

COMUNE DI ALESSANDRIA

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



area a PEC

IL PROGETTISTA:

PROPONENTE:

Dott. Arch. Sergio CAMILLI

ALESSANDRIA 2000 S.r.l.

Via Immacolata n. 14
27030 - MEZZANA BIGLI (PV)

Dott. Arch. Luca SERRA

Dott. Avv. Vincenzo GIOVINAZZO

TITOLO DELL'OPERA:

MODIFICA PEC CHIOZZO EUROPA 1 - PARTE MERIDIONALE

OGGETTO DELLA TAVOLA:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PROPOSTA DI MODIFICA**

TAVOLA N.

SCALA

DATA

20/10/2015

**PEC - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO UNITA' CHIOZZO EUROPA 1-
PARTE MERIDIONALE**

3. NTA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 — Area interessata dalla variante al PEC UNITA' CHIOZZO EUROPA 1 — parte meridionale

Il PRGC 1990 classifica come “aree residenziali della città di 2° classe di nuovo impianto” (art.35 NTA) la parte del territorio comunale posta a sud della città e delimitata dalla via San Giovanni Bosco, dalla via Marengo e dalla tangenziale sud/est.

Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche per queste aree perimetrare e denominate **Unità Chiozzo** (art.64 NTA) il PRGC prescrive il ricorso a Strumento Urbanistico Esecutivo da approvarsi anche per parti.

In conformità con le previsioni di piano regolatore è attualmente vigente il PEC Piano Esecutivo Convenzionato Unità Chiozzo Europa 1 - Parte Meridionale 1- che interessa aree della superficie di **mq. 308.359,60**.

I soggetti proponenti il **PEC Unità Chiozzo Europa 1 - parte meridionale 1** sono proprietari delle aree identificate nel Catasto di Alessandria, interne all'Unità Chiozzo come perimetrata sulle tavole di PRGC 1990, con i seguenti riferimenti: -

- **ALESSANDRIA 2000 s.r.l.:**
FG126 mappali 14-26-15-77-76-78-79;
FG 127 mappali 11-12-26-27-28-29-38-41-43-48-102-169-171;
palazzina ad uso uffici in corso Romita 79 censita al NCEU di Alessandria alla partita 1004134 come segue: FG 127, mappale 96, piano PT-1PS, categoria D/7, rendita lire 10.000.000 con graffato il mappale 97 del FG 127;
comproprietà in ragione della quota di 5/9 FG 127 mappali 23-24-31
comproprietà in ragione della quota di 5/9 FG 126 mappali 1
- **NIDAR s.r.l.:**
FG 127 mappali 2-87;
- **DAMBAR s.a.**
comproprietà in ragione della quota di 4/9 FG 127 mappali 23-24-31
comproprietà in ragione della quota di 4/9 FG 126 mappali 1
- **CROCE ROSSA**
FG 127 mappali 116-46 (N.C.E.U. FG. 127 mappali 96-97)

**PEC - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO UNITA' CHIOZZO EUROPA 1-
PARTE MERIDIONALE**

3. NTA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 — Area interessata dalla variante al PEC UNITA' CHIOZZO EUROPA 1 — parte meridionale

Il PRGC 1990 classifica come “aree residenziali della città di 2° classe di nuovo impianto” (art.35 NTA) la parte del territorio comunale posta a sud della città e delimitata dalla via San Giovanni Bosco, dalla via Marengo e dalla tangenziale sud/est.

Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche per queste aree perimetrare e denominate **Unità Chiozzo** (art.64 NTA) il PRGC prescrive il ricorso a Strumento Urbanistico Esecutivo da approvarsi anche per parti.

In conformità con le previsioni di piano regolatore è attualmente vigente il PEC Piano Esecutivo Convenzionato Unità Chiozzo Europa 1 - Parte Meridionale 1- che interessa aree della superficie di **mq. 308.359,6**.

