

TAV. N.

F

COMUNE DI CAMPI BISENZIO

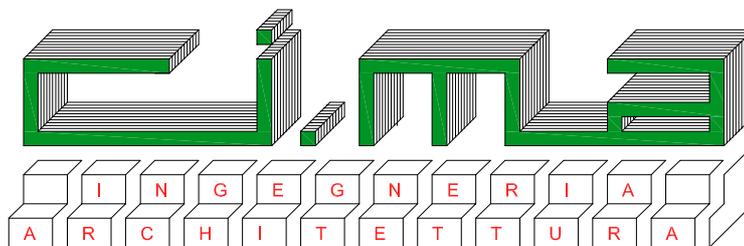
PIANO DI MASSIMA UNITARIO P.M.U 4.11
a destinazione produttiva

compreso tra via Castronella e via Alfieri

Scala:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL
PIANO**

Data: 06/2019
Agg.: 02/2020
Agg.: 06/2020
Agg.: 07/2020
Agg.: 09/2020
Agg.: 11/2020



CAMPI BISENZIO Via de' Tintori, 3 Tel. 055/8964220 - Fax 055/8964217

Progetto:

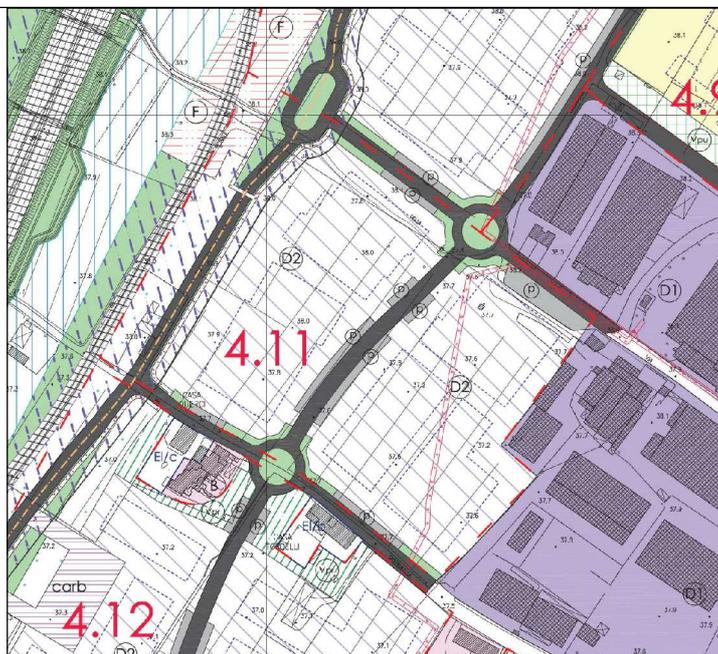
Dott. Ing. FRANCO CIULLI

Coll.: Geom. MAURIZIO BACCI

Proprietà:

M.E. S.p.A.

CODEMA COSTRUZIONI S.r.l.



PIANO DI MASSIMA UNITARIO N. 4.11

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Il piano attuativo quale strumento di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.), disciplina gli interventi nell'area di espansione in un'area -compresa tra via Castronella e via Alfieri.

Trattasi del comparto individuato nel RUC vigente come "Piano di Massima Unitario P.M.U. 4.11", destinato ad "Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente produttivo" di cui all'art.129 delle NTA del RUC e avente al suo interno le seguenti destinazioni urbanistiche:

- "aree produttive di nuova definizione (zona D2)" di cui all'art.132 delle NTA del RUC
- "parcheggi pubblici" di cui all'art.138 delle NTA del RUC
- "viabilità urbana e territoriale secondaria esistente e di progetto" di cui all'art.89 delle NTA del RUC
- "verde di rispetto" di cui all'art.95 delle NTA del RUC
- "itinerari pedo-ciclabili" di cui all'art.93 delle NTA del RUC
- "casse di espansione e compensazione" di cui all'art.142 delle NTA del RUC
- "attrezzature metropolitane (zona F)" di cui all'art.139 delle NTA del RUC

L'area è individuata catastalmente dalle particelle o porzione di esse:

- n. 556 – 557 – 573 – 558 – 559 – 560 – 56 del foglio n. 9
- n. 126 – 127 – 1608 – 1610 – 1612 – 1614 – 572 – 575 – 576 – 1046 del foglio n. 10

2. TIPOLOGIA DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente piano attuativo, redatto ai sensi degli artt. 11 e 13 delle Norme tecniche di attuazione (di seguito denominate N.T.A.) del vigente RUC, ha i contenuti e gli effetti di un Piano di lottizzazione a destinazione produttiva così come normato dall'art. 115 della l.r.65/2014 e dall'art. 11 delle NTA del RUC.

