NORME DI ATTUAZIONE

ART. 1) LIMITI DEL PIANO

ART. 2) ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO

ART. 3) INDICI, PARAMETRI DI PUC, DESTINAZIONE D'USO

ART 4) DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI.

ART. 5) DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E SERVIZI PUBBLICI

ART. 6) PARAMETRI EDILIZI E REGOLE PROGETTUALI

ART. 7) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

ART. 8) INDICAZIONI PER L'ARREDO URBANO

ART. 9) FABBRICATI ESISTENTI

ART. 10) AREE PER VIABILITÀ E PARCHEGGI PUBBLICI

ART. 11) CRITERI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART. 12) CRITERI PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ AMBIENTALE.

ART. 13) MODALITA' D'ATTUAZIONE

ART. 14) OPERE DI URBANIZZAZIONE ED OPERE PUBBLICHE

ART. 15) MARGINI DI FLESSIBILITA'

ART. 16) VALIDITÀ

ART. 1) LIMITI DEL PIANO

Il perimetro della zona soggetta al presente piano è indicato nella tavola di progetto n° 1 di inquadramento territoriale-urbanistico, in scala 1:2000 su estratto di planimetria catastale e sulla cartografia di Piano Urbanistico Comunale, in scala 1:5000 su estratto della Carta Tecnica Regionale e indicato su PTCP in scala 1:25000, con riferimento agli assetti insediativo, geomorfologico e vegetazionale.
Nello strumento urbanistico comunale (P.U.C.) vigente le aree oggetto del P.U.O sono classificate come Distretto di Trasformazione B3/AP, a sua volta diviso in tre settori; le aree interessate dal presente P.U.O rientrano nel settore 1.

ART. 2) ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO

Il PUO è composto dai seguenti elaborati:

1.	TAV. A	Relazione Tecnico Illustrativa
2.	TAV. B	Tabella dati di Progetto
3.	TAV. C	Studio Organico di Insieme S.O.I.
4.	TAV. D	Abaco Piantumazioni
5.	TAV. E	Documentazione Catastale
6.	TAV. F	Variante Urbanistica
7.	TAV. G	Verifica di assoggettabilità a VAS
8.	TAV. G.1	Verifica-Screening Via
9.	TAV. H	Norme di Attuazione
10.	TAV. I	Schema atto unilaterale d'obbligo
11.	TAV. L	Schede Sinottiche Edifici
12.	TAV. M	Rispondenza criteri L.R. 01/2007 (Testo Unico del Commercio)
13.	TAV. N	Relazione Zonizzazione Acustica
14.		Relazione Geologica
15.		Analisi di impatto e ricadute sul territorio del Progetto – Politecnico di Milano
16.		Studio impatto su viabilità esistente.
17.		Verifica preventiva dell'interesse archeologico;

18.		Valutazione previsionale del clima acustico
19.	TAV. 1	Inquadramento Urbanistico - Territoriale Documentazione Fotografica
20.	TAV. 2	Planimetria generale stato attuale
21.	TAV. 2.1	Fabbricati esistenti da riutilizzare ai sensi della scheda 18 p.to 1.9.2
22.	TAV. 3	Sezioni stato attuale
23.	TAV. 4	Planimetria destinazione d'uso suolo
24.	TAV. 5	Planimetria generale di progetto
25.	TAV. 5.1	Planimetria generale su catastale
26.	TAV. 5.2	Planimetria generale – Riferimenti Paesaggistici
27.	TAV. 6	Planimetria Piano Terra e prospetti interni
28.	TAV. 7	Planimetria Piano primo e prospetti esterni
29.	TAV. 8	Sezioni stato di progetto
30.	TAV. 9	Planimetria materiali e finiture
31.	TAV. 10	Cultura del progetto: riferimenti – esempi citazioni
32.	TAV. 11	Simulazione Render e Fotomontaggi
33.	TAV. 12	Sistemazione del Verde
34.	TAV. 13	Planimetria opere di urbanizzazione Primaria
35.	TAV. 14	Planimetria Standards Urbanistici Parcheggi Pertinenziali Parcheggi Sosta e Merci
36.	TAV. 14.1	Opere di Urbanizzazione oggetto di scomputo OO.UU.
37.	TAV. 14.2	Opere di Urbanizzazione oggetto di scomputo OO.UU. – Via Nuova Antica Romana
38.	TAV. 14.3	Opere di Urbanizzazione oggetto di scomputo OO.UU. - Rotatoria incrocio strada provinciale Via S. Lazzaro e strada comunale

