



**PROPRIETÀ**

**IL PALAGIO S.R.L.**

Via dell'albero, 27 Campi Bisenzio

*Progettisti*

**PROGETTO URBANISTICO**

Tobia Balli Architetto

Laura Landi Ingegnere

Collaboratori

Giuseppe Raeli Architetto

**ASPETTI PAESAGGISTICI E SISTEMA DEL VERDE**

Vincenzo Buonfiglio Agronomo

**ASPETTI IDRAULICI E OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Andrea Sorbi Ingegnere

**ASPETTI GEOLOGICI**

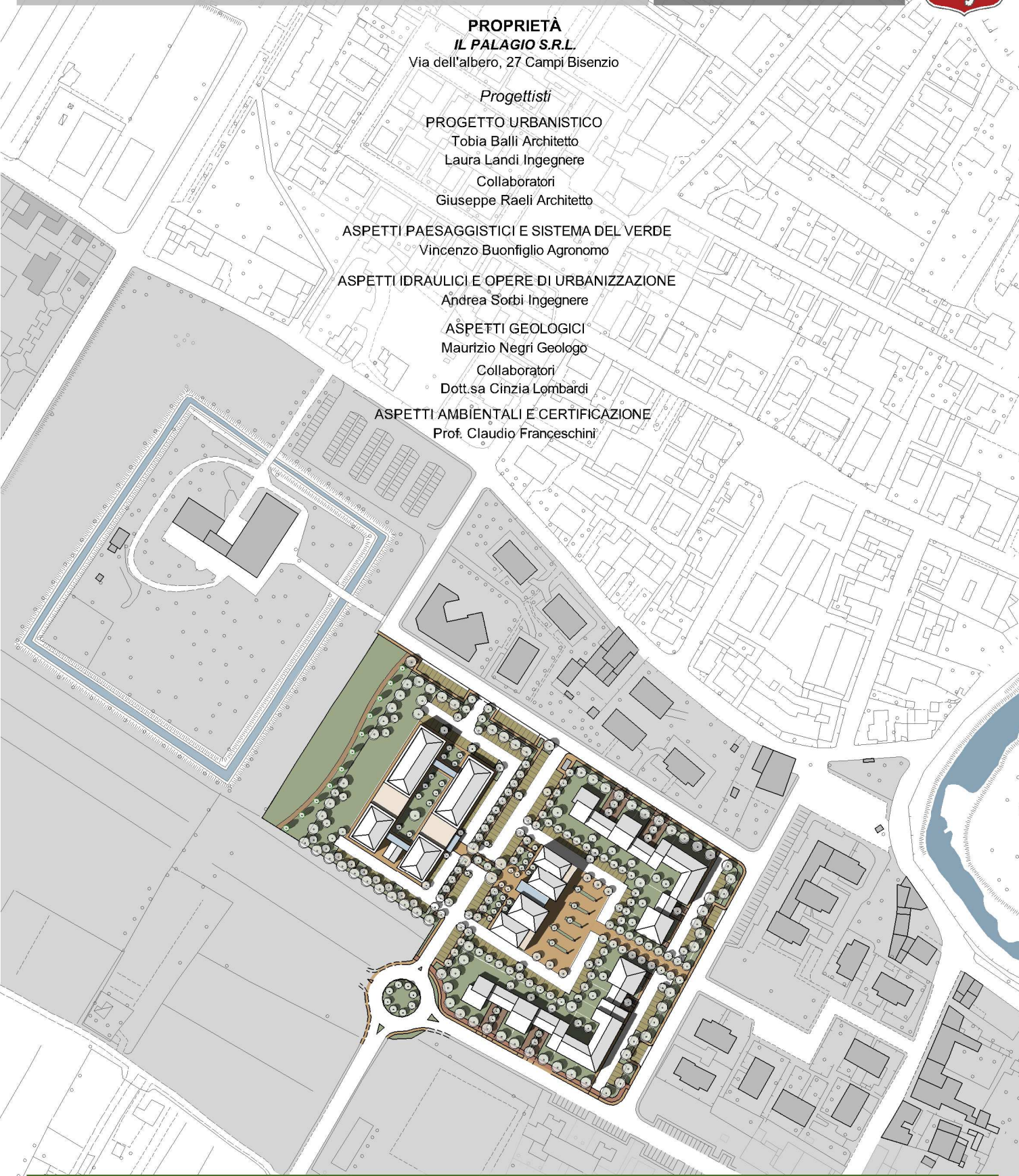
Maurizio Negri Geologo

Collaboratori

Dott.sa Cinzia Lombardi

**ASPETTI AMBIENTALI E CERTIFICAZIONE**

Prof. Claudio Franceschini



**C2**

**C. PROGETTO URBANISTICO**

Norme tecniche di attuazione

## **P.M.U. 4.16 “IL PALAGIO”**

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **0. INDICE**

**1. AMBITO DI APPLICAZIONE**

**2. TIPOLOGIA DEL PIANO ATTUATIVO**

**3. EFFETTI DEL PIANO ATTUATIVO**

**4. CONTENUTO DEL PIANO ATTUATIVO**

**5. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO**

**6. DESCRIZIONE DELLE AREE**

**7. AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA**

**8. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA E PER  
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

**8.1 LOTTI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

**8.2 LOTTO A DESTINAZIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE**

**8.3 LOTTO A DESTINAZIONE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - AT**

**9. PRESCRIZIONI GENERALI**

**10. MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI**

**11. PARAMETRI URBANISTICI**

**12. FASI E MODALITA' ATTUATIVE**

**13. OPERE E MANUFATTI ACCESSORI**

**14. VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO ED INVARIANTI**

## **1. AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il piano attuativo (P.A.), quale strumento di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale (di seguito denominato R.U.C.), disciplina gli interventi nell'area compresa nell'UTOE n° 4, posta a OVEST del Fiume Bisenzio, compresa tra la Circonvallazione Sud, la Via Barberinese, in prossimità di Villa Il Palagio.