3. EFFETTI DEL PIANO ATTUATIVO

Le presenti norme sono applicate all'interno del perimetro del comparto 4.11, cosiddetto PMU 4.11, così come descritto ed individuato all'art.1 delle presenti NTA.

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 vigente normativa nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia.

4. CONTENUTO DEL PIANO ATTUATIVO

Il P.M.U. 4.11 pone norme e vincoli per la realizzazione di un complesso di edifici ad uso industriale 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 ;
- la distribuzione e i caratteri tipologici degli edifici;
- le caratteristiche degli spazi pubblici;

Inoltre:

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

5. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO

Il piano attuativo in oggetto è costituito dai seguenti elaborati:

A – VERIFICA PROPRIETA'

- TAV.A1 - ESTRATTO CATASTALE DELLE PARTICELLE INTERESSATE DAL PIANO ATTUATIVO
- TAV. A2 - SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON CARTOGRAFIA R.U.C.
- TAV. A3 - DATI CATASTALI DI TUTTE LE PROPRIETÀ, ELENCO PARTICELLE E VALORE PERCENTUALE DELLE PROPRIETÀ

B – RILIEVO STATO DEI LUOGHI

- TAV.B1 - ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO CON PERIMETRAZIONE DELL'AREA INTERESSATA
- TAV. B2 - FOTO AEREA
- TAV.B3 - RILIEVO STRUMENTALE DELL'AREA CON INDICAZIONE DELLE QUOTE DEL TERRENO, DELLE COSTRUZIONI E DELLE RETI ESISTENTI
- TAV. B6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON INDICAZIONE DEI PUNTI DI RIPRESA

C – RICOGNIZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

- TAV. C1 - ESTRATTI DI : P.S., R.U.C., PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA, INTEGRAZIONE AL P.S. E NUOVO P.S. ADOTTATO
- TAV. C2 - ESTRATTI DI: PTCP Provincia di Firenze, PIT Regione Toscana, PGRA
- TAV. C3- FASCICOLO DI SINTESI DELLA NORMATIVA IDRAULICA CONTENENTE: ELABORATI P.S. E R.U.C. SOTTO IL PROFILO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE-IDRAULICHE

D – DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

- TAV. D1-2-3- SUPERFICIE TERRITORIALE, TABELLA PARAMETRI URBANISTICI e TABELLA STANDARD

E – PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

- TAV. E1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV.E2 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA AI SENSI DEL COMMA 2 ART.156ter NTA
- TAV. E3-4 PLANIMETRIA GENERALE DELL'INTERVENTO CON 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 ALLE SISTEMAZIONI ESTERNE DEI LOTTI CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DESTINATE A PARCHEGGIO
- TAV. E8 - TIPI EDILIZI : PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI
- TAV. E10 - PROGETTO DEL VERDE SIA PRIVATO CHE PUBBLICO
- TAV. E11 - RENDER
- TAV.E12 - SEZIONI AMBIENTALI
- TAV.F - NORME TECNICHE DI ATIUAZIONE DEL PIANO
- TAV.G- SCHEMA DI CONVENZIONE

H – PROGETTO OPERA PUBBLICA

- TAV. H1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV. H1' PROGETTO PRELIMINARE: PLAN. GENERALE CON STRADE, PARCHEGGI, VERDE, RETE FOGNARIA SEZ.TIPO, SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE PIAZZALI. MODIFICA CON LA REALIZZAZIONE DELLA VAR.ALLA BARBERINESE
- TAV.H1" - CALCOLO ESTIMATIVO
- TAV.H1"'- PROGETTO PRELIMINARE: PLAN.GENERALE CON INDICAZIONE DELLA SEGNALETICA INERENTE IL FUNZIONAMENTO DELLA VIABILITA' IN ATTESA DELLA REALIZZAZIONE DEL P.M.U.4.10
- TAV.H2 - ACCESSIBILITÀ DEGLI SPAZI PUBBLICI
- TAV. H3 -SCHEMA DELLE RETI DI ADDUZIONE
- TAV.H4- PROGETTO PRELIMINARE: PROLUNGAMENTO DI VIA ALFIERI
- TAV.H4'- RELAZIONE TECNICA: PROGETTO PRELIMINARE PROLUNGAMENTO VIA ALFIERI

