

Comune di San Clemente

Parco delle Attività Economiche della Valconca Piano Attuativo (P.U.A.) - Variante 2017

Responsabile Area Tecnica - Urbanistica ; Comune di San Clemente
Dott.ssa Antonella Alagia

Progettazione urbanistica generale : arch. Paolo Spada - SPADAEASSOCIATI srl
via delle Vigne 2, 61030 Fossombrone (PU) - tel/fax 0721.715381 - 338.7731078 ;
paolospada@spadaeassociati.eu; www.spadaeassociati.eu

Progettazione idraulica e fognature : ing. Marco Donati

R. RELAZIONI E NORME

Norme tecniche d'attuazione

tav

sc :

ottobre 2017

aggiornamenti

R.2/var

Grassetto → modifiche introdotte a seguito presente Variante
~~**Barrato**~~ → testo eliminato del PUA vigente

Parte Prima

Generalità

Art. 1.

Area oggetto del Piano Unitario Attuativo

1.

~~Il presente Piano Unitario Attuativo~~ **La presente Variante Generale n. 1** riguarda le aree classificate Pr3 e R1 così individuate nella Variante PRG relativa alla zona D4-19- , **ad esclusione delle UMI n. 1 e 8.**

2.

In relazione alla perimetrazione delle zone R2 escluse dal presente PUA, la loro esatta delimitazione risulta fissata nella citata tav. 2.2.– sulla base di quanto indicato all'art. 1 secondo capoverso e all' art. 5 lettera b) delle NTA della Variante PRG allegata all'Accordo di Programma. Di conseguenza con tale perimetrazione vengono individuati quali dei trasferimenti incentivati previsti al citato art. 5 lettera b) possano risultare obbligatori, in quanto ricompresi nell'area di pianificazione attuativa..

Art. 2.

Disposizioni urbanistiche per l'area oggetto del Piano Unitario Attuativo

1.

L'area di cui all'articolo precedente è destinata dalla Variante PRG di San Clemente a:

- Area produttiva di nuova realizzazione (Pr3);
- Area residenziale di nuovo impianto (R1).

Art. 3.

Documenti costituenti il Piano Unitario Attuativo **a seguito Variante n. 1**

1.

Sono elementi costitutivi del Piano Unitario Attuativo , **a seguito delle modifiche introdotte con la presente Variante n. 1** i seguenti documenti:

1. Stato di fatto

1.1. Planimetria dell'area su base aerofotogrammetria 1:2.000

~~1.2. Planimetria dell'area su base catastale 1:2.000~~

1.2/var Planimetria dell'area su base catastale	1:2000
1.3. Planimetria su base catastale: struttura della proprietà	1:2.000
1.3/var Planimetria dell'area su base catastale	1:2000
1.4. Stralcio Piano Regolatore	1:2.000
2. Masterplan	
2.1. Planimetria generale di progetto	1:2.000
2.1/var Planimetria generale di progetto	1:2000
2.2. Planimetria di progetto su base catastale	1:2.000
2.2/var Planimetria generale di progetto su base catastale	1:2000
2.3. Profili	1: 500
2.4. Fotografie del plastico	
3. Urbanizzazioni e standard	
3.1. Standard e ambiti di urbanizzazione	1:2.000
3.1/var Standard e ambiti di urbanizzazione	1:2.000
3.2. Abaco delle strade. Sezioni tipo	1:50
3.2/var Abaco delle strade. Sezioni tipo	1:50
3.3. Cielopista e percorsi pedonale—Sezioni e nodi principali	1: 200 /1:50
3.4. Aree di parco pubblico, spazi pubblici e dotazioni ecologiche	1:1.000
3.4/var Aree di parco pubblico e spazi pubblici	1:1000
3.5.1 Schema sottoservizi : ciclo delle acque	
3.5.2. Schema sottoservizi : alimentazione energetica; rete telematica e di monitoraggio	
3.5/var Schema sottoservizi	
3.6. Strutture di mitigazione dell'impatto paesistico ed acustico	
3.6/var Strutture di mitigazione dell'impatto acustico	
3.7 Rete di fognatura: acque bianche e nere	1:2000
3.8 Rete idrica	1:2000
R Relazioni ed elementi normativi	
R.1. Relazione illustrativa	
R.1/var Relazione illustrativa	
R.2. Norme tecniche di attuazione	
R.2/var Norme tecniche di attuazione	
All. n. 1—Dati quantitativi : lotti edificabili	
R.2/var – Allegato n. 1 : Dati quantitativi - lotti edificabili	
All. n. 2—Dati quantitativi : aree di standards e dotazioni territoriali	
R.2/var – Allegato n. 2 : Dati quantitativi – Aree di standard e dotazioni territoriali	
All. n. 3 – Schema di convenzione	
All. n.4 – Indicazioni per le specie vegetali da impiegare nelle aree pubbliche e private	
All. n. 5 – Scheda catastale per utilizzo e concessione bonus edificatorio (art. 9 punto 1 dell'Accordo di Programma)	
All. n. 6 – Valutazione della sostenibilità ambientale dell'edificio. Protocollo sintetico ITACA agg. 2007. Schede di valutazione	
R.3/var Preventivo di massima delle opere di urbanizzazione	
R.4. Elenco proprietà	

R.4/var Elenco proprietà

R.5. Fattibilità geologica degli interventi

R.6. Valutazione previsionale di impatto acustico

R.7. Rete Fognaria : relazione tecnica

~~I. Studio fognature acque meteoriche~~

~~I-R. Relazione tecnico illustrativa~~

~~I-1. Calcolo aree scolanti~~

~~I-2. Schema topologico~~

~~I-3.1. Planimetria generale~~

~~I-3-2. Planimetria con indicazione delle pendenze~~

~~I-4. Vasca di laminazione – Schema planimetrico e sezioni~~

~~I-5. Individuazione del punto di recapito~~

~~I-6. Schema vasca di 1[^] pioggia.~~

2.

In caso di discordanza fra i vari elaborati di Piano, prevarrà quanto indicato nelle NTA e nelle planimetrie su base catastale; in particolare la tav. ~~n. 2.2~~ **n. 2.2/var.**

Parte seconda

Disposizioni procedurali per l'attuazione del Piano Unitario Attuativo

Art. 4.

Suddivisione del comparto

1.

Ai fini dell'attuazione, l'area oggetto del Piano Unitario Attuativo viene suddivisa in ~~un nove~~ Unità Minime di Intervento e in due Ambito Unitari di Intervento: per l'urbanizzazione preliminare e per la mitigazione paesistica. Tali suddivisioni sono individuate nella tav. ~~n. 2.2 e 3.1.~~ **n. 2.2/var e n. 3.1/var.**

Il Comune di San Clemente, mediante deliberazione del consiglio comunale, può modificare il perimetro delle unità minime di intervento e degli ambiti unitari per permettere l'attuazione di stralci funzionali del presente piano senza che ciò ne costituisca variante. La modifica dovrà assicurare la funzionalità dello stralcio ed il suo collegamento ai servizi ed infrastrutture pubbliche.

2.

Il PUA individua inoltre, all'esterno di tali Unità Minime di Intervento, ~~4~~ **6** lotti per i quali è previsto l'intervento edilizio convenzionato.

3.

La specifica dei lotti edificabili e la loro relativa consistenza sono riportati nelle tabelle contenute nell'allegato ~~R2-1. n. 1 alle NTA.~~ **R.2/var – Allegato n. 1 : Dati quantitativi - lotti edificabili.** La SU indicata in tali documenti è fissata in via forfettaria e non è soggetta ad adeguamenti in relazione all'effettiva dimensione dei lotti, verificabile a frazionamenti catastali eseguiti. Laddove presenti, gli indici Ut ed Uf hanno quindi unicamente valore esemplificativo e non sono applicabili ai fini del rilascio del permesso di costruire. Nel caso in cui i lotti vengano suddivisi diversamente da quanto indicato nel presente piano, nella richiesta di titolo edilizio la superficie edificabile di cui al predetto allegato ~~R2-1~~ **R.2/var – Allegato n. 1** sarà ripartita proporzionalmente alla superficie dei lotti risultanti, fermo restando il totale forfettario di cui al primo periodo del presente comma.

4.

Gli Ambito Unitari di Intervento (per l'urbanizzazione preliminare e per gli interventi di mitigazione paesistica) costituiscono parte integrante delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Unitario Attuativo, e, salvo quanto previsto al precedente comma 1, corrispondono alle aree così perimetrate nelle tavole n. 2.2/**Var** e 3.1/**Var**. Sono destinate alla viabilità principale, a spazi per parcheggi, verde attrezzato e dotazioni ecologiche di base individuati nella tavola n. 3.1/**Var.** ~~con le sigle da P-1 a P-12, V3, V5, V6, V7, V10, V11, V12 e Vp-1, Vp-2 e Vp-3.~~

5.