		Via Nuova Antica Romana
39.	TAV. 14.4	Opere di Urbanizzazione oggetto di scomputo OO.UU. – Svincolo autostradale Casello Brugnato
40.	TAV. 15	Planimetria generale Viabilità Distanze e servitù
41.	TAV. 15.1	Planimetria infrastrutture di accessibilità
42.	TAV. 15.2	Planimetria percorsi e collegamenti con tessuto urbano
43.	TAV. 16	Planimetria percorsi disabili
44.	TAV. 17	Funzionamento Bioclimatico
45.	TAV. 18.1 18.n 18.19	Piante – Prospetti – Sezioni Edifici C1 -….Cn….- C17 (Scala 1:200)
46.	TAV. 19	Planimetria generale di raffronto
47.	TAV. 20	Sezioni stato di raffronto

ART. 3) INDICI, PARAMETRI DI PUC, DESTINAZIONE D'USO

L'area complessiva del PUO, avente una superficie complessiva di mq. ***89.301,00***, ricade per mq **59.268,00** nel Distretto di Trasformazione B3/AP settore 1 normato dall'art. 64 delle NCC del vigente PUC, per mq. **1.600,00** nel Distretto B3/AP settore 3 normato dall'art. 64 delle NCC, e per mq. **28.433,00** in Ambito B1/EA", normato dall'Art. 45-53 delle NCC.

In sede progettuale viene proposta l'approvazione di una variante al PUC attuativo ai sensi dell'art 44 della L.R. 36/97 finalizzata a **modificare la perimetrazione** del distretto B3/AP settore 1 al fine di dotare l'area ed il contesto insediato al contorno di idonee infrastrutture e spazi di uso pubblico.

La nuova perimetrazione proposta ai sensi della richiamata normativa non consentirà un diverso utilizzo dei parametri edificatori dei settori, non generando così aumento del carico insediativo.

Indici di PUC Distretto di Trasformazione B3/AP settore 1

K rapporto di copertura:	0,4
Superficie Sedime singolo fabbricato	3.000 mq

H max:	10,00 ml
Superficie Parcheggi Pertinenziali (Esercizi Comm. < 100 mq)	0,35 x SNC
Superficie Parcheggi Pertinenziali (Esercizi Comm. > 100 mq)	0,75 x SNC
N° posti auto Pertinenziali Commerciali (Esercizi Comm. > 100 mq)	0,03 x SNC
Sup. Area di sosta e spostam. merci (Esercizi C.> 100 mq)	50 mq E 2 posti auto
Parcheggi pubblici Settore 1	0,25 x SNC x 0,70 con minimo 2.000 mq
Verde pubblico settore 1	minimo 1.500 mq

Nel distretto B3/AP settore 1, in conformità alla scheda normativa di dettaglio n. 18 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso e quindi rientranti nelle destinazioni del PUO:

a) Servizi:
   - PU/Servizi Pubblici
   - PA/Parcheggi Pubblici
   - PR/Servizi Privati

b) Infrastrutture:
   - VI/Viabilità
   - IT/Impianti Tecnologici

c) Attività Commerciale:
   - AC/ Attività Commerciali
   - SM/ Medie strutture di Vendita
   - EP/ Pubblici esercizi.

d) Uffici
   - DI/Direzionale
   - IM/attività di servizio alle imprese

e) Ricettività
   - AL/Alberghi
   - TA/Residenze turistiche-alberghiere

f) Attività Produttive
   - IA/ Industria e Artigianato
   - DE/Depositi e commercio all'ingrosso
   - AS/Artigianato di servizio

g) Attività Agricole

- AG/Agricoltura ed allevamento

Gli spazi per servizi a carattere pubblico sono individuati nella tav. n. 14 del Piano; la sistemazione definitiva di tali spazi è demandata ai grafici esecutivi

ART 4) DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI.