I soggetti proponenti il **PEC Unità Chiozzo Europa 1 - parte meridionale 1** sono proprietari delle aree identificate nel Catasto di Alessandria, interne all'Unità Chiozzo come perimetrata sulle tavole di PRGC 1990, con i seguenti riferimenti: -

- **ALESSANDRIA 2000 s.r.l.:**
FG126 mappali 248, 245, 213, 210, 187
FG 127 mappali 231, 233, 234, 203, 204, 211, 242, 247, 250, 205, 206, 207, 209, 301, 314, 330, 331, 333, 215
- **ALESSANDRIA 2000 PER 5/9 - DAMBAR PER 4/9**
FG 127 MAPPALI 341, 344, 343, 345, 278
- **ALINGI COMMERCIALE srl**
FG 127 mappali 290, 297, 298
- **Enti urbani**
FG. 127 mappali 285, 286, 97, 96
FG. 126 mappali 254, 253, 220
- **Comune di Alessandria**
FG 126 mappale 185
- **L'Officina dei numeri**
FG 127 mappale 342
- **SOGGETTI PRIVATI:**
FG 126 mappale 133
FG 127 mappale 200
- **CODELFA**
FG 127 mappali 212, 315, 316, 317, 216, 312, 313, 208

Della superficie complessiva di mq 494.914 corrispondente al 76,92% del totale della Superficie Territoriale Residenziale dell'Unità Chiozzo indicata nelle NTA del PRGC in mq 643.385.

Le aree ricomprese nel PEC Unità Chiozzo Europa i - Parte Meridionale 1 della superficie di mq 308.359,60 sono così definite a catasto:

Proprietà: **Interne al PEC** **Alessandria 2000 s.r.l.**

FG 126 mappali 14(parte) - 78 - 79
FG 127 mappali 12(parte) - 26(parte) - 27 - 28 - 29 -
43(parte) - 169(parte)- 46 (parte) -116 (parte) - 171
comproprietà in ragione di 5/9: 23- 24

Dambar s.a.

FG 127 comproprietà in ragione di 4/9: 23- 24

Enti urbani e promiscui (cabina Enel)

FG 127 mappale 172

Croce Rossa

FG 127 mappali 116 (parte) - 46 (parte)

Esterne al PEC **Alessandria 2000 s.r.l.**

FG 126 mappali 14(parte) - 26(parte)-15(parte)-
77(parte)- 76(parte)
comproprietà in ragione di 5/9: 1(parte)
FG 127 comproprietà in ragione di 5/9: 24(parte)
Dambar s.a.
FG 126 comproprietà in ragione di 4/9: 1 (parte)
FG 127 comproprietà in ragione di 4/9: 24(parte)

La presente variante al PEC - Piano Esecutivo Convenzionato Unità Chiozzo Europa 1 - Parte Meridionale in coerenza con quanto previsto dalla LR. n.56/77 all'art. 43 e secondo le vigenti Norme tecniche di Attuazione del PRG 1990, definisce l'impianto morfologico e la configurazione spaziale dell'insediamento e individua gli spazi pubblici e le infrastrutture viabilistiche.

La variante di PEC è costituita da:

- fascicolo contenente: 1. Relazione illustrativa
2. Rilievo fotografico;
3. NTA - Norme Tecniche di attuazione;

Della superficie complessiva di mq 494.914 corrispondente al 76,92% del totale della Superficie Territoriale Residenziale dell'Unità Chiozzo indicata nelle NTA del PRGC in mq 643.385.

Le aree ricomprese nel PEC Unità Chiozzo Europa i - Parte Meridionale 1 della superficie di mq 308.359,60 sono così definite a catasto:

Proprietà: **Interne al PEC**

• **ALESSANDRIA 2000 s.r.l.:**

FG126 mappali 248, 245, 213, 210, 187
FG 127 mappali 231, 233, 234, 203, 204, 211, 242, 247, 250, 205, 206, 207, 209, 301, 314, 330,
331, 333, 215

- ALESSANDRIA 2000 PER 5/9 - DAMBAR PER 4/9
FG 127 MAPPALI 341, 344, 343, 345, 278

- ALINGI COMMERCIALE srl
- Enti urbani
- Comune di Alessandria
- L'Officina dei numeri
- SOGGETTI PRIVATI:
FG 126 mappale 133
FG 127 mappale 200
- CODELFA
FG 127 mappali 212, 315, 316, 317, 216, 312, 313, 208
- FG 127 mappali 285, 286, 97, 96
- FG. 126 mappali 254, 253, 220
- FG 126 mappale 185
- FG 127 mappale 342

Esterne al PEC **Alessandria 2000 s.r.l.** In cessione Lotto 2 (svincolo) e Lotto 4 (argine)