Trattasi del comparto individuato nel R.U.C. vigente dal P.M.U. 4.16, denominato "Il Palagio", destinato ad "Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale" di cui all'art. 128 delle NTA del RUC, avente le seguenti destinazioni urbanistiche.

<b>a) Aree residenziali di nuova definizione (zona C)</b>	<b>di cui all'Art.</b>	<b>131 NTA</b>
<b>b) Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione (D5)</b>	<b>di cui agli Art.</b>	<b>133 NTA</b>
<b>c) Attrezzature di interesse comune</b>	<b>di cui all'Art</b>	<b>137 NTA</b>
<b>d) Viabilità pubblica</b>	<b>di cui all' Art.</b>	<b>89 NTA</b>
<b>e) Parcheggi pubblici</b>	<b>di cui all'Art.</b>	<b>138 NTA</b>
<b>f) Verde pubblico</b>	<b>di cui all'Art.</b>	<b>136 NTA</b>
<b>g) Verde di rispetto</b>	<b>di cui all'Art.</b>	<b>95 NTA</b>
<b>h) Itinerario pedo-ciclabile</b>	<b>di cui all'Art.</b>	<b>93 NTA</b>

L'area individuata catastalmente nel Foglio di mappa n° 19, dalle seguenti particelle o porzioni:

<b>-particella n°</b>	<b>1.024</b>
<b>-particella n°</b>	<b>1.026</b>
<b>-particella n°</b>	<b>1.766 porzione</b>
<b>-particella n°</b>	<b>1.785 porzione</b>
<b>-particella n°</b>	<b>2.422 porzione</b>
<b>-particella n°</b>	<b>2.423 porzione</b>
<b>-particella n°</b>	<b>2.424 porzione</b>
<b>-particella n°</b>	<b>2.425 porzione</b>
<b>-particella n°</b>	<b>2.426</b>
<b>-particella n°</b>	<b>2.427</b>
<b>-particella n°</b>	<b>2.431</b>

## **2. TIPOLOGIA DEL PIANO ATTUATIVO**

Il presente Piano Attuativo è stato redatto ai sensi degli artt. 11, 12 e 13 delle Norme tecniche di Attuazione (di seguito denominate N.T.A.) del vigente R.U.C.; ha i contenuti e gli effetti di un piano di lottizzazione così come normato dagli artt. 107, 108, **109**, 110, 111, 112 e 115 della L.R. 65/2014.

## **3. EFFETTI DEL PIANO ATTUATIVO**

Le presenti norme sono applicate all'interno del perimetro del PMU 4.16, così come individuato nel precedente art 1.

Esse non modificano le previsioni di R.U.C. ma ne costituiscono un approfondimento normativo e pertanto per quanto non espressamente qui disciplinato, si applicano le norme del Regolamento Urbanistico Comunale, del Regolamento edilizio, nonché della normativa nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia, vigenti al momento dell'approvazione del presente piano.

## **4. CONTENUTO DEL PIANO ATTUATIVO**

Il P.M.U. 4.16 "Il Palagio" pone norme e vincoli per la realizzazione di un complesso di edifici ad uso residenziale, commerciale, direzionale, attrezzature di interesse comune e relativi spazi pubblici e privati.

In particolare disciplina:

- l'articolazione delle aree pubbliche e le aree private o di uso pubblico;
- l'articolazione e la distribuzione delle funzioni;

- le fasi e modalità di realizzazione;
- le caratteristiche dell'edificazione con particolare attenzione alle modalità di conseguimento della certificazione ambientale;
- le caratteristiche degli spazi pubblici.

Inoltre:

- evidenzia la presenza o meno di regimi vincolistici sovraordinati;
- specifica attraverso eventuali prescrizioni la normativa idraulica in essere sull'area.

## **5. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO**

Il piano attuativo in oggetto è costituito dagli elaborati indicati nell'allegato "A" alle presenti norme.

## **6. DESCRIZIONE DELLE AREE**

Le aree interne al P.M.U. 4.16 presentano una **SUPERFICIE TERRITORIALE** pari a **31.245 mq** (ottenuta a seguito di rettifiche e deperimetrazioni di cui all'art 11 commi 6 e 8 bis delle NTA del RUC)

Il P.A., vista anche la presenza di un'area destinata ad Attrezzature (At), è stato suddiviso in due distinte Unità Minime di Intervento (U.M.I.) che presentano una propria autonomia urbanistica e funzionale; esse hanno le seguenti superfici:

<b>U.M.I. 1</b>	<b>Mq</b>	<b>22.582</b>
<b>U.M.I. 2</b>	<b>Mq</b>	<b>8.663</b>

Le destinazioni comprese nelle singole U.M.I. sono le seguenti:

