privati su proposta del privato attuatore. In tal caso dovrà essere corrisposta al Comune adeguata contropartita quale valore del diritto di superficie concesso da stabilire con separato atto dell'organo comunale competente.



## PARTE QUARTA

### NORME GENERALI E TRANSITORIE

#### **Art. 13** *Destinazioni d'uso ammesse - Tipologie edilizie - Volumi tecnici*

1. Il Piano particolareggiato distingue all'art.3 zone a prevalente destinazione residenziale, di completamento e di espansione, zone destinate ad attrezzature pubbliche di quartiere e zone destinate alla viabilità e parcheggi. Per esse gli articoli precedenti hanno indicato le destinazioni di zona. Il presente articolo fornisce indicazioni e prescrizioni specifiche dal punto di vista edilizio in coordinamento con le tavole grafiche di progetto.

2. Per tutte le zone residenziali, ad esclusione di quelle normate dall'art.6a delle vigenti norme, è ammessa al piano terra la destinazione commerciale per esercizi di vicinato ai sensi del vigente T.U.R. in materia di commercio (negozi al dettaglio alimentare e non, fino a mq.250 di superficie di vendita) e direzionale ad uffici. Per le lottizzazioni già approvate restano ferme le destinazioni e le prescrizioni in esse inserite, già previste in convenzioni stipulate prima dell'adozione delle presenti norme.

3. Nelle aree fondiariae sono previsti interventi sia per singole unità edilizie che per unità edilizie accorpate, ma sempre nel rispetto delle disposizioni planoaltimetriche stabilite dalla tavola n.12 di Piano. Nelle aree fondiariae le singole unità edilizie, dovranno rispettare gli indici edilizi, comprensivi degli allineamenti e distacchi, indicati nelle tavole di zonizzazione (tavv. n.10c-10d) e nel Planivolumetrico (tav. n.12).

4. La tipologia edilizia è libera e sarà stabilita dal singolo permesso di costruire nel rispetto delle sagome limite stabilite dalla tavola n.12 "Planivolumetrico - Schemi tipologici, distacchi e altezze", secondo i parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dagli elaborati grafici e dalle presenti norme. Sono ammessi sia piani seminterrati che interrati con quest'ultimi che potranno ospitare parcheggi e servizi accessori alle abitazioni superiori. Ai piani superiori è ammessa solo la residenza.

5. I corpi di fabbrica, composti dall'aggregazione di più unità edilizie devono avere, nella sistemazione finale, aspetto estetico ed architettonico omogeneo sia nell'unità minima di intervento che nelle zone di completamento urbanistico dell'ambito definite dalle tavole di zonizzazione. Le colorazioni e la tipologia di rivestimento esterno, con o senza muratura a faccia vista, dovranno essere rese omogenee e con colorazioni tinteggiate di colori tenui pastelli evitando le tinte forti al plastico.

6. La tipologia di copertura ammessa è quella piana, anche in considerazione delle norme per l'invarianza idraulica di cui al successivo articolo 17 delle presenti norme. Nel caso in cui i progettisti degli interventi edilizi volessero indicare tipologie di copertura differenti del tipo a falde (con pendenza comunque inferiore a 30 gradi sessagesimali) dovrà essere garantita, mediante idonei accorgimenti tecnici, la medesima invarianza idraulica della tipologia piana secondo le indicazioni generali definite dall'elaborato n.23 (Relazione sull'invarianza idraulica). E' ammessa, in copertura la previsione di locali tecnici da non computarsi nella SUL, che oltre alle destinazioni previste dall'art.13 del REC vigente siano da adibirsi a impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, che ospitino serbatoi di accumulo e altri impianti tecnologici ritenuti necessari dal progettista, che rispondono ai seguenti requisiti:

a - oggetto massimo del cornicione mt. 1,00 con copertura piana;

b - altezza massima netta interna mt. 2,45;

c - superficie trasparente degli infissi non superiore a 1/15 della superficie dei locali.

d - volumetria massima complessiva dei locali non superiore al tre per cento della volumetria massima di progetto dell'edificio.

e - accesso esclusivamente tramite scale condominiali. E' vietato l'accesso attraverso scale interne alle singole abitazioni dei sottostanti livelli abitabili.

