



COMUNE DI CAMPI BIENZIO

PIANO DI MASSIMA UNITARIO 4.10 COMPRESO TRA VIA COLOMBINA E VIA ALFIERI CON CONTESTUALE PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE



COMMITTENTI :

EDILCIACCI s.r.l.
VIALE MONTEGRAPPA, 120
59100 PRATO (PO)
C.F. 2323310975

CODEMA COSTRUZIONI s.r.l.
VIA DELL'ALBERO, 27
50013 CAMPI BIENZIO (FI)
C.F. 01819250976

COMFIBRE s.p.a.
VIA SAN JACOPO, 32
59100 PRATO (PO)
C.F. 00801040486

PROGETTISTA :

ING. STEFANO CIUOFFO
VIA FRANCESCO FERRUCCI, 33
59100 PRATO (PO)
TEL. - FAX. 0574 24650
e-mail - studiociuoffo@gmail.com - PEC - stefano.ciuoffo@ingpec.eu

ELABORATO :

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
STATO MODIFICATO

DATA :

DICEMBRE
2023

SCALA :

TAVOLA :

F

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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 AMNUFATTI ACCESSORI
15. VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO ED INVARIANTI

1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Il piano attuativo denominato di seguito "PMU 4.10", quale strumento di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale (di seguito R.U.C.), disciplina gli interventi nell'area compresa tra Via Colombina e via Alfieri nella porzione Ovest del territorio comunale tangenti alla nuova variante di via Barberinese.

Trattasi del comparto individuato nel R.U.C. vigente come area perimetrata soggetto a piano attuativo per interventi di espansione del tessuto insediativo ai sensi dell'art.132 delle Norme Tecniche di Attuazione (di seguito denominate N.T.A.) del RUC, dove sono comprese le seguenti destinazioni_urbanistiche:

- "Zone produttive di nuova definizione (Zona D2) di cui all'art. 132 delle NTA del RUC;
- "Vpr-Verde privato vincolato" di cui all'art. 115 delle NTA del RUC
- "Parcheggi pubblici" di cui all'art. 138 delle NTA del RUC
- "Itinerari pedonali e ciclabili" di cui all'art. 93 delle NTA del RUC
- "Metanodotto" di cui all'art.100 delle NTA del RUC
- "Verde di rispetto" di cui all'art.95 delle NTA del RUC
- "Attrezzature metropolitane (F)" di cui all'art.139 delle NTA del RUC;
- "Aree sottoposte a totale inedificabilità" di cui all'art.102 delle NTA del RUC
- "Viabilità urbana e territoriale secondaria esistente e di progetto" di cui all'art.89 delle NTA del RUC
- "Cassa di espansione idraulica" di cui all'art. 142 delle NTA del RUC;

Come previsto dalle norme vigenti, per consentire il reperimento delle dotazioni minime di standard e per conseguire maggiori livelli di qualità complessiva degli insediamenti, la soluzione progettuale di massima indicata nelle tavole del RUC è stata modificata nel piano attuativo senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico (art. 11 co.4 e art. 117 co.6 NTA).

L'area è individuata catastalmente dalle seguenti particelle o porzioni del foglio di mappa n.10 che sono tutte nella disponibilità dei proponenti:

- | | | | |
|---|------------|----|------|
| - | particella | n° | 1669 |
| - | particella | n° | 1670 |
| - | particella | n° | 1671 |
| - | particella | n° | 1672 |
| - | particella | n° | 1673 |
| - | particella | n° | 1674 |
| - | particella | n° | 1677 |

- particella n° 1678
- particella n° 1679
- particella n° 1680
- particella n° 1681
- particella n° 1682
- particella n° 1683
- particella n° 1684
- particella n° 1685
- particella n° 1686
- particella n° 1687
- particella n° 1688
- particella n° 1689
- particella n° 1691
- particella n° 1692
- particella n° 1693
- particella n° 1694
- particella n° 1695
- particella n° 1698
- Strada vicinale

del foglio di mappa n.6 :

- particella n° 1698
- particella n° 1700
- particella n° 1701
- particella n° 1726
- particella n° 1728
- particella n° 1729

AREE ESTERNE AL PERIMETRO DEL PMU

foglio di mappa n.10:

- particella n° 1696

2. TIPOLOGIA DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente Piano Attuativo, redatto ai sensi degli artt. 11, 12 e 13 delle 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 e 115 della L.R. 65/2014 e dall'art.11 delle NTA delle RUC.

