

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE:

- Art. 01 – OGGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
- Art. 02 – AMBITO DI APPLICAZIONE
- Art. 03 – FINALITA' E OBIETTIVI
- Art. 04 – RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE
- Art. 05 – RAPPORTI CON LE NORME DEL P.R.G. E DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
- Art. 06 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.P.
- Art. 07 – ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI DI ATTUAZIONE
- Art. 08 – CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DELLE AREE
- Art. 09 – POTENZIALITÀ EDIFICATORIE DI PROGETTO
- Art. 10 – STANDARD URBANISTICI RICHIESTI
- Art. 11 – PROGETTO UNITARIO
- Art. 12 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
- Art. 13 – CONTRIBUTO AFFERENTE AL COSTO DI COSTRUZIONE
- Art. 14 – SOGGETTI ATTUATORI
- Art. 15 – SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA
- Art. 16 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- Art. 17 – SCHEMI DISTRIBUTIVI DI OPERE SOTTOSUOLO
- Art. 18 – CARATTERISTICHE TECNICHE ESECUTIVE
- Art. 19 – STRADE E PARCHEGGI
- Art. 20 – ISOLE ECOLOGICHE
- Art. 21 – ALBERATURE STRADALI
- Art. 22 – ELEMENTI DI FINITURA E D'ARREDO
- Art. 23 – ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- Art. 24 – ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 25 – COLLAUDO E CESSIONE DELLE OPERE

Art. 26 – AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Art. 27 – SOLUZIONI PROGETTUALI COORDINATE

Art. 28 – ESECUZIONE DI OPERE A SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art. 29 – ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 30 – PROGRAMMA E FASI DI ATTUAZIONE

Art. 31 – CANTIERI DELLE OPERE

Art. 32 – MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DEI LAVORI

Art. 33 – ADEGUAMENTO DEL P.P.

Art. 34 – SUPERFICI FONDIARIE

Art. 35 – SUPERFICIE UTILE AMMISSIBILE E L'ALTEZZA DEL FABBRICATO

Art. 36 – SAGOMA DI MASSIMO INGOMBRO E DISTANZE

Art. 37 – SPAZI PRIVATI DI USO PUBBLICO

Art. 38 – DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Art. 39 – FUNZIONI TERZIARIE DIFFUSE

Art. 40 – BALCONI ED ALTRI CORPI AGGETTANTI

Art. 41 – PIANI INTERRATI, AUTORIMESSE

Art. 42 – SOGGETTI ATTUATORI

Art. 43 – SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

Art. 44 – DISPOSIZIONI GENERALI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Oggetto del Piano Particolareggiato

1. Il Piano Particolareggiato di attuazione riguarda le aree comprese entro il Perimetro di Intervento del comparto urbanistico "B" del Progetto Norma 18, così come individuati con la delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 29 gennaio 2007.
2. Come strumento urbanistico attuativo, il Piano Particolareggiato progetta e regola gli interventi in conformità agli obiettivi assunti per la riqualificazione urbanistica dell'area antistante la chiesa di S. Bertilla, in un'area compresa tra la viabilità in fase di esecuzione che si attesta su via Roma.
3. E' comunque fatto salvo il rispetto dei vincoli di tutela culturale ed ambientale gravanti su parte degli immobili oggetto della pianificazione attuativa.
4. Ogni intervento all'interno del presente Piano Particolareggiato, è pertanto disciplinato dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione

Art. 2 –Ambito di applicazione

1. L'ambito di applicazione del P.P. è rappresentato dall'area delimitata unitariamente negli elaborati grafici come Perimetro di Intervento; in termini di definizione urbanistica, tale area corrisponde alla superficie territoriale del P.P.
2. All'esterno del Perimetro di Intervento, le indicazioni grafiche riportate negli Elaborati Grafici del P.P., hanno solo un carattere indicativo e non cogente, e sono riportate esclusivamente allo scopo di evidenziare possibili soluzioni programmatiche e/o di coordinamento a scala urbana.
3. In caso di difformità interpretativa tra le presenti Norme di Attuazione e gli altri Elaborati del P.P., prevalgono le prime; tra gli elaborati grafici prevalgono quelli a scala con denominatore minore.
4. Le Norme contenute nelle presenti disposizioni non aventi natura specificatamente urbanistica ed incidenza diretta sui rapporti di dimensionamento del P.P. (es. norme tecniche esecutive e/o amministrative-procedurali), mentre sono cogenti per i Soggetti Attuatori privati, costituiscono indirizzi derogabili con atto amministrativo motivato, debitamente approvato dall'organo esecutivo comunale.

Art. 3. Finalità ed obiettivi

1. Il P.P. è finalizzato alla riqualificazione, riorganizzazione ed integrazione urbana dell'area centrale di "Orgnano" all'interno di un più ampio processo di trasformazione urbana secondo gli obiettivi fissati dall'Amministrazione Comunale.

2. L'attuazione coordinata degli interventi urbanistico-edilizi pubblici e privati, insieme con il miglioramento degli standard urbanistici dei servizi e degli spazi pubblici, il rafforzamento ed ammodernamento dei sistemi infrastrutturali, l'integrazione di nuove più qualificate attività, l'aumento della capacità funzionale ed attrattiva di una nuova area centrale per Spinea, rappresentano complessivamente obiettivi strategici di qualità urbana ed ambientale ai quali il P.P. ha il compito di contribuire.
3. Il P.P. è concepito in diretto coordinamento - progettuale ed attuativo - con i comparti e con le aree limitrofe ed interagenti; e specialmente con l'area antistante della Chiesa di Santa Maria Bertilla, e con le zone residenziali limitrofe.

Art. 4. Rapporti con gli strumenti di pianificazione

1. Il P.P. attua lo strumento urbanistico generale vigente, nel rispetto del dimensionamento e delle norme di zona, ed in particolare della Variante di cui alla delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 29 gennaio 2007.
2. Il P.P. si attua pertanto nel rispetto delle relative procedure, e con il concorso delle risorse finanziarie pubbliche ad esso attribuite. Inoltre l'impiego delle eventuali risorse finanziarie tiene conto della distribuzione e delle priorità stabilite da parte dell'Amministrazione Comunale riguardante la riqualificazione dell'intero ambito del PN 18.