I parametri e le quantità realizzabili per ciascun edificio di progetto sono indicati nella seguente tabella:

EDIFICIO	PIANI	SUP. NETTA DI VENDITA	SUP. COPERTURA	H MAX	VOLUME PROGETTO
1-2	2	1.649,20	2.105	10	13.066,6
3	1	758	1.292	7	6.888,20
4	1	1162	1.605,55	9	8.050
5	1	551	786	7	3.769,25
6	1	856,20	1.229	7	5.652,45
7	1	713,40	1.429	7	4.594,28
8	2	1.936,10	1.922	10	9.306,20
9	1	560	786	7,5	4.083,75
10	1	600	721	7	4.200
11	2	938	1013,71	7	5.090,46
12	2	1.207,74	982,57	10	7.139
13	2	2.199,86	1.648,76	10	12.546,23
14	1	805,50	1.192,22	6,1	5.243,86
15	2	2038	1.313,70	10	9.087,80
16	2	360	371,35	10	2.085,50
17	2	662,34	566,37	10	3.823
18	1	47,30	150,26	4,5	430,88
19	2	556	323,82	8	2.581,20
20	1	54,60	64	6	384
A	2	376,83	188,40	6	1.323
Totale		**18.059,07**	**19.690,7**		**97.585,65**

Le quantità minime di standard urbanistici calcolate in base alle Norme di Congruenza per il distretto di Trasformazione B3/AP settore 1 sono riportate nella seguente tabella:

Corpo N°	**SUP.NETTA COMM.LE mq**	**SUP. PARCH. PERT. 0.35*SNC PERT. 0.75*SNC**	**N. Parch. Pert. 0,03*SNC Es. Comm > 100 mq**	**SUP. PARCH. PUBB. 0,25*SNC*0,7**	**SUP. SOSTA MERCI Es. Comm. >100mq**	**VERDE PUBBLICO**
1_2	1.649,20	1.053,94	36	288,61	700	144,67
3	758	265,3	0	132,65	0	66,49
4	1162	801,5	30	203,35	600	101,93
5	551	333,25	11	96,43	200	48,33
6	856,20	574,15	21	149,84	400	75,11
7	713,40	417,69	13	124,85	300	62,58
8	1.936,10	1.209,61	40	343,54	800	172,20
9	560	340	11	98,00	200	49,12
10	600	210	0	105,00	0	52,63
11	938	503,5	14	164,15	300	82,28
12	1.207,74	745,81	25	211,35	100	105,94
13	2.199,86	1.086,47	24	384,98	500	192,97
14	805,50	417,63	11	140,96	200	70,66
15	2038	1428,1	54	356,65	400	178,77
16	360	270	11	63,00	200	31,58
17	662,34	303,82	6	115,91	100	58,10
18	47,30	16,56	0	8,28	0	4,15
19	556	417	17	97,30	100	48,77
20	54,60	19,11	0	9,56	0	4,79
A	376,83	//	//	//	0	0,00
TOT	**18.059,07**	**10.413,43**	**324**	**3094,39**	**5.100,00**	**1.551,07**
TOT.	**18.059**	**10.413**	**324**	**3.095**	**5.100**	**1.551**

Qualora per cause di forza maggiore non fosse possibile reperire la quantità minima di standard prevista dal P.U.O. la differenza potrà essere monetizzata a discrezione dell'Amministrazione Comunale.
L'esatta definizione tra aree cedute e aree assoggettate ad uso pubblico sarà individuata dal soggetto attuatore in sede di presentazione dei progetti esecutivi di opere pubbliche da realizzare.

ART. 5) DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E SERVIZI PUBBLICI

È importante per l'operazione la riorganizzazione del sistema della viabilità al contorno con particolare riferimento all'innesto su via Nuova Antica Romana della viabilità provinciale proveniente dallo svincolo autostradale, mediante la realizzazione di una rotatoria e la riorganizzazione dello svincolo autostradale stesso.
Per quanto riguarda i percorsi pedonali risulta necessario intervenire sui collegamenti esistenti tra il nuovo insediamento ed il tessuto urbano consolidato.