FG 126 mappali 78 - 79 - 159 - 175 - 188 - 196 - 198 - 200 - 202
205 - 207 - 169 - 197 - 199 - 201 - 203 - 204 - 206 - 208
FG 127 mappali 291 - Cabina elettrica mappali 292 sub. 1 - 2 - 3
4 - 5

mappali ceduti al Comune di Alessandria
Alessandria 2000 s.r.l. FG 127 mappali 185 - 186 - 284
Alessandria 2000 s.r.l. - DAMBAR FG 127 mappali 277 - 280 - 282 - 139
CCF FG 126 mappale 189

La presente **modifica** al PEC - Piano Esecutivo Convenzionato Unità Chiozzo Europa 1 - Parte Meridionale in coerenza con quanto previsto dalla LR. n.56/77 all'art. 43 e secondo le vigenti Norme tecniche di Attuazione del PRG 1990, definisce l'impianto morfologico e la configurazione spaziale dell'insediamento e individua gli spazi pubblici e le infrastrutture viabilistiche, così come imposto dalla normativa regionale a seguito della variante al PRG (D.C.C. N. 71 del 21/05/2014), D.C.R. 191-43016/12 art. 1 comma 4.

La **modifica** di PEC è costituita da:

- fascicolo contenente: 1. Relazione illustrativa
2. Calcoli planovolumetrici
3. NTA - Norme Tecniche di attuazione;

• Bozza di CONVENZIONE URBANISTICA;VARIANTE ALLA CONVENZIONE STIPULATA

elaborati grafici:

- pec vigente

- Disegno 001 P Disciplina urbanistica - identificazione del comparto - Piano quotato;
- Disegno 002 P Inquadramento territoriale generale - Previsioni di sviluppo
- Disegno 003 P Progetto su mappa catastale - Elenco delle proprietà interessate;
- Disegno 004 P Superficie territoriale - calcolo e dimostrazione grafica;
- Disegno 005 P Urbanizzazioni primarie - Viabilità e parcheggi
- Disegno C005 P - conteggi - calcolo e dimostrazione grafica;
- Disegno C'005 P - conteggi - calcolo e dimostrazione grafica;
- Disegno C''005 P - conteggi - calcolo e dimostrazione grafica;
- Disegno 006 P Urbanizzazioni primarie Parcheggi
- Disegno C006 P - conteggi - Calcolo e dimostrazione grafica;
- Disegno 007 P Urbanizzazioni secondarie – aree in cessione
- Disegno C007 P - conteggi - Calcolo e dimostrazione grafica;
- Disegno 008 P Urbanizzazioni primarie - Verde pubblico
- Disegno C008 P- conteggi - Calcolo e dimostrazione grafica;
- Disegno 008 BP Superfici fondiarie - Unità minime di intervento
- Disegno C008 BP- conteggi - Calcolo e dimostrazione grafica;
- Disegno 009 P Planivolumetria - Profili 1, 2, 3, 4, 5 - Computo delle volumetrie previste;
- Disegno 009 BP .Tipologie edilizie;
- Disegno 010 P Urbanizzazioni - Schema unifilare delle infrastr. di rete;(SOPPRESSA)
- Disegno 011 P Aree di cessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Disegno 011 BP Aree di cessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria
suddivisa per destinazioni definitive;
- Disegno 012 P Calcolo slp centro commerciale e destinazioni d'uso;

oltre a

Relazione Geologica con allegati.

• Bozza di CONVENZIONE URBANISTICA;MODIFICA ED INTEGRAZIONE

ALLA CONVENZIONE STIPULATA

elaborati grafici:

- pec modificato

- Disegno 003 P Progetto su mappa catastale - Elenco delle proprietà interessate; MOD
- Disegno 005 P Urbanizzazioni primarie - Viabilità e parcheggi MOD
- Disegno 006 P Urbanizzazioni primarie – parcheggi MOD
- Disegno 008 P Urbanizzazioni primarie - Verde pubblico MOD
- Disegno 008 BP Superfici fondiarie - Unità minime di intervento MOD
- Disegno 009 P Planivolumetria - Profili 1, 2, 3, 4, 5 - Computo delle volumetrie previste; MOD
- Disegno 011 P Aree di cessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria; MOD
- Disegno 011 BP Aree di cessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria
suddivisa per destinazioni definitive; MOD