Fino all'eventuale modifica ai sensi del precedente comma 1, le Unità Minime d'Intervento (UMI) sono le seguenti:

- UMI 1: è destinata all'edilizia residenziale e alle attività del centro servizi (commerciali e direzionali); comprende al suo interno le aree per parcheggi, verde attrezzato e spazi stradali e pedonali individuati nella tavola n. 3.1.. con le sigle da P1/1 a P12/1, V1 e V2,

nonché i lotti edificabili e le aree di pertinenza non edificabili. Per l'area classificata nella variante PRG R2.12, ai sensi di quanto disposto all'art.5.2.lettera b) ultimo periodo norme medesima variante, il trasferimento incentivante previsto si applica in via obbligatoria sulla porzione di detta area confinate con le particelle 529 e 530, il tutto come meglio risulta in planimetria (tav. 2.1 e 2.2.), in ragione di 0,5 mq di nuova SU da reperirsi all'interno dei lotti Lr per ogni mq di SAC legittima o legittimata esistente. La residua parte, non oggetto di trasferimento, viene di conseguenza riclassificata R2.2b. **L'UMI n. 1 non è oggetto della presente variante.**

- UMI 2: è destinata alle attività industriali ed artigianali; comprende al suo interno le aree per parcheggi individuati nella tavola n. 3.1/Var con le sigle da ~~P1/2 a P3/2~~, **P2-a, P2-b, P2-c, P2-d; e le aree a verde V2-a, V2-b, e l'area per mitigazione dell'impatto acustico A2-a;** nonché i lotti edificabili e le aree di pertinenza non edificabili.
- UMI 3: è destinata alle attività industriali ed artigianali; comprende al suo interno le aree ~~per le strutture di mitigazione dell'impatto acustico individuate nella tavola n. 3.1. con le sigle A1/3 e A2/3,~~ **per parcheggi individuati nella tavola n. 3.1/Var con la sigla P3-a; e le aree a verde V3-a, V3-b, e l'area per mitigazione dell'impatto acustico A3-a;** nonché i lotti edificabili, le aree di pertinenza non edificabili, gli spazi stradali e pedonali.
- UMI 4: è destinata alle attività industriali ed artigianali; comprende al suo interno le aree per parcheggi individuati nella tavola n. 3.1/Var ~~con le sigle da P1/4 a P4/4, quelle per le strutture di mitigazione dell'impatto acustico individuate con le sigle A1/4 e A2/4,~~ **con la sigla P4-a; e l'area per mitigazione dell'impatto acustico A4-a;** nonché i lotti edificabili, le aree di pertinenza non edificabili, gli spazi stradali e pedonali.
- UMI 5: è destinata alle attività industriali ed artigianali; comprende al suo interno le aree per parcheggi individuati nella tavola n. 3.1/VAR con le sigle da ~~P1/5 a P4/5, quelle per le strutture di mitigazione dell'impatto acustico individuate con le sigle A1/5 e A2/5~~ **P5-a e P5-b, e le aree a verde V5-a e V5-b;** nonché i lotti edificabili, le aree di pertinenza non edificabili, gli spazi stradali e pedonali.
- UMI 6: è destinata alle attività industriali ed artigianali; comprende al suo interno le aree ~~per le strutture di mitigazione dell'impatto acustico individuate nella tavola n. 3.1. con le sigle da A1/6 e A3/6,~~ **per parcheggi individuati nella tavola n. 3.1/Var con la sigla P6-a; e l'area per mitigazione dell'impatto acustico A6-a;** nonché i lotti edificabili e le aree di pertinenza non edificabili e gli spazi stradali e pedonali.
- UMI 7: è destinata alle attività industriali ed artigianali; comprende al suo interno ~~l'area per le strutture di mitigazione dell'impatto acustico individuata nella tavola n. 3.1. con le sigle da A1/7,~~ **le aree per parcheggi individuati nella tavola n. 3.1/Var con la sigla P7-a; l'area a verde V7-a e l'area per mitigazione dell'impatto acustico A7-a;** nonché i lotti edificabili, le aree di pertinenza non edificabili, gli spazi stradali e pedonali.
- UMI 8: è destinata all'edilizia residenziale; comprende al suo interno le aree per parcheggi, verde attrezzato e spazi pedonali individuati nella tavola n. 3.1. con le sigle P1/8, P2/8, V8 e V9, nonché i lotti edificabili e le aree di pertinenza non edificabili e gli, le aree di pertinenza non edificabili, gli spazi stradali e pedonali. **L'UMI n. 8 non è oggetto della presente variante.**
- UMI 9: è destinata alle attività industriali ed artigianali; comprende al suo interno ~~l'area per le strutture di mitigazione dell'impatto acustico individuata nella tavola n. 3.1. con le sigle da A1/9 e A2/9 e quella per parcheggi pubblici P1/9,~~ nonché i lotti edificabili, le aree di pertinenza non edificabili e gli spazi stradali e pedonali. In sede di stipula della convenzione urbanistica di cui ai successivi art. 5, 6 e 7, i soggetti attuatori potranno

~~stabilire eventuali ulteriori frazionamenti e costituire di conseguenza più lotti edificabili nell'ambito del lotto individuato nei documenti del PUA come Lp 46. Le aree per parcheggi individuati nella tavola n. 3.1/Var con la sigla P9-a; e l'area a verde V7-a; nonché i lotti edificabili, le aree di pertinenza non edificabili, gli spazi stradali e pedonali.~~

- **UMI 10:** è destinata alle attività industriali ed artigianali; comprende al suo interno le aree per parcheggi individuati nella tavola n. 3.1/Var con la sigla P10-a; e l'area per mitigazione dell'impatto acustico A10-a; nonché i lotti edificabili, le aree di pertinenza non edificabili, gli spazi stradali e pedonali.
- **UMI 11:** è destinata alle attività industriali ed artigianali; comprende al suo interno l'area per mitigazione dell'impatto acustico A11-a; nonché i lotti edificabili, le aree di pertinenza non edificabili, gli spazi stradali e pedonali.
- **UMI 12:** è destinata alle attività industriali ed artigianali; comprende al suo interno le aree per parcheggi individuati nella tavola n. 3.1/Var con la sigla P12-a; e l'area a verde V12-a; nonché i lotti edificabili, le aree di pertinenza non edificabili, gli spazi stradali e pedonali.
- **UMI 13:** è destinata alle attività industriali ed artigianali; comprende al suo interno le aree per parcheggi individuati nella tavola n. 3.1/Var con la sigla P13-a e P13-b; e l'area a verde V13-a; nonché i lotti edificabili, le aree di pertinenza non edificabili, gli spazi stradali e pedonali.

6.

I lotti per i quali è previsto l'intervento edilizio diretto convenzionato sono quelli individuati nella tavola n. 2.2/Var del PUA con la numerazione ~~Lp 19, Lp 20, Lp 40, Lp 44~~ **LD1, LD2, LD3, LD4, LD5, LD6.**

Art. 5.

Attuazione del Piano Unitario Attuativo

1.

I soggetti attuatori dei singoli interventi sono:

- per quanto riguarda gli Ambitoi Unitari di Intervento di cui al precedente articolo punti 1 e 4: la Pubblica Amministrazione, e quindi il Comune di San Clemente anche tramite soggetti da questa costituiti o all'uopo delegati; che opererà sulla base delle vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche;
- per quanto riguarda le singole UMI di cui al precedente articolo punto 5: i proprietari dell'insieme delle aree costituenti ogni singola UMI (eventualmente riuniti in consorzio);
- per quanto riguarda i lotti ad intervento edilizio diretto di cui al precedente articolo punto 6: i proprietari dell'insieme delle aree costituenti ogni singolo lotto (eventualmente riuniti in consorzio);

2.

Salva eventuale determinazione del competente organo comunale o dei competenti organi del soggetto delegato da Comune all'attuazione di una o più parti del presente piano, i progetti delle opere di urbanizzazione dovranno estendersi quantomeno ad ogni Ambito Unitario di Intervento; ed ad ogni singola UMI o lotto di intervento (in quest'ultimo caso solo per i lotti ad intervento edilizio diretto convenzionato) e comprendere in maniera unitaria tutte le trasformazioni previste dal PUA, secondo quanto meglio indicato al successivo art. 6; sulla base delle seguenti prescrizioni:

- L'intervento all'interno degli Ambiti Unitari di Intervento – se non direttamente eseguita dalla Pubblica Amministrazione – dovrà essere eseguito previa stipula di una specifica convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti da questa individuati sulla base di quanto indicato al successivo articolo 7;
- L'intervento all'interno di ogni singola UMI di cui al precedente articolo punto 5, e di ogni singolo lotto ad intervento diretto convenzionato potrà essere eseguito solo previa stipula di una specifica convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori di cui al successivo articolo 7.

3.