### **U.M.I. 1**

	<b>Superficie (Mq)</b>
<b>LOTTO 1</b>	<b>3322</b>
<b>LOTTO 2</b>	<b>2829</b>
<b>LOTTO 3</b>	<b>1.733</b>
<b>LOTTO 4</b>	<b>1.657</b>
<b>LOTTO 5</b>	<b>5.160</b>
<b>aree destinate alla viabilità e verdi di rispetto</b>	<b>1793</b>
<b>aree per parcheggi pubblici</b>	<b>3.180</b>
<b>le aree per parcheggi pubblici graficizzate sono comprese ulteriori aree per l'accesso ai lotti privati ed aree di corredo aggiuntive</b>	<b>231</b>
<b>aree per verde pubblico</b>	<b>2843</b>
<b>Area per cabina Enel</b>	<b>65</b>
<b>TOTALE AREE U.M.I. 1</b>	<b>22582</b>

## U.M.I. 2

	<i>Superficie (Mq)</i>
<b>LOTTO At</b>	<b>8.200</b>
<b>aree per parcheggi pubblici</b>	<b>463</b>
<b>TOTALE AREE U.M.I. 2</b>	<b>8662</b>

### **7. AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA**

La progettazione definitiva ed esecutiva delle aree a destinazione pubblica sarà effettuata sulla base del relativo progetto preliminare contenuto nel presente piano attuativo, secondo le seguenti prescrizioni ed indicazioni generali:

#### **Parcheggi pubblici**

Al fine del conteggio della superficie da destinarsi a parcheggio pubblico sono considerati:

- a) gli stalli, e cioè gli spazi effettivamente destinati alla sosta degli autoveicoli;
  - b) le corsie di distribuzione, le aree a manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio
- Il tutto nei termini disposti dall'art. 138, commi 10 e 11 delle NTA del RUC.

Sono escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio e a ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

Il progetto prevederà la presenza almeno di 1 posto auto ogni 30 o frazione di 30, riservato ai mezzi al servizio di persone disabili (art.9 DPGR 41/R).

Nel caso di parcheggi a raso:

- la pavimentazione degli stalli di sosta deve essere realizzata in materiale drenante;
- una superficie minima del 20% dell'area viene riservata per sistemazioni a verde alberato;
- la messa a dimora delle alberature ad alto fusto, nonché le relative caratteristiche quantitative e qualitative, saranno quelle indicate nel progetto del verde, redatto ai sensi dell'art. 46, comma 6 delle NTA del RUC;
- i parcheggi riservati ai portatori di Handicap, in sede di progetto definitivo, saranno posti in prossimità degli accessi all'Attrezzatura pubblica (area At) e al lotto 5 dove sono previsti esercizi commerciali. Essi saranno coordinati con gli appositi scivoli di raccordo;
- una parte di aree a parcheggio pubblico richieste ai sensi dell'art. 138, co. 8 delle NTA del RUC, relative all'Attrezzatura (At) non realizzate direttamente nel P.A., sono oggetto di monetizzazione sulla base del *Regolamento per la monetizzazione delle aree per dotazioni urbanistiche* (approvato con D.C.C. n° 41 del 03/03/2015), così come indicato nella convenzione.

#### **Sede stradale e marciapiedi**

L'ingombro della sede stradale e delle piste ciclabili con relativi accessori (marciapiedi, illuminazione e verde di corredo) verrà esattamente definito in sede di progettazione definitiva ed esecutiva senza che ciò comporti modifica al piano attuativo.

Sempre in sede di progettazione definitiva saranno da confermare, attraverso accordi con gli enti competenti, il posizionamento e le modalità di realizzazione delle postazioni destinate alla raccolta differenziata.

#### **Impianti di illuminazione**

La progettazione, la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione esterna rispetteranno i criteri tecnici e le precauzioni di prevenzione dell'inquinamento luminoso di cui alla L.R. 21 marzo 2000 n.37 e nello specifico il relativo allegato "C".

Verranno perciò utilizzati esclusivamente dispositivi con irraggiamento verso il basso e schermati verso l'alto e comunque osservate le "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" di cui al D.G.R.T. del 27 agosto 2004 n.815.



### **Verde pubblico**

La progettazione e la conformazione delle aree a verde sarà effettuata in modo da garantirne la facile gestione e manutenzione. In particolare, in fase di progetto definitivo delle OOPP, saranno concordati con il Comune i sestri di impianto delle essenze arboree utilizzate.

Il progetto definitivo dovrà essere redatto in conformità del Progetto del Verde – elaborati D0 e D1; eventuali varianti in sede di PdC dovranno essere progettate da tecnico abilitato.

### **Accessibilità**

Un apposito elaborato grafico, quotato sia nelle parti pedonali che carrabili, dimostrerà in fase di P. di C. il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche (DPR 503/96).

### **Servizi a rete**

Lo schema dei sottoservizi potrà essere adeguato e modificato sulla base delle indicazioni definitive dei competenti Uffici comunali e delle modalità di fornitura prescritte dalle aziende erogatrici.

La progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione preciserà il tracciato dei nuovi servizi a rete da realizzare, ed il dettaglio dei materiali e delle tecniche costruttive mentre le progettazioni concessorie per l'attuazione dei singoli lotti definiranno inoltre anche i dettagli dei definitivi allacciamenti alle reti pubbliche esistenti

In sede esecutiva potranno essere modificate o inserite, secondo gli accordi con le singole aziende erogatrici e senza che ciò costituisca variante al Piano Attuativo, nuove cabine elettriche, idriche, di metanizzazione e simili secondo i fabbisogni che saranno stimati per l'energizzazione o l'alimentazione delle varie utenze, sia all'interno che all'esterno dei singoli lotti, anche se non localizzate sugli elaborati dei progetti preliminari delle opere di urbanizzazione.