Art. 5 Rapporti con le Norme del P.R.G. e del Regolamento Edilizio

1. Nell'attuazione del P.P., per quanto non previsto ed integrato dalle presenti Norme, si applicano le norme di attuazione del P.R.G. e quelle del Regolamento Edilizio.
2. Gli interventi di nuova costruzione di edifici ed infrastrutture, compresi nel P.P. , si attuano mediante Permesso di Costruire.
3. Fino all'approvazione definitiva del P.P. e della Convenzione per l'attuazione degli interventi previsti nel Comparto Urbanistico, sono ammessi soltanto gli interventi di ordinaria manutenzione sugli immobili esistenti.

Art. 6. Elaborati costitutivi del P.P.

In conformità a quanto richiesto dall'Art. 19 della L.R. n° 11/2004, gli Elaborati che costituiscono il P.P. sono i seguenti:

- DF Documentazione fotografica con planimetria dei coni visuali;
- RT Relazione tecnico illustrativa;
- NTA Norme tecniche di attuazione;
- PSS Preventivo Sommario di spesa;
- SCP Schema di Convenzione Preliminare;
- Tav. 01 Stato di fatto: Estratto mappa catastale, estratto mappa P.R.G., aerofotogrammetrico;
- Tav. 02 Stato di fatto: Planimetria generale con rilievo dendrologico, Planimetria vincoli;
- Tav. 03 Stato di fatto: Edificio da demolire, Pianta prospetti e sezioni, Ex edificio scolastico

	G. Pascoli;
Tav. 04	Stato di fatto: Edificio da demolire, Piante prospetti e sezioni, Edificio proprietà del Comune (pasticceria);
Tav. 05	Stato di fatto: Planimetria quotata;
Tav. 06	Stato di fatto: Reti tecnologiche: Fognatura bianca, nera, acquedotto;
Tav. 07	Stato di fatto: Reti tecnologiche Illuminazione pubblica, rete telefonica, gas, energia elettrica;
Tav. 08	Progetto: Uso dei suoli e ambiti di massimo inviluppo;
Tav. 09	Progetto: Reti tecnologiche: Illuminazione pubblica, energia elettrica;
Tav. 10	Progetto: Reti tecnologiche: Fognatura bianca, nera, acquedotto;
Tav. 11	Progetto: Reti tecnologiche: rete telefonica, Gas;
Tav. 12	Progetto: Reti tecnologiche: Particolari rete elettrica Enel;
Tav. 13	Progetto: Reti tecnologiche: Particolari rete telefonica Telecom;
Tav. 14	Progetto: Reti tecnologiche: Particolari rete Acquedotto;
Tav. 15	Progetto: Planimetria di arredo urbano;
Tav. 16	Progetto: Planimetria Sezioni piazza AA-BB, Particolari pavimentazione marciapiede, Sede stradale e piazza;
Tav. 17	Progetto: Planimetria con attacco a terra, Planimetria con coperture;;
Tav. 18	Progetto: Prospetti nord, sud, est, ovest, Prospetto nord edificio ex-scuola, Sezione longitudinale C-C';
Tav. 19	Progetto: Vista notturna longitudinale, Vista notturna della piazza;
Tav. 20	Progetto: Viste generali;
Tav. 21	Progetto: Dettagli piazza 01, Dettagli piazza 02.

Art. 7 Articolazione degli Ambiti di Attuazione

L'Elaborato grafico di progetto Tav. 08 individua il Perimetro di Intervento, in cui è organizzato il P.P.

L'ambito d'intervento, comprendono l'intera Superficie Territoriale che è oggetto del P.P.; talune attrezzature, tuttavia, non sono di specifica competenza del solo Piano Particolareggiato, avendo significato e funzionamento di carattere generale. Ai fini della determinazione dei caratteri della trasformazione, il Piano Particolareggiato individua due diverse modalità di intervento fisico, relativo ad edifici, aree o complessi edilizi:

- demolizione degli edifici esistenti;
- nuova costruzione.

Art. 8 Classificazione urbanistica delle aree

L'Elaborato grafico di progetto TAV. 08 con apposita distinta grafica, classifica tutte le aree comprese entro il Perimetro di Intervento nelle quattro categorie fondamentali di destinazione:

	superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria, necessarie per la funzionalità tecnica di base dell'insediamento;
	superfici destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, necessarie per assicurare la dotazione dei servizi sociali;
	superfici fondiari, destinate alle realizzazioni edilizie da parte dei Soggetti Attuatori privati, secondo le indicazioni edificatorie planivolumetriche e tipologiche determinate, e con le eventuali servitù derivanti dal presente P.P.

Art. 9 Potenzialità edificatorie di progetto

Le potenzialità edificatorie di progetto del P.P., nel rispetto delle previsioni urbanistiche generali, comprendono quelle attribuite dal P.R.G., e sono riportate nella sottostante Tabella.

Le potenzialità edificatorie previste dal P.P., per le diverse destinazioni d'uso ammesse, sono vincolanti.

Per la verifica di conformità delle istanze relative ai titoli edilizi, ai fini dell'attuazione del P.P., si applicano le vigenti Norme del P.R.G. e quelle del Regolamento Edilizio, salva diversa specifica indicazione del P.P. stesso.

La seguente Tabella espone la potenzialità edificatorie complessive previste all'interno del P.P. , in s.n.p. complessivo:

	snp complessivo	snp residenziale	snp commerciale	snp direzionale	snp servizi collettivi
	3713	2393	920	400	- - -

N.B.: S.n.p. 143.00 mq a destinazione residenziale di proprietà ENEL + Parrocchia

Quanto sovracitato, in merito alle destinazioni d'uso, è da intendersi come indicazione di massima e le stesse potranno essere variate con delibera di Giunta Comunale.