Gli interventi di infrastrutturazione delle singole UMI si attuano mediante permesso di costruire convenzionato. Il permesso dovrà riguardare l'insieme delle opere di urbanizzazione previste nelle singole UMI e la suddivisione dei lotti edificabili. Il permesso di costruire sui singoli lotti di cui al comma seguente potrà essere rilasciato solo dopo quello relativo alle opere di urbanizzazione e ad avvenuta stipula della convenzione di cui al successivo art. 7.

4.

Per quanto invece attiene agli interventi edilizi sui singoli lotti edificabili, il piano si attua per intervento edilizio diretto. I progetti a base di concessione potranno riferirsi ad ogni singolo lotto, con le modalità previste ai successivi articoli del Parte Quarta.

Art. 6.

Disposizioni particolari in ordine alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

1.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel ~~presente~~ Piano Unitario Attuativo ~~e così modificato a seguito della presente Variante~~ sono a carico dei soggetti attuatori che vi faranno fronte mediante cessione gratuita delle relative aree, e diretta esecuzione delle opere previste; nonché mediante assunzione, in quota parte proporzionale alle superfici consentite (SU) elencate nel documento R2-1, degli oneri afferenti alla realizzazione degli interventi necessari previsti all'interno degli Ambiti Unitari di Intervento di cui al precedente art. 4 punto 4; secondo quanto indicato e ripartito al successivo punto 2 per ogni singola UMI e lotto di intervento convenzionato.

2.

In particolare, e salvo più dettagliata ed esauriente specificazione contenuta nella convenzione di cui al successivo art. 7, valgono per le singole UMI i seguenti obblighi in ordine alle opere di urbanizzazione:

- Cessione a titolo gratuito delle aree per urbanizzazioni primarie (la viabilità pubblica, i parcheggi pubblici e le aree a verde attrezzato e gli spazi pedonali) che ricadono all'interno della stessa UMI, secondo quanto indicato nella tavola n. 2.2/**Var**; tali aree dovranno essere preventivamente attrezzate e sistemate secondo le indicazioni contenute nelle tavole n. 3.1/**Var**, 3.2/**Var**, 3.3/**Var**, 3.4/**Var**, 3.5-1, 3.5-2, 3.5/**Var**, 3.6/**Var**, 3.7/**Var**; la cessione delle aree e relative opere potrà essere fatta direttamente all'Amministrazione Comunale o a soggetti da questa all'uopo costituiti o a tali funzioni delegati.
- Assunzione in quota parte degli oneri per la realizzazione e per l'acquisizione delle aree relative alle opere di urbanizzazione previste negli Ambiti Unitari di Intervento di cui al precedente art. 4 punto 4. La ripartizione percentuale delle opere a carico degli operatori,

per ogni singola UMI e ad intervento diretto convenzionato, è fissata in relazione alla SU consentita dal PUA, nel seguente modo:

UMI N. 1	26,50 %	
UMI N. 2	19,76 %	29,46%
UMI N. 3	8,19 %	8,16%
UMI N. 4	8,75 %	5,58%
UMI N. 5	10,95 %	5,88%
UMI N. 6	7,31 %	2,89%
UMI N. 7	8,62 %	4,23%
UMI N. 8	0,54 %	
UMI N. 9	5,15 %	1,81%
UMI N. 10	2,83%	
UMI N. 11	1,90%	
UMI N. 12	2,01%	
UMI 13	1,49%	
Lotto Lp 19-Lotto Ld-1	1,01 %	1,18%
Lotto Lp 20-Lotto Ld-2	0,64 %	1,40%
Lotto Lp 40-Lotto Ld-3	1,52 %	0,55%
Lotto Lp 44-Lotto Ld-4	1,06 %	0,96%
Lotto Ld-5	1,50%	
Lotto Ld-6	1,13%	
	Totale	100%

L'eventuale variazione della superficie delle UMI di cui al precedente art. 4 comma 1 determinerà il proporzionale adeguamento delle suddette percentuali come stabilirà il provvedimento che dispone la variazione.

3.

Nella convenzione di cui al successivo art. 7 verranno inoltre stabilite le modalità di partecipazione di ciascuna UMI all'adeguamento della rete idrica locale.

4.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale astenersi, in parte od in tutto, dalla presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate. In tal caso non si procederà alla cessione delle relative aree, ma verranno istituite le più ampie ed opportune servitù pubbliche di passaggio ed uso; secondo quanto stabilito dalla convenzione di cui al successivo articolo 7.

5.

~~Per quanto attiene agli interventi relativi all'Ambito Unitario ricadenti all'interno dell'UMI n. 9, in sede di stipula della convenzione di cui al successivo articolo, dovrà contestualmente realizzarsi la cessione gratuita dai privati proprietari all'Amministrazione Comunale o a soggetti da questa all'uopo costituiti o a tali funzioni delegati, delle aree costituenti il sedime di dette opere, le quali verranno in ogni caso realizzate dal soggetto di cui all' art. 5 punto 1 primo capoverso; il relativo costo del terreno — parametrato ai valori indicati nell'Accordo di Programma — verrà detratto dall'importo convenzionale calcolato come indicato al precedente punto 2.~~

6.

~~Data la particolarità dell'intervento, qualora la convenzione di cui al precedente punto non venga stipulata dai proprietari dell'UMI n. 9 riuniti in consorzio entro 12 mesi decorrenti dalla data di approvazione definitiva del presente PUA, l'Amministrazione Comunale potrà in ogni caso procedere all'esproprio delle aree necessarie a dare continuità al sistema delle opere di urbanizzazione e agli ambiti unitari di intervento.~~

7.

~~Gli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti in quanto già ricompresi tra quelli per cui il soggetto attuatore dovrà assumersi obbligo di esecuzione diretta ed in parte tra quelli posti a suo carico pro-quota in forza di quanto stabilito al precedente punto 2. La superficie aggiuntiva incentivante di cui all'art. 19 punto 5 è invece soggetta al pagamento delle quote tabellari, non potendosene stabilire a priori l'effettiva entità e la localizzazione; e pertanto non potendo essere inserita nell'ambito della tabella di cui al precedente punto 2.~~

8.

E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale individuare attraverso la propria programmazione delle opere pubbliche, quegli interventi urbanizzativi che, all'interno di ogni singola UMI, rivestano carattere prioritario e richiedano quindi l'intervento diretto e tempestivo dell'Amministrazione Comunale, eventualmente anche tramite esproprio. In tal caso in sede di stipula della convenzione di cui al successivo articolo 7 saranno stabiliti modi e tempi di rimborso, da porsi a carico del soggetto attuatore, degli oneri sostenuti dall'Amministrazione per tali interventi.

Art. 7.

Contenuti della convenzione

1.

Il rilascio delle concessioni avverrà previa stipula di una convenzione che stabilisca sulla base delle indicazioni del PUA :

- la realizzazione diretta da parte dei soggetti attuatori delle singole UMI delle opere di urbanizzazione riguardanti ogni singolo settore secondo progetti esecutivi che dovranno conseguire la preventiva approvazione dell'amministrazione comunale;
- le specifiche caratteristiche di tali opere secondo quanto definito negli articoli successivi;
- l'assunzione degli oneri in quota parte sia per l'acquisizione delle aree che per l'effettuazione dell'intervento relativo agli Ambiti Unitari di Intervento e per l'adeguamento e allacciamento della rete idrica pubblica; tali oneri saranno conteggiati in relazione ai preventivi di spesa stabiliti a seguito delle progettazioni esecutive redatte dall'Amministrazione Comunale o da soggetti da questa individuati secondo quanto indicato all'articolo 5 punto 1, e comprenderanno tanto gli oneri diretti per lavori, quanto quelli per le spese generali, fiscali e finanziarie connesse.
- l'elenco delle opere, con individuazione planimetrica delle stesse, che non possono essere ultimate prima della realizzazione del programma edilizio, con allegata la documentata analisi delle eventuali interferenze;
- in relazione a quanto sopra, le modalità ed i tempi di rilascio delle singole concessioni ad edificare, correlati all'avanzamento delle opere di urbanizzazione;

- le scadenze temporali entro cui le stesse dovranno essere soggette a collaudo da parte degli uffici comunali;
- le aree da cedere all'Amministrazione Comunale, o, in caso di recesso da parte della stessa Amministrazione Comunale, quelle eventualmente da sottoporre a servitù pubblica di passaggio ed uso;
- le garanzie economiche per il completo adempimento degli obblighi di convenzione e le sanzioni nel caso di inadempienza.

2.

In allegato (All. n. R2-3) sono riportati gli schemi di riferimento per la redazione delle differenti convenzioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. La modifica degli schemi non costituisce variante al PUA ed è operata previa deliberazione dei competenti organi del Comune di San Clemente.

Parte terza

Modalità per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione

Art. 8 Generalità

1.