Sono previste le seguenti opere infrastrutturali:
1. Nuova rotatoria per la regolamentazione del traffico su incrocio Via Nuova Antica Romana – Strada Provinciale (Via S. Lazzaro);
2. Riorganizzazione svincolo autostradale sulla Provinciale in prossimità dell'uscita del casello di Brugnato;
3. Sistemazione complessiva della strada comunale Via Nuova Antica Romana e ampliamenti/raccordi per lo smistamento del traffico veicolare nel tratto compreso all'interno del P.U.O.;
4. Realizzazione nuova strada comunale a senso unico per realizzazione anello di collegamento con Via Antica Nuova Romana;
5. Riqualificazione primo tratto di Via Fondeghe anche attraverso la realizzazione di porzioni di marciapiedi laterali;
6. Riqualificazione e potenziamento Via Bedelli (strada vicinale) con rettifica della stessa nella parte terminale in prossimità dell'insediamento al fine di raccordarla con la nuova viabilità pubblica distributiva del comparto;
7. Messa in opera di impianti di illuminazione pubblica lungo i tracciati;

ART. 6) PARAMETRI EDILIZI E REGOLE PROGETTUALI

a) In conformità alla scheda 18 delle norme Tecniche del PUC i nuovi edifici dovranno avere, un'altezza massima di 10,00 m, misurata dalla quota del terreno sistemato, in conformità alla L.R. 16/08 e ss. mm ed ii.
b) E' ammessa la realizzazione di totem/insegna identificativa del complesso nel limite dell'altezza massima risultante dalle tavole progettuali definitivamente approvate;
c) I piani terreni dovranno avere altezza netta interna non inferiore a m. 3,00;
d) L' arretramento minimo dai confini di P.U.O. deve essere di m. 5. Sono ammesse distanze inferiori subordinate ad atto di sottomissione dei confinanti. E' ammessa la costruzione a muro cieco cosi come regolata dal Codice Civile (art.874 e segg.)
e) Ai piani terreni non sono ammesse destinazioni di tipo residenziale, mentre sono anche previste destinazioni d'uso di tipo commerciale o piccolo artigianato per servizi alla persona e/o uffici.

SOPPALCHI E CONTROSOFFITTI

In conformità al vigente Regolamento Edilizio:

1. I soppalchi costituenti locali accessori e come tali non computabili ai fini della determinazione della superficie utile dell'immobile devono:
   A. avere superficie non superiore al 1/3 della superficie utile del locale nel quale è ricavato;
   B. avere altezza interna utile non superiore a 2,40 metri;
   C. rispettare nella parte sottostante le disposizioni igienico-edilizie stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo.
2. In tutti i locali a qualunque uso destinati possono essere realizzati controsoffittature purché le altezze risultanti siano conformi a quelle stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo.
3. Possono essere consentite altezze inferiori a quelle stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo qualora i controsoffitti siano di tipo "aperto" tali da permettere un idoneo passaggio d'aria

ART. 7) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

I caratteri architettonici, agli effetti dell'applicazione della presente norma, sono l'insieme delle soluzioni volte a conformare le costruzioni secondo una particolare intenzionalità stilistica tale da conferire all'intervento un peculiare valore estetico, in coerenza con gli elaborati grafici e descrittivi del P.U.O.

Particolare attenzione dovrà essere riservata alla valorizzazione ambientale e alla qualità urbana del sito.

Sono riportati nei successivi commi le principali indicazioni relative ai caratteri costruttivi.

I materiali e le tipologie non dovranno essere necessariamente di tipo "storico", ma potranno comportare anche l'uso di materiali innovativi volti al contenimento dei consumi energetici ed al miglioramento delle qualità ambientale ed urbana.

I caratteri dei manufatti previsti ed i principali materiali utilizzati possono essere conformati come segue:

1) Tamponature esterne potranno essere in:
   - murature rifinite ad intonaco del tipo "arenino alla genovese" e/o con eventuali elementi architettonici dipinti;
   - rivestite esternamente a lastre in pietra naturale, in cotto, ceramica, legno, o comunque elementi di finitura che ne richiamino le caratteristiche estetiche e cromatiche;
   - altri materiali esterni di finitura relativi a rivestimenti, persiane, brise-soleil, reti tecnologiche di protezione, recinzioni ecc. dovranno essere in acciaio trattato o verniciato, in alluminio, o in legno.
   - gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno o metallo verniciato;