Art. 10 Standard urbanistici richiesti

Gli standard urbanistici complessivi richiesti per la formazione ed attuazione del P.P., nel rispetto delle previsioni urbanistiche generali, sono computati e verificati con riferimento all'intera area compresa entro il Perimetro di Intervento del PN 18, in relazione al carico urbanistico indotto dalle diverse funzioni assegnate. Gli standard complessivamente richiesti riguardano:

- i parcheggi;
- il verde di urbanizzazione primaria V1, e quello di urbanizzazione secondaria V2;
- le altre aree comunque destinate a servizi pubblici di interesse collettivo.

Nei progetti esecutivi specifici finalizzati all'attuazione delle opere di urbanizzazione, dovrà essere posta particolare cura all'arredo urbano, con eventuali disposizioni con insiemi di alberi per le zone a verde in conformità alle indicazioni di dettaglio riportate nel presente progetto.

Le planimetrie di progetto prevedono con carattere indicativo il numero dei sensi di marcia, i punti e tipi di accesso. Tali elementi devono essere compiutamente studiate e regolamentate in sede di progetto esecutivo ed in conformità alle autorizzazioni degli enti competenti.

Qualora il Comune lo ritenga opportuno, potrà essere consentita, anche se non espressamente indicati nelle tavole di progetto, anche in deroga alle prescrizioni relative alle distanze, l'installazione di edicole, chioschi e altri servizi di interesse pubblico.

Art. 11 Progetto Unitario

La realizzazione delle opere previste dal presente Piano attuativo è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo, previste dalle norme vigenti. Il Soggetto Attuatore è tenuto a presentare un Progetto Unitario delle opere edilizie e delle relative opere di urbanizzazione in conformità alle indicazioni progettuali di dettaglio del presente Piano Attuativo.

I contenuti minimi richiesti per il Progetto Unitario, rappresentati in scala non inferiore a 1/200, sono:

- il progetto definitivo completo delle opere di urbanizzazione, con le connessioni infrastrutturali e gli allacciamenti ai pubblici servizi, secondo quanto previsto dalla L.n° 109/94 e relativo Regolamento di esecuzione, in quanto applicabili;
- il progetto architettonico definitivo degli edifici, rappresentati in piante, prospetti e sezioni, con l'indicazione della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, e con un grado di definizione tale da consentire la verifica di conformità del dimensionamento di progetto, e del risultato architettonico-compositivo dell'insieme.

Il Progetto Unitario è approvato, previa istruttoria tecnica e amministrativa da parte della struttura competente del comune, dalla Giunta Comunale, unitamente allo schema di Convenzione definitivo.

Il Progetto Unitario approvato è parte integrante e sostanziale della Convenzione attuativa del Comparto Urbanistico.

La conformità del Progetto Unitario alle indicazioni normative e progettuali di dettaglio del presente Piano Attuativo è vincolante per il rilascio dei provvedimenti abilitativi edilizi.

Eventuali varianti al Progetto Unitario, purché non comportino Variante al P.P., sono approvate dal Comune con la stessa procedura prevista per l'approvazione del progetto originario

Art. 12 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono interamente a carico del Soggetto Attuatore. Essi corrispondono all'onere effettivo e completo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (individuare in via preliminare negli Elaborati grafici del P.P.).
2. L'assolvimento degli oneri di urbanizzazione primaria avviene: o attraverso la realizzazione diretta delle opere da parte del Soggetto Attuatore in conformità alle previsioni del P.P. e dei relativi progetti attuativi approvati.
3. L'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, come risultante dagli elaborati del Piano , dal Preventivo sommario di spesa e Piano economico-finanziario, è a totale carico dei soggetti attuatori degli interventi previsti dal Piano Attuativo.
4. Il valore delle opere di urbanizzazione delle opere di cui ai precedenti punti potrà essere scomputato secondo le norme previste dal PRG vigente. Le aree di urbanizzazione e le opere ivi previste vanno cedute, in seguito all'approvazione del collaudo da parte dell'organo competente comunale, vanno trasferite al demanio comunale.
5. Gli standards primari e secondari sono previsti dalle vigenti leggi in rapporto alle superfici e/o volumi edificabili espressi dall'ambito. Gli eventuali maggiori oneri che derivassero per la specificità delle opere da realizzare (Vedi la piazza con le caratteristiche indicate negli elaborati progettuali allegati) dovranno essere realizzati dal soggetto attuatore restando

inteso che la differenza per la maggior spesa dovrà essere quantificata e posta a carico dell'Amministrazione Comunale.

Art. 13 Contributo afferente al costo di costruzione

Il contributo afferente al costo di costruzione è dovuto dal Soggetto attuatore degli interventi edilizi, sulla base delle caratteristiche dei progetti edilizi approvati, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali in vigore all'atto di rilascio del provvedimento abilitativo. Per le modalità di pagamento si applica la competente Deliberazione Comunale.

Art. 14 Soggetti Attuatori

I Soggetti Attuatori delle previsioni urbanistico-edilizie del presente Piano Attuativo è il Comune di Spinea o gli aventi causa.

In ragione degli importanti obiettivi fissati per la riqualificazione urbana ed ambientale e per l'adeguamento infrastrutturale e dei servizi pubblici, per conseguire un più elevato livello di qualità urbana, il Comune eserciterà, in ogni caso, un assiduo controllo sulle modalità e le qualità di realizzazione delle opere previste dal presente piano attuativo

Art. 15 Schema di Convenzione Urbanistica attuativa

Lo schema indicativo per la redazione delle Convenzioni urbanistiche attuative da utilizzarsi per la realizzazione delle previsioni del P.P., allo scopo di regolare i rapporti tra Comune e Soggetti Attuatori, fa parte degli elaborati costitutivi del P.P. (- Schema di Convenzione e/o Atto unilaterale d'obbligo).

Lo schema di Convenzione è redatto nel rispetto delle presenti Norme, e nel quadro della normativa sovraordinata vigente in materia.