Costituiscono opere di urbanizzazione primaria dell' area oggetto del Piano Unitario Attuativo le seguenti categorie di opere:

- percorribilità automobilistica, ciclabile, pedonale e parcheggi;
- infrastrutture tecnologiche (opere fognarie e di depurazione, idriche, di elettrificazione, rete gas , telecomunicazioni e monitoraggio);
- pubblica illuminazione;
- sistemazione a verde;
- aree e infrastrutture per la mitigazione dell'impatto acustico;
- dotazioni ecologiche per la gestione dei rifiuti.

2.

Costituiscono opere di urbanizzazione secondaria dell' area oggetto del Piano Unitario Attuativo le seguenti categorie di opere:

- aree di parco urbano (V1 e V2);
- aree di mitigazione dell'impatto paesistico (Vp 1, ~~Vp 2, Vp 3~~) **di ambito unitario**;
- servizi pubblici (aree e attrezzature per la collettività).
- ~~— impianti e opere necessarie per lo smaltimento delle acque reflue a valle del bacino di laminazione e per l'approvvigionamento di acqua potabile, per le tratte ventualmente esterne al perimetro del comparto~~

3.

Non costituisce opera di urbanizzazione, anche se necessaria all'infrastrutturazione dell'area produttiva, l'impianto di cogenerazione di cui all'art. 12.

Art. 9 Percorribilità automobilistica, ciclabile, pedonale e parcheggi

1.

Le opere legate alla mobilità dovranno essere eseguite sulla base delle indicazioni fornite nelle tavole 2.2/**Var**, 3.2/**Var** e 3.3/**Var**. In particolare dovranno essere rispettate le gerarchie indicate, per quanto riguarda le varie sezioni stradali, ed i materiali da impiegarsi, con particolare riguardo al livello di qualità atteso, e prescritto nei citati documenti del PUA.

2.

Tutte le aree alberate a corredo della viabilità (carrabile, ciclabile e pedonale) indicate nelle sezioni di cui alle tavole precedenti dovranno essere attrezzate con impianto di irrigazione e pacciamatura superficiale in materiale organico. Il corredo verde – alberature e cespugli – dovrà essere del tipo indicato nell'allegato R2- 4 alle presenti norme che riporta i criteri per la

scelta del corredo vegetale e per la loro corretta messa a dimora. Tale documentazione è indicativa delle soluzioni che dovranno essere adottate. La dimensione minima degli esemplari dovrà essere la seguente:

- per le alberature: cm 20/25 di diametro del tronco a cm 100 da terra
- per gli arbusti : cm 30 di diametro (vaso o fitocella).

3.

~~Nella tavola 3.3. del PUA sono indicati 4 nodi principali della percorribilità pedonale e ciclabile, corrispondenti ad altrettanti incroci a differenti livelli con la viabilità stradale. La loro realizzazione riveste carattere prescrittivo in modo da garantire una sufficiente separatezza tra le reti carrabili e quelle ciclo-pedonali; così come le strutture di attraversamento proposte (ponti / sottopassi). La forma architettonica è invece puramente illustrativa e potrà essere modificata in sede di progettazione esecutiva.~~

4.

~~I passaggio pedonali e ciclabili rialzati dovranno essere dotati di adeguate protezioni contro le cadute nel vuoto.~~

5.

La rete delle piste ciclabili dovrà essere adeguatamente raccordata con quella dei percorsi ciclabili in corso di definizione all'interno del Parco del Conca.

6.

Il tracciato della pista ciclabile individuato in planimetria costituisce l'ossatura principale della relativa rete. Nell'ambito della progettazione definitiva di tali infrastrutture dovranno essere individuate le opportune connessioni tra tale tracciato e le strade interne, in modo da garantire una capillare accessibilità ciclabile e l'integrazione con le strutture per la mobilità ciclopedonale previste all'esterno del comparto.

Art. 10

Infrastrutture e reti tecnologiche

1.

La rete infrastrutturale dell'area produttiva dovrà essere eseguita nel rispetto delle indicazioni contenute nei seguenti articoli e nelle tavole di piano n. ~~3.5.1 e 3.5.2~~ 3.5/Var. **Le Modifiche marginali, modifiche** che non compromettano la funzionalità delle soluzioni proposte, potranno essere motivatamente adottate in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, e non costituiranno variante al presente PUA.

2.

E' previsto che le reti tecnologiche vengano realizzate **secondo le disposizioni impartite degli enti erogatori e secondo la regola dell'arte e le norme UNI applicabili.** ~~in cunicoli multiservizi; a tal fine sono suddivise in tre categorie, come segue:~~

- a) ~~rete elettrica in bassa tensione e reti trasmissione dati, e rete monitoraggio in cunicolo (cunicolo A)~~
- b) ~~rete idrica potabile e di recupero; rete gas; rete teleriscaldamento, in cunicolo (cunicolo B);~~
- e) ~~rete fognaria (bianche e nere); MT e pubblica illuminazione : entro condotte e cavidotti a terra.~~

Art. 11 Ciclo delle acque

1.

E' previsto che l'area sia dotata di un sistema di raccolta, depurazione e ricircolo delle acque reflue che metta a disposizione delle aree verdi e degli insediamenti produttivi acqua non potabile per gli usi consentiti.

2.

~~Per quanto riguarda le acque nere, la rete fognaria sarà collegata agli impianti attualmente esistenti gestiti all'interno del servizio idrico integrato provinciale.~~

3.

~~E' prevista una rete di raccolta delle acque meteoriche lungo gli assi stradali che innervano il comparto; tale rete di raccolta termina in un bacino di laminazione, posto nei pressi del depuratore (tav. 3.5.1). Lo schema di tale bacino, della rete di scolo e del recapito finale è rappresentato nei documenti della serie I. Modifiche a tali documenti che dovessero scaturire in sede di progettazione esecutiva — fermi restando i criteri dimensionali ivi esposti — non costituiscono variante al PUA.~~

~~Le caratteristiche costruttive del bacino di stoccaggio (vasca di laminazione) e area limitrofa dovranno garantire facili e rapidi interventi di sfalcio del verde di contorno, pulizia e manutenzione del bordo e del fondo di bacino. Le caratteristiche dello stesso dovranno garantire che lo svuotamento sia totale e non si originino fenomeni anche minimi di ristagno d'acqua.~~

4.

~~La rete delle acque meteoriche dovrà essere equipaggiata con pozzetti separatori delle acque di prima pioggia, e vasse interrate di accumulo, — dimensionate secondo quanto indicato nella Deliberazione Giunta Regionale dell'Emilia Romagna n. 286/2005 e relative linee guida — dalle quali tale acqua di prima pioggia verrà gradualmente avviata agli impianti di trattamento secondo le modalità definite dal gestore del servizio idrico integrato. Lo schema di tali vasse e della rete di scolo è rappresentato nei documenti della serie I. Modifiche a tali documenti che dovessero scaturire in sede di progettazione esecutiva — fermi restando i criteri dimensionali ivi esposti — non costituiscono variante al PUA.~~

5.

~~La distribuzione idrica all'interno del comparto si giova di due linee: quella dell'acquedotto e quella delle acque di recupero. Ambedue le linee sono ospitate in apposito cunicolo multiservizi; secondo le indicazioni contenute nella tav. 3.5.1. La rete di distribuzione dell'acqua potabile dovrà essere realizzata secondo le direttive impartite dall'ente erogatore del servizio; quella di distribuzione dell'acqua di recupero origina dal bacino di accumulo e, adeguatamente pressurizzata, alimenterà i lotti industriali e le aree a verde.~~

2.

Per quanto riguarda la rete idrica e quella fognaria (acque bianche e nere) si dovrà fare riferimento agli elaborati specifici della Variante; documenti 3.7; 3.8 e R7. Le modifiche a quanto previsto in tali documenti che non compromettano la funzionalità delle soluzioni proposte, potranno essere motivatamente adottate in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, e non costituiranno variante al presente PUA.

Art. 12

Alimentazione energetica del comparto e pubblica illuminazione

1.

E' previsto che l'area sia dotata di un sistema di produzione di energia elettrica e termica ad alto rendimento che metta a disposizione degli insediamenti produttivi e del centro direzionale energia. La distribuzione dell'acqua calda sarà garantita da una rete di teleriscaldamento che allaccerà le utenze commerciali e ad uso uffici. La centrale di cogenerazione dovrà essere del tipo insonorizzato. I terminali dei fumi dovranno essere posizionati, in relazione alla collocazione degli edifici circostanti, secondo quanto prescritto dalla vigente regolamentazione in materia, ad una quota e posizione tale da non arrecare molestia o danno agli occupanti gli edifici limitrofi.

2.

L'intera area sarà allacciata alla rete gas, e-BT e MT, ~~che alimenteranno la centrale di cogenerazione.~~ Tali reti dovranno essere realizzate secondo le direttive impartite dall'ente erogatore del servizio. La rete MT dovrà essere interrata, e ~~la relativa cabina~~ **le cabine** di trasformazione primaria ~~sarà realizzata dove indicato negli elaborati di progetto.~~ **saranno realizzate secondo le disposizioni dell'ente erogatore ed in relazione all'avanzamento del programma edilizio.**

3.