Nella relazione tecnica di progetto dovrà essere prodotta adeguata documentazione

tecnica relativa al dimensionamento del locale tecnico comprensiva del layout interno del medesimo locale, che dovrà essere valutata preventivamente al rilascio del permesso di costruire; prima del rilascio del certificato o dell'attestazione di agibilità ai sensi dell'art.24 e 25 del DPR 380/2001 e smi, da parte dell'Ufficio competente, dovrà essere consegnata la dichiarazione di conformità del Direttore dei lavori al progetto.

#### **Art. 14    *Aree di pertinenza degli edifici e delle attrezzature di quartiere***

1. Nelle aree a destinazione pubblica di cui all'art.11 delle presenti norme non sono consentite di norma recinzioni a limitazione dell'utilizzo pubblico delle aree medesime. Le aree pubbliche non occupate dalle costruzioni sono da intendersi di uso pubblico e dovranno essere sistemate a prati, con opportuni arredi ed attrezzature oltre ai necessari spazi pedonali, o dai Soggetti attuatori o dal Comune secondo i Progetti direttori e le indicazioni contenute nelle presenti Norme. L'Amministrazione Comunale ne curerà la manutenzione e la pulizia con la eventuale collaborazione degli interessati mediante opportune convenzioni nel rispetto della Carta e del Regolamento comunale del Verde vigenti. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati ed alle viste relative.

2. I parcheggi pubblici a raso di cui all'art.10 delle presenti norme dovranno essere mantenuti, per la maggior superficie, permeabili asfaltando le sole corsie di manovra e accesso agli stalli medesimi e ricercando opportune tecniche di costruzione che salvaguardino il necessario grado di permeabilità dell'area. Per i parcheggi su più livelli è prescritta la realizzazione di una propria vasca di prima pioggia, dotata di disoleatore ed opportunamente dimensionata e collegata alla rete comunale di fognatura.

3. Sono ammesse le recinzioni delle aree fondiarie di pertinenza indicate nella tavola di zonizzazione n.10c-10d-10e di altezza massima pari a metri 1,50 con muretto di base in cls o pietra locale di altezza massima pari a 50 cm e soprastante recinzione in ferro battuto con decorazione regolare e tinte consoni all'ambiente circostante, schermate opportunamente con siepi sempreverdi, sistemate all'interno del lotto in terreno da coltivo.

4. Gli accessi ai lotti dalla strada pubblica dovranno essere in piano o con leggere pendenze non superiori all'8% e nel caso di accesso all'interrato dovrà essere opportunamente ricavato all'interno del lotto ripiano di profondità pari ad almeno 3,5 metri per lo stazionamento del veicolo. Non potranno essere ricavati stalli di sosta sulle corsie e rampe di accesso ai piani interrati dei parcheggi che non potranno avere pendenza superiore al venti per cento se rettilinee o al quindici per cento negli altri casi.

5. Sia negli spazi verdi condominiali che in quelli pedonali condominiali dovranno essere posti a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva nuove alberature di alto fusto e essenze arbustacee; dovranno essere mantenute il più possibile permeabili anche le eventuali aree a parcheggio privato pertinenziale. Tutte le essenze poste a dimora dovranno per lo più essere del tipo locale, conformi alle indicazioni della vigente Carta del Verde comunale e il più possibile meno idroesigenti per garantire un basso consumo di acqua per irrigazioni.

6. Nel caso che il progetto unitario rappresentato dalla tavola n.12 (Planivolumetrico) inserisca la previsione di un porticato di uso pubblico e tale previsione sia realizzata nel progetto architettonico dell'edificio, dovrà essere garantito l'accesso permanente e continuativo allo stesso dall'area pubblica (strada, parcheggio o verde) senza limitazioni di sorta ed il condominio dovrà impegnarsi alla manutenzione, pulizia e cura del medesimo a proprie spese.

7. Il progetto dell'edificio potrà occupare l'intera sagoma definita nella stessa tavola n.12 ("area max di sedime dell'edificio"); ove non indicato questa coincide con la sagoma dell'edificio indicata, comprensiva ai piani superiori della eventuale zona a portico indicata.

**Art. 15 Norme riguardanti la sostenibilita' ambientale ed energetica del Piano – (Prestazioni energetiche , requisiti impiantistici degli edifici e delle aree scoperte pertinenziali e pubbliche)**

1. E' fatto obbligo il raggiungimento delle prestazioni energetiche degli edifici disposte dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico secondo le procedure definite dalla stessa.

