

**ELABORATO C2-NTA-STATO SOVRAPPOSTO settembre 2019**

**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**
- 9. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – prescrizioni generali**
- 10. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA - mitigazione degli impatti**
- 11. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – destinazioni d'uso e prescrizioni specifiche**
- 12. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – parametri urbanistici**
- 13. FASI E MODALITA' DI INTERVENTO**
- 14. OPERE E MANUFATTI ACCESSORI**
- 15. VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO ED INVARIANTI**
- 16. AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA ESTERNE AL PERIMETRO DEL P.M.U.**
- 17. AREE DI PROPRIETA' COMUNALE DA RIQUALIFICARE NELL'AMBITO DEL P.A.**
- 18. QUOTE DI IMPOSTA PROGETTUALI**

## **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° 5, posta a Est del territorio comunale, compresa tra la Circonvallazione Sud, Via Palagetta e Via Padule.

Trattasi del comparto individuato nel R.U.C. Vigente dalla relativa Scheda d'Ambito P.M.U. "SA\_1 – Palagetta".

Con riferimento a questo Piano Attuativo si precisa che l'Ambito 1.1\_GSV verrà definito "Lotto 1" e l'Ambito 1.1\_MSV sarà definito "Lotto2", così denominati in tutti gli elaborati tecnici del piano attuativo.

L'area individuata catastalmente dalle seguenti particelle o porzioni:

-particella n° 25	del foglio n° 27
-particella n° 24	del foglio n° 27
-particella n° 26	del foglio n° 27
-particella n° 33 porzione	del foglio n° 27
-particella n° 454	del foglio n° 27
-particella n° 85	del foglio n° 27
-particella n° 34 porzione	del foglio n° 27
-particella n° 388	del foglio n° 27

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

Il presente Piano Attuativo viene 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.

Ai sensi dell'art. 107, comma 3 della sopramenzionata L.R., il Piano Attuativo costituisce variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, che vengono approvate contestualmente al P.M.U. "SA\_1 – Palagetta".

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

Le presenti norme si applicano alle aree comprese nella proposta di Piano Attuativo così come indicato nella tavola C 4.

Per quanto non espressamente qui disciplinato, nel periodo di validità del P.A., si applicano le norme del Regolamento Urbanistico, approvato contestualmente al presente P.A, del Regolamento Edilizio ( aggiornamento del. C.C. 107 del 30/06/2015) nonché della normativa nazionale e regionale vigenti.

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

Il P.M.U. "SA\_1 - Palagetta" pone norme e vincoli per la realizzazione di un complesso di edifici ad uso commerciale, direzionale (come più avanti precisato) e relativi spazi pubblici e privati.

In particolare disciplina:

- l'articolazione delle aree pubbliche e le aree private;
- 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.A. avente SUPERFICIE TERRITORIALE di mq 46'795 ed oggetto delle presenti norme si suddividono in:

<b>AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA</b>	<b>Superficie (Mq)</b>
aree destinate alla viabilità' e verdi di rispetto	3.183
aree per parcheggi pubblici	4.382
nelle aree per parcheggi pubblici sono comprese ulteriori aree per l'accesso ai lotti privati ed aree di corredo aggiuntive	760
aree per verde pubblico	4.530
<b>TOTALE AREE PUBBLICHE</b>	<b>12.855</b>

<b>AREE A DESTINAZIONE PRIVATA</b>	<b>Superficie (Mq)</b>
<b>LOTTO 1</b> <b>DESTINAZIONI D'USO:</b> - attività commerciali al dettaglio, comprese grandi e medie strutture di vendita - attività commerciali atipiche e pubblici esercizi - attività artigianali di servizio complementari alla residenza	26.160
<b>LOTTO 2</b> <b>DESTINAZIONI D'USO:</b> - attività commerciali al dettaglio, comprese medie strutture di vendita - attività commerciali atipiche e pubblici esercizi - attività artigianali di servizio complementari alla residenza - direzionale	7.780
<b>TOTALE AREE PRIVATE</b>	<b>33.940</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.

I progetti relativi alle aree a destinazione pubblica dovranno rispettare le prescrizioni e adottare le azioni di mitigazione contenute nel Rapporto Ambientale (Elaborato VAS 01) oltre che le seguenti prescrizioni e azioni di mitigazione:

### **Parcheggi pubblici**

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

- gli stalli, e cioè gli spazi effettivamente destinati alla sosta degli autoveicoli;
  - 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.