3. EFFETTI DEL PIANO ATTUATIVO

Le presenti norme sono applicate all'interno del perimetro dell'area descritta all'art.1 e meglio individuata negli elaborati di cui all'elenco A in allegato .

Per quanto non espressamente qui disciplinato, si applicano le norme del Regolamento Urbanistico Comunale, (Delibera C.C. n° 194 del 30/11/2015 e successive varianti), del Regolamento edilizio (Delibera C.C. n°145 del 5/12/2005 e Delibera C.C. n° 107 del 30/06/2015), nonché della normativa nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia.

4. CONTENUTO DEL PIANO ATTUATIVO

Il PMU 4.10 pone norme e vincoli per la realizzazione di un complesso di edifici ad uso produttivo e relativi spazi pubblici e privati.

In particolare disciplina:

- l'articolazione delle aree pubbliche e delle 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.

5. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO

Il piano attuativo in oggetto è costituito seguenti elaborati:

1. A1- ESTRATTO MAPPA
2. A2 - SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON CARTOGRAFIA RUC
3. A3 - DATI CATASTALI TABELLE E VISURE
4. B1-B3-B7 - ESTRATTO CRT_RILIEVO
5. B6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
6. C1-C2 - QUADRO CONOSCITIVO
7. C1bis - SOVRAPPOSTO PMU VIGENTE E VARIATO
8. D1-D2 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO
9. D3 - VERIFICHE SUPERFICI DI PROGETTO
10. E1 - RELAZIONE GENERALE
11. E2 - PLANIMETRIA GENERALE
12. E3 - COROGRAFIA - SEZIONI
13. E4 - INDIVIDUAZIONE LOTTI EDIFICABILI- AREE OPERE DI URBANIZZAZIONE
14. E5 - AREE DA CEDERE
15. E8-A - TIPOLOGIE EDILIZIE - PIANTE EDIFICIO A - UMI 1
16. E8-B - TIPOLOGIE EDILIZIE - PROSPETTI EDIFICIO A - UMI 1
17. E8-C - TIPOLOGIE EDILIZIE - PIANTE EDIFICIO B - UMI 1
18. E8-D - TIPOLOGIE EDILIZIE - PROSPETTI EDIFICIO B - UMI 1
19. E8-E - TIPOLOGIE EDILIZIE - PIANTE EDIFICIO C - UMI 2
20. E8-F - TIPOLOGIE EDILIZIE - PROSPETTI EDIFICIO C - UMI 2
21. E8-G - TIPOLOGIE EDILIZIE - PIANTE EDIFICIO D - UMI 2
22. E8-H - TIPOLOGIE EDILIZIE - PROSPETTI EDIFICIO D - UMI 2

23. E10-A - RELAZIONE AGRONOMICA
24. E10-B - PLANIMETRIA GENERALE OPERE A VERDE
25. E11 - FOTOINSERIMENTI
26. F - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
27. G - SCHEMA DI CONVENZIONE
28. H1-A - RELAZIONE TECNICA OPERE DI URBANIZZAZIONE
29. H1-B - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
30. H2 - ACCESSIBILITA' SPAZI PUBBLICI
31. H3-A - PLANIMETRIA GENERALE OPERE DI URBANIZZAZIONE
32. H3-B - SEZIONI OPERE DI URBANIZZAZIONE
33. H3-C - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI
34. I1 CERTIFICAZIONE AMBIENTALE
35. I2 BILANCIO AMBIENTALE STRATEGICO
36. I3-A - RAPPORTO AMBIENTALE
37. I3-B - SINTESI NON TECNICA
38. L2 - PARERI ENTI
39. N1A - RELAZIONE GEOLOGICA
40. N1B - RELAZIONE DI FATTIBILITA GEOLOGICA
41. N1C - INDAGINI GEOGNOSTICHE
42. N5 - RELAZIONE IDRAULICA
43. ESTRATTO CARTOGRAFICO RUC – Tav.07 – STATO ATTUALE
44. ESTRATTO CARTOGRAFICO RUC – Tav.07 – STATO VARIATO
45. ESTRATTO CARTOGRAFICO RUC – Tav.07 – STATO SOVRAPPOSTO