2. Per gli edifici di nuova costruzione e per l'esistente nei casi previsti dal D.Lgs. 192/05, è obbligatorio soddisfare almeno il 50% (su base annua) del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici o sistemi normativamente equivalenti.

3. Qualora l'energia necessaria non sia disponibile con metodologie provenienti da fonti rinnovabili (o altri ad essi assimilabili) o implichi investimenti non ragionevolmente accettabili, si può ricorrere a fonti energetiche non rinnovabili e quindi principalmente provenienti da combustibili fossili. Anche in questo caso si dovranno privilegiare tutti quei sistemi che valorizzano l'efficienza energetica della trasformazione come:

- a) produzione di calore con generatori a condensazione e a basse emissioni,
- b) produzione di calore con generatori di calore ad alto rendimento e a basse emissioni.

I valori dei rendimenti obbligatori per tali tipi di generatore sono quelli indicati nel D.Lgs. 192/05 e D.Lgs. 311/06.

L'impiego di generatori di calore che utilizzano la tecnica della condensazione (lettera a precedente) è obbligatorio ai sensi del presente comma.

4. Nella logica di ridurre la proliferazione di generatori di calore di piccola potenza, che di fatto comportano la costituzione di una eccessiva potenza installata rispetto alle effettive necessità e un ingiustificato incremento dei centri di pericolo, legati ai punti di alimentazione con gas combustibile, e per migliorare il rendimento globale del sistema, si favorisce:

- a) la realizzazione di centrali di cogenerazione e/o di produzione e distribuzione del calore mediante il teleriscaldamento,
- b) la realizzazione di centrali di produzione del calore a servizio di più di 4 unità abitative ad uso residenziale,
- c) la realizzazione di centrali di produzione del calore a servizio di più di 4 unità immobiliari ad uso direzionale,

Le soluzioni indicate in a), b), c) comportano necessariamente l'adozione di affidabili sistemi di contabilizzazione del calore, quindi spesa energetica dell'immobile ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario.

L'allacciamento alle reti di teleriscaldamento, qualora esistente in zona, nonché la centralizzazione dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento in caso di edifici di nuova costruzione con più di 4 unità immobiliari è obbligatorio. E' ammessa deroga nel caso in cui con apposita relazione qualitativa e quantitativa sia dimostrato che il rendimento energetico della soluzione adottata è migliore di quello derivante dall'insieme del rendimento di generazione e distribuzione con il teleriscaldamento. Sulle unità immobiliari che devono ottemperare a tale prescrizione, ai sensi della L.R. 14/2008, verrà applicato uno sconto massimo del 15% della quota da versare quale contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del DPR 380/01, e comunque fino alla concorrenza del costo documentato di tali impianti. Tale sconto può essere applicato una sola volta anche se nel progetto edilizio si applicano altri incentivi di medesima natura previsti sia dalle presenti norme che da quelle nazionali e regionali applicabili.

5. Per quanto riguarda l'illuminazione di strade e aree con traffico veicolare, il progetto deve rispettare le indicazioni del regolamento comunale e nei porticati aperti al pubblico transito l'illuminazione deve essere con lampade a ridotto consumo energetico o preferibilmente a LED.

6. Per l'illuminazione degli spazi esterni il flusso luminoso deve essere obbligatoriamente orientato verso il basso per evitare l'inquinamento luminoso.
7. Al fine di ottenere un risparmio energetico nelle ore notturne ed in parte nelle ore serali, assicurando però i livelli di illuminamento richiesto limitatamente al tempo necessario, è obbligatorio l'uso di dispositivi di controllo/regolazione dei consumi (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc).
8. Nella logica di economizzare l'uso di acqua potabile, si dovrà obbligatoriamente:
  - a) dotare le varie unità immobiliari di contabilizzatori individuali di acqua potabile,
  - b) dotare le cassette di scarico dei WC di sistemi di erogazione differenziati in relazione al tipo di utilizzo, mediante comando manuale,
  - c) utilizzare nelle comunità, nei locali pubblici, etc erogatori temporizzati,
  - d) utilizzare nei centri sportivi, nei luoghi di lavoro e studio, provvisti di docce, sistemi di limitazione del flusso dell'acqua erogata.
9. È obbligatorio il rispetto delle prestazioni richieste dalla normativa vigente in materia per le chiusure trasparenti comprensive degli infissi e dei vetri. Si rende obbligatorio l'uso di doppio vetro bassoemissivo per risparmiare combustibile per il riscaldamento e per evitare l'ingresso di eccessivo calore.
10. In presenza di un ambiente direttamente accessibile alla luce solare è obbligatorio intervenire con dispositivi tecnici adeguati per aumentare l'ingresso di luce in profondità negli ambienti od una sua più idonea distribuzione all'interno degli stessi.
11. Per ridurre gli effetti del Radon è obbligatorio garantire una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato. In particolare gli spazi interrati e seminterrati dovranno essere opportunamente isolati dal terreno e ventilati con tecniche studiate all'uopo.
12. Nei rinterri sia per quanto riguarda i rilevati stradali che quelli degli edifici in costruzione è vietato depositare materiali di demolizioni o altra provenienza non conformi alle prescrizioni del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. Per i rinterri si prescrive la minimizzazione degli stessi e l'utilizzo per la creazione di vespai di opportune tecniche che prevedano la ventilazione degli stessi e la minimizzazione dei movimenti terra.

