



COMUNE DI CAMPI BISENZIO

- AREA " BC " -

P.U.C. 1

VIA ERBOSA / VIA VASCO PRATOLINI
FRAZIONE SAN DONNINO



COMMITTENTE :

R.P. IMMOBILIARE s.r.l. -

con sede in Signa - Via Arte della Paglia nc. 21

Amministratore unico :

RINDI CORRADO - C.F. RND CRD 36A27 I728Q

PROGETTISTA :

ARCH. ANTONIO MATHIEU

VIA VINGONE N°254/C 50013 - CAMPI BIS. (FI) - TEL. 055 8997803 333 5200309

P.I. 01743450973

e-mail - studiomathieu@libero.IT - PEC - antonio.mathieu@pec.architettifirenze.it

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA :
APRILE 2019

SETTEMBRE
2019

SCALA :

TAVOLA :

F

N.T.A. porzione P.IIa 900

0. INDICE

1. AMBITO DI APPLICAZIONE

2. TIPOLOGIA DEL P.U.C.

3. EFFETTI DEL P.U.C.

4. CONTENUTO DEL P.U.C.

5. ELABORATI COSTITUENTI IL P.U.C.

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. Omesso

14. FASI E MODALITA' DI INTERVENTO

15. OPERE E MANUFATTI ACCESSORI

16. VALIDITA' DEL P.U.C. E INVARIANTI

17. QUOTE DI IMPOSTA PROGETTUALI

1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Il P.U.C.- **PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**, IN ATTUAZIONE del Regolamento Urbanistico Comunale (di seguito denominato R.U.C.), disciplina gli interventi in un'area "BC" compresa nell'UTOE n° 8, posta a Sud/Est del territorio comunale, compresa tra Via Vasco Pratolini e Via Erbosa.

Trattasi di un'area, ex area "B" di completamento, individuata nel R.U.C. vigente e perimetrata come "BC" Via Erbosa, avente, con riferimento alle proprie Norme Tecniche di Attuazione (di seguito denominate N.T.A.), le seguenti destinazioni urbanistiche:

- a) Aree residenziali di nuova edificazione (zona "BC") di cui agli Art.li 117 e 118 delle N.T.A.
- b) Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione (zona D5) di cui agli Art.li . 117 e 118 delle N.T.A.
- c) Parcheggi pubblici di cui all'Art. 138 N.T.A.
- d) Verde pubblico attrezzato e impianti sportivi di cui all'Art. 136 N.T.A.
- e) Aree sottoposte ad assoluta inedificabilità di cui all'Art. 102 N.T.A.

L'area individuata catastalmente dalle seguenti particelle o porzioni:

-particella n° 900 - porzione del foglio n° 37

2. TIPOLOGIA DEL P.U.C.

Il presente P.U.C. viene redatto ai sensi degli Artt.li 117 e 118 delle N.T.A. del vigente R.U.C e **ha i contenuti e gli effetti di un progetto** così come normato dall'Art. 121 della L.R. 65/2014.

3. EFFETTI DEL P.U.C.

Le presenti norme sono applicate all'interno del perimetro dell'area "BC" .

Per quanto non espressamente qui disciplinato, si applicano le norme del Regolamento Urbanistico Comunale, (così come definite con Delibera C.C. n° 194 del 30/11/2015), del Regolamento Edilizio (così come stabilite con Delibera C.C. n°144 e n°145 del 5/12/2005 e Delibera C.C. n° 107 del 30/06/2015), e delibera 68 del 12.04.2018 nonché della normativa nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia, vigenti al momento della presentazione del presente PROGETTO.

4. CONTENUTO DEL PUC

Il Progetto, (P.U.C.), pone norme e vincoli per la realizzazione di due di edifici ad uso residenziale e direzionale 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.

Inoltre:

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

5. ELABORATI COSTITUENTI IL PUC

Il PUC è costituito dai seguenti elaborati:

TAV. A – A1 – A2 – A3 – A4 : “Zonizzazione – Superfici”

TAV. B – B1 – B2 – B3 – B4 – B5 – B7 – “B1 e B2 - Foto aerea scala 1:2000 con perimetrazione dell’area interessata; B3 Rilievo strumentale con quote del terreno e dell’intorno”

TAV. B6 – “Documentazione fotografica”

TAV. C – C1 – C2 – C3 – C4 – “Quadro conoscitivo”

TAV. D – D1 – D2 – D3 - “D1 - Calcolo analitico della Superficie Territoriale; D2 – Tabelle parametri urbanistici; D3 – Tabella standard”

TAV. E0 – “Masterplan”

TAV. E1 – “Relazione Tecnica”

TAV. E2 - “Tavola illustrativa della coerenza con il tessuto circostante”

TAV. E3 – “ Planimetria Generale”

TAV. E4 - “Unità minime di intervento. Individuazione dei lotti edificabili e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione

TAV. E5 – “Planimetria delle aree da cedere al comune”

TAV. E7 – “Planimetria relativa a: sistemazioni esterne dei lotti; individuazione aree pertinenziali; individuazione aree di sosta; individuazione distanze dai confini; individuazione delle destinazioni d’uso.”