6. DESCRIZIONE DELLE AREE

Il PMU 4.10 - avente SUPERFICIE TERRITORIALE di mq 53.390 ed oggetto delle presenti norme, prevede :

<u>AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA CONNESSE AL PIANO*</u>	<i>Superficie Ammissibile (Mq)</i>
Aree per parcheggio pubblico	1.065 mq
Aree a verde	4.807 mq
Viabilità, pista ciclabile, marciapiedi e verde di rispetto	5.300 mq
TOTALE AREE PUBBLICHE	11.172 mq

*Escluse aree condivise con PMU 4.11

<u>AREE A DESTINAZIONE PRIVATA</u>	<i>Superficie (Mq)</i>
UMI 1 DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVO	15.335

UMI 2 DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVO	17.758
TOTALE AREE PRIVATE	33.150

7. AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA

La progettazione esecutiva delle aree a destinazione pubblica sarà effettuata sulla base del relativo progetto di fattibilità tecnico economica 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.

Sono escluse dal computo la viabilità di accesso che conduce 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).

Parcheggi a raso:

- la pavimentazione degli stalli di sosta deve essere realizzata in materiale drenante;
- una superficie minima del 10% dell'area viene riservata per sistemazioni a verde alberato per il quale sono da preferire piante a foglia caduca; per la messa a dimora delle alberature ad alto fusto, nonché le relative caratteristiche quantitative e qualitative, si deve far riferimento al progetto del verde (Tav. E10 e RELAZIONE TECNICA AGRONOMICA del P.M.U.)

In fase di progetto esecutivo dovrà essere verificata una distribuzione delle alberature in modo da fornire un razionale ombreggiamento agli stalli di sosta e in modo da garantire una distanza tra le piante che ne consenta un ottimale accrescimento, in base alla specie

Sede stradale e marciapiedi

L'ingombro esatto della sede stradale e relativi accessori (marciapiedi, illuminazione e verde di corredo) verrà definito in sede di progettazione esecutiva.

Saranno esattamente definiti contestualmente alla istanza di Permesso di Costruire e attraverso accordi con gli enti competenti, il posizionamento e le modalità di realizzazione dei sottoservizi e delle infrastrutture necessarie.

Impianti di illuminazione

La progettazione, la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione esterna devono rispettare 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".

Devono essere 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.

Accessibilità

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

Servizi a rete

Il Piano attuativo contiene lo schema della rete dei servizi e dei relativi allacciamenti, secondo le indicazioni dei competenti enti fornitori

La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione preciserà il tracciato dei nuovi servizi a rete e l'esatta posizione dei servizi puntuali (cabine e simili) da realizzare, e conterrà il dettaglio dei materiali e delle tecniche costruttive.

Nei Permessi di costruire dei singoli lotti saranno definiti dettagli degli -allacciamenti alle reti esistenti dei servizi

- Nelle pertinenze di ciascun lotto edificabile deve essere individuata un'area adeguata da adibire al collocamento dei contenitori della raccolta differenziata; l'area dovrà essere recintata o interna al fabbricato, comunque fruibile esclusivamente da personale degli esercizi presenti e facilmente raggiungibile dai mezzi dell'ente gestore dei rifiuti;
- Salvo diverse indicazioni fornite dall'ente gestore dei rifiuti o dell'ufficio competente del Comune in base alle esigenze effettive documentabili delle attività da insediarsi.

Normativa idraulica

L'area è in sicurezza idraulica in virtù delle opere di regimazione già eseguite.

L'area della prevista cassa di espansione ancorché preservata da interventi di trasformazione, rimarrà sistemata a verde con piantumazioni di alto fusto.

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 lotti rappresentano l'unità minima di intervento edilizio (UMI 1 e UMI2).