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 verrà 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.

In fase di progetto esecutivo dovrà essere verificata una distribuzione delle alberature in modo da fornire un razionale ombreggiamento agli stalli di sosta.

### **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.

Nel tratto di strada, in corrispondenza della prima porzione di Circonvallazione Est verrà previsto tra le due corsie un cordonato in cls o "New Jersey".

Qualora previste, saranno esattamente definiti, attraverso accordi con gli enti competenti, il posizionamento e le modalità di realizzazione delle piazzole ecologiche e similari.

### **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 sede di progetto definitivo, ai sensi art. 136, co 6 delle NTA del RUC, verranno individuate, se richieste dalla P.A., aree da riservare alla permanenza e al gioco degli animali domestici.

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

- L'impianto del verde, i percorsi, le aree di sosta, i giochi e gli arredi, dovranno essere oggetto di specifica progettazione che, individuate le caratteristiche ambientali e funzionali dell'area, proponga soluzioni idonee sotto il profilo biologico, funzionale, estetico e manutentivo;
- non devono essere previsti alberi del tipo: Populus alba e Populus nigra;
- per garantire il miglior attecchimento dell'apparato radicale degli alberi deve essere garantita una larghezza delle aiuole, in cui essi vengono piantumati, non inferiore a 1,5 mt;
- nelle zone interne del parcheggio pubblico e in corrispondenza delle zone pedonali si consiglia l'uso di cordoli "rialzati" e sagomati a "elle" con smussatura interna per consentire la creazione di fioriere e si invita a utilizzare piante di tipo "rosa seviliana" ai bordi delle stesse.

### **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**

Negli elaborati grafici del piano attuativo sono indicati i lotti destinati all'edificabilità a carattere privato, nonché i parametri urbanistici per la loro edificazione.

I titoli abilitativi alla costruzione degli edifici, nei singoli lotti, dovranno essere accompagnati da un progetto piano volumetrico esteso all'intero lotto edificabile, sottoscritto per accettazione, da tutti i titolari dei diritti edificatori del lotto.

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

### **9. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – prescrizioni generali**

#### **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.

Nel PdC dovranno essere individuate le aree di sosta per le biciclette in prossimità degli ingressi delle strutture commerciali in modo che siano facilmente raggiungibili.

#### **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 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.

A seguito delle risultanze dell'esame e controdeduzioni dell'osservazione n. 5 prot. 49199 dovrà essere osservata la seguente prescrizione:

***"si prescrive, in coerenza con le indicazioni degli articoli 12 e 15 delle NTA del PMU, in fase di elaborazione del progetto edilizio del lotto 1 di aumentare ed incrementare la fascia di verde privato posta a nord, a tutela delle aree residenziali antistanti all'area di scarico-carico delle merci che insiste su Via Padule";***

#### **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).

### **10. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA - mitigazione degli impatti**

Nell'ambito della progettazione esecutiva dei singoli interventi edilizi dovranno essere rispettate le prescrizioni e adottate le azioni di mitigazione contenute nel Rapporto Ambientale (Elaborato VAS 01) oltre che le seguenti prescrizioni e azioni di mitigazione:

#### **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 devono rispettare le seguenti condizioni e prescrizioni:

- per le quote di sicurezza idraulica da rispettare per il primo piano di calpestio degli edifici e per le zone pertinenziali (accessi, percorsi, parcheggi) si deve fare riferimento alla Scheda idraulica allegata al RUC per la relativa Scheda d'Ambito "SA\_1 – Palagetta".
- L'agibilità degli edifici è subordinata al collaudo o al certificato di regolare esecuzione degli interventi di messa in sicurezza idraulica previsti dalla Scheda idraulica allegata al RUC per la relativa Scheda d'Ambito "SA\_1 - Palagetta". Tali interventi sono quelli definiti nei progetti preliminari delle opere di messa in sicurezza idraulica allegati alla Relazione geologico idraulica di supporto al PMU (elaborato G0a).