#### **Art. 16** *Norma transitoria – Piano Casa Regionale*

1. In applicazione della Delibera di C.C.n.8 del 11/02/2011 e della L.reg.n.22/2009 e delle s.m.i. apportate dalla l.reg.n.19/2010 nelle zone inserite nel perimetro del P.P. è ammessa la presentazione di proposte ai sensi della citata legge regionale ("Piano Casa Regionale") per il periodo di vigenza della norma secondo i commi successivi.
2. Per gli edifici esistenti nelle aree destinate alla residenza già edificate (art.6 delle presenti norme) e a verde privato (art.7) valgono le disposizioni della Delibera di C.C.n.8/2011.
3. Per gli edifici esistenti nelle nuove zone residenziali di espansione C5 (art.8 delle presenti norme) non sono ammessi ampliamenti o deroghe volumetriche in applicazione delle norme della l.reg.citata e sue modifiche ed integrazioni.
4. Per gli edifici esistenti nelle aree a destinazione pubblica (art.9-10 e 11 delle presenti norme) non sono ammessi ampliamenti o deroghe volumetriche in applicazione delle norme delle leggi regionali citate.

#### **Art. 17** *Norme sull'invarianza idraulica*

1. In applicazione della Delibera di Giunta Regionale n.53 del 27/01/2014 e dell'art.10 della L.R.n.22/2011, all'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire sia per gli interventi edilizi che per le opere di urbanizzazione, dovrà essere predisposta ed allegata una relazione ai sensi del titolo III della Delibera di Giunta Regionale n.53 del 27/01/2014 nella quale si specificheranno gli accorgimenti tecnici atti al rispetto della normativa citata.
2. Le misure atte a garantire il perseguimento dell'invarianza idraulica dell'intero piano attuativo andranno realizzate separatamente:

- per le aree che diverranno pubbliche
- per le superfici fondiariae o ad esse assimilabili.

Per le ragioni esposte all'interno della relazione per l'invarianza idraulica del P.P. (Elab. n.23) si prescrivono le seguenti norme:

- a) ciascuna area fondiaria (od assimilabile) dovrà garantire la propria autonomia funzionale per quanto concerne il soddisfacimento dei requisiti per l'invarianza idraulica;
- b) in ogni caso, nell'ambito della progettazione di dettaglio delle opere di urbanizzazione, nonché nell'ambito della progettazione dei singoli interventi sulle aree fondiariae, deve essere redatta una verifica dell'invarianza idraulica che tenga conto delle considerazioni di carattere globale contenute nella relazione per l'invarianza idraulica del P.P. (Elab. n.23) e quindi attuando i principi e le misure previste per la quarta classe d'intervento (titolo III della Delibera di Giunta Regionale n.53 del 27/01/2014);
- c) si sottolinea che, oltre alla determinazione del volume minimo di invaso, occorrerà verificare la necessità di determinare un ulteriore volume di invaso atto a garantire la conservazione della portata massima defluente dall'area in trasformazione ai valori precedenti l'impermeabilizzazione, come meglio illustrato al paragrafo 7.1.2 della relazione per l'invarianza idraulica del P.P. (Elab. n.23).

