

**VARIANTE AL PUA SOTTOZONA D7.1-AP_3*AI SENSI
DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER L'AMBITO
PRODUTTIVO "TAVERNELLE" APPROVATO IL 08/04/2009
E MODIFICATO IL 25/08/2021**

Proprietario:	P3 SALA BOLOGNESE s.r.l. con sede in Milano, Piazza Pio XI n. 1,.
Commitente/Attuatore:	 P3 SALA BOLOGNESE S.R.L.
Lavoro: 0442	Progettista: Ing. Roberto Brunelli Arch. Maria Arvalli e_mail: brunelli@studiosap.it PEC: roberto.brunelli@ingpec.eu

Aggiornamenti	3				
	2				
	1				
	0	Marzo 2023		Ing. Roberto Brunelli Arch. Maria Arvalli	Emissione
	N	Data	Fase	Redatto	Descrizione

Elaborato:	Codice:
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	NTA

	S.A.P. Tecnica s.r.l. Ing. Roberto Brunelli Via Dante, 11 - 40016 - San Giorgio di Piano (BO) Tel. 051893797 - fax. 0516631032 - e_mail info@studiosap.it
	Arvalli Studio Associato Arch. Maria Arvalli Palazzo Papafava dei Carraresi - Via Marsala, 59 - 35122 - Padova (PD) Tel. 0498774693 - fax. 0498219189

Sommario

ART. 1 - OGGETTO, FINALITA' DELLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) PER LA SOTTOZONA D7.1_AP_3*	3
ART. 2 - DESTINAZIONI D'USO	7
ART. 3 - CAPACITÀ EDIFICATORIA - INDICI E PARAMETRI URBANISTICO -EDILIZI	7
ART. 4 PRESCRIZIONI PARTICOLARI LOTTO 10	8
ART. 5 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI RELATIVI ALLA SC ASSEGNATA AL LOTTO 10 E ALLA SC RESIDUA	9
ART. 6 - ELEMENTI PRESCRITTIVI - VARIANTI.....	9
ART. 7 - RETROCESSIONE AREE.....	10
ART. 8 - INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	10
ART. 10 - INDICAZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI ARREDO URBANO.....	12
ART. 11 - BARRIERE ARCHITETTONICHE	12
ART. 13 - NORMA DI PREVALENZA	18
ART. 14 DISPOSIZIONI FINALI ED ELENCO ELABORATI.....	18

ART. 1 - OGGETTO, FINALITA' DELLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) PER LA SOTTOZONA D7.1_AP_3*

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono poste a corredo della variante al Piano Urbanistico Attuativo per la sottozona D7.1_AP_3*, a sua volta inclusa nell'Ambito oggetto dell'Accordo di Programma, attuativo dell'Accordo Territoriale per l'ambito produttivo *Tavernelle*, così come variato con *Modifiche sostanziali* – approvate in variante agli strumenti di pianificazione ai sensi del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 60 della LR 24/2017 – con Decreto del Sindaco Metropolitan n. 8 (P.G. 51786/2021 – IP 3279) in data 1° settembre 2021 (pubblicato sul BURER n. 286 del 29 settembre 2021).

2. In particolare, si dà atto che gli atti nel tempo succedutisi di regolamentazione dello sviluppo della sottozona D7.1_AP_3*, a sua volta inclusa nell'Accordo di Programma di cui sopra, sono quelli di seguito elencati:

- l'Accordo Territoriale stipulato tra la Provincia di Bologna (oggi Città Metropolitana) e l'Associazione Intercomunale Terre d'Acqua, recante la disciplina - ai sensi dell'art. 15 della LR 20/2000 - degli ambiti produttivi sovracomunali e, tra questi, dell'Ambito produttivo denominato "*Tavernelle*", oggetto di approvazione da parte del Consiglio Comunale di Sala Bolognese con deliberazione n. 45/2005;
- l'Accordo di Programma per l'Ambito Produttivo "*Tavernelle*" (Fase I), assunto in variante agli strumenti (in allora vigenti) di pianificazione urbanistica ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e degli artt. 18 e 40 della LR n. 20/2000, ratificato dal Consiglio Comunale di Sala Bolognese n. 45 del 21 aprile, con effetti di contestuale approvazione dei correlati Piani Urbanistici Attuativi per le sottozone di riferimento nonché oggetto di definitiva approvazione con Decreto del Presidente della Provincia di Bologna (oggi Città Metropolitana) PG n. 167066/2009 del 5 maggio 2009, pubblicato sul BURER del 20 maggio 2009. In particolare, si dà atto che il suddetto Accordo di Programma era originariamente articolato in 4 comparti, come di seguito indicati: (i) sottozona D.7.1, ora D.7.1- AP_3*; (ii) sottozona D.7.2, ora D.7.2- AP_3*; (iii) sottozona D.7.3, ora D.7.3- AP_3*; (iv) comparto 143, ubicato in Comune di Calderara di Reno;
- i verbali delle sedute del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma e, in particolare, quello della riunione tenutasi in data 2 aprile 2019, nel cui contesto il Comune di Sala Bolognese ha espresso la volontà di prorogare – rispetto alla naturale scadenza, e per ulteriori 5 anni - la validità dell'Accordo medesimo, prevedendo come nuovo termine di vigenza quello del 20 maggio 2024), che ha formato oggetto di approvazione da parte del Consiglio Comunale di Sala Bolognese, giusta deliberazione n. 37 dell'8 aprile 2019;
- la determinazione assunta dal Consiglio Comunale di Calderara di Reno n. 19 del 6 maggio 2019, di espressione della determinazione di non procedere alla proroga della validità dell'Accordo di Programma, con conseguente rideterminazione ai soli comparti insistenti in Comune di Sala Bolognese delle aree incluse nella prima fase di attuazione dell'Ambito Produttivo "*Tavernelle*";

- l'Atto del Sindaco Metropolitan prot. n. 6667 del 16 maggio 2019 di approvazione del verbale della riunione del Collegio di Vigilanza tenutasi in data 2 aprile 2019, che ha formato oggetto di pubblicazione sul BURER del 29 maggio 2019;
- il verbale del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma del 15 gennaio 2020, nel cui contesto è stato disposto di procedere alla dell'Accordo di Programma del 2009, al fine di ridefinire – anche in chiave di maggiore flessibilità e di aggiornamento del bagaglio delle opere pubbliche a corredo degli interventi privati – alcune delle previsioni ivi contenute;
- le *Modifiche Sostanziali* all'Accordo di Programma originario, approvate con Decreto del Sindaco Metropolitan n. 8 (P.G. 51786/2021 – IP 3279) dell'1° settembre 2021, oggetto di pubblicazione sul BURER n. 286 del 29 settembre 2021.