I – CERTIFICAZIONE AMBIENTALE

- TAV.I1 - CERTIFICAZIONE AMBIENTALE
- TAV. I2 - VERIFICA DEL BAL.
- TAV. I3 - RELAZIONE SUL CLIMA ACUSTICO

- TAV.L2 - FASCICOLO AZIENDE EROGATRICI

N – ELABORATI PER DEPOSITO AL GENIO CIVILE

- TAV.N1-INDAGINI "GEOLOGICHE" COMPRENSIVE DEGLI APPROFONDIMENTI IDROLOGICO-IDRAULICI, GEOLOGICO TECNICI E SISMICI D.P.G.R. 53/R del 25/10/2011 -Precisione D.P.G.R. n.5/r del 30/01/2020
- TAV. N2 -RELAZIONE IDRAULICA
- TAV. N2' -RELAZIONE SUL SISTEMA DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE
-
- VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA- VAS- VRAPPORTO AMBIENTALE- art.24 della lr 10/2010
- VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA- VAS- SINTESI NON TECNICA -art.24 della l.r. 10/2010

6. DESCRIZIONE DELLE AREE

Le aree interne al PMU, avente una SUPERFICIE TERRITORIALE di mq **53.368** ed oggetto delle presenti norme, si dividono in:

AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA	SUPERFICIE
AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'	8.311 mq
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	2.178- mq
AREE A VERDE DI RISPETTO	544 mq
AREE A VERDE PUBBLICO	1.675 mq
AREE A COLLETTORE ACQUE METEORICHE	5.164 mq
	17.872 mq

AREE A DESTINAZIONE PRIVATA	SUPERFICIE
AREE DESTINATE ALL'EDIFICABILITA' (AREE D2) NON RICADENTI IN FASCIA DI RISPETTO	34.451 mq.
AREE DESTINATE ALL'EDIFICABILITA' (AREE D2) RICADENTI IN FASCIA DI RISPETTO	1.045 mq.
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA	35.496 mq

7. AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA

I lavori saranno autorizzati sulla base di due distinti titoli abilitativi e in particolare:

- 1) quello relativo all'opera pubblica costituita da: l'adeguamento di via Castronella ,la nuova strada di RUC , l'adeguamento del parcheggio di via Alfieri e del tratto di strada antistante, il Verde pubblico la corsia di raccordo a senso unico tra via Castronella e via Alfieri
- 2) quello relativo al tratto di strada a comune con il PMU 4.10 costituente il prolungamento di via Alfieri fino all'innesto con la nuova strada "Variante ovest alla Barberinese"

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

PARCHEGGI PUBBLICI: (art. 138 comma 11 del R.U.C.)

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

- a) gli stalli, e cioè gli spazi effettivamente destinati alla sosta degli autoveicoli;
- b) le corsie di distribuzione, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio.

Ai fini della verifica delle superfici destinate a parcheggi pubblici si applicano inoltre le seguenti disposizioni: a) gli stalli dovranno avere una superficie minima di mq. 12,50 (di norma mt 2,50x5,00) se disposti a pettine e di mq 10,00 se disposti in linea (larghezza minima di norma non inferiore a mt 2,00), b) la superficie dei parcheggi pubblici dovrà comunque essere tale da garantire che ad ogni 25 mq di superficie a parcheggio, comprensiva degli spazi di manovra, corrisponda almeno un posto auto, c) il parametro della superficie può altresì essere verificato convertendo il numero dei posti auto in superficie da destinare a parcheggi secondo l'equivalenza: 1 posto auto = 25 mq. di superficie complessiva di parcheggio, a condizione che sia in ogni caso essere garantito il rispetto delle superfici minime per i parcheggi pubblici dettate dal D.M. 1444/1968.

Va prevista la presenza di almeno 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 (preferibilmente in autobloccanti)

-una superficie minima del 10% dell'area deve essere riservata per sistemazioni a verde alberato; detta dotazione è elevata al 20% per parcheggi di estensione complessiva superiore a 2.500 mq.

- ogni 4/8 posti auto deve essere prevista la messa a dimora di un albero di alto fusto.

Tutti i parcheggi pubblici devono essere dotati di marciapiedi.

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 ciclo-pedonali 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.

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. n. 37/2000 e nello specifico il relativo allegato C.

Come norma generale sono ammessi esclusivamente dispositivi con irraggiamento verso il basso e schermati verso l'alto.