La Convenzione urbanistica attuativa è sempre riferita al Progetto Unitario approvato, il quale ne costituisce parte sostanziale ed inseparabile. La Convenzione contiene fra l'altro le seguenti specificazioni:

- la potenzialità edificatoria assentita per le diverse destinazioni d'uso ed i diversi tipi di intervento;
- le opere di urbanizzazione primaria da realizzare, e/o gli oneri di urbanizzazione primaria sostitutivi ed equivalenti;
- gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, e/o eventuali realizzazioni di opere in conto-oneri;
- le modalità ed i tempi di trasferimento al Comune della relativa proprietà delle aree e delle opere di urbanizzazione;
- il programma di attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie;
- le garanzie fidejussorie fornite dal Soggetto Attuatore.

Nei casi che comprendono interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata o convenzionata, le Convenzioni attuative contengono altresì, i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione delle unità abitative, e quant'altro necessario ad una corretta applicazione delle disposizioni vigenti in materia di edilizia residenziale convenzionata, anche con riferimento al vigente Regolamento Comunale per l'assegnazione delle aree P.E.E.P

Art. 16 Individuazione delle aree ed opere di urbanizzazione primaria

L'elaborato grafico di progetto individua le aree destinate dal P.P. alle opere di urbanizzazione primaria; cioè alle opere tecniche necessarie per assicurare l'idoneità insediativa del Comparto e per gli effetti indotti dal relativo carico urbanistico.

Le opere di urbanizzazione primaria comunque richieste sono:

- strade di impianto edilizio;
- parcheggi pubblici stradali alberati;
- percorsi pedonali e ciclabili;
- fermate dei mezzi di trasporto pubblico urbano;
- impianto di illuminazione pubblica;
- verde di arredo e di protezione;
- isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- impianto di raccolta e ricircolo delle acque meteoriche;
- fognatura per lo smaltimento delle acque bianche;
- fognatura per lo smaltimento delle acque nere;
- rete e sottostazioni di distribuzione idrica;
- rete e sottostazioni di distribuzione del gas;
- rete e sottostazioni di distribuzione elettrica;
- rete e sottostazioni delle linee telefoniche e telematiche, e infrastrutture di comunicazione elettronica con particolare riferimento alla telefonia mobile.

Altre opere di urbanizzazione primaria possono essere proposte dal soggetto attuatore in sede di presentazione del Progetto Unitario, sempre facendosi carico della loro completa esecuzione.

Art. 17 Schemi distributivi di opere sottosuolo

L'Elaborato grafico di progetto indica gli schemi funzionali/distributivi di massima delle reti tecnologiche sottosuolo, nonché dei relativi allacciamenti alle linee e canalizzazioni principali di scala urbana.

Gli schemi delle reti tecnologiche indicati negli Elaborati grafici del P.P., hanno valore indicativo fino alla redazione ed approvazione del progetto del relativo impianto. In sede di Progetto Unitario, tali schemi potranno essere adattati alle particolari indicazioni tecniche derivanti dagli Enti e dalle Aziende di gestione competenti, fermo restando il rispetto dello schema urbanistico generale del P.P.

Art. 18 Caratteristiche tecniche esecutive

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria saranno presentati assieme al Progetto Unitario dal Soggetto Attuatore per l'approvazione comunale, prima della stipula della Convenzione. Il Comune approva i progetti sentito il parere delle Aziende ed Enti incaricati della rispettiva gestione, per quanto di competenza.

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

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

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

Art. 19 Strade e parcheggi

La sezione minima di progetto delle strade di nuovo impianto (o ristrutturate) prevede quantomeno, nelle fasce destinate a parcheggi alberati, i posti per le biciclette, con relativi reggi-biciclette, opportunamente individuati e distribuiti.

Spazi di transito veicolare, parcheggi, marciapiedi e fasce alberate, dovranno essere caratterizzati da differenti modalità di pavimentazione, in modo da garantire ed evidenziare la prevalenza dell'uso pedonale. Dovranno essere comunque eliminate tutte le barriere architettoniche. Secondo quanto indicato negli elaborati grafici del P.P., in corrispondenza degli attraversamenti posti in continuità con i percorsi pedonali principali, le corsie veicolari saranno interrotte da moderatori di velocità, realizzati sopraelevando il piano stradale, con pavimentazione simile a quella dei marciapiedi.

Ove necessario, secondo le indicazioni tecniche del competente Ente di gestione del servizio, nella sede stradale saranno individuati e segnalati gli spazi destinati alla sosta dei mezzi di trasporto pubblico, con gli allestimenti idonei a favorirne facilitarne l'uso da parte degli utenti.

Gli spazi stradali saranno completati con la segnaletica d'uso e di sicurezza, orizzontale e verticale, conforme ai vigenti regolamenti.

Art. 20 Isole ecologiche

1. Le isole ecologiche necessarie per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, destinati allo smaltimento ed al riciclo, sono previste e localizzate dal P.P. in conformità a quanto richiesto per la gestione del servizio secondo le modalità previste dal gestore.
2. Le isole ecologiche sono organizzate in aree appositamente individuate, con pavimentazioni di facile pulizia e manutenzione, nelle quali collocare i contenitori dei diversi tipi; le isole saranno direttamente accessibili dalla strada, e, per un buon inserimento ambientale e visivo, schermate con opportuna vegetazione rispetto ai percorsi pedonali ed agli edifici, in modo da ridurre al minimo gli effetti di disturbo.
3. In fase di attuazione del P.P., nella definizione del Progetto Unitario, oltre a quelle già indicate negli elaborati grafici del P.P., possono essere localizzate altre isole ecologiche in relazione alle necessità del servizio, ma sempre seguendo i medesimi criteri per la loro localizzazione ed organizzazione compatibile con la qualità ambientale richiesta.

Art. 21 Alberature stradali

1. Le fasce trattate con finitura superficiale in grigliato semipermeabile (metallico o altro), che accompagnano le strade separano i parcheggi, sono sempre alberate, a filari regolari e piante equidistanti.