Lo schema delle opere di urbanizzazione e dei relativi allacciamenti, è riportato negli appositi elaborati sempre fatte salve le soluzioni definitive che saranno individuate in sede di P. di C.

## **8. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA E PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

Negli specifici elaborati grafici del piano attuativo sono indicati i lotti destinati all'edificabilità a carattere privato o riservati ad Attrezzature di interesse comune. di cui all'art. 137 del vigente R.U.C., nonché i parametri urbanistici per la loro edificazione.

I titoli abilitativi alla costruzione degli edifici, nei singoli lotti, dovranno essere richiesti sulla base di un progetto plani-volumetrico esteso all'intero lotto edificabile, sottoscritto per accettazione da tutti i titolari dei diritti edificatori di quel lotto.

Il progetto del planivolumetrico dovrà essere redatto nel rispetto delle presenti norme, nonché delle prescrizioni edilizie riportate nel P.A., riguardo alla quantità volumetrica massima consentita nel singolo lotto, alle tipologie edilizie ammissibili, alla destinazione d'uso degli edifici.

### **8.1 Lotti a destinazione residenziale**

In questi lotti , ricadenti nell'U.M.I. 1, è prevista la sola destinazione residenziale. Essi sono individuati con i numeri 1, 2, 3 e 4.

In ottemperanza dell'art. 128, comma 6 delle NTA del RUC, almeno il 10% della SUL complessiva a destinazione residenziale prevista dal P.A., deve essere riservata ad edilizia sociale di cui all'art. 49 bis delle NTA del RUC.

Nel rispetto del vigente Regolamento per l'Edilizia sociale approvato con Del. C.C. n.40 del 3.3.2015, la progettazione esecutiva delle costruzioni per residenza sociale deve rispettare i requisiti di cui ai relativi art. 4 - *Rapporti tra edificato e contesto.principi e requisiti*), 5-*Aree e spazi comuni: principi e requisiti*, 6- *Requisiti dei fabbricati* e 7- *Requisiti delle unità abitative*. Il rispetto di tali requisiti sarà garantito, oltre che dall'asseverazione di cui all'art. 1 co 6 del suddetto Regolamento, mediante la presentazione di elaborati dimostrativi che vanno a costituire parte integrante del progetto volto all'ottenimento del titolo abilitativo edilizio.

## **8.2 Lotto a destinazione Commerciale/Direzionale**

In questo lotto, il n° 5, compreso nell'U.M.I. 1, sono state previste le attività diverse da quella residenziale; In particolare in esso sarà possibile realizzare, anche in un unico edificio, le seguenti attività: commerciale, comprese attività artigianali di servizio complementari alla residenza; turistico/ricettiva con esclusione dei residence; direzionale; di servizio.

## **8.3 Lotto a destinazione Attrezzature di interesse comune - At**

Questo Lotto, compreso nell'U.M.I. 2, è riservato alla realizzazione di Attrezzature di interesse comune. Le attività insediabili sono pertanto quelle indicate dall'art. 137 delle NTA del vigente R.U.C.

## **8.4 Prescrizioni generali per le aree a destinazione privata e per attrezzature di interesse comune**

### **Recinzioni**

Le recinzioni dei lotti sono facoltative e, se realizzate, dovranno essere progettate unitariamente per ogni Lotto, sulla base delle esigenze funzionali delle attività svolte.

### **Parcheggi privati**

I parcheggi privati pertinenziali per la sosta stanziale e di relazione dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche e dei requisiti della disciplina urbanistica commerciale vigente al momento dell'approvazione del piano attuativo.

### **Impianti di illuminazione**

La progettazione, la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione esterna rispetteranno i criteri tecnici e le precauzioni di prevenzione dell'inquinamento luminoso di cui alla L.R. 21 marzo 2000 n.37 e nello specifico il relativo allegato "C".

Verranno perciò utilizzati esclusivamente dispositivi con irraggiamento verso il basso e schermati verso l'alto e comunque osservate le "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" di cui al D.G.R.T. del 27 agosto 2004 n.815.

### **Verde privato e alberature di alto fusto**

Il progetto del verde, compresa la posa delle alberature d'alto fusto, è stato redatto ai sensi dell'art. 46, comma 6 delle NTA del RUC.

Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità del Progetto del Verde – elaborati D0 e D1, verificando la corretta distanza tra gli alberi, sulla base della specie e della dimensione. Eventuali varianti in sede di PdC dovranno essere progettate da tecnico abilitato e concordate con il Servizio Verde Pubblico-V Settore -Servizi tecnici/Valorizzazione del Territorio.

### **Accessibilità**

Un apposito elaborato grafico, quotato sia nelle parti pedonali che carrabili, dimostrerà in fase di P. di C. il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche (DPR 503/96).