- pec vigente non interessato dalla modifica

- Disegno 001 P Disciplina urbanistica - identificazione del comparto - Piano quotato;
- Disegno 002 P Inquadramento territoriale generale - Previsioni di sviluppo
- Disegno 004 P Superficie territoriale - calcolo e dimostrazione grafica;
- Disegno C005 P - conteggi - calcolo e dimostrazione grafica;
- Disegno C'005 P - conteggi - calcolo e dimostrazione grafica;
- Disegno C''005 P - conteggi - calcolo e dimostrazione grafica;
- Disegno C006 P - conteggi - Calcolo e dimostrazione grafica;
- Disegno 007 P - Urbanizzazioni secondarie – aree in cessione
- Disegno C007 P - conteggi - Calcolo e dimostrazione grafica;
- Disegno C008 P- conteggi - Calcolo e dimostrazione grafica;
- Disegno C008 BP- conteggi - Calcolo e dimostrazione grafica;
- Disegno 009 BP .Tipologie edilizie;
- Disegno 010 P Urbanizzazioni - Schema unifilare delle infrastr. di rete;(SOPPRESSA)
- Disegno 012 P Calcolo slp centro commerciale e destinazioni d'uso;

oltre a

Relazione Geologica con allegati.

Relazione di compatibilità ambientale

NB. Le tavole relative ai conteggi: C005P - C'005P - C''005P - C006P - C008P - C008BP e la tabella riportata nella tav. 011BP sono sostituite dal fascicolo allegato ai calcoli planivolumetrici.

Art. 2— Prescrizioni planivolumetriche e morfologiche generali

2.1 - sagome e allineamenti

Le sagome planivolumetriche degli edifici, le sistemazioni delle aree a verde e la viabilità sono individuate nelle tavole di progetto; negli stessi elaborati si identificano le aree di edificabilità fuori terra degli edifici.

Le diverse forme di aggregazione del progetto planivolumetrico e le tipologie dei fabbricati:

- residenziali in linea;
- residenziali a torre;
- residenziali a villa urbana isolata e/o a schiera (mono / plurifamiliare);

sono elementi prescrittivi per il successivo sviluppo del progetto edilizio; il mantenimento degli allineamenti degli edifici costituisce elemento di coerenza con il progetto urbanistico da rispettare nella predisposizione dei singoli progetti, fatte salve particolari esigenze morfologiche eventualmente definite nel progetto architettonico da presentare per il rilascio delle concessioni edilizie.

Nei progetti esecutivi andranno considerate con particolare attenzione le modalità di affaccio sugli spazi pubblici destinati alla viabilità ed al connettivo pedonale verso i quali prospettano i nuovi edifici.

Anche le sistemazioni a giardino privato dovranno essere coerenti con il disegno e le caratteristiche degli spazi pubblici, in particolare con quelli destinati a parco.

Saranno privilegiati il ricorso a materiali di elevata qualità e soluzioni tecnologicamente innovative.

Le logge, i balconi e le terrazze degli edifici residenziali saranno preferibilmente dotati di pergolati e di serre in legno o metallo che potranno essere collocate anche sulle coperture.

Potranno essere realizzate recinzioni a delimitazioni delle rispettive pertinenze fermo restando il mantenimento della continuità anche percettiva dei percorsi e degli accessi.

Gli edifici residenziali potranno avere un'altezza anche superiore a quanto prescritto dalla normativa tecnica di attuazione del Piano Regolatore Generale.

2.2 - servitù

Laddove presenti, i passaggi di uso pubblico in aree fondiarie private tendono a stabilire i punti di connessione tra diverse parti pubbliche. Essi rimarranno di proprietà privata con obbligo di

Art. 2— Prescrizioni planivolumetriche e morfologiche generali

2.1 - sagome e allineamenti

Le sagome planivolumetriche degli edifici, le sistemazioni delle aree a verde e la viabilità sono **indicate** nelle tavole di progetto; negli stessi elaborati si identificano le aree di edificabilità fuori terra degli edifici.

Le diverse forme di aggregazione del progetto planivolumetrico e le tipologie dei fabbricati:

- residenziali in linea;
- residenziali a torre;
- residenziali a villa urbana isolata e/o a schiera (mono / plurifamiliare);

sono elementi **indicativi** per il successivo sviluppo del progetto edilizio; il mantenimento degli allineamenti degli edifici costituisce elemento di coerenza con il progetto urbanistico da rispettare nella predisposizione dei singoli progetti, fatte salve particolari esigenze morfologiche eventualmente definite nel progetto architettonico da presentare per il rilascio delle concessioni edilizie.