2. La scelta delle varie essenze (in sede di Progetto Unitario) da mettere a dimora dovrà essere omogenea e/o coordinata con Settore Ambiente del Comune di Spinea Saranno utilizzate prevalentemente alberature del tipo di quelle tradizionalmente esistenti nelle strade della città; ed in ogni caso saranno utilizzate essenze autoctone esistenti, con una certa varietà di specie per ridurre il rischio epidemiologico.
3. Sono previsti gli apprestamenti tutori di sostegno e protezione, nonché di irrigazione della zolla, per il perfetto attecchimento e sviluppo dell'esemplare arboreo.

Art. 22 Elementi di finitura e d'arredo

1. Particolari elementi di finitura e d'arredo caratterizzanti la superficie stradale e le altre superfici di urbanizzazione dovranno essere conformi alle indicazioni progettuali di dettaglio del presente Piano Attuativo. Detto criterio vale anche per gli elementi d'interfaccia fra gli impianti tecnici sottosuolo ed il piano stradale.
2. Lo schema di progetto delle sistemazioni superficiali, di cui all'Elaborato grafico Tav. 15, 16 e 21, prevede in generale per gli spazi pubblici gli elementi di finitura come meglio descritti in relazione (RT) che fa parte integrante del progetto.

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

Il progetto definitivo, in relazione alle scelte architettoniche, potrà prevedere soluzioni di finitura e d'arredo diverse e speciali, che valorizzino il carattere principale di scala urbana degli spazi.

Le soluzioni dettagliate di finitura e d'arredo saranno sempre oggetto di approvazione preventiva in sede di approvazione del Progetto Unitario; in ogni caso sono richieste soluzioni durevoli, a bassa incidenza della manutenzione, e resistenti all'usura ed agli atti di vandalismo.

Art. 23 Illuminazione pubblica

1. Il Progetto Unitario dovrà provvedere per tutti gli spazi pubblici elementi d'illuminazione secondo le indicazioni di dettaglio forniti dal Piano Attuativo,. Altezza e passo dei pali luce saranno determinati in funzione del tipo di spazio da illuminare e del grado di illuminamento richiesto, secondo la corretta applicazione delle norme illuminotecniche e della buona regola tecnica.
2. Per ragioni di qualità e sicurezza dell'ambiente urbano, a seconda del tipo di spazio aperto e del tipo di fruizione che si prevedono, quando trattasi di spazi pubblici o di uso pubblico, deve essere assicurato un livello medio di illuminamento artificiale compreso tra 5 e 25 lux.
3. La scelta dei corpi illuminanti da utilizzare, dovrà tener conto delle indicazioni del di dettaglio per arredo urbano riportato negli elaborati grafici de P.P. , avendo cura di evitare fenomeni di abbagliamento, e di ottenere una distribuzione uniforme dell'illuminamento.
4. Nell'ambito di Piazza prevista del P.P., il Progetto Unitario potrà prevedere, soluzioni di illuminazione diverse e speciali, che valorizzino il carattere principale di scala urbana degli spazi stessi.
5. Le soluzioni illuminotecniche dettagliate, compresi i corpi illuminanti, saranno oggetto di approvazione preventiva in sede di approvazione del Progetto Unitario in ogni caso sono

richieste soluzioni durevoli, a bassa incidenza della manutenzione, e resistenti all'usura ed agli atti di vandalismo.

6. Saranno utilizzate preferibilmente soluzioni di risparmio energetico, quali l'impiego di energia da fonti rinnovabili e di dispositivi di gestione integrata dei consumi.

Art. 24 Esecuzione delle opere

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto del P.P., del Progetto Unitario e del progetto esecutivo approvato delle opere stesse, è a completo carico del soggetto che sottoscrive la Convenzione Urbanistica.
2. Nell'esecuzione delle opere, il Soggetto Attuatore deve garantire il rispetto di tutte le prestazioni richieste dal progetto, dalle norme tecniche di settore, dalle norme di sicurezza e dalla buona regola dell'arte. In particolare, è richiesta la completa eliminazione di barriere architettoniche, secondo le disposizioni relative al settore.
3. Le garanzie finanziarie per la completa e corretta esecuzione delle opere, prestate dal soggetto attuatore a tutela dell'amministrazione pubblica, sono previste nella Convenzione Urbanistica.

Art. 25 Collaudo e cessione delle opere

1. Le opere di urbanizzazione primaria realizzate dal Soggetto Attuatore, insieme alle relative aree, sono cedute gratuitamente al Comune, che, salve diverse previsioni convenzionali, le prende in carico previo trasferimento della proprietà dell'area (se non già originariamente di proprietà comunale) e collaudo favorevole.
2. Eventuali difetti, irregolarità o non conformità nell'esecuzione, sono segnalati al soggetto attuatore affinché provveda alla loro eliminazione entro un tempo stabilito nella Convenzione, dal Responsabile del Procedimento, in relazione all'entità della difformità contestata e della regolarizzazione dovuta; in mancanza provvederà il Comune, rivalendosi sulle garanzie finanziarie.
3. Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire secondo le procedure vigenti in materia di lavori pubblici, in quanto applicabili. La nomina del Collaudatore tecnico-amministrativo e statico, dovrà avvenire da parte del Comune nell'ambito dei soggetti iscritti nell'elenco regionale dei collaudatori di cui all'Art. 47 della L.R. n° 27/2003 "Disposizioni generali in materia di lavori pubblici e di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche".
4. Nel caso l'importo delle opere risulti superiore alla soglia comunitaria, il collaudo dovrà essere affidato ad una terna di collaudatori in possesso dei requisiti di cui al comma che precede.

Art. 26 Aree ed opere di urbanizzazione secondaria

1. L'Elaborato grafico di progetto Tav. 08 individua le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria.

2. Per le particolari caratteristiche urbanistiche del P.P., sono considerate aree ed opere di urbanizzazione secondaria quelle necessarie a soddisfare i relativi standard urbanistici dei servizi collettivi con riferimento ai fabbisogni dell'interesse generale e del settore urbano.
3. Sono aree ed opere di urbanizzazione secondaria, secondo il progetto di P.P. la piazza pubblica prevista del P.P.