~~A valle della centrale di cogenerazione, in cunicolo (A) avverrà la distribuzione in bassa tensione dell'intero complesso. La rete di teleriscaldamento (cunicolo B) servirà il centro servizi e parte del complesso produttivo.~~

4.3

E' prevista la realizzazione di un impianto di pubblica illuminazione dotato di sistema ad alto rendimento, con telecontrollo e alimentatore elettronico. La tipologia dell'illuminazione (lampada singola testa palo / lampada doppia testa palo/ gruppo lampade testa pale / illuminatori bassi percorsi pedonali) è deducibile nelle sezioni stradali (tav. 3.2/Var) . **In sede di progettazione esecutiva potrà essere valutata l'ipotesi di adottare in tutto o in parte corpi illuminanti alimentati da batterie fotovoltaiche.**

5.4

Il progetto per l'impianto di Pubblica Illuminazione dovrà essere redatto secondo quanto prescritto dalla vigente normativa (L.R. 19/2003; Direttiva applicativa DGR n. 2263/2005; Circolare Esplicativa Regione Emilia Romagna).

6

~~Nelle aree di standard individuate con le lettere P12/1; V 2; Vp 1; Vp 2; Vp 3; è possibile installare impianti di produzione energetica alimentati da fonti rinnovabili, nei limiti stabiliti nel presente comma. Per quanto riguarda l'area P12/1, gli impianti potranno essere integrati con le coperture di eventuali manufatti a corredo degli stalli a raso. Per quanto riguarda le aree V 2; Vp 1; Vp 2; Vp 3 gli impianti potranno essere installati senza limite di potenza, ma non potranno complessivamente superare la superficie di ha 5,00, valore minore della quota eccedente degli standard previsti dal PUA rispetto a quelli prescritti dalla Variante PRG.~~

7

~~La facoltà di cui sopra si applica con le modalità previste ai precedente articoli 6 e 7; e cioè previo convenzionamento sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Fanno eccezione i soli interventi da eseguirsi su aree che risultino alla data di approvazione~~

~~del presente PUA, già di proprietà di soggetti pubblici o comunque di diritto pubblico; che possono essere immediatamente operative, anche in pendenza della stipula della convenzionamento urbanistico.~~

~~8 5~~

~~La realizzazione della cabina di trasformazione avverrà preva acquisizione di parere favorevole da parte di ARPA e AUSL, per quanto di loro competenza. Nella relativa fascia di rispetto non dovranno essere previste attrezzature per la permanenza delle persone per più di quattro ore giornaliere e/o attrezzature per la sosta (panchine, giochi, ecc.).~~

Art. 13

~~Reti telematiche, di monitoraggio e telecontrollo~~

~~1.~~

~~E' previsto che l'area sia dotata di un sistema di telecomunicazioni avanzato, realizzato in cunicolo (A). All'interno di tale sistema di connettività potranno essere forniti molteplici servizi che comprendono fra gli altri la realizzazione e gestione di reti VPN, la telefonia ed il video-streaming. Lo schema di tale rete è riportata nella tav. 3.5.2. **L'area sarà predisposta con apposite canalizzazioni per le reti telefoniche e telematiche.**~~

~~2.~~

~~E' prevista una rete di monitoraggio relativamente alla qualità dell'aria. Il sistema sarà costituito da due centraline fisse, poste in aree ragionevolmente distanti tra di loro, una connessione cablata alla centrale di raccolta dati, la centrale di raccolta dati e un terminale informativo per il pubblico in grado di comunicare e commentare in tempo reale i dati elaborati. Dovrà essere prevista una campagna di monitoraggio post operam per la determinazione dell'inquinamento atmosferico. In sede di progettazione esecutiva saranno presi tutti gli accorgimenti necessari affinché il sistema possa dialogare ed implementare la rete di rilevamento in essere da parte dell'ARPA e della Provincia. Nell'ambito del piu' generale piano di gestione dell'APEA dovrà essere elaborato uno specifico piano di gestione delle centraline di monitoraggio.~~

~~3.~~

~~E' inoltre prevista una rete di telecontrollo degli spazi pubblici a mezzo telecamere.~~

Art. 14

Aree di mitigazione dell'impatto acustico e paesistico

1.

E' previsto che il comparto produttivo sia dotato di aree e fasce per la mitigazione degli impatti paesistici e di quelli acustici. Gli schemi di organizzazione di tali ambiti sono riportati nella tavola 3.6/Var.

2.

Per quanto riguarda la mitigazione degli impatti paesistici, si prevedono due modalità di intervento:

a) ai margini meridionali dell'intervento la mitigazione paesistica concerne la realizzazione di una equilibrata modulazione paesistica della transizione tra area produttiva e limitrofo paesaggio agrario. Le fasce di transizione saranno quindi organizzate con barriera vegetali e adeguati movimenti del terreno con effetti di schermatura;

b) lungo l'asse di penetrazione dal nuovo ponte del Conca verso il centro servizi è prevista la schermatura dell'area destinata al polo produttivo, in modo da conferire una immagine unitaria del complesso, indipendentemente dalle diverse soluzioni insediative delle singole aziende. Tale schermatura avverrà ~~attraverso la costituzione di un fondale continuo in muratura; cromaticamente omogeneo.~~ **con una adeguata sistemazione a verde.**

3.

Le aree per la mitigazione dell'impatto acustico sono costituite da fasce continue di larghezza non inferiore a 10 metri, lungo i confini tra le zone residenziali preesistenti e i lotti ad insediamento industriale e artigianale. Tali fasce saranno attrezzate con "muri verdi" per l'abbattimento delle emissioni acustiche, posti a ridosso dei confini dei lotti industriali, e con sistemazioni a duna alberata delle fasce residue tra questi ed i confini delle aree residenziali.

4.

Le opere di mitigazione acustica dovranno garantire il rispetto almeno della III classe acustica per gli edifici residenziali, sia di progetto che esistenti all'interno del comparto di intervento, e dovranno essere rappresentate negli elaborati tecnici presentati al fine di rilascio di parere per opere di urbanizzazione primaria.

5.

Al fine di valutare l'efficacia delle opere di mitigazione acustica di cui trattasi, dovrà essere effettuata una valutazione di clima e impatto acustico post-operam, redatta ai sensi della delibera di Giunta Regionale n. 673/04.

6.

Analoga valutazione andrà fatta al fine di valutare l'eventuale incremento di rumore generato dal traffico veicolare indotto sugli edifici residenziali.

7.

I risultati di tali valutazioni post-operam dovranno essere trasmessi ai competenti uffici del Comune di San Clemente, che verificheranno il rispetto dei limiti di cui al precedente comma 4, prevedendo in caso di superamento le necessarie ed adeguate opere di ulteriore mitigazione.

Art. 15

Aree di parco urbano e per la dotazione ecologica ed energetica

1

Il Piano Unitario Attuativo prevede l'equipaggiamento dell'intera zona con 12 aree destinate a parco urbano, spazi collettivi pedonali e dotazioni ecologiche. Tali aree dovranno essere attrezzate come indicato nella tavola 3.4 del PUA e sulla base delle indicazioni che seguono.

2.

L'area V1 è destinata a piazza, parco urbano e attrezzature d'uso pubblico. La piazza sarà attrezzata con impianto di fontana collegato al ricircolo delle acque reflue di cui al precedente art.11; e sarà adeguatamente alberata. La pavimentazione avrà un livello di qualità – per scelte compositive e di materiali – analogo a quanto prescritto per la viabilità principale dell'UMI n. 1. Nell'area della piazza dovrà trovare sede il terminale del sistema di monitoraggio sugli inquinanti atmosferici di cui al precedente articolo 10. L'intera area di

Parco V1, innervata dalla pista ciclo-pedonale centrale, sarà attrezzata con luoghi per il gioco, lo svago ed il relax; in particolare saranno localizzati nel Parco V1 spazi per l'infanzia e per gli anziani, un bacino per lo skateboarding, un teatro all'aperto e aree di prato per giochi liberi. Per quanto riguarda le attrezzature d'uso pubblico si ramanda al successivo articolo 16

3.

L'area V2 è destinata – nella parte più vicina agli impianti sportivi – a destinazione produttiva e segnatamente a parcheggi e aree funzionali alle destinazioni produttive della UMI 2 e 3. L'area tra questi e la nuova SP sarà invece sistemata a verde, con l'obiettivo di rinaturalizzare i margini dell'insediamento con un "bosco urbano" di nuovo impianto. Nella parte più orientale dell'area, a contatto con il parcheggio dei TIR, sarà realizzata una piazzola ecologica per rifiuti urbani o a questi assimilabili, di dimensioni minime mq 400; adeguatamente impermeabilizzata. E' possibile destinare in tutto o in parte l'area in questione ad impianti sportivi.