Nei progetti esecutivi andranno considerate con particolare attenzione le modalità di affaccio sugli spazi pubblici destinati alla viabilità ed al connettivo pedonale verso i quali prospettano i nuovi edifici.

Anche le sistemazioni a giardino privato dovranno essere coerenti con il disegno e le caratteristiche degli spazi pubblici, in particolare con quelli destinati a parco.

Saranno privilegiati il ricorso a materiali di elevata qualità e soluzioni tecnologicamente innovative.

Le logge, i balconi e le terrazze degli edifici residenziali saranno preferibilmente dotati di pergolati e di serre in legno o metallo che potranno essere collocate anche sulle coperture.

Potranno essere realizzate recinzioni a delimitazioni delle rispettive pertinenze fermo restando il mantenimento della continuità anche percettiva dei percorsi e degli accessi.

Gli edifici residenziali potranno avere un'altezza anche superiore a quanto prescritto dalla normativa tecnica di attuazione del Piano Regolatore Generale.

A seguito della modifica introdotta dal Piano del Commercio Comunale e dalla variante al P.R.G. sopracitata (art. 35 comma 1) il presente PEC modificato ammette nei lotti individuati dal Piano l'eventuale insediamento di strutture commerciali le cui tipologie saranno approvate in sede di rilascio dei permessi di costruire, fatta salva la realizzazione degli standard aggiuntivi da garantire per tali destinazioni rispetto a quello già progettato per la destinazione d'uso prevista dal P.E.C..

2.2 - servitù

Laddove presenti, i passaggi di uso pubblico in aree fondiarie private tendono a stabilire i punti di connessione tra diverse parti pubbliche. Essi rimarranno di proprietà privata con obbligo di

stabilirne le modalità d'uso in sede di convenzione e non concorreranno a formare la quota di aree a standard minime necessarie.

2.3 - modifiche planivolumetriche / trasferimenti volumetrici

Relativamente alla presentazione dei progetti di permesso di costruire, potranno essere introdotte in fase di esecuzione, senza necessità di preventiva approvazione di ulteriore Variante del PEC, modifiche planivolumetriche delle singole unità d'intervento a condizione che:

- le tipologia edilizie siano comunque ricondotte a quanto previsto al precedente art.2.1;
- non si incrementino le quantità globalmente previste dalle tavole della variante;
- non diminuisca la dotazione delle aree per servizi pubblici prevista;

E' inoltre consentito, nel rispetto di quanto sopra, localizzare le singole unità di intervento residenziale diversamente da quanto previsto dalle tavole progettuali allegate senza che ciò richieda ulteriore variante del PEC.

stabilirne le modalità d'uso in sede di convenzione e non concorreranno a formare la quota di aree a standard minime necessarie.

2.3 - modifiche planivolumetriche / trasferimenti volumetrici

In ottemperanza alle disposizioni della DCR 191-43016/2012 che da ultimo ha modificato la DCR 563-13414/1999, a seguito delle modifiche introdotte dal Piano del Commercio Comunale e dalla variante al PRG (D.C.C. 71 del 21/5/2014 artt. 29,35,64) che eliminano la quantificazione della volumetria commerciale ammissibile, rispetto alla volumetria globale, laddove la destinazione d'uso commerciale risulta compatibile, il presente PEC modificato ed integrato ammette lo sviluppo di destinazioni commerciali e direzionali, in luogo della destinazione residenziale tramite Permesso di Costruire.

Relativamente alla presentazione dei progetti di permesso di costruire, potranno essere introdotte in fase di esecuzione, senza necessità di preventiva approvazione di ulteriore Variante del PEC, modifiche planivolumetriche delle singole unità d'intervento a condizione che:

- non si incrementino le quantità globalmente previste dalle tavole della variante;
- non diminuisca la dotazione delle aree per servizi pubblici prevista;

E' inoltre consentito, nel rispetto di quanto sopra, localizzare le singole unità di intervento residenziale **direzionale e commerciale** diversamente da quanto previsto dalle tavole progettuali allegate senza che ciò richieda ulteriore variante del PEC.