3. In particolare, le suddette *Modifiche sostanziali*, oltre a prevedere la possibilità di estendere - nelle sottozone D.7.1-AP_3*, D.7.2-AP_3* e D.7.3-AP_3* in cui si articola l'Accordo di Programma, l'ammissibilità di insediamenti per "Attività di trasporto e logistica" fino al 100% della SC, previa assunzione di apposita variante ai rispettivi PUA e relativa VALSAT, hanno previsto la possibilità, relativamente al Lotto 10, di procedere nei termini cui si seguito indicati: quanto segue: "(...) b) il Lotto 10 può trovare una giusta collocazione all'interno delle funzioni produttive applicando l'indice Uf pari a 0,40 mq/mq. Gli usi previsti nel Lotto 10 saranno gli stessi previsti per il comparto D7.1-AP_3* così come variati dalla presente modifica all'Accordo di Programma (...); c) la capacità edificatoria ad uso logistico del Lotto 10 potrà essere autorizzata solo previa procedura di presentazione di un PUA, ai sensi dell'art. 4 comma 4 LR n. 24/2017 e 35 della LR n. 20/2000, con relativa VALSAT, corredata dalle varie componenti ambientali (inquinamento acustico, inquinamento atmosferico, studio geologico e sismico, studio idraulico, studio del traffico e ogni altra documentazione di legge); d) si prevede inoltre che il D.7.1-AP_3* dovrà cedere il Lotto 10 al Comune di Sala Bolognese, ovvero in alternativa, ad insindacabile giudizio del soggetto Attuatore, corrispondere all'Ente l'equivalente importo economico da concordarsi fra le parti, previa perizia di stima da parte di un tecnico scelto dall'Amministrazione comunale, ma a spese dei soggetti attuatori, in quanto l'approfondimento giuridico effettuato dal Comune di Sala Bolognese ha stabilito che il proprietario dell'area ha una posizione differenziata (negoziale) e pertanto è possibile non effettuare un bando di alienazione".

4. Posto quanto sopra, si dà atto che – in base all'Accordo di Programma del 2009, così come aggiornato Determina Dirigenziale n. 291 del 18 luglio 2017 – la sottozona D.7.1-A.P._3* è caratterizzata dai seguenti dati metrici essenziali:

a. Superficie territoriale complessiva (ST)	mq. 147.230,00
b. Indice di utilizzazione territoriale (escluso Lotto 10) (UT)	0,3057 mq/mq
c. Superficie Complessiva edificabile ammessa	mq. 46.048,21
d. Standard urbanistici richiesti (verde e parcheggi)	mq. 22.084,50
e. Standard urbanistici di progetto (verde e parcheggi)	mq. 33.545,00.

I suddetti parametri urbanistici di PUA riferiti alla sottozona D7.1-AP_3* hanno formato oggetto di declinazione nella correlata Convenzione Urbanistica, stipulata in data 19 luglio 2017 con atto a rogito del Notaio Rosella Ruffini, registrato a Bologna il 20 luglio 2017 al n. 14749, Raccolta n. 1674, nel cui contesto sono stati anche regolamentati gli obblighi a carico del Soggetto Attuatore relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo dei correlati oneri di urbanizzazione (cfr. artt. 2 e 4), per un importo complessivo di € 1.123.160, e delle opere extra-comparto (cfr. art. 11), da finanziare con l'onere aggiuntivo (o contributo di sostenibilità ai sensi dell'art. 6 della LR 20/2000) di importo pari ad € 40 / mq. di SC, per un importo pari ad € 1.841.920,00.

5. In forza dell'Accordo di Programma originario, dell'annesso PUA e della correlata convenzione urbanistica del 20 luglio 2017, relativamente della sottozona D7.1-AP_3* sono stati realizzati gli interventi pubblici e privati qui di seguito indicati:

- **Attuazione delle capacità edificatorie private:**

Superficie Territoriale Sottozona D7.1-AP_3*	mq. 147.230,00
SC massima attribuita alla sottozona D7.1-AP_3* dall'AdP 2009	mq. 45.008,00
SC proveniente da demolizioni	mq. 1.040,21
SC tot. ammessa, assentita in vigore dell'AdP e del PUA originario	mq. 46.048,21
SC Lotto 10	mq. 5.200,00

Superficie realizzata e in corso di realizzazione totale:

SC Sup. Complessiva	mq. 45.473,46
di cui: mq. 29.878,82 (PdC 4/2017) e mq. 15.594,64 (PdC 1/2022)	
Superficie realizzata e in corso di realizzazione totale: SL Sup. Lorda	mq. 46.048,21
di cui: mq. 30.000,00 (PdC 4/2017) e mq. 16.048,00 (PdC 1/2022)	

- **Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria:**

in conformità a quanto previsto dalla Convenzione urbanistica del 19 luglio 2017, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ha formato oggetto di rilascio di Permesso di Costruire n. 5/2017, abilitativo alla realizzazione (in due stralci funzionali) di opere per un valore complessivo (così come attestato dal relativo Computo Metrico Estimativo) di € 1.123.160,85. Il primo stralcio funzionale (di importo pari ad € 607.976,53) ha formato oggetto di positivo collaudo, emesso in data 24 dicembre 2018. Relativamente al secondo stralcio delle opere di urbanizzazione primaria, in data 15 dicembre 2022, è stata depositata Segnalazione Certificata di Inizio Attività per variante in corso d'opera (i.e. SCIA n. 93/2022), nel cui contesto è stata prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione per un valore di € 833.315,64, di importo, quindi, superiore al valore (residuo) originariamente stimato dal CME (pari ad € 515.184,32).