4.

~~L'area V3 è destinata alla centrale di depurazione ed idrica, con relativo bacino di laminazione, sulla base di quanto già indicato al precedente art. 11. La sistemazione del complesso tecnologico dovrà prevedere un adeguato corredo vegetale, con effetti di schermatura delle strutture da realizzarsi.~~

Le rimanenti 10 aree sono realizzate nelle singole UMI produttive, con funzione di riambientamento paesistico e dotazioni ecologiche.

5.

~~Le aree V4,V5,V7,V9, V10 e V11 sono sono destinate ad aree di sosta alberate. La loro attrezzatura minima comprende un adeguato corredo vegetale, spazi per la seduta; tettoie o frangisole, prese d'acqua potabile.~~

6.

~~L'area V6 è destinata ad ospitare la centralina di rilevamento degli inquinanti dispersi nell'atmosfera e della qualità dell'aria, e sarà sistemata a verde nelle aree di pertinenza.~~

7

~~L'area V12 è destinata alla centrale tecnologica (scambio MT/MT – BT; centrale di cogenerazione) e ad una seconda centralina di monitoraggio; la sistemazione del complesso tecnologico dovrà prevedere un adeguato corredo vegetale, con effetti di schermatura delle strutture da realizzarsi.~~

8.5

Tutte le aree di Parco e **dotazioni ecologiche** sopra elencate dovranno essere equipaggiate, **compatibilmente con la specifica destinazione**, con un adeguato impianto di irrigazione e con vasche interrate di accumulo dell'acqua reflua. Nell'area V2 dovranno essere predisposti uno o più pozzi per l'alimentazione idrica d'irrigazione, in modo da evitare il deposito incontrollato di contenitori d'acqua.

9.

La dimensione minima del corredo vegetale dovrà essere la seguente:

- per le alberature: cm 18/20 di diametro del tronco a cm 100 da terra
- per gli arbusti : cm 30 di diametro (vaso o fitocella).

Art. 16 Aree e attrezzature per la collettività

1

Nell'ambito dell'area di Parco Urbano V-1 è prevista la realizzazione di strutture per la collettività e l'infanzia, a titolo di opere di urbanizzazione secondaria, localizzate nell'area settentrionale del Parco, a contatto con l'abitato di Sant'Andrea in Casale..

2.

La specifica destinazione di tali volumetrie sarà stabilita dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzionamento con l'UMI n. 1, tra quelle indicate all'art. 1.2.2. NTA di PRG, punto 2 prime sei destinazioni elencate. Nell'ambito dell'edificato dovrà essere reperito un locale adeguato per la gestione delle reti telematiche, dei sistemi di telesorveglianza e di quelli di monitoraggio.

3.

Il progetto delle relative opere dovrà essere unitario, e prevedere la realizzazione di mq 3.000 SU. La localizzazione delle attrezzature nel settore di Parco indicato nelle tavole 2.1. e 3.4 ha valore prescrittivo, mentre le indicazioni di configurazione riportate nelle medesime tavole hanno valore illustrativo.

4.

Nella realizzazione della struttura scolastica per la prima infanzia, dovranno essere rispettati i limiti acustici previsti dalla normativa vigente per tali strutture (classe acustica I); a tal fine si dovranno eseguire le opere di mitigazione acustica indicate nella documentazione R.6 e successiva documentazione prot. N.4936 del 04/08/10. Si applicano anche in questo caso le prescrizioni indicate ai punti 5, 6 e 7 del precedente articolo 14.

Parte quarta

Modalità per gli interventi edilizi e la sistemazione delle aree private

Art.17

Edificazione a destinazione residenziale e modulazione nel tempo dei benefici ex art.9 Accordo di Programma

1.

Parte della UMI n. 1 e l'intera UMI n. 8 sono destinate all'edificazione residenziale, per le finalità e con le modalità art. 9 punto 1 dell'Accordo di Programma. In relazione a ciò, l'intervento di edificazione si configura come un trasferimento dell'indice teorico (bonus 0,03 mq/mq) in caso di cessione volontaria all'Amministrazione Comunale o ad altro soggetto da questa delegato, dell'insieme delle aree di proprietà ricadenti all'interno della zona D4-19 di PRG oggetto del presente PUA.

2.

Conseguentemente la capacità edificatoria, espressa in termini di S.U. come assegnata nell'allegato R2-1 è solo potenziale e diviene progressivamente effettiva ed attuale solo se, solo quando e nella misura in cui interviene la cessione volontaria al Comune o a soggetto da questo designato di aree ricomprese nella Zona D4-19 di PRG al prezzo e secondo le condizioni di cui all'art.9 dell'Accordo di Programma ed in proporzione alla quantità di aree cedute, il tutto secondo il meccanismo di seguito dettagliato:

- a) la cessione di aree produce capacità edificatoria individuata ed indicata in termini di S.U. secondo il parametro di 0,03 mq di S.U. per ogni mq di area ceduta;
- b) la capacità edificatoria diviene attuale ed utilizzabile solo dopo la avvenuta trascrizione presso la Conservatoria dei Registri immobiliari dell'atto traslativo della proprietà a favore del Comune o di soggetto da esso designato;
- c) la cessione di aree di dimensioni inferiori a 1500 mq non produce alcuna capacità edificatoria, così come non produce capacità edificatoria la cessione di aree oggetto di atti unilaterali d'obbligo già sottoscritti alla data di adozione dello Accordo di Programma;
- d) la capacità edificatoria effettiva così progressivamente prodotta e genericamente ascrivibile alle aree con destinazione R1, verrà attribuita ad uno specifico lotto edilizio all'interno delle aree R1 contestualmente alla sua venuta ad esistenza; tale attribuzione ad un determinato lotto avverrà attraverso specifica ed espressa disposizione contenuta nell'atto di trasferimento al Comune delle aree la cui cessione produce la capacità edificatoria medesima, con priorità di attribuzione ai lotti già di proprietà o già comunque nella disponibilità del Comune;
- e) la progressiva produzione di capacità edificatoria effettiva e la sua attribuzione ai singoli lotti edilizi, conseguente agli atti di cessione secondo il meccanismo sopra disciplinato, verrà via via annotata sullo Elaborato di cui all'Allegato R2- 5 delle presenti norme;
- f) il Permesso di costruire per gli interventi edilizi a destinazione residenziale da realizzarsi nelle aree appositamente individuate è conseguentemente rilasciabile solo

in relazione a S.U. effettiva e localizzata in specifico lotto edilizio come risultante dalle annotazioni di cui alla precedente lettera e);

3) Inoltre:

- a) la cessione di aree ricomprese in Zona R2 con contestuale demolizione dei fabbricati ivi insistenti, produce capacità edificatoria secondo il parametro del doppio della SU e della SAC legittima e legittimata alla data della approvazione dello Accordo di Programma, solo se la pattuizione di futura demolizione e cessione della relativa area avvenga nei termini e con le modalità indicati alla successiva lettera b). Anche in tal caso comunque la capacità edificatoria diviene effettiva ed utilizzabile solo dopo la attestazione della avvenuta demolizione dei preesistenti edifici e la trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari dell'atto definitivo traslativo della proprietà al Comune; in alternativa l'effettiva demolizione e la trascrizione dell'atto traslativo possono essere sostituite temporaneamente da un impegno, redatto in forma pubblica e assistito da congrua fidejussione che fissi termini temporali certiper tali adempimenti.
- b) per le aree PR3 e R1 il meccanismo incentivante e perequativo di cui all'art.9 Accordo di Programma cessa di operare se entro il termine del 31/12/2014 non sia intervenuto almeno contratto preliminare di cessione al Comune o a soggetto da esso designato delle aree medesime alle condizioni di cui all'art.9 dell'Accordo di Programma, con previsione di penale a carico del promittente venditore inadempiente pari ad Euro 100 al mq. Il termine di cui sopra può essere prorogato con delibera del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente piano.
- c) conseguentemente:
 - le cessioni di aree PR3 e R1 ed R2 al Comune che dovessero intervenire dopo la scadenza dei termini di cui ai precedenti punti a) e b) non produrranno alcuna capacità edificatoria;
 - la S.U. potenziale residua e cioè non attivata sarà persa e definitivamente cancellata;
 - le aree R1 alle quali entro tale termine non sia stata attribuita capacità edificatoria effettiva con il meccanismo sopra descritto perderanno anche la generica destinazione ad uso residenziale ed in esse non sarà consentito alcun intervento di nuova costruzione o ampliamento di quelle esistenti.

4.

L'edificabilità residenziale riguarda i lotti individuati con la sigla Lr _ (n) e per le quantità indicate nell'allegato R2-1; le quantità ivi indicate sono potenziali, per quanto detto al presente articolo, e forfettarie; secondo quanto indicato al precedente art. 4 punto 3.

5.