2) Le coperture degli edifici potranno essere a falde o piane;
   in caso di copertura a falda potranno essere utilizzati materiali naturali tipici quali l'ardesia o tegole in cotto, con esclusione di materiali di tipo industriale quali tegole alla canadese, rivestimenti plastici ecc.; in alternativa potranno essere usati materiali quali metalli variamente trattati e di alta qualità, anche volti al contenimento dei consumi energetici;
   Le strutture portanti per terrazzi, aggetti o poggioli potranno essere realizzate in c.a. e/o ferro e/o legno, con piano di calpestio realizzato in cemento,

materiale lapideo, ceramico o legno e ringhiere in metallo verniciato, acciaio e vetro, a disegno semplice; per strutture a sbalzo sui fronti la sporgenza massima deve essere contenuta in m. 3,00;

3) I percorsi pedonali dovranno essere rifiniti con materiale lapideo (ardesia, arenaria, marmo), con autobloccanti del tipo “porfid-bloc”, con elementi lignei o con conglomeranti ecologici per pavimentazioni.

4) I muretti di separazione tra i giardini e i camminamenti dovranno avere rivestimento tipo pietra a vista.

ART. 8) INDICAZIONI PER L’ARREDO URBANO

L’arredo degli spazi pubblici e del verde attrezzato va improntato a canoni di semplicità e di facile manutenzione. In linea generale:

a) i percorsi pedonali e gli spazi pubblici dovranno essere rifiniti in materiale lapideo o legno, con autobloccanti del tipo “porfid-bloc” o con conglomerati ecologici per pavimentazioni;

b) sia i percorsi sia gli slarghi e le polarità della rete di percorsi devono essere di facile accesso per i disabili e, in particolare, provvisti di corrugamenti superficiali e dispositivi idonei a consentirne la fruizione da parte dei non vedenti.

c) le sedute negli spazi di uso pubblico, saranno realizzate con semplici rivestimenti in legno o con lastre di pietra naturale posate su strutture metalliche o cordoli in muratura;

d) l’illuminazione è da articolare con luci su palo lungo i percorsi pedonali e gli spazi pubblici e nei tratti adiacenti alla viabilità carrabile; con luci ad incasso decorative inserite nel contesto del progetto architettonico e delle aree verdi, con particolare attenzione al contenimento dei consumi energetici ed alla riduzione dei fenomeni di inquinamento luminoso;

e) i parcheggi a raso saranno, in generale, pavimentati con blocchetti in pietra o in conglomerato bituminoso opportunamente alberati;

ART. 9) FABBRICATI ESISTENTI

E' consentito il recupero dei fabbricati esistenti, siti all’interno del perimetro del PUO non oggetto di demolizione per l’attuazione del Piano stesso, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, risanamento conservativo e

ristrutturazione edilizia comprensiva della trasposizione volumetrica, nei limiti della superficie agibile esistente.

Cambio d'uso

E' consentito il cambio di destinazione d'uso, verso le destinazioni ammesse nel Distretto di Trasformazione B3/AP settore 1, nel caso in cui le superfici interessate dal cambio d'uso abbiano – o possano avere in seguito a ristrutturazione - le caratteristiche di abitabilità (o agibilità) necessarie all'uso futuro. In ogni caso va verificata la variazione prodotta dal cambio d'uso circa il bilancio degli standard per servizi e dimostrata la compatibilità con l'intervento proposto.

Ristrutturazione edilizia

E' del pari ammessa la ristrutturazione edilizia, anche con la sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti, con possibilità di integrazione volumetrica dei fabbricati esistenti, al fine del loro adeguamento funzionale, non superiore al 20%.

ART. 10) AREE PER VIABILITÀ E PARCHEGGI PUBBLICI

Il P.U.O prevede ed indica le aree destinate alla formazione della viabilità, degli spazi pubblici da attrezzare a parcheggi, che dovranno essere cedute al Comune o gravate da servitù di uso pubblico secondo le modalità fissate nelle presenti norme e nello schema di convenzione urbanistica.

In caso di varianti, sostituzioni e/o rifacimenti della viabilità dovuti a rovina per le attività di cantiere necessarie per le nuove edificazioni, la rete viaria esistente, anche a margine del perimetro di intervento, dovrà essere completamente ripristinata a regola d'arte a cura del soggetto attuatore

ART. 11) CRITERI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il progetto è stato concepito nel rispetto di tutti i requisiti di cui alla legge del 9 gennaio 1989, n. 13 e succ. modificazioni ed integrazioni. Negli spazi pubblici i percorsi di collegamento tra le diverse aree e tra i parcheggi dovranno essere dotati delle necessarie rampe di accesso per superare anche i modesti dislivelli in progetto.