- **Realizzazione delle opere pubbliche extra comparto, attuate a valere sul contributo di sostenibilità fino alla concorrenza di € 1.841.920,00:** a tal riguardo, si dà atto che il Soggetto Attuatore:

- ha predisposto la progettazione – di fattibilità tecnica ed economica, definitiva ed esecutiva – della pista ciclabile Longara – Castel Campeggi in Comune di Calderara di Reno, per un valore complessivo (così come quantificato dal medesimo Ente con nota PG n. 0021285 del 3.9.2019) di € 70.000,00, essendo intervento – relativamente al suddetto importo – il progressivo svincolo della polizza fideiussoria;
- ha realizzato l'intervento di *“razionalizzazione dell'intersezione a raso tra la SP 3 Trasversale di Pianura e la Via Antonio Gramsci del Comune di Sala Bolognese, attraverso la realizzazione di una rotatoria e di un percorso ciclopedonale sottostante la SP 3 stessa”*, dandosi atto che con Determina del Direttore della IV Area Tecnica n. 91 del 24 febbraio 2023 è stato approvato il relativo collaudo tecnico amministrativo, con correlato svincolo, per l'importo equivalente, della correlata garanzia bancaria.

6. Precisato quanto sopra in merito allo stato di attuazione, relativamente alla sottozona D7.1-AP_3* dell'Accordo di Programma del 2009 e del correlato PUA, le presenti Norme Tecniche sono poste a corredo della variante di PUA attuativa delle *Modifiche Sostanziali* al suddetto Accordo di Programma, approvate con Decreto del Sindaco Metropolitan n. 8 (P.G. 51786/2021 – IP 3279) dell'1° settembre 2021, oggetto di pubblicazione sul BURER n. 286 del 29 settembre 2021. In particolare, e come già anticipato al precedente comma 3 del presente articolo, la variante al PUA – previa determinazione del valore di preservazione della titolarità in capo al Soggetto Attuatore del Lotto 10 e correlati diritti edificatori (per mq. 5.200,00 di SC), corresponsione al Comune di Sala Bolognese del relativo acconto (di € 159.250,00) sul prezzo determinato da apposita perizia disposta dal medesimo Ente ed espletamento della prescritta procedura di VALSAT – disciplina la realizzazione della capacità edificatoria (SC) della sottozona D7.1-AP_3*, quantificata in mq. 46.048,21 di SC e in mq 5.200,00 di SC quale capacità edificatoria assegnata al Lotto 10, oggetto di acquisizione onerosa da parte del Soggetto Attuatore). La disciplina di dettaglio dei parametri urbanistici della sottozona D7.1-AP_3*, così come variata per effetto della variante di PUA cui le presenti NTA accedono è contenuta al successivo art. 3.

7. Ulteriormente, le presenti NTA disciplinano le destinazioni d'uso di possibile allocazione in sito, prevedendo – in attuazione con le sopra citate *Modifiche Sostanziali* all'Accordo di Programma - la possibilità di destinare l'intera SC (100%) a funzioni ed attività logistiche. Ciò, nei termini meglio rappresentati al successivo art. 2 delle presenti NTA.

8. Per quel che concerne gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria correlati alla SC del Lotto 10 (mq. 5.200,00) e l'importo di sostenibilità (di importo pari ad € 208.000,00), si dà atto che – essendo la sottozona D7.1-AP_3* già adeguatamente urbanizzata – i relativi importi verranno corrisposti al Comune di Sala Bolognese all'atto del rilascio dei correlati titoli edilizi abilitativi, non prevedendo la variante di PUA la realizzazione di ulteriori interventi urbanizzativi, ovvero di opere pubbliche extra comparto a titolo di soddisfacimento del contributo di sostenibilità.

ART. 2 - DESTINAZIONI D'USO

1. In conformità a quanto disposto dal PUMS della Città Metropolitana di Bologna, definitivamente approvato in data 27.11.2019 e dalle Modifiche Sostanziali all'Accordo di Programma originario (del 2009), approvate con Decreto del Sindaco Metropolitano n. 8 (P.G. 51786/2021 – IP 3279) dell'1° settembre 2021, oggetto di pubblicazione sul BURER n. 286 del 29 settembre 2021 (*cf.* art. 2.1.2), la sottozona D7.1-AP_3* - per effetto della variante - previa VALSAT - al PUA cui le presenti NTA accedono - è idonea alla localizzazione di insediamenti di "grande logistica" o produttivi, con SU superiore a mq 10.000. Oltre alla destinazione logistica-produttiva ("grande logistica"/produttiva), che costituisce la destinazione d'uso principale, è altresì ammessa - nel limite della capacità edificatoria massima di cui all'art. 1 comma 6 delle presenti NTA, la localizzazione in sito di funzioni complementari, compatibili ed accessorie alla "grande logistica", quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: attività direzionali (uffici, laboratori, sale per formazione/convegni), mensa ed attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, spazi ludico-ricreativi per gli addetti, spazi ricettivi (non alberghieri). Le funzioni complementari, compatibili ed accessorie potranno coesistere con quella principale nella misura massima del 20% della SU ammissibile in sito.

2. E' sempre ammessa, senza che ciò costituisca variante al PUA, e nel rispetto dei limiti dimensionali di cui al precedente comma 1, la modifica di destinazione d'uso tra la funzione principale ("grande logistica") e quelle complementari, compatibili ed accessorie, subordinatamente al reperimento - qualora non già assolte in sito - delle correlate dotazioni territoriali (standard urbanistici) ed all'eventuale corresponsione del conguaglio del contributo di costruzione.