La destinazione d'uso dei fabbricati è residenziale con i relativi servizi. Le specifiche destinazioni d'uso consentite sono quelle elencate con le sigle a, b2.1, b2.7, b3, b4, b5, e1 di cui all'articolo 1.6.1 della Variante Generale 2000 del Comune di San Clemente. Ove già legittimamente in essere, è consentito il mantenimento, senza incremento, delle destinazioni d'uso b2.2, b2.9 di cui allo stesso articolo 1.6.1

6.

Valgono le seguenti prescrizione edilizie:

- il permesso di costruire dovrà essere esteso unitariamente almeno a ciascun lotto;
- distacchi dai confini con altri lotti edificabili e dalle strade pubbliche : pari a 1/2 l'altezza massima, con un minimo di mt. 5,00; è possibile la costruzione a confine con le aree classificate Parco (V – n)
- la superficie coperta massima = 60%;

- la superficie drenante minima = 20%;
- i parcheggi privati dovranno essere reperiti in strutture interrato al piede del fabbricato;

7.

Per quanto riguarda il numero di piani e le altezze, al fine di rendere più articolata la configurazione degli edifici, viene fissato un numero massimo di piani fuori terra pari a 4, con altezza massima di ml 13,50. Tale altezza, e il corrispondente numero di piani, potrà interessare non più del 25% dell'edificio in termini di SU. La quota rimanente potrà essere articolata su due o tre piani fuori terra (altezza massima rispettivamente ml 7,20 e ml 10,50). E' in ogni caso prescritto che una quota non inferiore al 25% dell'edificio (SU) abbia una altezza massima non superiore a ml 7,20.

8.

La progettazione edilizia e degli spazi aperti dovrà garantire condizioni di benessere per gli abitanti, e di utilizzo razionale delle risorse idriche ed energetiche. A tal fine in sede di richiesta del permesso di costruzione dovrà essere presentata una apposita documentazione redatta sulla base del "Protocollo sintetico aggiornamento 2007" redatto da ITACA (Istituto per la trasparenza, l'aggiornamento e la certificazione degli appalti) per la valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici (allegato R2-6 alle presenti NTA) dal quale risulti che – nella scala di valutazione proposta dal Protocollo – l'edificio in questione risulti non inferiore 2,5.

9.

Le aree esterne a verde condominiale e privato dovranno essere sistemate a prato, e adeguatamente piantumate. Nell'allegato n. R2-4 sono riportate le indicazioni di riferimento.

10.

Dovrà essere previsto un sistema di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, quantomeno per l'irrigazione delle aree a verde condominiale e per il lavaggio degli spazi comuni.

11.

I progetti edilizi e le sistemazioni a terra dovranno corrispondere alle indicazioni contenute nella relazione R5 (Fattibilità geologica degli interventi). Inoltre, nelle aree dove si collocavano i bacini artificiali ora ritombati e individuati nella tav. 2.2., in fase di progettazione esecutiva sarà necessario prevedere campagne geognostiche, di laboratorio e geofisiche di dettaglio, al fine di valutare le caratteristiche dei terreni utilizzati per tali ritombamenti e la loro disposizione spaziale. Ciò permetterà una corretta progettazione strutturale delle opere fondazionali, che terrà conto anche delle eventuali disomogeneità geologiche, geomeccaniche e di risposta sismica locale nell'area di prevista realizzazione delle infrastrutture e dei manufatti edilizi. Essendo, con ogni probabilità, possibili casi di precedenti ritombamenti non risultanti nelle cartografie disponibili, gli accorgimenti di cui sopra dovranno essere tenuti in debito conto nell'insieme degli interventi previsti dal presente PUA.

Art.18

Edificazione a destinazione direzionale e di servizio

1.

Parte della UMI n. 1 è destinata alla realizzazione di servizi privati all'impresa.

2.

L'edificabilità relativa ai servizi privati all'impresa riguarda i lotti individuati con la sigla Ld _ (n) e per le quantità indicate nell'allegato R2-1; le quantità ivi indicate sono forfettarie, secondo quanto indicato all'art. 4 punto 3.

3.

Sono consentite le destinazioni d'uso elencate con le sigle b1, b3.1, b4, b5, b6 ed e1 articolo 1.6.1 della Variante Generale 2000 del Comune di San Clemente, nonché gli esercizi commerciali di vicinato al dettaglio (per una superficie di vendita SV complessivamente non superiore a 1500 mq). E' inoltre consentita la localizzazione di quelle attività produttive, di cui al successivo art.19 – o loro porzioni organizzate, che non determinino emissioni nocive e/o impatto acustico significativi. A titolo esemplificativo (e non certo esaustivo) : call-center; laboratori di ricerca; produzione di software.

4.

La superficie utile del Centro Servizi della UMI1 può essere inoltre destinata ad attività di esposizione e/o di commercializzazione e cioè di vendita diretta esclusivamente dei propri prodotti, da parte di imprese manifatturiere, con priorità a quelle insediate nella Zona D4_19, intendendosi per insediate quelle imprese che abbiano in tale zona almeno uno stabilimento dove esercitano attività manifatturiera Tale attività potrà essere esercitata singolarmente o in forma associata dalle predette imprese, attraverso gli istituti per l' esercizio associato di impresa previsti dal codice civile, primo fra gli altri il Consorzio o la Società consortile di cui agli art.li 2612 e 2615ter Codice Civile. Tale destinazione deve intendersi ricompresa tra gli usi consentiti di cui all'Uso c1 del vigente PRG. giacchè la internità e la complementarietà al processo produttivo delle attività di esposizione e commercializzazione ivi previste non richiedono necessariamente la allocazione in porzione della stessa unità immobiliare in cui è collocato il processo manifatturiero.

5.

Al fine di modulare le destinazioni d'uso di cui ai precedenti punti 3 e 4, il progetto unitario di cui al successivo punto 6 dovrà essere corredato di uno specifico studio di fattibilità economica.

6.

Valgono le seguenti prescrizione edilizie:

- la richiesta di permesso di costruire, se non riferita all'insieme dei quattro lotti, dovrà contenere una schema unitario della loro organizzazione. Il progetto a base di permesso di costruire potrà essere limitato ad uno o più dei quattro lotti in conformità allo schema unitario di cui sopra.
- distacchi dai confini con altri lotti edificabili e dalle strade pubbliche : pari a 1/2 l'altezza massima, con un minimo di mt. 5,00;
- i distacchi sopra indicati possono essere derogati in corrispondenza delle aree destinate a Parco (V-n) e a parcheggi pubblici.
- la superficie coperta massima = 60%;
- la superficie drenante minima = 15%;
- i parcheggi privati dovranno essere reperiti in strutture interrato al piede del fabbricato.

7.

Per quanto riguarda il numero di piani e le altezze, al fine di rendere più articolata la configurazione degli edifici, viene fissato un numero massimo di piani fuori terra pari a 8; con altezza massima di mt 30,00, con la seguente articolazione volumetrica:

- i patii interni (chiusi dall'edificato su quattro lati) dovranno avere sviluppo tale da consentire l'illuminazione e areazione naturale – secndo le vigenti disposizioni

regolamentari in materia – dei locali che vi si affacciano; ed occupare complessivamente una superficie di calpestio non inferiore al 10% della superficie coperta;

- l'edificato ad uno o due piani (altezza massima ml 8,00) dovrà avere una SU minima non inferiore al 30% del totale;
- l'edificato con più di cinque piani fuori terra (e fino ad otto: altezza massima ml 30,00) dovrà essere localizzato solo in uno dei quattro lotti, individuato nel progetto generale unitario di cui al precedente punto 6; e dovrà avere una SU non superiore al 6,5% del totale generale del complesso direzionale e di servizio;
- il rimanente edificato potrà essere sviluppato a 3, 4 e 5 piani fuori terra, con una altezza massima di ml. 19,00.

La quota di edificato ad uno e due piani dovrà essere concentrata a corona attorno alla rotonda principale, con portici lungo la viabilità pubblica e, per le parti non interessate da impianti tecnologici e lucernari, con copertura a giardino pensile praticabile. E' consentito realizzare dei ponti pedonali di collegamento tra i vari giardini pensili dei differenti lotti.

8.

La progettazione edilizia e degli spazi aperti dovrà garantire condizioni di benessere per gli utenti, e di utilizzo razionale delle risorse idriche ed energetiche. A tal fine in sede di richiesta del permesso di costruzione dovrà essere presentata una apposita documentazione redatta sulla base del "Protocollo sintetico aggiornamento 2007" redatto da ITACA (Istituto per la trasparenza, l'aggiornamento e la certificazione degli appalti) per la valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici (allegato R2-6 alle presenti NTA) dal quale risulti che – nella scala di valutazione proposta dal Protocollo – l'edificio in questione risulti non inferiore 3,5.

9.

Le aree esterne a verde condominiale e privato dovranno essere sistemate a prato, e adeguatamente piantumate. Nell'allegato n. R2-4 sono riportate le indicazioni di riferimento.