I titoli abilitativi alla costruzione degli edifici, dovranno essere accompagnati da un progetto plani volumetrico esteso all'intera UMI, sottoscritto per accettazione, da tutti i titolari dei diritti edificatori del lotto.

Il progetto del plani volumetrico dovrà essere redatto nel rispetto delle presenti norme, nonché delle prescrizioni edilizie riportate nel PMU, riguardo alla consistenza 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 UMI, 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 vigente.

In particolare dovrà essere verificata in fase esecutiva la percentuale di permeabilità degli stalli di sosta, nel rispetto dell'Art.71 delle NTA del R.U.C.

-ai sensi della normativa vigente (DPGR 64/R art.27), le pavimentazioni in genere non sono conteggiabili come superficie permeabile fatta eccezione per le superfici in autobloccanti purché posate secondo i criteri e le condizioni poste dallo stesso Regolamento regionale; pertanto il percorso pedonale e gli stalli di sosta devono rispettare tali requisiti oltre ad essere considerati solo in ragione della percentuale di permeabilità effettiva da dimostrare in fase esecutiva.

Dove le aree di sosta non risultassero adeguatamente ombreggiate da alberature d'alto fusto, dovranno essere previsti pergolati con vegetazione rampicante e/o pannelli fotovoltaici.

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

Per la messa a dimora delle alberature di alto fusto, nonché per le relative caratteristiche quantitative e qualitative, si deve far riferimento al progetto del verde (Tav. E10 e RELAZIONE TECNICA AGRONOMICA del P.M.U.)

In fase di progetto esecutivo dovrà essere verificata una distribuzione delle alberature in modo da garantire una distanza tra le piante che consenta un ottimale accrescimento delle piante, in base alla specie.

Al fine di mitigare l'inserimento paesaggistico delle nuove costruzioni dovrà essere prevista la realizzazione di pareti di verde verticale sui fronti della pubblica via.

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).

Per per ognuno dei lotti privati deve essere garantito

- un accesso riservato ai pedoni dalla viabilità pubblica
- un accesso per carico-scarico merci dalla viabilità pubblica

10. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA - mitigazione degli impatti

Nell'ambito della progettazione esecutiva dei singoli interventi edilizi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni e adottate le 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.

Certificazione ambientale (obbligatoria nei P.A.)

Per tutti gli edifici ricompresi all'interno della perimetrazione del P.A. è fatto obbligo del conseguimento della certificazione ambientale di cui alle vigenti norme nazionali e regionali, al vigente regolamento edilizio del Comune di Campi Bisenzio approvato con Delibera n.144 del 5 dicembre 2005, e al "Regolamento per la certificazione ambientale e premi edificatori" del Comune di Campi Bisenzio approvato con Delibera n.145 del 5 dicembre 2005.

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 anche mediante il riuso a scopi non potabili delle acque meteoriche:

- **progettazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento al fine di poterle riutilizzare nell'irrigazione delle aree verdi e nella sub-irrigazione, ad esempio, dei prati armati per le aree a parcheggio;**

- progettazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche delle coperture al fine di poterle riutilizzare nella rete duale dei fabbricati per scopi non potabili.

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;
- progettazione di un sistema di parcheggi prevedendo l'utilizzo di tecnologie atte a garantire la permeabilità delle aree come il ricorso ai prati armati.

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;
- a prevedere la realizzazione di fasce verdi perimetrali con la duplice funzione di schermatura ed inserimento paesaggistico. Particolare attenzione al lato adiacente alla viabilità della circonvallazione al fine di contribuire alla fissazione della CO2.

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

- garantire il ricorso alle migliori tecnologie in materia di efficientamento energetico sia per quanto riguarda le fonti di approvvigionamento, privilegiando pannelli solari in copertura, sia per i materiali costruttivi utilizzati;
- 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, perseguendo il soddisfacimento dei bisogni energetici attraverso la realizzazione di impianti per autoproduzione di energia da fonti rinnovabili (impianto fotovoltaico sulle coperture);
- prevedere la piantumazione di nuovi filari di confine nel settore Sud, Sud-ovest del lotto con specie adeguate e coerenti con il contesto vegetazionale privilegiando specie endemiche a costituire un margine all'insediamento e a schermo della trasformazione dalle aree rurali.