ART. 3 - CAPACITÀ EDIFICATORIA - INDICI E PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI

1. In conformità a quanto disposto dal precedente art. 1 delle presenti NTA, il PUA esprime i seguenti parametri:

CAPACITA' EDIFICATORIA

Superficie Territoriale Sottozona D7.1-AP_3*	mq. 147.230,00
SC massima attribuita alla sottozona D7.1-AP_3* dall'AdP 2009	mq. 45.008,00
SC proveniente da demolizioni	mq. 1.040,21
SC totale ammessa, assentita in vigore dell'AdP e del PUA originario	mq. 46.048,21
Superficie realizzata e in corso di realizzazione totale: SC Sup. Complessiva	mq. 45.473,46
<i>di cui: mq. 29.878,82 (PdC 4/2017) e mq. 15.594,64 (PdC 1/2022)</i>	
Superficie realizzata e in corso di realizzazione totale: SL Sup. Lorda	mq. 46.048,21
<i>di cui: mq. 30.000,00 (PdC 4/2017) e mq. 16.048,00 (PdC 1/2022)</i>	
SC Lotto 10	mq. 5.200,00

(cfr. art. 2.16 delle *Modifiche Sostanziali* all'Accordo di Programma)

STANDARD PUBBLICI RICHIESTI

(*verde pubblico, percorsi ciclopedonali, parcheggi pubblici*)

ST = mq. 147.230,00

Sup. Standard minima 15% di ST (= mq. 147.230,00 x 0,15) mq. 22.084,50

Sup. di progetto da Accordo di Programma 2021 mq 33.545,00

Sup. di progetto da ultima pratica opere urbanizzazione SCIA 93/2022: mq 34.193,63

di cui:

Verde pubblico e corridoio ecologico 26.136,83 mq

Parcheggi pubblici P1: 7.394,51 mq

Percorsi ciclopedonali 662,29 mq

STANDARD DI PROGETTO PdC oo.uu. 5/2017 - **Stralcio 1**

Realizzato e collaudato

Verde pubblico e corridoio ecologico 26.136,83 mq

Parcheggi P1: Parch. 1a 1.653,72 mq + Parch.1b 3.013 mq, totale realizzati 4.666,72 mq

Percorsi ciclopedonali 585,16 mq

STANDARD IN CORSO DI REALIZZAZIONE - **Stralcio 2**

In corso di realizzazione con SCIA vco 93/2022

Parcheggi P1: Parch. 1c 1.691,61 mq + Parch. 1d 1.036,18 mq, totale progetto 2.727,79 mq

Percorsi ciclopedonali 77,13 mq

STANDARD COMPLESSIVI REALIZZATI /IN CORSO DI REALIZZAZIONE

STANDARD complessivi: Stralcio 1 + Stralcio 2

Verde pubblico realizzato 26.136,83 mq

Parcheggi 4.666,72 mq + 2.727,79 mq = 7.394,51 mq

Percorsi ciclopedonali 585,16 mq + 77,13 mq = 662,29

Totale 34.193,63 mq > 22.084,50 mq

VERIFICA SUP. PERMEABILE REQUISITI PARAMETRI APEA

Sup. Permeabile richiesta per le APEA Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate

SP ≥ 25% ST: 147.230,00 x 25% = mq. 36.807 SP richiesta

Verde pubblico realizzato: mq. 26.136,83

Verde pertinenziale realizzato/in progetto: [Lotti A-B] mq. 4.661,00 + [Lotto C] mq. 36.378,00

+ [Lotto 10] mq. 1.600,00 mq = mq. 42.639

SP Totale = mq. 26.137,00 + mq. 43.898,00 = mq. 70.035,00 > mq. 36.807,00

26.137 mq + 42.639 mq = 68.776 mq > 36.807 mq

ART. 4 PRESCRIZIONI PARTICOLARI LOTTO 10

1. La capacità edificatoria (SC) in capo al Lotto 10, pari a mq. 5.200,00, unitamente alla capacità edificatoria eventualmente residua degli altri lotti, potrà essere trasferita al lotto C senza che questo necessiti di variante al PUA, come specificato nel successivo articolo 6.

2. Nel caso di cui sopra, il Lotto 10 rimarrà disponibile per eventuali allocazioni di parcheggi aggiuntivi o di sviluppi regolamentati dalla normativa Regionale senza che questo comporti variazione al PUA.

3. Si dà atto che per effetto della dotazione di standard già reperita, così come meglio dimostrata al precedente art. 3, la realizzazione della SC assegnata al Lotto, pari a mq. 5.200,00, non è oggetto di reperimento di ulteriore dotazione di standard, essendo il relativo fabbisogno già stato assolto.

ART. 5 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI RELATIVI ALLA SC ASSEGNATA AL LOTTO 10 E ALLA SC RESIDUA

1. L'attuazione del SC per edifici privati residua, così come computata dal precedente art. 3, potrà essere effettuata anche per Fasi successive e per Lotti funzionali mediante rilascio di uno o più Permessi di Costruire, ovvero mediante perfezionamento di equipollenti titoli edilizi abilitativi (*i.e.* SCIA alternativa ex art. 29 DPR 380/2001).

ART. 6 - ELEMENTI PRESCRITTIVI – VARIANTI

1. Costituiscono elementi tipologici prescrittivi dell'Accordo di Programma, così come variato per effetto delle *Modifiche Sostanziali* del 2021, e della variante al PUA cui le presenti NTA accedono, la cui modifica comporta la necessità di approvazione di variante, quelli qui di seguito indicati:

a) modifiche comportanti sostanziali alterazioni tipologiche di impostazione dell'Accordo di Programma e del correlato PUA ed alle relative destinazioni funzionali, così come implementate dalle *Modifiche Sostanziali* all'Accordo di Programma originario, approvate nel 2021.

2. Di contro, non necessitano di approvazione di preventiva variante all'Accordo di Programma ed al PUA cui le presenti NTA accedono le modifiche planivolumetriche e di articolazione distributiva della capacità edificatorie residue, così come calcolate ai sensi del precedente art. 3; analogamente, ingombri degli edifici in progetto, così come riportati negli elaborati della variante di PUA, sono ivi previsti a titolo indicativo, con la conseguenza che, fermo il rispetto delle aree di galleggiamento e delle caratteristiche tipologiche edilizie, i medesimi potranno trovare successiva diversa localizzazione e articolazione in fase di presentazione dei singoli Permessi di Costruire (o di titoli edilizi abilitativi equipollenti), anche con possibilità di traslazione della capacità edificatoria tra i diversi Lotti di intervento.

3. Le modifiche non riconducibili alle fattispecie indicate al precedente comma 1 e 2, e le variazioni che non alterano in modo sostanziale le caratteristiche tipologiche di impostazione dell'Accordo di Programma originario, così come variato per effetto delle *Modifiche Sostanziali* del 2021, e del PUA, così come modificato per effetto della variante cui le presenti NTA accedono, che non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti e che non

diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, potranno, dunque, essere apportate in fase di esecuzione degli interventi, in sede di richiesta di rilascio del/i permesso/i di costruire o dei titoli edilizi abilitativi equipollenti.