Art. 27 Soluzioni progettuali coordinate

1. Le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria del Comparto, entrano a far parte di un sistema coordinato di spazi urbani e di infrastrutture concepito ed organizzato, nel suo insieme, secondo un programma di riqualificazione che ha come obiettivo la riqualificazione dell'intera area centrale di Organo e il sagrato delle chiese.
2. Le relative soluzioni progettuali, che il P.P. fornisce a livello preliminare, per gli aspetti di inserimento urbanistico, sono perciò destinate a diversi approfondimenti in sede del Progetto Unitario ; Tuttavia le indicazioni di dettaglio fornite dal P.P. in merito alla tipologia degli edifici sono vincolanti ed il Progetto Unitario deve tener conto di tali indicazioni;
3. Per gli interventi di nuova edificazione vi saranno le seguenti prescrizioni:
 - A** - Altezza massima dei nuovi fabbricati così come prevista dalla vigente normativa comunale considerando come piano di riferimento la quota di calpestio della piazza;
 - B** - Le porte tagliafuoco e le porte degli ingressi condominiali poste nei collegamenti finalizzati alle vie di fuga, non costituiscono parete finestrata.
 - C** - Distanza minima dai confini = 5.00 mt., oppure a confine;
 - D** - Distanza minima = 5.00 mt. dalle strade; di larghezza inferiore a mt. 7.00;
 - E** - Distanza minima = 7.50 mt. dalle strade di larghezza superiore a mt. 7.00;
 - F** - E' comunque consentita l'edificazione a distanza inferiore di quella prevista ai punti D, E, purché sia prevista la realizzazione di un porticato di uso pubblico. Tale porticato con sovrastanti corpi chiusi non è conteggiato ai fini della determinazione della Superficie netta di pavimenti;
 - G** - Distanza tra pareti finestate e pareti di edifici antistanti = 10.00 mt.

In ogni caso le distanze di cui ai punti D, E vengono computate soltanto in rapporto alla sede carrabile esclusi marciapiedi e pista ciclabile in quanto parte integrante della piazza medesima.

Per la residenza, è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione destinati a residenza, di cui almeno il 30% destinato a posto macchina coperto o garage, con un minimo di mq. 15,00.

Per quanto concerne ai garages privati, sottostanti la piazza, (suolo pubblico), per gli stessi è prevista la possibilità di realizzare griglie di ventilazione o equipollenti sul suolo medesimo nella misura prevista dalla vigente normativa.

Per quanto concerne il terziario diffuso, la superficie destinata a servizi pubblici non può essere inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento; di questa almeno la metà deve essere destinata a parcheggio e relativo spazio di manovra, conseguita anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

I parcheggi privati di uso pubblico previsti dalle NTA di PRG, relative alle attività commerciali e/o direzionali, possono essere realizzati anche nei vicini ambiti destinati a parcheggio pubblico mediante monetizzazione.

Art. 28 Esecuzione di opere a scomputo di oneri di urbanizzazione

1. L'esecuzione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come disciplinata dalla normativa vigente, non ricade nella disciplina degli appalti di lavoro pubblici quando le singole opere da realizzare abbiano un valore pari o inferiore alla soglia comunitaria di cui alla Direttiva 14/06/1993, 93/37/CEE, "Direttive del Consiglio che coordina le procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori" e successive modificazioni. In caso diverso si applicano le direttive comunitarie vigenti e le leggi nazionali e regionali di recepimento.

Art. 29 Esecuzione delle opere

1. L'approvazione del P.P. comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste, per la durata di dieci anni, prorogabile dal Comune per un periodo non superiore a cinque anni.
2. Il P.P. è stato formato e viene approvato come strumento esecutivo di iniziativa pubblica, e verrà attuato sulla base delle Convenzioni di attuazione.
3. Nell'eventualità che i Soggetti Attuatori non provvedano ad attuare le previsioni del P.P. , il Comune, previa diffida a provvedere entro un congruo termine, potrà procedere all'occupazione ed espropriazione degli immobili necessari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni della L.R. n° 11/2004 e del Testo Unico sulle espropriazioni per pubblica utilità.

Art. 30 Programma e fasi di attuazione

1. Dopo la definitiva approvazione del P.P., il relativo Programma di attuazione si sviluppa nei limiti di tempo fissati nella Convenzioni urbanistica attuativa. La durata del Programma sarà comunque non superiore ai dieci anni di validità del P.P. , fatte salve le proroghe di legge.
2. Il Programma sarà articolato, secondo esigenze di correlazione nell'esecuzione delle opere, nella gestione degli effetti indotti, nella tutela delle condizioni dell'ambiente urbano, e nel funzionamento del sistema infrastrutturale. Una specifica attenzione dovrà essere riservata alle esigenze di continuità funzionale del sagrato della Chiesa S. M. Bertilla, di percorribilità di via Roma e le strade adiacenti.
3. I contenuti del Programma di Attuazione vengono recepiti in un Protocollo d'intesa stabilito tra lo stesso Comune, ed il Soggetto Attuatore, nonché i diversi Enti gestori ed Uffici competenti. Il Responsabile del Settore Urbanistica controllerà il rispetto del Protocollo d'intesa.

Art. 31 Cantieri delle opere

1. Il Programma di attuazione, in particolare, dovrà verificare la compatibilità delle diverse previsioni relative ai cantieri delle opere, per quanto riguarda l'occupazione delle aree, lo svolgimento dei lavori, la circolazione dei mezzi.
2. Nei confronti del contesto urbano circostante, sia per le componenti insediative che per il funzionamento della circolazione stradale, dei relativi sottoservizi e del sistema delle opere a rete, dovranno essere predisposti tutti i necessari accorgimenti per assicurare la sicurezza e l'incolumità pubblica, nonché mitigare gli effetti di disturbo, le diverse forme di inquinamento ambientale, l'eventualità di conseguenze negative e di pericolo.