## **9. INDICAZIONI della CONFERENZA dei SERVIZI EX ART.23 della DISCIPLINA del PIT**

Devono essere rispettate le seguenti indicazioni da assolvere in fase esecutiva, di cui al parere espresso in data 22.5.2019 in sede di Conferenza dei Servizi tra Regione Toscana, Città Metropolitana di Firenze, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio Firenze-Prato-Pistoia ed il Comune di Campi Bisenzio, in merito al rispetto della specifica disciplina paesaggistica del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

- la progettazione dell'area centrale della UMI 1 sia finalizzata alla definizione di uno spazio di relazione ad uso pubblico opportunamente connotato dal punto di vista architettonico attraverso il disegno dei fronti degli edifici residenziali e commerciali che la intercludono, la scelta di adeguate finiture e arredi e il progetto del verde;
- sia verificata e adeguata la scelta delle specie arboree e arbustive in coerenza con il contesto urbano. In tal senso si chiede una revisione delle essenze da utilizzare in particolare lungo la pista ciclabile e all'interno della rotatoria;
- al fine di garantire la continuità di impianto all'interno del comparto, l'area del parcheggio pubblico P1 sia distinta dalla viabilità esterna di scorrimento attraverso un diverso uso delle finiture e il passaggio pedonale tra le due UMI

sia ridefinito al fine di renderne più evidente il tracciato in ideale prosecuzione con quello di accesso alla UMI 1 dalla Via Pimentel;

- sia approfondita la soluzione delle coperture degli edifici di testata dei lotti 1 e 2;
- dovranno essere attivate le opportune verifiche di carattere archeologico secondo la normativa vigente.

## **10. MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI**

Nell'ambito della progettazione definitiva ed esecutiva dei singoli interventi edilizi dovranno essere perseguite le seguenti indicazioni, anche in coerenza agli esiti di cui al documento VAS RAPPORTO AMBIENTALE (cap.6) e di seguito riportate nel presente capitolo:

### **Prestazione energetica**

Per tutti gli edifici di nuova costruzione ricompresi all'interno della perimetrazione del P.A. è fatto obbligo di conseguire una prestazione energetica come prescritto dalla vigente normativa in materia di risparmio energetico-

### **Certificazione ambientale**

Per tutti gli edifici ricompresi all'interno della perimetrazione del P.A. è fatto obbligo di conseguire la certificazione ambientale di cui agli artt. 72, 73, 74 e 75 del vigente regolamento edilizio del comune di Campi Bisenzio approvato con Delibera n.144 del 5 dicembre 2005, in conformità con quanto previsto dal "Regolamento per la certificazione ambientale e premi edificatori" del Comune di Campi Bisenzio approvato con Delibera n.145 del 5 dicembre 2005.

### **Normativa idraulica**

Gli interventi edilizi in fase esecutiva devono rispettare tutte le prescrizioni e condizioni indicate nelle Relazioni idraulica e geologica (elaborati G0a e H1) e nella SCHEDA DI FATTIBILITA' 4.16 del RUC (Variante Del.C.C n.68 del 12.4.2018), in particolare:

- a) Realizzazione del primo piano di calpestio degli edifici a quota non inferiore a 36.80 m s.l.m.
- b) Le zone pertinenziali (accessi, percorsi, parcheggi) dovranno essere realizzate a non inferiore a 36.80 m s.l.m.
- c) Realizzazione di vasche di compensazione idraulica per un volume complessivo non inferiore a 1663 mc.
- d) Mantenimento dell'area a Verde Pubblico all'attuale quota del piano di campagna ovvero esecuzione di sbassamenti della stessa per eseguire la compensazione idraulica.
- e) Garantire l'invarianza idraulica del PMU limitando la portata meteorica uscente dalla nuova fognatura meteorica di lotto a 70 l/s e realizzando un volume di laminazione per autocontenimento di almeno 948 mc anche all'interno della fognatura stessa.

### **Sistema acqua**

E' prescritto l'uso di sistemi e dispositivi atti a garantire un'erogazione razionale dell'acqua potabile unitamente a tecniche atte a garantire una riduzione dei consumi pro-capite anche mediante il riuso a scopi non potabili della acque bianche di scarico e di quelle meteoriche.

E' inoltre prescritto di utilizzare strategie e misure idonee a:

- limitare il pompaggio delle falde idriche locali
- favorire un razionale allontanamento delle acque reflue mediante la locale rete fognaria o sistemi di equivalente capacità depurativa.

### **Sistema aria**

E' prescritto di assicurare limitate emissioni di sostanze inquinanti nell'aria esterna adottando strategie atte:

- al contenimento dei consumi energetici con riduzione delle emissioni di biossido di carbonio e di polveri sottili;
- alla riduzione del traffico veicolare locale con contenimento delle emissioni di NOx e polveri sottili;
- alla razionalizzazione delle aree a verde quali barriere naturali alla diffusione delle sostanze inquinanti.

### **Sistema paesaggio**

Gli interventi edilizi devono garantire:

- condizioni di benessere percettivo accettabili in ogni periodo dell'anno;
- l'armonizzazione con le caratteristiche naturali dell'ambiente circostante;



### **Sistema energia**

E' prescritto di porre in atto strategie finalizzate a:

- contenere i consumi di energia primaria per la climatizzazione degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria;
- limitare i consumi di energia elettrica limitando i carichi e i periodi di punta;
- favorire l'impiego di forme rinnovabili di energia in sostituzione di quelle tradizionalmente non rinnovabili.

In ogni caso dovranno essere rispettate le prescrizioni sul contenimento dei consumi energetici assicurando una prestazione energetica così come prescritta dalla vigente normativa.

### **Sistema rifiuti**

E' prescritto di porre in atto strategie in grado di:

- ridurre la quantità di rifiuti da smaltire
- favorire sistemi di preselezione e di raccolta differenziata di quanto riciclabile ottimizzando le operazioni di conferimento e ritiro dei rifiuti.