4. In particolare, le seguenti variazioni non essenziali all'Accordo di Programma originario così come variato per effetto delle *Modifiche Sostanziali* del 2021, ed al PUA, così come modificato per effetto della variante cui le presenti NTA accedono, sono assentite dal Comune di Sala Bolognese, con l'approvazione dei relativi progetti:

- a) varianti incidenti sull'articolazione tipologica e distributiva degli edifici in progetto, nonché sull'aspetto esteriore dei medesimi;
- b) modifiche della forma e dell'aspetto esteriore degli edifici, modifica delle partizioni interne della SU, della localizzazione e distribuzione degli spazi accessori, compresi i parcheggi pertinenziali privati;
- c) rettifiche ed aggiornamenti, catastali e cartografici;

Le modifiche non essenziali dell'Accordo di Programma originario così come variato per effetto delle *Modifiche Sostanziali* del 2021, e del PUA, così come modificato per effetto della variante cui le presenti NTA accedono, sono autorizzate in sede di rilascio del/i titolo/i edilizio/i abilitativo/i.

5. Si precisa che le varianti incidenti su elementi previsti o tutelati dagli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati necessitano sempre di variante all'Accordo di Programma.

ART. 7 - RETROCESSIONE AREE

1. La retrocessione della proprietà delle aree o delle superfici cedute dal Soggetto attuatore al Comune resa necessaria da variazioni progettuali non richiede il preventivo svincolo dal regime di indisponibilità.

ART. 8 - INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. I progetti esecutivi degli edifici relativi alla SC residua dovranno rispettare i parametri urbanistici e dimensionali di cui al precedente art. 3.

2. Gli edifici dovranno essere progettati tenendo conto dell'ambiente in cui vengono inseriti, e, pertanto, dovranno tendere alla massima sobrietà planimetrica e prospettica, evitando in specie l'uso di sovrastrutture, elementi di arredo e rivestimenti non indispensabili a qualificare i complessi edilizi stessi. Le coperture degli edifici saranno piane o a falde a seconda della tipologia di costruzione utilizzata. Edifici costruiti in aderenza dovranno avere tetti di ugual pendenza, ugual materiale costituente il manto di copertura e gronde di ugual aggetto.

3. I materiali di finitura esterna di preferenziale utilizzo sono quelli qui di seguito indicati:

Strutture e murature a faccia a vista, o intonacate e tinteggiate, oppure trattate con rivestimento plastico murale (i colori dovranno essere preventivamente indicati nel progetto edilizio e, comunque, concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale) o struttura prefabbricata in conglomerato rivestita o non anche con elementi in lamiera preverniciata;

Copertura piana o a falde inclinate; nel caso di copertura a falde inclinate, il manto di copertura potrà essere in coppi o tegole di laterizio o in calcestruzzo colorato (per i colori vale quanto detto al punto a), nel caso di copertura piana potrà essere realizzata con pannello coibentato e impermeabilizzato in lamiera;

Serramenti in materiale plastico o alluminio verniciato o materiali similari;

Porte di accesso ai corpi scala degli edifici in legno o alluminio o ferro verniciato, improntate alla massima semplicità;

Portoni di accesso ad autorimesse/servizi in lamiera di acciaio verniciata o pretrattata, o legno;

Ringhiere dei balconi in ferro verniciato, in c.a. o muro a vista, come voce a);

Canali di gronda e pluviali in lamiera zincata, verniciata o in rame;

L'altezza massima degli edifici è di m 15,00 sotto trave, esclusi i volumi tecnici, ed è data da massimo tre piani abitabili fuori terra, oltre al piano seminterrato o mansardato, da destinare a servizi. Le altezze massime vanno comunque misurate secondo quanto previsto nel RUE del Comune di San Pietro in Casale.

Distanza minima dalla sede stradale pari a m 40,00 (quindi inclusa la realizzazione dei parcheggi pubblici); distanza dai confini laterali e posteriori pari a m 10,00. È consentita la costruzione sul confine secondo le previsioni del Codice Civile, previo parere sottoscritto dalle proprietà confinanti. Sono ammesse deroghe di distanza dai confini per quanto riguarda le dotazioni tecnologiche e più precisamente quelle legate alla sicurezza, fatto salvo il rispetto delle distanze dettate dal Codice Civile.

ART. 9 - PARCHEGGI PUBBLICI

1. Le aree stradali da realizzare comprendono sia i parcheggi pubblici, sia il completamento della Via di accesso per un breve tratto adiacente al parcheggio degli ex Lotti a e b e di fronte al lotto 10 nonché tutte le opere previste nelle tavole di progetto e nel Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione Primaria asseverato dai Tecnici Progettisti.

2. I parcheggi pubblici, quali opere di urbanizzazione primaria, completano quelli a servizio dell'intero areale, e sono realizzati – a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti – a cura e spese della proprietà dell'area, in applicazione dei disposti di cui all'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001.

3. Le dotazioni di parcheggi pubblici, così come indicate negli elaborati tecnici e cartografici, sono state calcolate in base alle prescrizioni sia delle Normative Comunali sia delle previsioni contenute nel PUA del 2009.

4. Le opere di cui sopra sono in corso di realizzazione dal soggetto attuatore e saranno cedute se non già fatto, gratuitamente al Comune, previo collaudo delle stesse; a seguito dell'intervenuta cessione delle aree e delle opere ivi insistenti, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse sarà assunta a carico del Comune, così come previsto nell'Accordo di Programma e nella annessa convenzione attuativa di PUA e nell'atto modificativo ed integrativo.

ART. 10 - INDICAZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI ARREDO URBANO

Si dà atto che le opere a verde sono state realizzate e hanno seguito le seguenti prescrizioni:

- 1) Sono ammesse delimitazioni dell'area oggetto di PUA con siepi sempreverdi o con recinzioni fisse in muratura o c.a. oltre a barriera in ferro o elementi in p.v.c. o similare, dell'altezza massima di cm 250 sui fronti stradali degli edifici, e nei giardini in aree a verde privato.
2. Qualora le aree a verde privato vengano definite con recinzioni in rete metallica o similari, queste potranno essere alloggiate su una zoccolatura in muratura o in calcestruzzo, di altezza massima di cm 100, ed avere un'altezza complessiva di cm 250; lungo tali recinzioni potrà essere posta a dimora adeguata siepe viva.
3. Eventuali cancelli di accesso dovranno essere della stessa altezza delle recinzioni e costruiti con caratteristiche e materiali della massima sobrietà, in armonia anche con precise indicazioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale di Sala Bolognese.