#### **Misure generali di mitigazione**

##### ***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 vigenti 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 con sviluppo delle aree destinate a "isola ecologica"
- ottimizzare le operazioni di conferimento e ritiro dei rifiuti

In sede di PdC, come richiesto da ALIA, saranno individuate specifiche aree per il deposito temporaneo dei rifiuti differenziati. Tali aree dovranno essere ricavate garantendo il rispetto delle quantità minime indicate per le superfici permeabili (art. 71 NTA del RUC) e dei parcheggi privati pertinenziali e parcheggi privati per la sosta di relazione (artt. 44 e 44 bis delle NTA del RUC).

### **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.
- I singoli progetti edilizi saranno accompagnati dalla documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi della vigente normativa (L 447/98 e LR 89/98) e secondo le indicazioni contenute nell'Allegato A del DGR 857 del 21/10/2013; nello studio dovranno essere evidenziate le ripercussioni sui ricettori posti lungo via di Padule e aree limitrofe.

La progettazione esecutiva dell'intervento prenderà in esame:

- l'utilizzazione di macchine a bassa rumorosità e comunque rispondenti ai limiti previsti dal locale P.C.C.A.;
- l'adozione di interventi atti a ridurre le eventuali emissioni sonore proprie delle attività e/o dei relativi impianti in modo da rispettare i limiti indicati dal locale P.C.C.A. E del locale Regolamento delle attività rumorose;
- L'impiego di apparecchiature per servizi generali(ventilatori, pompe di calore, autoclavi) di limitata rumorosità e comunque aventi livelli di potenza sonora certificata in base ai quali individuare eventuali interventi di mitigazione dei livelli sonori in corrispondenza dei ricettori più vicini e quindi potenzialmente più disturbati;
- l'eventuale insonorizzazione dei locali tecnici dove siano installate apparecchiature rumorose.

Sulla base dell'esame e controdeduzione dell'Osservazione 5 a cura della Direzione Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana e in riferimento al Parere Motivato ex art.26 della LR10/2010 nonché alla Dichiarazione di Sintesi ai fini della VAS art.27 LR10/2010, si specifica che:

1.le successive fasi autorizzative delle opere, incluse quelle infrastrutturali, dovranno essere soggette a specifica procedura di VInCA, per la quale dovrà essere redatto uno Studio d'incidenza, a firma di tecnico esperto, che contenga campionamenti, eseguiti conformemente alle Linee guida di cui ai Manuali ISPRA nn. 140, 141 e 142 del 2016, sulle specie animali (soprattutto Anfibi, Molluschi, Insetti, Rettili e Laniidae ), le specie vegetali e gli habitat protetti, o comunque quelli idonei alla vita delle specie protette, presenti nell'area; per la metodologia e le stagioni di rilievo delle specie protette, o di interesse conservazionistico, non contemplate dai manuali ISPRA suddetti, dovrà essere fatto riferimento a specie tassonomicamente affini, e comunque alla migliore letteratura scientifica inerente i campionamenti; le elaborazioni statistiche dei dati rilevati dovranno includere almeno indici di abbondanza, di ricchezza e di varietà specifica; siano evidenziate le opere di illuminazione e di trasmissione di onde elettromagnetiche che siano eventualmente previste;

2.lungo tutta la scarpata orientale di v.le L. Roti, inclusa la rotonda di connessione con l'asse stradale di nuova costruzione, dovrà essere disposta, in accordo con i competenti Uffici comunali, una barriera per i piccoli animali protetti;

3.il nuovo asse stradale previsto in continuazione di v.le L. Roti dovrà contemplare, oltre alla barriera per i piccoli animali protetti, anche sistemi, sicuri per gli Uccelli, atti ad elevare le loro traiettorie di volo;

4.le nuove strutture di vendita, qualora dotate di ampie vetrate, dovranno prevedere sistemi di prevenzione dell'impatto di uccelli;

5.nell'ambito delle successive fasi autorizzative relative alla prevista realizzazione della cassa di laminazione idraulica, da sottoporre a specifica VInCA, dovrà essere approfondita, da parte di un tecnico esperto, la definizione e la relativa progettazione degli aspetti di mitigazione ambientale che dia ragione della valenza naturalistica degli interventi da attuare;

6.qualora si preveda il riutilizzo del terreno di risulta degli scavi, inerenti sia le strutture di vendita che le infrastrutture private e comunali previste in attuazione del Piano attuativo, incluse le opere di compensazione idraulica e di mitigazione naturalistica, il relativo progetto dovrà essere sottoposto a specifica VInCA.