2.3.1 – Procedure di sviluppo delle aree commerciali

Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico degli esercizi commerciali sono consentite nelle zone di insediamento commerciale così come definite agli articoli 9 e 10 dei criteri commerciali comunali vigenti adottati con D.C.C. n. 80/2013, in aree e/o edifici in cui sia ammessa, dallo strumento urbanistico vigente e operante, generale o esecutivo la destinazione di commercio al dettaglio già al momento della presentazione delle relative istanze di autorizzazione, nel rispetto dei contenuti dell'articolo 14 dei criteri richiamati.

All'interno dell'area normata dal "Piano Esecutivo Convenzionato Unità Chiozzo Europa 1 – parte meridionale" ai sensi del sesto comma dell'Art. 11 dei criteri commerciali comunali vigenti potranno essere riconosciute le localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1), anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali nelle aree in cui è ammessa la destinazione d'uso compatibile con l'insediamento commerciale ai sensi dell'Art. 24 della DCR 563-13414/1999 e s.m.i..

Art. 3— Coordinamento degli interventi previsti nelle aree esterne

Al fine di realizzare una migliore organizzazione e distribuzione delle volumetrie e delle destinazioni d'uso ammesse, le indicazioni progettuali fornite dagli elaborati dalla variante al **PEC Unità Chiozzo Europa 1 - Parte Meridionale 1-** costituiscono quadro di riferimento anche degli interventi di successiva attuazione collocati nelle aree esterne alla porzione considerata.

Gli strumenti urbanistici attuativi successivi dovranno, conseguentemente, essere predisposti coerentemente con le indicazioni progettuali già elaborate dalla variante.

Art. 4— Modalità attuative

Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato al rispetto dei contenuti della convenzione di attuazione del Piano Esecutivo.

Art. 5—Opere di urbanizzazione primaria/secondaria e servizi a rete

Le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria andranno cedute libere da vincoli, da edifici, da persone e da cose.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno uniformarsi ai progetti preliminari delle opere pubbliche e alle ulteriori indicazioni e prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale nel rispetto dei contenuti degli elaborati grafici di progetto della variante del Piano Esecutivo Convenzionato.

Art. 3— Coordinamento degli interventi previsti nelle aree esterne

Al fine di realizzare una migliore organizzazione e distribuzione delle volumetrie e delle destinazioni d'uso ammesse, le indicazioni progettuali fornite dagli elaborati dalla variante al **PEC Unità Chiozzo Europa 1 - Parte Meridionale 1-** costituiscono quadro di riferimento anche degli interventi di successiva attuazione collocati nelle aree esterne alla porzione considerata.

Gli strumenti urbanistici attuativi successivi dovranno, conseguentemente, essere predisposti coerentemente con le indicazioni progettuali già elaborate dalla variante.

Art. 4— Modalità attuative

Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato al rispetto dei contenuti della convenzione di attuazione del Piano Esecutivo.

Art. 5—Opere di urbanizzazione primaria/secondaria e servizi a rete

Le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria andranno cedute libere da vincoli, da edifici, da persone e da cose.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno uniformarsi ai progetti preliminari delle opere pubbliche e alle ulteriori indicazioni e prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale nel rispetto dei contenuti degli elaborati grafici di progetto della variante del Piano Esecutivo Convenzionato.

Nel caso in cui vengano proposti nuovi insediamenti commerciali assentibili dalla normativa comunale e regionale sul commercio, dovranno essere realizzate le opere a standards aggiuntive richieste dalle suddette norme rispetto a quelle già progettate e realizzate per la destinazione d'uso prevista dal P.E.C.

Non saranno ammesse varianti di sorta alla viabilità, né la costruzione di tracciati alternativi, ancorché provvisori, fatta eccezione per eventuali e motivate esigenze tecniche, preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, che dovessero evidenziarsi nella fase esecutiva, e comunque ammessa la realizzazione di tracciati provvisori destinati agli accessi di cantiere e limitati alla durata degli stessi.

Le aree stradali comprendono le aree pubbliche destinate al transito ed alla sosta dei mezzi di trasporto e dei pedoni.