In caso di dislivelli non superabili da brevi rampe gli spazi ed i parcheggi pubblici dovranno essere collegati da ascensori.

Almeno il 2 % dei parcheggi pubblici dovrà avere dimensioni idonee per le manovre dei portatori di handicap; tali spazi dovranno essere convenientemente segnalati.

Sarà garantita l'accessibilità a tutti gli spazi comuni dei nuovi fabbricati nonché agli alloggi tramite vani scala e ascensori opportunamente dimensionati. La visitabilità agli spazi di relazione delle unità abitative sarà garantita da spazi e percorsi opportunamente dimensionati a disabili accompagnati

Tutti gli spazi pubblici, ove possibile, dovranno poter essere fruiti anche da soggetti diversamente abili; il sistema dei percorsi per la fruizione degli spazi pubblici è illustrata alla tav. n° 16

ART. 12) CRITERI PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ AMBIENTALE.

In sede di progettazione definitiva ed esecutiva degli edifici dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti idonei ad ottenere adeguati livelli di qualità ambientale ed un effettivo contenimento dei consumi in particolare in relazione alle risorse *acqua, aria, suolo, verde ed energia.*

In particolare per quanto riguarda *l'acqua* dovranno essere evidenziate misure atte a garantire:

• l'utilizzo di tecniche per il recupero delle acque piovane.

• l'utilizzo di tecniche per ridurre il consumo idrico.

Per quanto riguarda *l'aria* verranno specificati gli accorgimenti per garantire:

• la qualità dell'aria, anche all'interno delle abitazioni;

• la ventilazione naturale all'interno degli edifici.

• accorgimenti per evitare il fenomeno delle isole di calore urbano.

Per quanto riguarda *il suolo dovranno essere specificati:*

• ricorso a modelli insediativi compatibili con la morfologia dei luoghi;

• interventi che tengano presente la permeabilità del suolo, o accorgimenti volti all'azzeramento del bilancio idrico.

Per quanto riguarda *il verde* dovranno essere evidenziati:

• criteri per utilizzo del verde come parametro di qualità bioclimatica in ambito urbano;
• il rispetto delle specie locali ed il loro utilizzo.

Per quanto riguarda *l'energia* dovranno essere evidenziate:
• misure ed utilizzo di tecnologie atte a garantire l'efficienza energetica utilizzando, ove possibile, le energie rinnovabili;
• predisposizione di misure ed utilizzo di tecnologie atte a garantire l'efficienza energetica all'interno degli edifici di nuova progettazione,

In sede di progettazione esecutiva degli edifici dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti idonei ad ottenere un razionale risparmio energetico.

Prima dell'inizio dei lavori impiantistici il soggetto attuatore, dovrà depositare presso il Comune, in duplice copia, la relazione descrittiva dell'impianto, delle caratteristiche tecnologiche ed il relativo dimensionamento, sottoscritta da un tecnico abilitato che attesti la rispondenza degli impianti e delle strutture ai requisiti richiesti dalle vigenti leggi in materia di certificazione energetica, contenimento dei consumi ed integrazione di fonti rinnovabili, quali solare termico, fotovoltaico e geotermico in conformità alle prescrizioni del L.R. 22/2007 ed alle disposizioni di dettaglio emanate in merito.

ART. 13) MODALITA' D'ATTUAZIONE

La realizzazione delle opere previste è subordinata alla stipula della convenzione urbanistico-attuativa come da atto di sottomissione allegato al P.U.O.

Il soggetto attuatore privato realizzerà tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.U.O. anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Tutti gli obblighi che competono al soggetto attuatore saranno indicati nello schema di convenzione urbanistica allegata all'atto di sottomissione e redatta ai sensi dell'art. 50 punto 2 sub f. della L.R. n. 36/97. Nella convenzione dovranno essere definiti:
• le modalità ed i tempi di attuazione secondo le priorità definite nelle presenti norme;
• l'elenco delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese dei soggetti attuatori, secondo le modalità definite nella convenzione;
• le modalità di cessione al Comune o, in alternativa, del vincolo di servitù di uso pubblico delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di viabilità primaria,