Le soluzioni da adottare nei singoli lotti, anche in relazione alle specifiche richieste, saranno esattamente stabilite in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire secondo le indicazioni e condizioni date da Alia e dal Servizio Ambiente.

### **Sistema trasporti e mobilità**

Saranno valutati interventi atti a razionalizzare la mobilità locale diminuendo l'uso dei veicoli privati.

### **Sistema ambiente**

E' prescritto di porre in atto strategie in grado di:

- rispettare le prescrizioni e i limiti di rumorosità che il locale Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA), approvato con Delibera n.172 del 29 novembre 2004 e successiva variante approvata con Delibera n.62 del 11 aprile 2013, stabilisce per la zona di intervento relativamente alle emissioni e immissioni sonore;
- minimizzare negli spazi esterni la presenza di campi elettrici e magnetici in bassa frequenza (50 Hz) generati da sorgenti localizzate;
- gestire, tutelare e riqualificare le aree verdi private, presenti nei lotti con interventi finalizzati ad incrementare quantitativamente e qualitativamente la fruibilità delle stesse.

Secondo la Relazione previsionale di Clima Acustico ai sensi della Ir 89/98 (elaborato F2 del piano attuativo): non sono necessarie specifiche opere di mitigazione acustica ma sono comunque auspicabili interventi migliorativi quali l'asfaltatura fonoassorbente della viabilità di accesso all'area del piano attuativo e la limitazione della velocità dei veicoli in transito a non più di 30 km/h (velocità raccomandabile sia per la tipologia strada che per la presenza di un plesso scolastico oltre che della futura RSA); in fase progettuale inerente alla richiesta di permesso a costruire relativa al lotto At dovrà essere presentata la relazione di Impatto acustico ed eventualmente adeguata quella inerente di Clima acustico sulla base di strumenti ulteriori di verifica circa le emissioni di rumore inerenti le sorgenti proprie le nuovo insediamento (ad es. gli impianti interni e esterni).

## **11 PARAMETRI URBANISTICI**

I Permessi a Costruire riferiti ai singoli lotti saranno rilasciati per il tempo di validità del P.A. e nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi sotto riportati.

## **U.M.I. 1**

<b><u>LOTTO 1</u></b>	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Residenziale</b>
<b>Superficie Fondiaria</b>	<b>Mq 3.322</b>
<b>Superficie Utile Lorda (SUL)</b>	<b>Mq 1.315</b>
<b>di cui SUL minima per Edilizia Sociale</b>	<b>Mq 180</b>

<b>Rapporto di Copertura (Rc)</b>	<b>35%</b>
<b>Distanza tra fabbricati (1):</b> - con pareti finestrate - con pareti non finestrate	<b>Mt 15,00</b> <b>Mt 6,00</b>
<b>Distanza dalle strade</b>	<b>Mt 7,50</b>
<b>Altezza massima (Hmax)</b>	<b>Mt 11,50</b>
<b>Rapporto di permeabilità (Rp)</b>	<b>25%</b>
<b>Quota minima di imposta piano terra edifici</b>	<b>36,80 ml SLM</b>

<b><u>LOTTO 2</u></b>	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Residenziale</b>
<b>Superficie Fondiaria</b>	<b>Mq 2829</b>
<b>Superficie Utile Lorda (SUL)</b>	<b>Mq 1.005</b>
<b>di cui SUL minima per Edilizia Sociale</b>	<b>Mq 142</b>
<b>Rapporto di Copertura (Rc)</b>	<b>35%</b>
<b>Distanza tra fabbricati (1):</b> - con pareti finestrate - con pareti non finestrate	<b>Mt 15,00</b> <b>Mt 6,00</b>
<b>Distanza dalle strade</b>	<b>Mt 7,50</b>
<b>Altezza massima (Hmax)</b>	<b>Mt 11,50</b>
<b>Rapporto di permeabilità (Rp)</b>	<b>25%</b>
<b>Quota minima di imposta piano terra edifici</b>	<b>+ 36,80 ml SLM</b>

<b><u>LOTTO 3</u></b>	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Residenziale</b>
<b>Superficie Fondiaria</b>	<b>Mq 1.733</b>
<b>Superficie Utile Lorda (SUL)</b>	<b>Mq 450</b>
<b>Rapporto di Copertura (Rc)</b>	<b>35%</b>
<b>Distanza tra fabbricati (1):</b> - con pareti finestrate -con pareti non finestrate	<b>Mt 15,00</b> <b>Mt 6,00</b>
<b>Distanza dalle strade</b>	<b>Mt 7,50</b>
<b>Altezza massima (Hmax)</b>	<b>Mt 8,50</b>
<b>Rapporto di permeabilità (Rp)</b>	<b>25%</b>
<b>Quota minima di imposta piano terra edifici</b>	<b>+ 36,80 ml SLM</b>

<b><u>LOTTO 4</u></b>	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Residenziale</b>
<b>Superficie Fondiaria</b>	<b>Mq 1.657</b>
<b>Superficie Utile Lorda (SUL)</b>	<b>Mq 450</b>

<b>Rapporto di Copertura (Rc)</b>	<b>35%</b>
<b>Distanza tra fabbricati (1):</b> - con pareti finestrate -con pareti non finestrate	<b>Mt 15,00</b> <b>Mt 6,00</b>
<b>Distanza dalle strade</b>	<b>Mt 7,50</b>
<b>Altezza massima (Hmax)</b>	<b>Mt 8,50</b>
<b>Rapporto di permeabilità (Rp)</b>	<b>25%</b>
<b>Quota minima di imposta piano terra edifici</b>	<b>+ 36,80 ml SLM</b>