### 3. Prescrizioni per le aree pubbliche

Le aree ricadenti all'interno del piano andranno compartimentate idraulicamente allo scopo di non determinare, all'interno delle stesse, lo sversamento e/o il drenaggio di acque meteoriche derivanti dalla precipitazione sui suoli esterni al piano.

Allo scopo di garantire la suddetta compartimentazione occorrerà:

- impedire che le acque meteoriche (o di altra origine) ruscellanti sul piano campagna delle aree limitrofe penetrino nei singoli ambiti per deflusso superficiale;
- impedire che le acque collettate dai sistemi di drenaggio delle aree poste idraulicamente a monte (sia esistenti che future) vengano sversate nelle reti di drenaggio di nuova realizzazione a servizio degli ambiti; qualora la circostanza appena descritta si rendesse necessaria, occorrerà perseguire l'invarianza idraulica relativamente al bacino sotteso dalla ulteriore rete di drenaggio separatamente ed a monte dell'immissione; inoltre occorrerà garantire che, in ogni punto della rete di drenaggio a servizio del presente intervento venga mantenuta inalterata la portata al colmo;
- attuare tutte le misure che si renderanno necessarie in seguito a valutazioni specifiche e di dettaglio che verranno fatte in fase esecutiva per ogni singolo ambito di intervento;
- Le aree verdi dovranno essere realizzate lievemente depresse o comunque in modo da evitare lo sversamento delle acque meteoriche sulle aree circostanti;
- le linee delle acque nere dovranno essere sempre idraulicamente separate dalle linee delle acque bianche, evitando ogni possibile interconnessione;
- i chiusini di ispezione delle reti pubbliche delle acque nere devono essere a tenuta stagna e le guarnizioni di tenuta e/o gli altri meccanismi che ne garantiscono la tenuta dovranno essere mantenuti in efficienza nel tempo;
- i chiusini di ispezione delle reti pubbliche delle acque bianche devono essere dotati di coperchi incernierati e non devono essere ad apertura facilitata.

Tali prescrizioni dovranno essere assicurate nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione nel quale dovrà essere allegata idonea documentazione tecnica esplicativa.

### 4. Prescrizioni per le aree fondiariae o assimilabili

Per le aree fondiariae o assimilabili e necessario che:

1. la sistemazione delle superfici sia tale da garantire, per il parametro IMP (condizione post operam), un valore inferiore o uguale a 0,65
2. gli scarichi provenienti dagli edifici siano impostati con fondo tubo a quota superiore all'estradosso delle condotte pubbliche nel punto di allaccio.
3. le linee delle acque nere siano sempre idraulicamente separate dalle linee delle

acque bianche.

4. le linee delle acque nere provenienti dagli edifici siano dotate di dispositivi anti reflusso (preferibilmente a doppio piattello) con dispositivo di chiusura d'emergenza azionabile manualmente;

5. i dispositivi di cui al punto precedente:

- siano dotati di aperture per la pulizia e l'ispezione, e che dette aperture siano a tenuta (preferibilmente con guarnizioni solidali ai corpi di apertura o coperchi);
- siano installati in pozzetti di ispezione da ubicarsi in zone comuni o condominiali degli edifici in modo da essere raggiunti agevolmente e consentire all'utente comune di azionare il dispositivo manuale di chiusura di emergenza;
- siano mantenuti in buone condizioni di efficienza, con operazioni di ispezione e manutenzione da programarsi secondo frequenze prestabilite e definite dal tecnico incaricato per la progettazione delle misure per l'invarianza idraulica (anche facendo riferimento alle frequenze consigliate dalla casa costruttrice del dispositivo, e prevedendo una sostituzione totale a frequenza pari ad un multiplo della frequenza stabilita per la manutenzione ordinaria);

6. i chiusini di ispezione delle reti private delle acque nere siano a tenuta stagna e le guarnizioni di tenuta e/o gli altri meccanismi che ne garantiscono la tenuta siano mantenuti in efficienza nel tempo

7. i chiusini di ispezione delle reti private delle acque bianche siano dotati di coperchi incernierati e non siano ad apertura facilitata.

Nell'ambito di ciascuna superficie fondiaria (od assimilabile) potrà perseguirsi il principio di invarianza idraulica proporzionalmente alla propria superficie di competenza.