Art. 32 Monitoraggio degli effetti dei lavori

1. La Struttura Tecnica del Settore Lavori Pubblici provvede altresì alla messa a punto di un Programma di monitoraggio dei diversi fattori di impatto ambientale conseguenti all'esecuzione dei lavori; nel Programma saranno previsti contenuti, metodiche, frequenza e competenze dei rilevamenti necessari.
2. Sulla base dei risultati periodici del Programma di monitoraggio, il Comune stabilisce quali interventi siano eventualmente necessari per mitigare gli effetti dei lavori, e debbano essere eseguiti a cura a spese del soggetto attuatore delle opere, nei tempi prestabiliti.
3. I contenuti del Programma di monitoraggio e delle sue singole fasi temporali vengono recepiti in un Protocollo d'intesa stabilito tra lo stesso Comune, i vari Soggetti Attuatori, nonché i diversi Enti di gestione ed Uffici competenti. Il Responsabile del Procedimento dei LLPP controlla il rispetto del Protocollo d'intesa.

Art. 33 Adeguamento del P.P.

1. Nel corso dell'attuazione del P.P., per il miglior esito dei programmi di realizzazione, possono presentarsi esigenze di messa a punto, di specificazione, di adeguamento, di adattamento ed anche di modificazione del Progetto Unitario, come pure dei progetti delle opere di urbanizzazione a questo collegati. Le eventuali modifiche possono essere richieste dal Comune, ovvero dal Soggetto Attuatore interessato, ed essere condivise ed accettate dal Comune.
2. Dette modifiche, su proposta del Responsabile del Procedimento, possono essere direttamente approvate con deliberazione della Giunta Comunale, cioè senza che sia necessaria una procedura di variante al P.P., solo nei casi che non comportino variazioni riguardanti:
 - l'assetto generale del Piano Particolareggiato;
 - i perimetri del comparto;
 - la potenzialità edificatoria;
 - le destinazioni d'uso del Comparto;
 - la misura degli standard urbanistici;
 - i diritti di terzi proprietari.
3. Ove del caso, in seguito all'approvazione delle modifiche di cui al comma precedente, si provvederà, in accordo con i soggetti interessati, ad un corrispondente aggiornamento delle Convenzioni urbanistiche attuative, nonché del Protocollo di intesa relativo al Programma d'attuazione.

4. Le eventuali modifiche al P.P. che non siano riconducibili alla casistica di cui al precedente comma 2, saranno approvate con la procedura della Variante al P.P. secondo quanto stabilito dalle norme sovraordinate.

Art. 34 Superfici fondiarie

1. L'Elaborato grafico Tav. 08. individua con apposito perimetro le aree classificate come superfici fondiarie, cioè come aree destinate alla realizzazione degli edifici di progetto e delle relative sistemazioni pertinenziali. Fanno parte delle superfici fondiarie le aree destinate alla formazione dei parcheggi pertinenziali interrati, anche se la loro superficie a terra, dopo le sistemazioni di progetto, viene a far parte dello spazio di uso pubblico in continuità con il piano stradale, come indicato nella stessa Tav. 08. La sistemazione e la manutenzione di tali aree di uso pubblico sono a carico dei Soggetti Attuatori.
2. Ai fini dell'attuazione edilizia, nel rispetto delle indicazioni riportate nel P.P. in sede di Progetto Unitario, le superfici fondiarie non possono essere suddivise.

Art. 35 Superficie utile ammissibile e l'altezza del fabbricato

Le potenzialità edificatorie attribuite progettualmente alle superfici fondiarie previste dal P.P., sono espresse in S.N.P. (Superficie netta di Pavimento), in conformità al parametro usato dalla normativa dello strumento urbanistico sovraordinato.

Tale S.N.P. è da considerarsi come potenzialità edificatoria realizzabile in fase di compilazione del Progetto Unitario del Comparto Urbanistico.

Nel rispetto di tale parametro massimo di S.N.P., resta stabilito che l'altezza del fabbricato da realizzare dovrà essere compatibile ai parametri previsti delle NTA di PRG vigente, per i Piani Attuativi d'iniziativa Pubblica.

Le potenzialità edificatorie di progetto del Comparto B sono espresse in SNP e ripartite per le diverse destinazioni d'uso così come specificato nella tabella art. 9:

Art. 36 Sagoma di massimo ingombro e distanze

Gli Elaborati grafici del P.P. indicano le sagome di massimo ingombro planimetrico dei corpi edilizi. Le sagome tengono conto dei parametri di cui alla tabella del precedente punto, comprendendo quindi anche le superfici accessorie e gli ingombri tecnici.

La distanza da altri corpi di fabbrica e dalle strade sono quelle previste dal Piano Attuativo che possono essere anche non conformi a quanto previsto dalle NTA del PRG vigente.

Le soluzioni definitive dei vari edifici in progetto, comunque, dovranno risultare sempre contenute entro i limiti esterni delle sagome di massimo ingombro indicate dagli Elaborati grafici del P.P.

Eventuali modeste difformità, in sede di approvazione del Progetto Unitario, possono essere ammesse soltanto per parti costituenti superfici e volumi accessori e tecnici, che tuttavia non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; ovvero possono essere ammesse per elementi meramente complementari, strutturali e/o architettonici e d'ornato.

All'interno della sagoma di massimo ingombro, il Progetto Unitario dovrà dimostrare il rispetto della distanza minima fra pareti finestrate, pari a 10 mt.

Art. 37 Spazi privati di uso pubblico

Le attività e le funzioni collocate al piano terra sono di norma servite da un portico, che può svilupparsi lungo tutti i fronti strada degli edifici.

I portici e gli altri eventuali spazi privati di uso pubblico previsti in sede di progettazione definitiva, e indicati come tali nel Progetto Unitario, pur restando di proprietà privata, saranno sottoposti a servitù permanente di pubblico passaggio, con onere di manutenzione a carico del proprietario, mediante apposita clausola pattizia inserita nella Convenzione Attuativa, e con atto pubblico registrato e trascritto prima della richiesta di abitabilità/agibilità dell'edificio.