TAV. E8/A – “UMI 1 – Residenziale Tipologie edilizie: piante – prospetti – sezione”

TAV. E8/B – “UMI 2 – Direzionale Tipologie edilizie: piante – prospetti – sezione”

TAV. E8/C – “Profili dell’intervento”

TAV. E10 – “Progetto del Verde privato e del Verde pubblico”

TAV. E11 - “Rendering”

TAV. F - “Norme Tecniche di Attuazione”

TAV. G - “Schema di Convenzione”

Allegato B) – Tavola cessioni - Perimetro aree da cedere al Comune.

Allegato C) – Tavola opere pubbliche interne/esterne UMI 1 e UMI 2

H1a – “Relazione illustrativa”

H1b - "Analisi dei prezzi"

H1c - "Elenco prezzi"

H1d - "Computo metrico estimativo e quadro economico"

TAV. H2 - "Aree e pianoaltimetrico"

TAV. H3 - " Schema smaltimento acque meteoriche e nere"

TAV. H4 - "Schema estensione reti telecomunicazione, Enel, acqua, gas, e illuminazione Pubblica".

TAV. I 2 - "BAL - Bilancio Ambientale Locale"

N1 - "Relazione geologica". Integrazione alla relazione geologica

N5 - "Relazione Idraulica con allegata scheda di fattibilità"

N5 - "Integrazione all Relazione Idraulica".

6. DESCRIZIONE DELLE AREE

L'area interna al P.U.C. ha una SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) di mq. 3.266,00. (vedi tav. D)

<u>AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA</u>	<i>Superficie (Mq)</i>
Area esterna al PUC destinata alla viabilità	96
aree per parcheggi pubblici e viabilità interna	1210,25
aree per verde pubblico	405,76
TOTALE AREE PUBBLICHE INTERNE	1616,01

<u>AREE A DESTINAZIONE PRIVATA</u>	<i>Lotto Superficie (Mq)</i>
UMI 1 DESTINAZIONI D'USO: - Residenziale - Sf = Mq 798,00	1828,90
UMI 2 DESTINAZIONI D'USO: - Direzionale - Sf = Mq 859,00	1437,10
TOTALE AREE	MQ 3266,00

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 PROGETTO – (PUC), secondo le seguenti prescrizioni e 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 fino alla concorrenza di 25 mq per ogni posto auto avente dimensione minima di 12,50 mq. Sono state escluse dal computo le rampe o aree di stazionamento 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, nonché gli spazi che pur avendo diretta attinenza con la funzione di parcheggio eccedano il limite indicato dalla lettera “b” del comma 10 dell'Art. 138 delle N.T.A. del R.U.C.

Il progetto prevedrà 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). Ogni posto riservato ai mezzi precedentemente indicati (persone disabili) avrà una dimensione minima di m 3,30 (2,00+1,30 di fascia) x 4,70 come da dispensario fornito dall'Ufficio Traffico

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, delle N.T.A. del R.U.C., con particolare riferimento al comma 3.

In fase di progetto esecutivo dovrà essere verificato che la distribuzione delle alberature sia tale da fornire un razionale ombreggiamento agli stalli di sosta.

Marciapiedi

L'ingombro dei marciapiedi, illuminazione e verde di corredo, verrà esattamente definito in sede di progettazione definitiva/esecutiva ed esecutiva in conformità alla specifica normativa senza che ciò comporti modifica al PROGETTO (PUC).

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 sia per i parcheggi che per il verde pubblico 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

In fase definitiva/esecutiva di dovrà tener conto del ruolo connettivo del verde sia in termini di dotazione e che di funzionalità al fine anche di garantirne la facile gestione e manutenzione.

Accessibilità

Un apposito elaborato grafico, presentato al momento della progettazione definitiva/esecutiva quotato sia nelle parti pedonali che carrabili, dimostrerà il rispetto della vigente normativa nazionale e regionale sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

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/esecutiva 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 esecutive, definiranno anche i dettagli dei definitivi allacciamenti alle reti pubbliche esistenti.