7..La L.R. 10/2010 e s.m.i. specifica che il monitoraggio si basa su indicatori opportunamente selezionati, con riferimento sia agli obiettivi del Piano che alle azioni previste, sia agli impatti significativi e alle situazioni di criticità ambientale individuate nel Rapporto Ambientale; si prescrive quindi che venga svolto idoneo monitoraggio ambientale in conformità a quanto indicato negli strumenti urbanistici comunali e di sostenere le relative spese

### **11. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – destinazioni d'uso e prescrizioni specifiche**

Nei lotti privati, in conformità dell'art 133 ter e della Scheda d'Ambito PMU "SA\_1 –Palagetta", sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

#### **LOTTO 1:**

##### **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:**

- attività commerciali al dettaglio, comprese grandi e medie strutture di vendita
- attività commerciali atipiche e pubblici esercizi
- attività artigianali di servizio complementari alla residenza

#### **LOTTO 2:**

##### **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:**

- attività commerciali al dettaglio, comprese medie strutture di vendita
- attività commerciali atipiche e pubblici esercizi
- attività artigianali di servizio complementari alla residenza
- direzionale

E' escluso l'inserimento nei nuovi edifici delle attività di cui agli elenchi della LR. 10/2010 (allegati "A" e "B") e del D.lgs 152/2006; un eventuale inserimento di tali attività comporterà l'effettuazione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica sulla variante al P.A. approvato.

### **12. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – 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 edilizi di cui alle N.T.A. del R.U.C. e più precisamente:

<b>LOTTO 1</b>	
<b>SUPERFICIE LOTTO</b>	<b>26.160 Mq</b>
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	<b>- attività commerciali al dettaglio, comprese grandi e medie strutture di vendita</b> <b>- attività commerciali atipiche e pubblici</b>

	<b>esercizi - attività artigianali di servizio complementari alla residenza</b>
<b>RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (Rc), art. 70 NTA del RUC</b>	<b>40%</b>
<b>DISTANZA MINIMA DAI CONFINI, art. 42 NTA del RUC</b>	<b>7,50 Mt</b>
<b>DISTANZA MINIMA DA PARETI FINESTRATE, art. 41 NTA del RUC</b>	<b>15,00 Mt</b>
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA (Sul), art. 65 NTA del RUC</b>	<b>7'700 Mq (di cui superficie massima di vendita 5.000 Mq)</b>
<b>ALTEZZA MASSIMA EDIFICI (Hmax), art. 73, NTA del RUC</b>	<b>12,00 MI</b>
<b>RAPPORTO DI PERMEABILITA' (Rp) art. 72 NTA RUC</b>	<b>25%</b>
<b>QUOTA MINIMA IMPOSTA PIANO TERRA DEGLI EDIFICI</b>	<b>+ 35,80 ml SLM</b>

<b>LOTTO 2</b>	
<b>SUPERFICIE LOTTO</b>	<b>7.780 Mq</b>
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	<b>- attività commerciali al dettaglio, comprese medie strutture di vendita - attività commerciali atipiche e pubblici esercizi - artigianali di servizio complementari alla residenza - direzionale</b>
<b>RAPPORTO DI COPERTURA massimo (Rc), art. 70 NTA del RUC</b>	<b>40%</b>
<b>DISTANZA MINIMA DAI CONFINI, art. 42 NTA del RUC</b>	<b>7,50 Mt</b>
<b>DISTANZA MINIMA DA PARETI FINESTRATE, art. 41 NTA del RUC</b>	<b>15,00 MI</b>
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA (Sul), art. 65 NTA del RUC</b>	<b>2'300 Mq ( di cui Superficie massima di vendita 1.900 Mq)</b>
<b>ALTEZZA MASSIMA EDIFICI (Hmax), art. 73, NTA del RUC</b>	<b>12,00 MI</b>
<b>RAPPORTO DI PERMEABILITA' (Rp) art. 72 NTA RUC</b>	<b>25%</b>
<b>QUOTA MINIMA IMPOSTA PIANO TERRA DEGLI EDIFICI</b>	<b>+ 35,80 ml SLM</b>

Sono esclusi, ai fini del calcolo della Sul, della Superficie Coperta e del Volume, 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).