Le aree soggette a cessione pubblica sono:

• per viabilità e parcheggi	mq 91.157,25 circa
• aree per verde di urbanizzazione primaria	mq 19.494,30 circa
• parchi e verde attrezzato	mq 49.430,48 circa
per un totale di	mq. 160.082,03 circa

Art. 6— Modalità di esecuzione delle urbanizzazioni

Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione architettonica e ambientale dei nodi stradali la cui configurazione è riportata nelle tavole n. 005P "Urbanizzazioni Primarie/Viabilità e parcheggi" — C'005P; C''005P; C'''005P "Urbanizzazioni Primarie/Viabilità e parcheggi - calcolo e dimostrazione grafica".

Nella costruzione delle strade dovranno essere previsti - ove occorrenti — apposite opere e impianti per collocare tutte le reti dei servizi pubblici secondo le prescrizioni e le indicazioni degli Enti erogatori dei servizi, come previsto nella tavola 010P: "Urbanizzazioni: schema unificare delle infrastrutture di rete".

Le modalità costruttive e i materiali da utilizzare per i diversi interventi previsti quali opere di urbanizzazione (aree a verde, parcheggi, carreggiate stradali, marciapiedi e spazi pedonali, sistemi di smaltimento e raccolta delle acque, reti tecnologiche, ecc.) verranno definiti in fase di progettazione esecutiva.

• 6.1 - aree a verde

Le aree a verde e le alberature dovranno essere realizzate secondo le indicazioni che verranno contenute nel progetto esecutivo che dovrà sviluppare quanto contenuto nelle tavole di variante al Piano Esecutivo. Nelle aree a verde pubblico sono previste sistemazioni a prato e arboree per la formazione dell'ambiente architettonico e paesaggistico degli spazi, nonché percorsi ciclopedonali e aree attrezzate per la sosta.

Non saranno ammesse varianti di sorta alla viabilità, né la costruzione di tracciati alternativi, ancorché provvisori, fatta eccezione per eventuali e motivate esigenze tecniche, preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, che dovessero evidenziarsi nella fase esecutiva, e comunque ammessa la realizzazione di tracciati provvisori destinati agli accessi di cantiere e limitati alla durata degli stessi.

Le aree stradali comprendono le aree pubbliche destinate al transito ed alla sosta dei mezzi di trasporto e dei pedoni.

Le aree soggette a cessione pubblica sono:

• per viabilità e parcheggi	mq 86.730,59 circa
• aree per verde di urbanizzazione primaria	mq 20.384,94 circa
• parchi e verde attrezzato	mq 49.430,48 circa
per un totale di	mq. 156.546,01 circa

Art. 6— Modalità di esecuzione delle urbanizzazioni

Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione architettonica e ambientale dei nodi stradali la cui configurazione è riportata nelle tavole n. 005P "Urbanizzazioni Primarie/Viabilità e parcheggi" — C'005P; C''005P; C'''005P "Urbanizzazioni Primarie/Viabilità e parcheggi - calcolo e dimostrazione grafica".

Nella costruzione delle strade dovranno essere previsti - ove occorrenti — apposite opere e impianti per collocare tutte le reti dei servizi pubblici secondo le prescrizioni e le indicazioni degli Enti erogatori dei servizi, come previsto nella tavola 010P: "Urbanizzazioni: schema unificare delle infrastrutture di rete".

Le modalità costruttive e i materiali da utilizzare per i diversi interventi previsti quali opere di urbanizzazione (aree a verde, parcheggi, carreggiate stradali, marciapiedi e spazi pedonali, sistemi di smaltimento e raccolta delle acque, reti tecnologiche, ecc.) verranno definiti in fase di progettazione esecutiva.

• 6.1 - aree a verde

Le aree a verde e le alberature dovranno essere realizzate secondo le indicazioni che verranno contenute nel progetto esecutivo che dovrà sviluppare quanto contenuto nelle tavole di variante al Piano Esecutivo. Nelle aree a verde pubblico sono previste sistemazioni a prato e arboree per la formazione dell'ambiente architettonico e paesaggistico degli spazi, nonché percorsi ciclopedonali e aree attrezzate per la sosta.

In dette sistemazioni potranno essere incluse attrezzature per attività del tempo libero che dovranno essere accessibili senza limitazioni ai pedoni.