In sede definitiva/esecutiva potranno essere modificate o inserite, secondo gli accordi con le singole aziende erogatrici e senza che ciò costituisca variante al Progetto (P.U.C.), 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 esecutiva.

Unità Minima di Intervento

Ogni U.M.I. (Unità Minima di Intervento) riportata e dimensionata nel Progetto (PUC). risulta legata alla realizzazione di una serie di opere pubbliche, principalmente parcheggi e verde pubblico e rete dei sottoservizi. Per dare maggiore flessibilità all'intervento, sarà possibile, senza che ciò comporti variante al Progetto, in fase definitiva/esecutiva, trasferire una serie di opere pubbliche funzionali, da una U.M.I. all'altra, in modo da permettere la fruibilità e l'edificazione della stessa.

Compensazione idraulica

La compensazione idraulica verrà effettuata come previsto nella allegata Relazione Idraulica

8. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA

Negli elaborati grafici del Progetto (PUC) sono indicati i due lotti destinati all'edificabilità a carattere privato, nonché i parametri urbanistici per la loro edificazione.

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 nel rispetto della normativa di Regolamento Edilizio vigente al momento dell'adozione del piano.

Parcheggi privati

I parcheggi privati pertinenziali per la sosta stanziale dovranno essere realizzati nel rispetto dei dati dimensionali, delle caratteristiche e dei requisiti della disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione del Progetto (PUC)

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, potrà essere redatto ai sensi dell'Art. 46, comma 6 delle N.T.A. del R.U.C. o in alternativa del comma 3.

Accessibilità

Un apposito elaborato grafico, quotato sia nelle parti pedonali che carrabili, dimostrerà in fase esecutiva, il rispetto della vigente normativa nazionale e regionale sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

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 dei due lotti è fatto obbligo di conseguire una prestazione energetica come prescritto 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).

Normativa idraulica

Gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti condizioni e prescrizioni:

- i piani di calpestio utili degli edifici, devono essere posti a quota non inferiore alla livelletta di sicurezza idraulica fissata in m. 37,50 s.l.m., e ottenuta dalla somma tra il livello di inondazione duecentennale definito dagli studi dell'Autorità di Bacino del fiume Arno in m. 37,00 s.l.m. ed un franco di sicurezza di 50 cm;
- l'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica previsti nella relazione idraulica. Tali interventi sono quelli definiti nei progetti preliminari delle opere di messa in sicurezza idraulica allegati alla Relazione geologico - idraulica di supporto al Progetto (PUC)

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 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 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;
- ottimizzare le operazioni di conferimento e ritiro dei rifiuti.

Sistema trasporti e mobilità

Nelle immediate vicinanze sono previsti interventi atti a razionalizzare la mobilità locale diminuendo l'uso dei veicoli privati soprattutto con la realizzazione del nuovo asse tranviario, linea 4, che permette l'utilizzo di mezzi pubblici e di servire oltre che il nuovo insediamento la frazione di San Donnino

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.

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

Nei lotti privati sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

UMI 1:

DESTINAZIONI D'USO AMMESSA: Residenziale

UMI 2:

DESTINAZIONI D'USO AMMESSA: Direzionale

12. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – parametri urbanistici

Il Progetto (PUC) avrà validità quinquennale nel rispetto dei parametri edilizi di cui alle N.T.A. del R.U.C. e più precisamente:

<u>UMI 1</u>	
SUPERFICIE LOTTO	Mq. 1828,90
DESTINAZIONI D'USO	Residenziale
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (Rc), Art. 70 N.T.A. del R.U.C.	40%
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI, Art. 42 N.T.A. del R.U.C.	Ml. 5,00 o sul confine di cui all'Art. 42, comma 3, delle N.T.A.
DISTANZA MINIMA DA PARETI FINESTRATE, Art. 41 N.T.A. del R.U.C.	Ml.10,00
SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA (Sul), Art. 65 N.T.A. del R.U.C. RESIDENZIALE	Mq. 545
VOLUME , Art. 66, Comma 1, lettera "a" N.T.A. del R.U.C.	Mc. 1471,50
ALTEZZA MASSIMA EDIFICI (Hmax), Art. 71, N.T.A. del R.U.C.	Ml. 13,50
RAPPORTO DI PERMEABILITA' (Rp) Art. 72 N.T.A. R.U.C.	25%
QUOTA D' IMPOSTA DEGLI EDIFICI IN SICUREZZA IDRAULICA	+ 37,50 Ml. S.L.M.