### **13. FASI E MODALITA' DI INTERVENTO**

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

Inoltre:

- il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione comprenderà anche quelle opere stradali da realizzare all'esterno del perimetro del PMU "SA\_1-Palagetta"; mentre sono soggette a separato atto abilitativo le opere di compensazione e laminazione idraulica, di cui al successivo art. 16.

- il rilascio dei permessi di costruire relativi ai lotti edificabili è subordinato ai preventivi rilasci dei permessi di costruire relativi rispettivamente alle opere di urbanizzazione e alle opere di compensazione idraulica ed al loro effettivo inizio dei lavori.

Il regime delle attestazioni di Agibilità degli edifici è disciplinato nella Convenzione facente parte integrante del presente Piano Attuativo.

### **14. 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 per gli Enti Erogatori, divisorii, traversine ed elementi spartitraffico, segnaletica verticale e orizzontale, insegne pubblicitarie (anche realizzate con apposite strutture), tettoie per ricovero carrelli 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.

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

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

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

- 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;
- b. modifiche ai parametri edilizi riferiti ai singoli lotti così come stabilito al precedente art. 12.
- d. modifiche dell'assetto generale e il posizionamento delle aree pubbliche,
- e. modifiche alle destinazioni d'uso riportate nelle presenti NTA.

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

- a. il diverso posizionamento dei fabbricati sul lotto di pertinenza;
- b. le variazioni delle unità immobiliari sia nel numero che nella distribuzione;
- 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 purché 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.

### **16. AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA ESTERNE AL PERIMETRO DEL P.M.U**

L'attuazione delle previsioni contenute nel PMU "SA\_1-Palagetta" è correlata alla realizzazione di alcune opere pubbliche esterne al perimetro del P.A., ma funzionali al Piano Attuativo; esse sono:

**- Tratto viario e verde di rispetto posto ad est del PMU costituente la prosecuzione della "Circonvallazione Est".**

<b>La superficie di tali aree ammonta a</b>	<b>Mq</b>	<b>3.725</b>
<b>Articoli del R.U.C. di riferimento</b>	<b>87, 89 e 95</b>	

**- Aree destinate a cassa di compensazione e laminazione necessarie alla messa in sicurezza idraulica delle superfici comprese nel presente P.A. e alla mitigazione naturalistica (aree ricadenti parzialmente all'interno del perimetro del Sito di Interesse Comunitario, SIC).**

<b>La superficie di tali aree ammonta a</b>	<b>Mq</b>	<b>26.090</b>
<b>Articoli del R.U.C. di riferimento</b>	<b>142 e 146</b>	

I progetti necessari alla realizzazione delle opere di cui sopra saranno predisposti con le modalità indicate al precedente art. 13.

Nell'ambito della progettazione definitiva delle opere in oggetto dovranno essere rispettate le prescrizioni e adottate le azioni di mitigazione contenute nel Rapporto Ambientale (Elaborato VAS 01).

### 17. AREE DI PROPRIETA' COMUNALE DA RIQUALIFICARE NELL'AMBITO DEL P.A.

#### **- Aree da riqualificare destinandole a Verde**

<b>La superficie di tali aree ammonta a</b>	<b>Mq</b>	<b>5.165</b>
<b>Articoli del R.U.C. di riferimento</b>	<b>136</b>	

#### **- Aree da occupare con nuove sedi stradali**

<b>La superficie di tali aree ammonta a</b>	<b>Mq</b>	<b>345</b>
---	-----------	------------

### 18. QUOTE DI IMPOSTA PROGETTUALI

Le quote di imposta progettuali, sia delle opere di urbanizzazione che degli edifici, stabilite dai singoli atti abilitativi, nel rispetto di quanto indicato dalle presenti norme, saranno materializzate sul terreno in contraddittorio con il Comune prima dell'inizio effettivo dei lavori. A tale proposito la D.L. richiederà formalmente il sopralluogo al Comune per la stesura del relativo verbale da redigersi entro 15 giorni dalla richiesta.