<b><u>LOTTO 5</u></b>	
<b>Destinazioni d'uso</b>	- Commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato - Superficie di Vendita massima per ogni esercizio inferiore a 300 mq). -Attività artigianali complementari alla residenza -Turistico ricettiva (con esclusione dei residence) -Direzionale -di Servizio
<b>Superficie di vendita massima</b>	<b>Mq 590</b>
<b>Superficie Fondiaria</b>	<b>Mq 5.160</b>
<b>Superficie Utile Lorda (SUL)</b>	<b>Mq 2.800</b>
<b>Rapporto di Copertura (Rc)</b>	<b>35%</b>
<b>Distanza tra fabbricati:</b> - con pareti finestrate -con pareti non finestrate	<b>Mt 15,00</b> <b>Mt 6,00</b>
<b>Distanza dalle strade</b>	<b>Mt 7,50</b>
<b>Altezza massima (Hmax)</b>	<b>Mt 13,50</b>
<b>Rapporto di permeabilità (Rp)</b>	<b>25%</b>
<b>Quota minima di imposta piano terra edifici</b>	<b>+ 36,80 ml SLM</b>

(1) E' ammessa la costruzione dei fabbricati in aderenza al confine di proprietà privata

## **U.M.I. 2**

<b><u>LOTTO At</u></b>	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Attrezzature di interesse comune (vedi art. 137 delle vigenti N.T.A. del R.U.C.)</b>
<b>Superficie Fondiaria</b>	<b>Mq 8.200</b>
<b>Superficie Utile Lorda (SUL)</b>	<b>Mq 5.200</b>

<b>Rapporto di Copertura (Rc)</b>	<b>50%</b>
<b>Distanza tra fabbricati:</b> - con pareti finestrate -con pareti non finestrate	<b>Mt 15,00</b> <b>Mt 6,00</b>
<b>Distanza dalle strade</b>	<b>Mt 7,50</b>
<b>Altezza massima (Hmax)</b>	<b>Mt 13,50</b>
<b>Rapporto di permeabilità (Rp)</b>	<b>25%</b>
<b>Quota minima di imposta piano terra edifici</b>	<b>+ 36,80 ml SLM</b>

In tutti i lotti, ai fini del calcolo della Sul, della Superficie Coperta e del Volume, sono esclusi i maggiori spessori finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, così come precisato dalle definizioni contenute nell'allegato al vigente Regolamento Edilizio ("Parametri urbanistici ed edilizi e definizioni tecniche"), approvato con Delibera Comunale n.107 del 30 giugno 2015, con particolare riferimento a: SUL (punto 1.9, comma 5), Superficie Coperta (punto 1.14, comma 4) e Volume (punto 1.22, comma 4).

## **12.FASI E MODALITA' ATTUATIVE**

Il Piano Attuativo, come detto, è stato suddiviso in due distinte Unità Minime di Intervento (U.M.I. 1 e U.M.I. 2) a cui viene conferita una propria autonomia urbanistica e funzionale.

L'abitabilità degli edifici compresi nei singoli lotti edificabili, potrà essere attestata al ricorrere dei presupposti indicati dalla Convenzione del presente Piano.

All'interno di ogni singola U.M.I., ogni lotto potrà essere attuato attraverso uno o più Permessi di Costruire.

E' possibile la contestuale realizzazione di più lotti adiacenti attraverso un unico permesso di costruire.

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla stipula della convenzione redatta sulla base dello Schema di Convenzione facente parte integrante del P.A..

I permessi di costruire relativi ai lotti 1 e 2 dell'UMI 1, qualora fossero richiesti da soggetti diversi, non possono essere rilasciati se non previo esplicito accordo tra i confinanti, risultante da atto pubblico, in base al quale si accettano distanze inferiori alla distanza minima di 7,5 ml e in base al quale sia comunque assicurato il rispetto della distanza minima tra gli edifici interessati in funzione della presenza o meno di finestre nelle pareti frontistanti.

## **13. OPERE E MANUFATTI ACCESSORI**

Anche se non espressamente evidenziate nei presenti elaborati del P.A. (in quanto non costituenti parametri urbanistico-edilizi), in tutte le aree comprese nel PMU, è consentita l'installazione di manufatti e opere accessorie funzionali alle varie destinazioni urbanistiche indicate.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, rientrano nella fattispecie: recinzioni, manufatti tecnici compresi quelli per gli Enti Erogatori, divisori, traversine ed elementi spartitraffico, segnaletica verticale e orizzontale, insegne ed elementi di arredo urbano in genere.

La messa in opera di quanto sopra è comunque subordinata al relativo rilascio dei titoli autorizzativi eventualmente necessari ai sensi della legislazione e disciplina edilizia comunale vigente.

## **14. VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO ED INVARIANTI**

Il Piano ha validità di 10 anni dalla sua approvazione definitiva.

### **Comportano variante al presente P.A.**

- modifiche alla suddivisione fra spazi di uso pubblico e spazi di uso privato salvo siano di minima entità e comportino una cessione all' A.C. uguale o superiore;
- modifiche ai parametri urbanistici ed edilizi riferiti ai singoli lotti così come stabilito al precedente art. 11;

- c. L'assetto generale della viabilità e dei parcheggi salvo le modifiche derivanti dallo sviluppo dei progetti esecutivi.
- d. modifiche dell'assetto generale e al posizionamento delle aree pubbliche;
- e. modifiche alle destinazioni d'uso-riportate nelle presenti NTA per le singole UMI.