Per quanto concerne le misure attuabili, oltre a quelle proposte per le aree pubbliche è possibile prevedere, a titolo esemplificativo:

a) invasi in copertura allo scopo di escludere dal calcolo del volume minimo di laminazione la superficie impermeabile corrispondente all'impronta dell'edificio sul fondo (nel caso di edificio regolare in altezza); l'invaso potrà avvenire in modo lineare o in modo diffuso, ossia "spalmato" sull'intera superficie del tetto in caso di copertura piana;

b) cisterne di raccolta delle acque dei tetti; esse, se posizionate totalmente o parzialmente al di sopra del piano campagna hanno il duplice vantaggio:

- di permettere lo svuotamento del volume di laminazione con meccanismi a gravità
- di garantire la raccolta delle acque meteoriche raccolte dalle coperture ed immagazzinarle parzialmente per un successivo riuso; si evidenzia che i volumi di tali cisterne, destinati all'invarianza idraulica, vanno svuotati successivamente all'evento di pioggia in previsione di un potenziale ed imminente successivo evento che possa necessitare della disponibilità di un nuovo volume di laminazione; pertanto per ogni cisterna di raccolta occorrerà prevedere che una frazione del volume possa essere destinata all'immagazzinamento delle acque da riutilizzare, mentre una frazione (corrispondente al volume minimo di laminazione) va svuotata e resa nuovamente disponibile in tempi brevi.

c) realizzazione di tetti verdi e/o giardini pensili

d) realizzazione di volumi di detenzione nel sottosuolo

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### INDICE

<b>Art.</b>	<b>PARTE PRIMA</b>	
1a	<i>Oggetto del Piano</i>	Pag.1
1b	<i>Definizioni</i>	Pag.1
1c	<i>Finalità del Piano</i>	Pag.2
1d	<i>Rapporti con le norme del PRG e del REC</i>	Pag.2
1e	<i>Campo di applicazione, ambiti omogenei di attuazione e durata del P.P.</i>	Pag.3
2	<i>Elaborati del Piano</i>	Pag.3
3	<i>Contenuti del Piano</i>	Pag.4
4	<i>Parametri urbanistici ed edilizi</i>	Pag.4
<b>PARTE SECONDA</b>		
<b>CAPO I – NORME SPECIFICHE PER LE AREE RESIDENZIALI</b>		
5	<i>Aree private a destinazione prevalentemente residenziale</i>	Pag.5
6	<i>Ambito delle aree destinate alla residenza già edificate</i>	Pag.5
6a	<i>Lotti di intervento già attuati e previsti dal P.P.C.</i>	Pag.5
6b	<i>Lotti in zona di completamento residenziale (B1) normati ai sensi dell'art.30 delle N.T.A. del PRG vigente</i>	Pag.5
6c	<i>Lotti in zona di espansione C1 già attuati e convenzionati con piano di lottizzazione definitivamente approvato</i>	Pag.6
6d	<i>Porzioni di lotti in zona di espansione C1 e aree pubbliche già comprese nel PPC e oggetto di variante</i>	Pag.7
7	<i>Ambito delle aree destinate a verde privato (art.50 delle NTA del PRG)</i>	Pag.8
8	<i>Ambito delle aree destinate alla residenza da edificare (zone di espansione C5 art.37 bis delle NTA del PRG)</i>	Pag.8
<b>CAPO II– NORME SPECIFICHE PER LE AREE PUBBLICHE</b>		
9	<i>Aree destinate a verde pubblico di quartiere</i>	Pag.25
10	<i>Aree destinate alla viabilità e ai parcheggi</i>	Pag.25
11	<i>Aree destinate alle attrezzature comuni di quartiere</i>	Pag.25
11a	<i>Aree per attrezzature civiche di quartiere</i>	Pag.25
11b	<i>Aree per l'istruzione</i>	Pag.26
<b>PARTE TERZA - URBANIZZAZIONI</b>		
12	<i>Opere di urbanizzazione primaria e secondaria</i>	Pag.27
<b>PARTE QUARTA - NORME GENERALI E TRANSITORIE</b>		
13	<i>Destinazioni d'uso ammesse - Tipologie edilizie - Volumi tecnici</i>	Pag.32
14	<i>Aree di pertinenza degli edifici e delle attrezzature di quartiere</i>	Pag.33
15	<i>Norme riguardanti la sostenibilità ambientale ed energetica del Piano</i>	Pag.34
16	<i>Norma transitoria – Piano Casa Regionale</i>	Pag.35
17	<i>Norma sull'invarianza idraulica</i>	Pag.35