Le essenze da impiantare potranno essere selezionate tra essenze autoctone o comunque naturalizzate tipo *Celtis australis* (bagolaro), *Populus alba* e *nigra* (pioppo bianco e nero anche di varietà piramidale), *Acer negundo*, *Acer pseudoplatanus* (aceri), *Carpinus betulus* (carpino anche in varietà piramidale), *Fraxinus excelsior* (frassino), ecc.

6.2 - parcheggi

Le aree di parcheggio dovranno essere, in generale, configurate come aree alberate; i filari di alberatura dovranno essere realizzati secondo le indicazioni contenute nelle tavole di progetto che dovranno essere sviluppate nei progetti esecutivi con particolare attenzione alle combinazioni tipologiche delle essenze, in coerenza con quanto previsto per le aree a verde attrezzato.

I parcheggi pubblici in sottosuolo dovranno comunque garantire la messa a dimora delle alberature e la formazione di zone a prato eventualmente sovrastanti e ove previste nelle tavole di progetto; particolare cura dovrà essere dedicata alla progettazione e alla realizzazione di tutti i manufatti fuori terra: rampe, griglie di aerazione, scale di sicurezza, cartelli indicatori.

Art. 7— Opere di urbanizzazione indotta

Il PEC Unità Chiozzo Europa I - parte meridionale prevede in aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria la realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali:

- asse di collegamento tra via Romita e la tangenziale sud/est, compreso lo svincolo di collegamento;

- realizzazione della seconda corsia di via San Giovanni Bosco nella tratta indicata sulle tavole grafiche;

- rotonda all'incrocio fra le vie San Giovanni Bosco e Don Orione

- tratto stradale compreso fra la nuove rotonde di corso Romita e di Chiozzo.

I relativi progetti esecutivi dovranno uniformarsi alle ulteriori indicazioni impartite

dall'Amministrazione Comunale nel rispetto degli elaborati grafici di progetto del Piano Esecutivo Convenzionato.

In dette sistemazioni potranno essere incluse attrezzature per attività del tempo libero che dovranno essere accessibili senza limitazioni ai pedoni.

Le essenze da impiantare potranno essere selezionate tra essenze autoctone o comunque naturalizzate tipo *Celtis australis* (bagolaro), *Populus alba* e *nigra* (pioppo bianco e nero anche di varietà piramidale), *Acer negundo*, *Acer pseudoplatanus* (aceri), *Carpinus betulus* (carpino anche in varietà piramidale), *Fraxinus excelsior* (frassino), ecc.

6.2 - parcheggi

Le aree di parcheggio dovranno essere, in generale, configurate come aree alberate; i filari di alberatura dovranno essere realizzati secondo le indicazioni contenute nelle tavole di progetto che dovranno essere sviluppate nei progetti esecutivi con particolare attenzione alle combinazioni tipologiche delle essenze, in coerenza con quanto previsto per le aree a verde attrezzato.

I parcheggi pubblici in sottosuolo dovranno comunque garantire la messa a dimora delle alberature e la formazione di zone a prato eventualmente sovrastanti e ove previste nelle tavole di progetto; particolare cura dovrà essere dedicata alla progettazione e alla realizzazione di tutti i manufatti fuori terra: rampe, griglie di aerazione, scale di sicurezza, cartelli indicatori.

Art. 7— Opere di urbanizzazione indotta

Il PEC Unità Chiozzo Europa I - parte meridionale prevede in aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria la realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali:

- asse di collegamento tra via Romita e la tangenziale sud/est, compreso lo svincolo di collegamento;

- realizzazione della seconda corsia di via San Giovanni Bosco nella tratta indicata sulle tavole grafiche;

- rotonda all'incrocio fra le vie San Giovanni Bosco e Don Orione

- tratto stradale compreso fra la nuove rotonde di corso Romita e di Chiozzo.

I relativi progetti esecutivi dovranno uniformarsi alle ulteriori indicazioni impartite

dall'Amministrazione Comunale nel rispetto degli elaborati grafici di progetto del Piano Esecutivo Convenzionato.

Articolo 8 Verde privato inedificabile

Le aree individuate all'interno dell'area oggetto del PEC a verde privato devono essere mantenute a tale destinazione con esclusiva possibilità di interventi per il miglioramento della fruibilità dell'area stessa e con divieto di abbattimento o indebolimento delle alberature esistenti.

In ogni caso, la superficie pavimentata non potrà superare il 30% dell'area stessa.

Nelle suddette aree vige il divieto di edificazione.