dei parcheggi pubblici e delle aree e manufatti relativi ai servizi di interesse generale le modalità relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
Il Distretto B3/AP si attua attraverso il rilascio di permessi di costruire o titoli abilitativi equivalenti, come definiti dalla L.R. 16/08 e ss. ii. e mm.. Il progetto definitivo deve essere esteso all'intero lotto di intervento come individuato; potranno essere richiesti anche più permessi di costruire riferiti anche ad un solo edificio; in quest'ultimo caso saranno a carico del primo P.C. tutte le opere di urbanizzazione previste ne PUO. Gli elaborati a corredo della domanda per l'ottenimento dei titoli abilitativi dovranno contenere:
a) la delimitazione delle aree interessate;
b) stralci delle planimetrie e sezioni in scala 1:500 e 1:200 del progetto di concessione atti a dimostrare la conformità col presente P.U.O., ovvero contenenti le eventuali differenziazioni nei limiti ammessi dal l'art. 16.
c) piante, prospetti e sezioni di tutti gli edifici e degli eventuali volumi tecnici, in scala 1:100 convenientemente quotati in ogni parte in modo da poterne agevolmente constatare la corrispondenza col P.U.O. e con le altre norme in materia urbanistico-edilizia vigenti al momento della richiesta;
d) relazione illustrativa delle tecnologie e degli impianti da realizzare per il contenimento dei consumi energetici;
e) ogni altra documentazione eventualmente richiesta dai regolamenti vigenti in materia edilizia nel comune di Brugnato.

Tutti gli interventi relativi ad opere di urbanizzazione possono essere attuati con permesso di costruire autonomo che dovrà essere corredato dal progetto definitivo e dal computo metrico-estimativo ai sensi del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 relativo alle parti pubbliche che il concessionario si impegna a realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione, secondo le modalità fissate nella convenzione urbanistico-attuativa

ART. 14) OPERE DI URBANIZZAZIONE ED OPERE PUBBLICHE

Le seguenti opere, nonché opere pubbliche in generale ad esse assimilabili, quali meglio indicate nelle tavole 14, 14.1, 14.2, 14.3, e 14.4, costituiscono il complesso

delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la cui realizzazione dovrà essere effettuata entro il periodo di validità del P.U.O. .

1. opere di urbanizzazione primaria (o di esclusivo interesse dell'operatore) a carico del soggetto attuatore

a) le piazze, gli spazi di interesse comune ed i percorsi pedonali pubblici;

b) le aree a verde pubblico attrezzato;

c) i parcheggi pubblici

d) la nuova rete di illuminazione pubblica e rete di distribuzione energia elettrica, con relative cabine di trasformazione;

e) le reti tecnologiche a supporto dell'intervento;

2. opere di urbanizzazione secondaria (o di interesse generale) a carico del soggetto attuatore:

a) la riorganizzazione della viabilità veicolare che comprende: (Tav 14.1):

• la nuova rotatoria;

• la riorganizzazione e potenziamento rotatoria esistente sulla Provinciale in prossimità dell'uscita del casello autostradale;

• la sistemazione complessiva della strada comunale Via Nuova Antica Romana e ampliamenti/raccordi per lo smistamento del traffico veicolare nel tratto compreso all'interno del P.U.O.;

• Realizzazione nuova strada comunale a senso unico per realizzazione anello di collegamento con Via antica Nuova Romana;

• Riqualificazione primo tratto di Via Fondeghe anche attraverso la realizzazione di porzioni di marciapiedi laterali;

• Riqualificazione e potenziamento Via Bedelli (strada vicinale) con rettifica della stessa nella parte terminale in prossimità dell'insediamento al fine di raccordarla con la nuova viabilità pubblica distributiva del comparto;

• Messa in opera di impianti di illuminazione pubblica lungo i tracciati;

b) il verde pubblico di quartiere

ART. 15) MARGINI DI FLESSIBILITA'

Sono ammesse modifiche alle perimetrazioni degli ambiti e dei lotti operativi purché contenute e compatibili con il disegno complessivo dl P.U.O.