ART. 11 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Nella progettazione edilizia, nelle opere di urbanizzazione primaria nonché in quelle previste a titolo di contributo di sostenibilità è stata posta particolare cura nell'evitare la creazione di creare ostacoli alle persone con difficoltà motorie, assicurando il superamento delle "barriere architettoniche", in conformità ai disposti della L. 118 del 30.3.71 e del relativo Regolamento di attuazione n. 204 del 22.7.78, assicurando, altresì, l'osservanza delle disposizioni di cui alla L. 13 del 9.1.89 e L. n. 104/1992 e s.m.i.

ART. 12 - PREVISIONI IN MATERIA DI GREEN LOGISTIC - REQUISITI APEA

Qui di seguito vengono riportati i requisiti di Green Logistic interamente rispettati nel corso della progettazione degli edifici che sono stati soggetti a rilascio di regolare PDC, le seguenti prescrizioni varranno per i restanti edifici e/o per i loro ampliamenti Sistemi di prevenzione e controllo di possibili sversamenti

Facendo riferimento ai contenuti della Deliberazione della Giunta Regionale del 14 febbraio 2005, n° 286 "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di

lavaggio da aree esterne (art. 39, D.Lgs. 11 maggio 1999, n° 152)”; in corrispondenza dei lotti interessati dalle attività elencate al punto 8 della citata Direttiva ed elencate di seguito sarà necessario prevedere un sistema di controllo di possibili sversamenti di liquidi contaminanti. In particolare si dovrà predisporre un’area depressa, delimitata da muretti in cls, nella quale far confluire i liquidi contaminati che successivamente dovranno essere smaltiti in accordo con la normativa vigente.

Le attività interessate da tale provvedimento sono le seguenti:

Industria petrolifera;

Industrie/impianti chimici;

Impianti di produzione e trasformazione dei metalli (impianti di produzione di ghisa e acciaio / fonderie di metalli ferrosi);

Trattamento e rivestimento superficiale dei metalli; Stazioni di distribuzione di carburante;

Depositi all'ingrosso di preparati/sostanze liquide e/o solide, anche pericolose; Depositi di veicoli destinati alla rottamazione/attività di demolizione autoveicoli ai sensi del D.lgs. 209/2003;

Depositi di rifiuti, centri di raccolta/stoccaggio/trasformazione degli stessi.

Predisposizione di un luogo attrezzato per il lavaggio dei veicoli e dei macchinari industriali.

Le attività che prevedono il lavaggio dei veicoli e/o dei macchinari industriali dovranno utilizzare le acque meteoriche recuperate (eventualmente integrate dalla fornitura dell’acquedotto in caso di necessità). Le acque di lavaggio dovranno essere inviate nelle vasche di prima pioggia ed in seguito nella fognatura nera.

Predisposizione sistemi di controllo delle concentrazioni di sostanze potenzialmente inquinanti in prossimità dei percorsi carrabili, parcheggi e aree per carico/scarico merci.

Nelle aree interessate dalla presenza delle attività elencate al punto 8 della Deliberazione della Giunta Regionale del 14 febbraio 2005, n° 286 “Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne (art. 39, D.Lgs. 11 maggio 1999, n° 152)” sarà necessario prevedere l’installazione di pozzetti di ispezione in corrispondenza delle reti di fognatura nera in uscita dal lotto interessato.

Limitare le operazioni di movimento terra

I movimenti terra dovranno essere limitati agli scavi per lo scotico del terreno agrario ed a quelli per la realizzazione delle opere di fondazione dei fabbricati e delle infrastrutture, la cui profondità sarà connessa alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione.

Realizzazione di vasche di prima pioggia

In corrispondenza di ogni singola UMI, qualora l’attività insediata lo preveda, dovrà essere prevista la realizzazione di un adeguato sistema di deviazione delle acque meteoriche di prima pioggia. A tale scopo ogni UMI dovrà dotarsi di una vasca di prima pioggia, dimensionata in accordo con le prescrizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale del 14 febbraio 2005, n° 286 “Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne (art. 39, D.Lgs. 11 maggio 1999, n° 152)”; in particolare si fa

riferimento alla definizione di acque di prima pioggia, le quali corrispondono ai primi 2,5 - 5 mm di acqua meteorica di dilavamento uniformemente distribuita su tutta la superficie scolante servita dal sistema di drenaggio. Per il calcolo delle relative portate si assume che tale valore si verifichi in un periodo di tempo di 15 minuti; i coefficienti di afflusso alla rete si considerano pari ad 1 per le superfici lastricate od impermeabilizzate. Restano escluse dal computo suddetto le superfici destinate a verde.

Prelievo da falda

In considerazione dell'elevato tasso di subsidenza della zona di intervento, viene applicato il divieto di esecuzione di pozzi per il prelievo di acque sotterranee.

Qualora si debba insediare un'industria idroesigente, questa dovrà garantire in sede di Progetto Guida Unitario o in sede di Permesso a costruire, un sistema di approvvigionamento che, non potendo ricorrere al prelievo da falda, massimizzi il recupero di acque seconde, individuando soluzioni impiantistiche adeguate alle caratteristiche quali-quantitative dello specifico fabbisogno idrico da soddisfare.

Sistemi di riduzione del consumo di acqua potabile

Si dovrà prevedere l'uso di sistemi di rubinetteria con dispositivi di razionalizzazione del consumo di acqua potabile ovvero:

Frangigetto;

Diffusore;

Riduttori o interruttori di flusso;

Rubinetti monocomando;

Rubinetti con temporizzatore;

Rubinetti con chiusura elettronica;

Eventuali altri dispositivi;

Scarichi WC con doppio tasto o tasto interruttore.

Riutilizzo dei reflui di processo

Dovranno essere valutati, e se possibile applicati, sistemi di riutilizzo delle acque reflue di processo all'interno dei cicli produttivi aziendali.