## **Allegato "A"**

### A \_ INQUADRAMENTO URBANISTICO

### B \_ RILIEVO E VERIFICHE CATASTALI

**B1 Rilievo fotografico**

**B2 Estratto CTR con perimetrazione del PMU**

**B3 Rilievo strumentale quotato con evidenziazione infrastrutture ed emergenze ambientali, con sovrapposto catasto**

**B4 Sovrapposizione catasto con RUC**

**B5 Ricomposizione catastale delle particelle con sovrapposizione previsioni PMU**

- B6 Elenco delle proprietà e quantità comprese nella proposta
- B7 Estratto di mappa e visure catastali
- B8 Attestazione servitù
- B9 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 Verifiche standards e art. 138 NTA RUC.
- C6 Individuazione aree da cedere al Comune
- C7 Planivolumetrico
- C8.1 Planimetria generale con sistemazioni esterne
- C8.2 Inserimento della proposta nel RUC
- C9 Profili e sezioni
- C10 Verifica delle superfici permeabili dei lotti privati
- C11.1 Lotto 1: Progetto di massima: Piante - Prospetti - Sezioni
- C11.2 Lotto 1: Progetto di massima: Verifica dei parametri edilizi
- C11.3 Lotto 1: Progetto di massima: Verifica superfici per parcheggio
- C12.1 Lotto 2 : Progetto di massima: Piante - Prospetti - Sezioni
- C12.2 Lotto 2 : Progetto di massima: Verifica dei parametri edilizi
- C12.3 Lotto 2 : Progetto di massima: Verifica superfici per parcheggio
- C13 Simulazioni dell'inserimento urbanistico e ambientale, modellazioni 3D

### D \_ ASPETTI PAESAGGISTICI E 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

### EA \_ OPERE PUBBLICHE (art. 2, comma 1, lett. C della Convenzione)

- EA0a Relazione tecnico illustrativa
- EA0b Elenco prezzi
- EA0c Computo metrico
- EA0d Prime indicazioni psc
- EA0e Disciplinare prestazionale degli elementi tecnici
- EA0f Quadro economico
- EA01 Corografia, rilievo dello stato attuale
- EA02 Planimetria generale dell'intervento
- EA03 Planoaltimetria di progetto, verifica l. 13/89, proposta di disciplina traffico
- EA04 Sezioni stradali trasversali tipologiche
- EA05 Sistema delle fognature
- EA06 Sistema dei sottoservizi
- EA07 Sistema del verde

### EB \_ OPERE PUBBLICHE (art. 2, comma 1, lett. D della Convenzione)

- EB0a Relazione tecnico illustrativa
- EB0b Elenco prezzi
- EB0c Computo metrico
- EB0d Prime indicazioni psc
- EB0e Disciplinare prestazionale degli elementi tecnici
- EB0f Quadro economico
- EB01 Corografia, rilievo dello stato attuale
- EB02 Planimetria generale dell'intervento
- EB03 Planoaltimetria di progetto, verifica l. 13/89, proposta di disciplina traffico
- EB04 Sezioni stradali trasversali tipologiche
- EB05 Sistema delle fognature
- EB06 Sistema dei sottoservizi
- EB07 Sistema del verde

### F \_ CERTIFICAZIONE AMBIENTALE

- F1 Verifica B.A.L.
- F2 Verifica Piano di Classificazione Acustica

### G \_ ASPETTI IDRAULICI (art. 2, comma 1, lett. B della Convenzione)

- G0a Analisi idraulica di supporto ai sensi dprg 53/r/2012 e l.r. 41/2018
- G0b Relazione tecnico illustrativa
- G0c Elenco prezzi
- G0d Computo metrico
- G0e Prime indicazioni psc
- G0f Disciplinare prestazionale degli elementi tecnici
- G0g Quadro economico
- G01 Corografia, rilievo dello stato attuale
- G02 Cassa di laminazione e compensazione idraulica

### H \_ ASPETTI GEOLOGICI

- H1 Relazione geologica

### PARERI AZIENDE EROGATRICI

Sistema idrico e fognario: Dichiarazione  
Gas: Centria  
Elettricità: Enel  
Telefonia: Telecom  
Rifiuti: Quadrifoglio-Alia

### CONVENZIONE URBANISTICA

Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto Ambientale ai sensi dell'art.24 della L.R. 10/2010

Valutazione Ambientale Strategica - Sintesi non tecnica ai sensi dell'art.24 della L.R. 10/2010

**Valutazione Ambientale Strategica - Sintesi Screening Studio di Incidenza**

**Maggio 2019**