- dotare l'intervento di opportune fasce verdi o individui arborei a chioma larga e caducifoglie, anche nella progettazione dei parcheggi, con lo scopo di mitigare gli effetti di "isola di calore" e formare aree ombreggiate mediante l'utilizzo di specie arboree / arbustive coerenti con il contesto e non idroesigenti.

In ogni caso dovranno essere rispettate le vigenti prescrizioni sul contenimento dei consumi energetici assicurando una prestazione energetica così come prescritta dalla vigente normativa di cui ai DD.MM. 26 giugno 2015 (*Adeguamento delle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici e Metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche dei requisiti minimi degli edifici*).

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

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 e tutelare le aree verdi private presenti nei lotti.

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

In conformità alle NTA del RUC sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- **produttiva;**
- **di servizio;**
- **esercizi di vicinato;**
- **commerciale all'ingrosso.**

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.

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:

<u>UMI 1</u>	
SUPERFICIE FONDIARIA	15.360 Mq
DESTINAZIONI D'USO	- produttiva - di servizio - esercizi di vicinato - commerciale all'ingrosso
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (Rc)	50%
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	7,50 ml
DISTANZA MINIMA TRA PARETI FINESTRATE	15,00 ml
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) AMMISSIBILE	15.360 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) IPOTESI PROGETTUALE	10.045,05 mq
SUPERFICIE COPERTA	7.680 mq
ALTEZZA MASSIMA EDIFICI (Hmax)	12 ml
RAPPORTO DI PERMEABILITA' (Rp)	25%

<u>UMI 2</u>	
SUPERFICIE FONDIARIA	17.790 mq
DESTINAZIONI D'USO	- produttiva - di servizio - esercizi di vicinato - commerciale all'ingrosso
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (Rc)	50%
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	7,50 ml
DISTANZA MINIMA TRA PARETI FINESTRATE	15,00 ml
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) AMMISSIBILE	17.790 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) IPOTESI PROGETTUALE	10.584,90 mq
SUPERFICIE COPERTA	8.895 mq
ALTEZZA MASSIMA EDIFICI (Hmax)	12 ml
RAPPORTO DI PERMEABILITA' (Rp)	25%

13. FASI E MODALITA' DI INTERVENTO

- Le opere di urbanizzazione saranno attuate previo rilascio di Permesso di Costruire;
- Ogni UMI sarà attuata attraverso un singolo Permesso di Costruire;
- E' possibile la contestuale realizzazione di più lotti adiacenti attraverso un unico permesso di costruire;
- L'istanza del permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione è subordinato alla stipula della convenzione redatta sulla base dello Schema di Convenzione facente parte integrante del P.A.
- Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai lotti edificabili è subordinato all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

Inoltre, l'agibilità del primo edificio è subordinata all'esito favorevole del collaudo delle opere di urbanizzazione.

14. OPERE E MANUFATTI ACCESSORI

Anche se non espressamente evidenziate nei presenti elaborati del PMU in tutte le aree comprese nel perimetro, 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 edilizia vigente.

15 VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO ED INVARIANTI

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

Comportano variante al presente PMU

- 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.
- c. l'assetto generale e il posizionamento delle aree pubbliche,
- d. le destinazioni d'uso diverse da quelle riportate nelle presenti NTA.

Non comportano variante al presente PMU

- a. il diverso posizionamento dei fabbricati sul lotto di pertinenza;
- b. le variazioni del numero delle unità immobiliari;
- c. l'attuazione contestuale di più lotti a condizione che siano ricompresi in un unico permesso a costruire;
- d. il diverso assetto tipologico-architettonico degli edifici;

- e. ogni variazione in diminuzione dei parametri massimi ammissibili di cui all'art.12;
- f. modifica alla SUL nei limiti di quella ammissibile e nel rispetto degli standard urbanistici.

Le modificazioni non rientranti tra le ipotesi di cui al periodo precedente devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, tenendo conto di quanto eventualmente sia già stato realizzato.