Predisposizione di adeguate aree per lo stoccaggio temporaneo differenziato dei rifiuti di pertinenza di ogni singola attività insediata.

In ogni singola UMI dovrà essere predisposta una piazzola di raccolta temporanea dei rifiuti che saranno raccolti mediante il sistema porta a porta da una ditta specializzata.

Le piazzole dovranno possedere le seguenti caratteristiche:

dovranno essere schermate visivamente mediante la realizzazione di una barriera verde od in alternativa essere disposte sul retro dei fabbricati; nella loro progettazione deve essere tenuto in debito conto il contenimento dell'impatto visivo;

dovranno essere coperte da una tettoia;

dovranno essere adeguatamente aerate se previste con tamponamenti laterali;

dovranno essere adeguatamente impermeabilizzate e delimitate da un muretto di cls;

dovranno essere illuminate artificialmente;

la movimentazione e lo stoccaggio dei rifiuti dovrà avvenire in modo tale da evitare ogni contaminazione del suolo e/o delle acque superficiali e profonde;

dovranno essere adottate tutte le precauzioni atte ad impedire la formazione di odori e la dispersione di aerosol e polveri; nel caso di stoccaggio di rifiuti in grado di emettere gas o polveri sarà necessario prevedere un sistema di abbattimento di tali emissioni.

Scelte di assetto

La scelta principale di assetto della futura area riguarda l'accorpamento delle aree a verde, soprattutto pubblico, e in parte privato, lungo i confini dell'area stessa, per fornire un importante contributo alla creazione di habitat idonei e contribuire alla compensazione dell'impatto ambientale dell'insediamento produttivo.

Reti ecologiche

Il contributo alla realizzazione di reti ecologiche è dato dalla creazione di fasce di mitigazione arboreo arbustive lungo il corridoio ecologico. La vegetazione, che occuperà buona parte della superficie disponibile, avrà lo scopo di offrire un habitat idoneo a diverse specie animali, aumentare la biodiversità e avrà le seguenti caratteristiche:

- Le specie saranno unicamente di tipo autoctono per inserirsi e salvaguardare il paesaggio tipico della pianura bolognese.
- Le piante utilizzate proverranno da fitocella o piccoli vasi per contenere i costi di impianto
- Le piante saranno disposte seguendo le indicazioni di "moduli" contenenti diverse tipologie di vegetazione. I moduli di vegetazione arbustiva avranno dimensioni ml 5x20 mentre quelli di vegetazione arboreo arbustiva saranno di ml 10x20.
- I sestri di impianto saranno di ml 1x1 per gli arbusti e ml 3x3 per gli alberi per permettere il passaggio di macchinari per la manutenzione e facilitarne la manutenzione.

L'area piantumata non potrà essere accessibile al pubblico fino al completo affrancamento delle piante (alcuni anni) per evitare danneggiamenti alle stesse.

Sistemi di laminazione delle acque meteoriche

La vasca di laminazione prevista nell'area produttiva sarà posta in corrispondenza del corridoio ecologico e ne sarà parte integrante, sarà rappresentata da un unico "scolo" presente su tutta la sua lunghezza circondato da vegetazione igrofila. In questo modo si minimizza l'impatto visivo dell'intervento umano sul paesaggio.

Struttura e articolazione spazio aperto

I criteri di progettazione hanno seguito le esigenze di diversa funzionalità delle aree a verde presenti. In particolare sono state individuate le seguenti zone a diversa funzionalità:

Verde pubblico

- Corridoio ecologico
- Verde a corredo della viabilità e relativi parcheggi
- Verde di pertinenza Centro Servizi e terziario
- Verde di pertinenza strada comunale (Via Stelloni Ponente)

Verde privato

- Aree verdi a funzione paesaggistica
- Verde di schermatura retro capannoni
- Alberature a funzione schermante in caso di affaccio uffici sul fronte est

Verde pubblico

Corridoio ecologico.

Vedi reti ecologiche e laminazione acque meteoriche

Verde a corredo della viabilità e relativi parcheggi.

Il verde a corredo della viabilità e parcheggi è rappresentato da alberature e arbusti, mentre viene escluso il prato per ottenere una maggiore biodiversità e minimizzare gli interventi di manutenzione.

Le alberature rispondono all'esigenza di sottolineare la gerarchia della viabilità senza trascurare l'aspetto estetico.

Altre caratteristiche necessarie per la scelta delle specie:

- essere autoctone o naturalizzate
- adattarsi all'ambiente in cui vengono piantate e non essere soggette a malattie
- a rapido sviluppo e a chioma ampia
- non produrre frutti pesanti, appetibili da uccelli o melate che cadendo possano imbrattare o danneggiare le auto in sosta.

Le alberature a maggior sviluppo sono utilizzate per le due strade principali di accesso ai comparti (*Populus alba*), mentre per le strade secondarie saranno utilizzate alberature a sviluppo minore (*Celtis australis* e *Fraxinus excelsior*). Gli incroci verranno segnalati dalla presenza di alberature fastigate e vicoli ciechi saranno caratterizzati dalla presenza di alberi a sviluppo modesto di terza grandezza (*Carpinus betulus*).

Le alberature degli accessi principali sono poste in aiuole continue di larghezza minima m 1 e il loro interasse è di m 8.

Le alberature lungo le strade di viabilità interna, occupano uno stallo di sosta ogni quattro.

Le aiuole sono tutte provviste di arbusti tappezzanti che richiedono bassa manutenzione.

Tutto il verde a corredo della viabilità sarà dotato di impianto automatico di irrigazione a goccia per alberi e arbusti con sensore del livello di umidità del terreno.

Verde di pertinenza strada comunale (Via Stelloni Ponente).

La presenza di una strada comunale nel comparto offre l'opportunità per una sua riqualificazione paesaggistica tenendo conto dei principi ispiratori della nuova normativa (D.L. n. 285/1992) che enfatizza l'importanza della sicurezza stradale.