**Non comportano variante al presente P.A.**

- a. il diverso posizionamento dei fabbricati sul lotto di pertinenza;
- b. le variazioni delle unità immobiliari (nel numero e nella distribuzione), purchè sia verificato il rispetto di quanto previsto dall'art. 8.1 in riferimento alla edilizia sociale.
- c. l'attuazione contestuale di più lotti a condizione che siano ricompresi in un unico permesso a costruire;
- d. modifiche all'assetto tipologico-architettonico degli edifici;
- e. la realizzazione delle previsioni di ogni singolo lotto anche in più fasi purchè ogni richiesta di P. di C. sia accompagnata dal progetto planimetrico generale redatto ai sensi dell'art. 8 delle presenti NTA;
- f. modifiche alle opere pubbliche (comprese le opere a rete) derivanti dallo sviluppo dei progetti esecutivi o da specifiche richieste dei competenti enti.

In particolare hanno carattere prescrittivo (salvo le precisazioni riportate precedentemente) i seguenti elaborati:

- Convenzione
- Norme tecniche di attuazione (C2)
- Planimetria tecnica con destinazioni ammesse e parametri urbanistici (C4)
- Individuazione delle aree da cedere al Comune (C6)
- Le conclusioni prescrittive della Relazione di analisi idraulica di supporto (G0a) redatta ai sensi del DPGR 53/R/2012 e LR 41/2018.

Hanno carattere indicativo e/o dimostrativo tutti gli altri elaborati.

## **Allegato "A" alle NTA del PMU 4.16 "Palagio"**

### **A- INQUADRAMENTO URBANISTICO**

### **B RILIEVO E VERIFICHE CATASTALI**

- B1 Rilievo fotografico**
- B2 Estratto CTR con perimetro PMU 4.16**
- B3 Rilievo strumentale quotato con evidenziazione infrastrutture ed emergenze ambientali, con sovrapposto catasto**
- B4 Sovrapposizione catasto con RUC**
- B5 Ricomposizione catastale delle particelle con elenco proprietà e sovrapposizione previsioni PMU**
- B6 Visure catastali ed estratto di mappa**
- B7 Attestazione servitù**
- B8 Attestazione vincoli sovraordinati**

### **C PROGETTO URBANISTICO**

- C1 Relazione**
- C1. 1 Relazione ai sensi dell'art. 156 Ter delle NTA**
- C2 Norme Tecniche di Attuazione**
- C3 Superfici dei lotti e delle aree a destinazione pubblica**
- C4 Planimetria Tecnica con destinazioni ammesse e parametri urbanistici**
- C5 Verifica indice territoriale, verifiche standards e art. 138 NTA RUC.**
- C6 Individuazione aree da cedere**
- C7 Planivolumetrico**
- C8 Planimetria generale**
- C9 Contestualizzazione della proposta**
- C10 Profili e sezioni**
- C11 Lotto 1 : Progetto di massima e verifica dei parametri edilizi**
- C12 Lotto 2 : Progetto di massima e verifica dei parametri edilizi**
- C13 Lotto 3 : Progetto di massima e verifica dei parametri edilizi**
- C14 Lotto 4 : Progetto di massima e verifica dei parametri edilizi**
- C15 Lotto 5 : Progetto di massima e verifica dei parametri edilizi**
- C16 Lotto At : Progetto di massima e verifica dei parametri edilizi**
- C17 Rappresentazioni tridimensionali e simulazioni dell'inserimento ambientale-modellazioni 3D**

### **D SISTEMA DEL VERDE**

- D0 Relazione illustrativa**
- D1 Planimetria generale (art. 46 comma 6 NTA del RUC) - Abaco essenze arboree e arbustive - Tipologie degli impianti vegetazionali**

### **E OPERE PUBBLICHE**

- E0a Relazione tecnico illustrativa**
- E0b Perizia Sommaria di spesa**
- E0c Quadro economico**
- E1 Planoaltimetria di progetto e verifica L. 13/89.**
- E2 Sezioni trasversali tipologiche**
- E3 Sistema delle fognature**
- E4 Sistema dei sottoservizi**
- E5 Sistema del verde**



## **F CERTIFICAZIONE AMBIENTALE**

F1 Verifica B.A.L.

F2 Relazione previsionale di clima acustico ai sensi della L.R. 89/98

## **G ASPETTI IDRAULICI**

G0a Relazione di analisi idraulica di supporto ai sensi LR 41/2018 e DPGR 53/R/2011

G1 Cassa di compensazione idraulica in loc. Lago Puntalto

## **H ASPETTI GEOLOGICI**

H1 Relazione geologica

## **ATTESTAZIONI E CERTIFICAZIONI ASPETTI GEOLOGICI / IDRAULICI**

Scheda di deposito

Attestazione della compatibilità del tecnico progettista

Certificazione dell'adeguatezza del tecnico Geologo

Certificazione dell'adeguatezza degli studi idraulici

## **PARERI AZIENDE EROGATRICI**

## **BOZZA DI CONVENZIONE**

V.A.S. RAPPORTO AMBIENTALE

V.A.S. DOCUMENTO DI SINTESI NON TECNICA

Studio Trasportistico

Luglio 2019