Saranno consentite le seguenti variazioni senza che le stesse comportino variante al presente PUO:

a) Modifica al numero delle unità immobiliari nel rispetto dei parametri di cui alle specifiche normative di settore vigenti, da perseguire attraverso anche eventuali frazionamenti e/o fusioni, nonché mediante l'applicazione di provvedimenti normativi di carattere speciale;
b) Modifica delle quote planoaltimetriche nella sistemazione dell'area e della viabilità con un massimo di ml 1.50;
c) Modifica alla posizione del sedime dei fabbricati attraverso limitate traslazioni senza modifica della sagoma, con il limite di ml 2.00 orizzontalmente e ml 1.00 verticalmente;
d) Modifica dell'altezza massima dei singoli fabbricati, risultando ammesso un spostamento massimo di 50 cm;
e) Modifica della posizione delle bucature, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali della composizione prospettica.
f) Modifiche non sostanziali alle forometrie ed agli elementi architettonici funzionali o tecnici (parapetti in copertura, pensiline, lucernai, scale di sicurezza, ecc.) finalizzate al miglioramento, in fase esecutiva, degli organismi edilizi di progetto e degli spazi ad essi attigui (rampe, aiuole, griglie di aerazione, marciapiedi, impianti, ecc.).

   In sede di approvazione dei progetti edilizi in attuazione delle previsioni del PUO e dei progetti esecutivi, potranno essere introdotte variazioni, nonché limitate modificazioni alle indicazioni progettuali di massima (eventuali variazioni della sagoma dipendenti da differenze nell'impiego dei sistemi strutturali sia in pianta che in elevazione o differente composizione della facciata relativamente ai vuoti ed ai pieni o delle finiture eventualmente indicate dal PUO) previste.

   Ciò al solo scopo di rispondere in fase di attuazione sia delle opere edili, sia infrastrutturali, alle eventuali richieste di modifica dell'assetto distributivo e del disegno volumetrico nei limiti di cui sopra, derivanti dagli approfondimenti

tecnico-progettuali e di funzionalità nella fase di impianto delle attività produttive, che sono sempre possibili nella realizzazione di questi insediamenti, senza che ciò comporti una variante al PUO.

Per quanto sopra, in sede di progettazione definitiva e/o esecutiva, saranno consentiti spostamenti e aggiustamenti alla disposizione planivolumetrica ed ai prospetti purché non vengano modificate in modo sostanziale le tipologie edilizie individuate per ciascun lotto di intervento; non vengano ridotte le quantità complessive delle superfici relative alle aree per servizi pubblici o viabilità pubblica e parcheggi pubblici, anche se con diversa disposizione planimetrica.
In particolare per i prospetti dei locali commerciali potranno essere previste nuove soluzioni compositive anche con la modifica e/o l'inserimento di nuovi aggetti, logge e pensiline.

Sono altresì possibili variazioni alle destinazioni d'uso, tra quelle ammesse, nel rispetto delle quantità definite dal PUO, purché sia compensato l'eventuale fabbisogno di standard da reperire all'interno dello stesso P.U.O. .

Le modifiche ai fabbricati ed alla perimetrazione degli spazi pubblici per adeguamenti relativi all'incremento delle rampe di accesso o al rispetto delle norme di sicurezza non costituiscono variante al P.U.O.
Le aree destinate a standard pubblici all'interno dei lotti potranno subire modifiche sia al perimetro, sia alla dislocazione. Le quantità delle singole aree potranno subire variazioni in aumento o riduzione purché non sia ridotto il dimensionamento complessivo degli standard previsti dal PUO.
I progetti per le opere di urbanizzazione potranno anche essere diversi da quelli rappresentati nelle tavole di P.U.O., senza costituire variante urbanistica allo strumento attuativo purché, per le rispettive competenze, siano preventivamente concordati con gli Enti interessati.
Non costituiscono variante al P.U.O le specificazioni dell'assetto delle aree pubbliche o di uso pubblico e dei fabbricati derivanti da necessità di sicurezza e impiantistiche (ventilazione, uscite di sicurezza, cavedi, ecc.) e di quelle volte al contenimento dei

consumi energetici ovvero a modifiche esterne conseguenti alla installazione di fonti energetiche alternative.

ART. 16) VALIDITÀ

Il P.U.O. ha validità di anni dieci, decorrenti dalla data di stipula della convenzione urbanistica attuativa, che dovrà essere sottoscritta entro un anno dal momento in cui il P.U.O può essere attuato.

Laddove la convenzione fosse sottoscritta prima del termine sopra stabilito, i termini di validità del P.U.O decorrono dalla data in cui il P.U.O. può essere attuato.

I Tecnici

Marco TOGNETTI architetto Marco TRAVERSONE ingegnere