Art. 38 Destinazione d'uso ammesse

All'interno degli ambiti edificabili, così come indicato nelle tavole di progetto del Piano Particolareggiato, sono ammessi la realizzazione di fabbricati le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenze: urbane, permanenti e temporanee, individuali e collettive;
- Terziario diffuso: on il cui termine si intendono:
 - pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, alberghi, pensioni, motel);
 - commercio al dettaglio (negozi, supermercati);
 - uffici (pubblici e privati, studi professionali e commerciali, agenzie varie);
 - artigianato di servizio (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetiste ed attività affini,
 - laboratori odontotecnici, laboratori artigianali alimentari e di servizio alla casa.
 - sedi di associazioni (sindacali, politiche, di categorie, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali);
 - attrezzature per lo spettacolo (cinema, teatro, sale per manifestazioni, sale da ballo, centri e sale polivalenti, piazze per rappresentazioni, luna park).

Art. 39 Funzioni terziarie diffuse

1. Il P.P. prevede una Superficie netta di pavimento complessiva da riservare alle attività terziarie diffuse di piccolo taglio, ossia i negozi, i pubblici esercizi, le botteghe, gli uffici e modeste attività terziarie assimilabili, nonché servizi pubblici e/o privati;
2. La destinazione specifica delle attività terziarie diffuse nel Progetto Unitario sarà indicata ed approvata, in via preliminare, nel rispetto delle sole prescrizioni del P.P. e del Regolamento Edilizio, con il vincolo espressamente richiamato nel progetto che le attività stesse debbono in ogni caso risultare compatibili con l'ambiente residenziale, escludendo quindi qualsiasi attività che possa in qualsiasi modo recare disturbo agli abitanti.
3. Con la realizzazione delle unità edilizie, e successivamente, le destinazioni specifiche delle attività terziarie, oltre al rispetto di quanto indicato al precedente comma 2, saranno sottoposte ad approvazione da parte della A.S.L., con particolare riferimento alla verifica delle norme di igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro e di quelle relative all'impatto acustico.
4. Le attività terziarie devono essere collocate prioritariamente al piano terra, a diretto contatto con il portico pedonale; la loro eventuale collocazione e/o espansione al primo piano (con unica o distinta unità immobiliare) è ammessa soltanto nel caso che nel Progetto Unitario del Comparto Urbanistico sia stata già prevista la completa utilizzazione dei piani terra.

5. Eventuali insegne commerciali relative alle attività terziarie insediate dovranno essere parte integrante dei relativi progetti architettonici; con esclusione, in ogni caso, di insegne del tipo a bandiera (orizzontale e verticale) e su palina.

Art. 40 Balconi ed altri corpi aggettanti

Sui fronti edilizi, comunque prospicienti le strade e gli altri spazi comuni, non sono di norma ammessi balconi aggettanti (ma solo logge ovvero balconi incassati). Analogamente, non sono ammessi di norma altri corpi né altre strutture in aggetto, salvo quanto eventualmente previsto dalle indicazioni di dettaglio del P.P.

Art. 41 Piani interrati, autorimesse

1. I piani interrati, ricavati all'interno ed anche all'esterno della proiezione a terra della sagoma degli edifici, sono destinati a spazi tecnici, superfici accessorie, e prevalentemente a parcheggi, ossia autorimesse, divisi o indivisi.
2. Gli elementi di collegamento con l'esterno, come le rampe carraie di accesso agli interrati, che interessano le aree pertinenziali ad uso pubblico, devono essere dettagliati in sede di Progetto Unitario.
3. E' ammissibile prevedere l'accorpamento dei piani interrati, dei parcheggi pertinenziali e delle autorimesse relativi a più unità edilizie, ottenendo una riduzione del numero degli accessi carrai (rampe od altro), nel rispetto delle norme di sicurezza relative alle autorimesse.
4. I parcheggi corrispondenti alla quota minima necessaria ai sensi dell'Art. 9 della L.n° 122/1989 e del vigente Regolamento Edilizio, restano vincolati nell'uso pertinenziale, e non possono essere ceduti separatamente dalla relativa unità immobiliare.

Art. 42 Soggetti Attuatori

I Soggetti Attuatori che, in sede di aggiudicazione della relativa procedura di evidenza pubblica, hanno acquisito la proprietà delle aree costituente il Comparto Urbanistico, prima di poter dare attuazione alle previsioni del P.P. sono tenuti alla stipula, con il Comune, della necessaria Convenzione Urbanistica attuativa relativa al Progetto Unitario approvato.

Art. 43 Schema di Convenzione Urbanistica attuativa

Alla deliberazione di approvazione del P.P. è allegato lo Schema di Convenzione Urbanistica, che definisce specificamente tutti gli impegni assunti dal Soggetto Attuatore per dar corso alla realizzazione delle previsioni contenute nel Progetto Unitario approvato.

Tra gli impegni del Soggetto Attuatore, può essere ricompreso anche quello del tempo massimo entro il quale debbono essere effettuate le realizzazioni edilizie.

Lo Schema di convenzione ha valore orientativo, e viene messo a punto fra le parti sulla base delle previsioni del Progetto Unitario approvato. Dopo la stipula, la Convenzione ha valore di pubblico

strumento, e deve essere regolarmente registrata e trascritta. Le spese di registrazione sono a carico del Soggetto Attuatore.

La durata della Convenzione, stabilita fra le parti in base al programma attuativo, non può essere superiore a dieci anni, né superare il termine di scadenza del P.P. eventualmente prorogato. La Convenzione può essere prorogata per motivate esigenze del programma attuativo. Qualora la proroga oltrepassi il termine di scadenza del P.P. , essa è subordinata all'approvazione di un nuovo Piano Particolareggiato relativo a tutte le parti non ancora attuate.

Art. 44 DISPOSIZIONI GENERALI

Per tutto quanto concerne i criteri di progettazione degli edifici, quali, la definizione degli elementi particolari, l'aspetto esterno degli edifici e degli spazi scoperti, le prescrizioni igienico sanitarie degli ambienti interni, si farà esplicito riferimento al regolamento comunale vigente.