Dal ciglio della strada, è presente una fascia di rispetto di m 6 dove sarà seminato un prato a bassa manutenzione contenente una percentuale del 5% di dicotiledoni da fiore. Segue poi un filare di farnie (*Quercus robur*) intervallate da Pioppi bianchi (*populus alba*), quest'ultimi pensati per garantire una veloce caratterizzazione paesaggistica del fronte strada e sostanzialmente da tagliare una volta che le querce (a sviluppo molto più lento), avranno

raggiunto un'altezza compresa fra gli 8 e i 10 m. Il filare suddetto sarà caratterizzato da un'interasse di m 6, alle cui spalle verrà piantata una siepe arboreo arbustiva di larghezza che varia da m 2,3 a m 6,5 in funzione dello spazio disponibile.

Verde privato

Aree verdi a funzione paesaggistica

Sono le aree accorpate al verde pubblico ed altre aree verdi non adiacenti alle zone degli uffici. Le specie arboree utilizzate in queste aree avranno le seguenti caratteristiche:

essere autoctone o naturalizzate

presenti in numero non inferiore a quello indicato nelle tavole di progetto

avere dimensioni minime di circonferenza fusto a m 1,3 di altezza di cm 14-16 numero di specie diverse utilizzabili non superiore a cinque

Eventuali parcheggi presenti saranno ombreggiati in ragione di 1 albero ogni quattro stalli di sosta.

Verde di schermatura retro capannoni

Il retro dei capannoni deve essere opportunamente schermato in modo da presentare un fronte strada uniforme e coesivo. In corrispondenza del confine con qualunque tipo di strada ogni singola proprietà dovrà predisporre in corrispondenza del retro del capannone un'aiuola di larghezza ml 1 piantumata con una siepe continua di carpino (*Carpinus betulus*) che verrà mantenuta successivamente ad un'altezza minima di 4 metri.

Controllo irraggiamento solare esterno

Dove non risolta con altri metodi, l'esigenza di schermare dai raggi solari l'affaccio ad est e sud degli uffici, sarà soddisfatta dalla piantumazione di alberature. Le alberature saranno localizzate in aiuole continue o cercini di diametro minimo ml 1 e poste ad una distanza massima di ml 10 dal fronte degli uffici. Gli alberi avranno dimensioni minime di circonferenza fusto a ml 1,3 di altezza di cm 20-25 e saranno di specie decidue, non necessariamente autoctone ad ampio sviluppo della chioma. Gli alberi saranno distanti fra di loro m 8.

Le specie autoctone o naturalizzate adatte comprendono:

Bagolaro (*Celtis australis*) solo se disponibili 10 mq di terreno libero per ciascun albero

Frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*)

Pioppo bianco (*Populus alba*)

Pioppo nero (*Populus nigra*)

Tiglio nostrale (*Tili platyphyllos*)

Olmo campestre (*Ulmus minor*)

Gelso (*Morus alba*)

Impatto cartelloni pubblicitari e insegne

La segnaletica dovrà essere conforme al Codice della Strada; il progetto della segnaletica dovrà far parte del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione. La segnaletica di natura commerciale all'esterno delle UMI, dovrà far parte di un progetto complessivo unitario

che risponda ai requisiti unitari estetici e formali; tale progetto dovrà far parte del progetto delle Opere di Urbanizzazione Primaria.

La segnaletica commerciale e le insegne all'interno delle UMI, dovranno far parte della documentazione per la richiesta del Permesso di costruire.

I cartelloni pubblicitari dovranno avere una distribuzione ordinata e controllata lungo le strade.

La segnaletica pubblicitaria e commerciale dovrà preferibilmente prevedere soluzioni tecniche che utilizzino la tecnologia a LED.

Orientamento spazi fruibili esterni

Gli spazi esterni fruibili di ogni comparto sono generalmente esposti ad est, e sono quindi schermati dai venti invernali prevalenti che provengono principalmente da ovest, dalla presenza dell'edificio. I venti prevalenti estivi invece, che provengono da est, non risultano frenati dalla presenza dei capannoni.

Per quanto riguarda gli spazi esterni pubblici, essi sono quasi completamente occupati da vegetazione che formerà nel tempo una fascia boscata e offrirà quindi un microclima ottimale per la fruizione del pubblico.

ART. 13 - NORMA DI PREVALENZA

1. In caso di discordanza tra i diversi elaborati del PUA, così come modificato per effetto della variante cui le presenti NTA accedono, e dell'Accordo di Programma, così come variato per effetto delle *Modifiche Sostanziali* approvate nel 2021, prevalgono le NTA sugli elaborati grafici e sulla Convenzione urbanistica attuativa, così come modificata per effetto dell'Atto Modificativo ed Integrativo approvata contestualmente alla variante di PUA; prevale la Convenzione urbanistica e correlato Atto Modificativo ed Integrativo attuativa sugli elaborati grafici.

2. I richiami contenuti nel presente atto, nella Convenzione e nel correlato Atto Modificativo ed Integrativo a provvedimenti normativi e/o legislativi di rango nazionale e/o regionale si intendono dinamicamente riferiti a quelli che, nell'arco temporale di vigenza dell'Accordo di Programma, avranno ad essere approvati e vigenti, salvo i casi di ultrattività previsti nelle presenti NTA, e non in contrasto con l'ordinamento.

ART. 14 DISPOSIZIONI FINALI ED ELENCO ELABORATI

1. In conformità ai disposti di cui all'art. 16, comma 2-*bis* del DPR 380/2001, le opere di urbanizzazione primaria sono in corso di completamento a cura e spese del soggetto Attuatore, come anche gli allacciamenti ai pubblici servizi.

2. La quantificazione degli standard da cedere gratuitamente, la loro realizzazione e manutenzione è regolata dall'Accordo di Programma e dalla Convenzione di PUA.

3. La variante di PUA disciplinata dalle presenti NTA si compone degli elaborati, cartografici e descrittivi, qui di seguito elencati:

- 1. Relazione Illustrativa della proposta di variante contenente la definizione la previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali, necessarie al completamento del piano;**
- 2. Documentazione fotografica**
- 3. Schema Atto Modificativo ed Integrativo della Convenzione 20 luglio 2017**
- 4. TV01 Inquadramento**
- 5. TV02 Plan. Autorizzato**
- 6. TV03 Plan. Stato di fatto**
- 7. TV04 Plan. Progetto**
- 8. TV05 Sezioni-profili**
- 9. TV06 Schema Reti**
- 10. TV07 Aree cessione**