<u>UMI 2</u>	
SUPERFICIE LOTTO	Mq. 1437,10
DESTINAZIONI D'USO	Direzionale
RAPPORTO DI COPERTURA massimo (Rc), Art. 70 N.T.A. del R.U.C.	40%
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI, Art. 42 N.T.A. del R.U.C.	Ml. 5,00 o sul confine come da art. 42, comma 3, delle NTA
DISTANZA MINIMA DA PARETI FINESTRATE, Art. 41 N.T.A. del R.U.C.	Ml. 10,00

SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA (Sul), Art. 65 N.T.A. del R.U.C. RESIDENZIALE	Mq. 545
VOLUME , Art. 66, comma 1, lettera "a", N.T.A. del R.U.C .	Mc. 1471,50
ALTEZZA MASSIMA EDIFICI (Hmax), Art. 73, N.T.A. del R.U.C.	Ml.13,50
RAPPORTO DI PERMEABILITA' (Rp) Art. 72, N.T.A. R.U.C.	25%
QUOTA D' IMPOSTA DEGLI EDIFICI IN SICUREZZA IDRAULICA	+ 37,50 Ml. S.L.M.

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: Superficie utile lorda (punto 1.9, comma 5), Superficie Coperta (punto 1.14, comma 4) e Volume (punto 1.22, comma 4).

13. OMESSO

14. FASI E MODALITA' DI INTERVENTO

Ogni lotto potrà essere attuato tramite SCIA quando la soluzione progettuale ed i rispettivi parametri urbanistici, nonché le tipologie edilizie, rispettano quanto previsto nelle U.M.I. del Progetto (PUC). o quantomeno non siano riconducibili a varianti essenziali di cui all'Art. 197 della L.R. 65/2014.

E' ammessa la presentazione del P.di C. o della SCIA. L'inizio lavori è subordinato alla stipula della convenzione redatta sulla base dello Schema di Convenzione facente parte integrante del Progetto (PUC)

Inoltre:

Il Progetto per le opere di urbanizzazione comprenderà anche quelle opere da realizzare all'esterno del perimetro dell'UMI 2 (ampliamento di Via Erbosca) Le opere pubbliche potranno essere realizzate contestualmente a quelle per la realizzazione degli edifici.

L'inizio lavori è subordinato alla stipula della convenzione

L'agibilità degli edifici è subordinata al collaudo funzionale delle opere di urbanizzazione e delle opere di compensazione idraulica di cui all'art. 7 delle presenti N.T.A.

15. OPERE E MANUFATTI ACCESSORI

Anche se non espressamente evidenziate nei presenti elaborati del Progetto (PUC) (in quanto non costituenti parametri urbanistico-edilizi), 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, divisori, traversine ed elementi spartitraffico, segnaletica verticale e orizzontale, insegne pubblicitarie (anche realizzate con apposite strutture), ed elementi di arredo urbano in genere.

16. VALIDITA' DEL PROGETTO (PUC) ED INVARIANTI

Il Progetto (PUC) ha validità 5 anni dalla firma della convenzione.

Comportano variante al presente Progetto (PUC):

- a. modifiche alla suddivisione fra spazi di uso pubblico e spazi di uso privato salvo siano di minima entità e comportino una cessione all'Amministrazione Comunale uguale o superiore;
- b. modifiche ai parametri edilizi riferiti ai singoli lotti così come stabilito al precedente Art. 12, escluso il parametro del Volume Lordo da definirsi in sede di progettazione definitiva;
- c. *Modifiche all'assetto generale e il posizionamento delle aree pubbliche;*
- d. *Modifiche alle destinazioni d'uso riportate nelle presenti N.T.A.*

N.B. Una variante al presente PUC comporta la presentazione di un nuovo PROGETTO (PUC) che tenga conto di quanto eventualmente già realizzato

Non comportano variante al presente Progetto (PUC)

- a. il diverso posizionamento dei fabbricati sul lotto di pertinenza nel rispetto delle distanze da strade e confini, *fermo restando l'allineamento con gli assi principali così come definito nel progetto approvato;*
- b. le variazioni del numero delle unità immobiliari;
- c. l'attuazione contestuale dei due lotti, l'assetto tipologico-architettonico degli edifici;
- d. modifiche alle opere pubbliche derivanti dallo sviluppo dei progetti esecutivi o da specifiche richieste dei competenti enti;
- g. variazioni che comportano modifiche nella realizzazione delle opere pubbliche che in sede di progettazione esecutiva vengono trasferite, per esigenze funzionali, da una U.M.I. all'altra.

17. QUOTE DI IMPOSTA PROGETTUALI

Le quote di imposta progettuali, sia delle opere di urbanizzazione che degli edifici, stabilite dai singoli atti abilitativi, 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.

Il progettista
Arch. Antonio Mathieu