10.

Dovrà essere previsto un sistema di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, quantomeno per l'irrigazione delle aree a verde condominiale e per il lavaggio degli spazi comuni. In particolare dovranno essere realizzate all'interno di ogni lotto, da parte del titolare dell'attività, delle vasche interrato per la separazione e l'accumulo delle acque di prima pioggia, dimensionate secondo quanto indicato al punto 2-V e 3-1 delibera Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 286/2005. Tali acque di prima pioggia saranno inviate gradualmente all'impianto di trattamento, secondo le modalità definite dal gestore del servizio idrico integrato.

11.

I progetti edilizi e le sistemazioni a terra dovranno corrispondere alle indicazioni contenute nella relazione R5 (Fattibilità geologica degli interventi). Inoltre, nelle aree dove si collocavano i bacini artificiali ora ritombati e individuati nella tav. 2.2., in fase di progettazione esecutiva sarà necessario prevedere campagne geognostiche, di laboratorio e geofisiche di dettaglio, al fine di valutare le caratteristiche dei terreni utilizzati per tali ritombamenti e la loro disposizione spaziale. Ciò permetterà una corretta progettazione strutturale delle opere fondazionali, che terrà conto anche delle eventuali disomogeneità geologiche, geomeccaniche e di risposta sismica locale nell'area di prevista realizzazione delle infrastrutture e dei manufatti edilizi. Essendo, con ogni probabilità, possibili casi di precedenti ritombamenti non risultanti nelle cartografie disponibili, gli accorgimenti di cui sopra dovranno essere tenuti in debito conto nell'insieme degli interventi previsti dal presente PUA.

Art.19 Edificazione a destinazione produttiva

1.

Le UMI 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 9, **10, 11, 12, e 13** sono destinate alla realizzazione dei complessi produttivi artigianali e industriali.

2.

L'edificabilità a destinazione produttiva riguarda i lotti individuati con la sigla ~~L_p~~ **L₋(n)** ed **LD₋(n)** e per le quantità indicate nell'allegato R2-1/**Var**; le quantità ivi indicate sono forfettarie, secondo quanto indicato all'art. 4 punto 3. Tale quantità forfettaria è comprensiva delle eventuali strutture produttive o ad altra destinazione esistenti. Se destinate ad attività agricole o comunque differenti da quelle previste al successivo punto 3, andranno demolite.

3.

La destinazione d'uso dei fabbricati è produttiva (artigianale e industriale). Le specifiche destinazioni d'uso consentite sono quelle elencate con le sigle b3.2, b3.3, c1 e c2 articolo 1.6.1 della Variante Generale 2000 del Comune di San Clemente. E' esclusa la localizzazione di industrie insalubri di I^a classe, così individuate dal D.M. Sanità del 5/9/94. Negli edifici previsti in progetto potranno essere comprese anche destinazioni diverse da quelle di cui sopra purchè funzionali all'attività produttiva, così come dovrà risultare da apposita relazione da allegare alle richieste di titolo edilizio. In particolare sono ammesse, ad esempio, senza che l'elencazione sia da considerarsi esaustiva, funzioni residenziali e di servizio quali uffici, nidi aziendali, mense aziendali, ecc.. Resta fermo il fatto che le destinazioni diverse da quelle produttive non potranno avere autonoma rilevanza né potranno essere indicate come autonome nel titolo edilizio.

4.

Dovranno essere rispettati i valori limite assoluti e differenziali di immissione (DPCM 14.11.1997) in relazione alle classificazioni contenute nel documento R-6 (Valutazione previsionale del clima acustico).

~~5.~~

~~In aggiunta alle superfici (SU) di cui al precedente punto 2 rimane, rispetto al tetto massimo fissato dalla Variante al PRG oggetto dell'Accordo di Programma, una capacità edificatoria pari a mq 21.179, che potrà essere attivata e dunque messa a disposizione con incrementi delle superfici pro quota in valore percentuale e/o assoluti, e conseguentemente allocata fino ad esaurimento con scopi di incentivazione, in relazione a criteri temporali (incentivando le prime localizzazioni) e/o ad eventuali caratteristiche qualificanti delle aziende insediande, quali, a titolo meramente esemplificativo:~~

- ~~— qualificazione dei processi produttivi insediati con particolare riguardo alle nuove tecnologie;~~
- ~~— capacità dell'impresa beneficiaria di svolgere ruolo trainante per la localizzazione nell'area di ulteriori unità produttive interne ed esterne;~~
- ~~— adozione di particolari soluzioni energetiche a basso impatto ambientale ottenute con il ricorso alle fonti rinnovabili;~~
- ~~— disponibilità a localizzare in parte o in tutto le attività complementari di esposizione, commercializzazione e direzionali nel centro servizi;~~

~~Detta attivazione e specifica allocazione, anche parziale e cioè per quote della capacità complessiva sopra indicata, avverrà con Deliberazione di Consiglio Comunale e non costituisce variante al presente PUA.~~

~~6.5~~

Come previsto all'art. 4, comma 3, delle presenti norme e con le modalità lì previste, è possibile spostare SU da un lotto ad un altro lotto, l'accorpamento di più lotti in un unico macro-lotto, all'interno della medesima UMI e il frazionamento di un lotto in più sub-lotti.

~~7.6~~

Valgono le seguenti prescrizioni edilizie:

- distacchi dai confini con altri lotti edificabili e dalle strade pubbliche : pari a 1/2 l'altezza massima, con un minimo di mt. 5,00; è possibile la costruzione a confine con le aree classificate Parco (V - n) e con altri lotti produttivi della medesima UMI; anche senza l'accordo tra privati confinanti;
- la superficie coperta massima = 60%;
- la superficie drenante minima = 15%;
- altezza massima mt. 10,00, salvo per i manufatti necessari a particolari e documentate esigenze produttive

~~8.7~~

Le aree esterne a verde privato dovranno essere sistemate a prato, e adeguatamente piantumate, e saranno di preferenza localizzate nell'area fronteggiante l'ingresso, lungo strada. Nell'allegato n. R2-4 sono riportate le indicazioni di riferimento.

~~9.8~~

Le acque meteoriche dovranno essere regimate in modo da consentire l'allaccio alla rete delle acque meteoriche stradali previo allontanamento di quelle di prima pioggia ~~da recapitare in fognatura~~; dimensionate secondo normativa e sulla base delle disposizioni impartite dall'Ente gestore. In particolare dovranno essere realizzate all'interno di ogni lotto produttivo, da parte del titolare dell'attività, delle vasche interrato per la separazione e l'accumulo delle acque di prima pioggia, dimensionate secondo quanto indicato al punto 2-V e 3-1 delibera Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 286/2005. Tali acque di prima pioggia saranno inviate gradualmente all'impianto di trattamento, secondo le modalità definite dal gestore del servizio idrico integrato. Dovrà inoltre essere previsto un sistema di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, quantomeno per l'irrigazione delle aree a verde e per il lavaggio degli spazi comuni.

~~10.9~~

I progetti edilizi e le sistemazioni a terra dovranno corrispondere alle indicazioni contenute nella relazione R5 (Fattibilità geologica degli interventi). Inoltre, nelle aree dove si collocavano i bacini artificiali ora ritombati e individuati nella tav. 2.2., in fase di progettazione esecutiva sarà necessario prevedere campagne geognostiche, di laboratorio e geofisiche di dettaglio, al fine di valutare le caratteristiche dei terreni utilizzati per tali ritombamenti e la loro disposizione spaziale. Ciò permetterà una corretta progettazione strutturale delle opere fondazionali, che terrà conto anche delle eventuali disomogeneità geologiche, geomeccaniche e di risposta sismica locale nell'area di prevista realizzazione delle infrastrutture e dei manufatti edilizi. Essendo, con ogni probabilità, possibili casi di precedenti ritombamenti non risultanti nelle cartografie disponibili, gli accorgimenti di cui sopra dovranno essere tenuti in debito conto nell'insieme degli interventi previsti dal presente PUA.

~~11.~~

~~Il lotto Lp 2 risulta parzialmente interessato dall'area di rispetto inedificabile del depuratore indicata nella tav. 2.2. L'edificato dovrà quindi essere realizzato escludendo l'area interessata da detto vincolo, che potrà essere quindi destinata per la logistica esterna, depositi merci e macchinari, ecc. Qualora, in sede di approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione, l'ingombro del depuratore risultasse minore di quello indicato nel citato documento, il vincolo di edificabilità di 100 m sarà automaticamente rimodellato, e quindi risulterà decaduto per le parti eccedenti, senza che ciò costituisca variante al PUA.~~

~~12.10~~

~~Sui progetti esecutivi degli insediamenti destinati ad attività produttive caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute dovrà essere richiesto lo specifico parere, come previsto dall'art. 33 e 41 della L.R. 31/2002.~~