VERDE PUBBLICO , VERDE DI RISPETTO E VERDE DI CORREDO AI PARCHEGGI PUBBLICI

- deve essere evitata la realizzazione di aree di verde di difficile gestione e manutenzione per dimensione e conformazione;

- il progetto del verde deve essere concordato a livello esecutivo con il Servizio Lavori Pubblici in modo da verificare la scelta e la distribuzione delle specie arboree più consone

Sull'area a Verde pubblico insiste una fascia di asservimento del nuovo tratto di gasdotto SNAM pari a quattro

metri parte per parte dall'asse della condotta; in tale fascia è consentita la dimora di essenze di basso fusto, aiuole o siepi e la posa di alberature di alto fusto ad una distanza minima di 2,00 ml dall'asse della condotta.

- per la posa delle agli alberi di alto fusto deve essere verificata la distanza secondo il nuovo Codice della Strada

ACCESSIBILITA':

un apposito elaborato grafico, quotato sia nelle parti pedonali che carrabili, dimostrerà in fase esecutiva 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 definitiva ed 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.

In generale in fase esecutiva devono essere rispettate le prescrizioni poste dagli Enti dei servizi nei loro pareri, raccolti nell'elaborato del piano TAV.L2.

VIABILITA'

-In fase di progetto definitivo devono essere definite:

- le caratteristiche tecnico-funzionali del "varco" sulla corsia di raccordo a senso unico, interna al PMU, tra via Castronella e via Alfieri, previsto per garantire la continuità, oltre il Collettore delle acque meteoriche, della strada vicinale Castronella in attesa della realizzazione della Bretella ovest
- la soluzione di innesto di via Castronella con la nuova strada di RUC in attesa della realizzazione della porzione di rotatoria costituente opera di urbanizzazione a carico del PMU 4.12
- eventuali modifiche alla segnaletica e ai sensi di marcia di via Castronella, da concordare con i servizi competenti, in particolare nel tratto che prosegue oltre il Collettore delle acque meteoriche, considerando il restringimento della carreggiata e le caratteristiche dimensionali della viabilità esistente

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.

Il lotto rappresenta l'unità minima di intervento edilizio.

I titoli abilitativi alla costruzione di edifici dovranno essere richiesti sulla base di un progetto planivolumetrico esteso all'intero lotto edificabile, sottoscritto per accettazione da tutti i titolari dei diritti edificatori del lotto. Il progetto del planivolumetrico deve essere redatto nel rispetto delle presenti norme, nonché delle prescrizioni edilizie riportate nel P.A., riguardo alla -SUL massima consentita nel lotto, alle tipologie edilizie ammissibili, alla destinazione d'uso degli edifici.

Fatte salve le condizioni poste nell'art.14 delle presenti NTA, è possibile la contestuale realizzazione di più lotti adiacenti attraverso un unico titolo abilitativo.

9.AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – prescrizioni generali

Le aree a destinazione privata si articolano in **2 -LOTTI**

RECINZIONI:

Nel rispetto di quanto richiesto da SNAM il confine tra il lotto 2 e l'area a Verde pubblico deve essere delimitato da una recinzione costituita da un muretto di altezza massima di circa 80 cm e soprastante ringhiera metallica. Le altre recinzioni dei lotti sono facoltative e, se realizzate, dovranno essere omogenee per dimensioni, materiali e lavorazioni lungo l'intero perimetro su strada del comparto o lotto; saranno costituite da muratura dell'altezza di circa mt 0.80 comprensiva dello spessore della copertina, con soprastante ringhiera metallica. Elementi murari di altezza maggiore sono ammessi esclusivamente in prossimità di ingressi, passaggi, etc., e comunque, non dovranno superare mt 2.50.

Di norma, non sono ammesse recinzioni all'interno dei singoli lotti al fine di mantenere un libero godimento degli spazi, salvo i casi in cui sarà possibile dimostrare la possibilità di autonomia dell'edificio stesso, sia per quanto riguarda gli standard urbanistici, inerenti i parcheggi, la viabilità e il

verde, sia per quanto concerne la sicurezza antincendio. Sono al contrario ammesse recinzioni di divisione fra i singoli lotti.

PROSPETTI:

Nel definire l'orientamento, i lineamenti, le altezze, i profili, le coperture, i materiali delle facciate, dovrà essere tenuto costantemente presente il riferimento all'unitarietà della progettazione dell'intera area soggetta alle presenti norme.

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. n. 37/2000 e nello specifico il relativo allegato C.

Come norma generale sono ammessi esclusivamente dispositivi con irraggiamento verso il basso e schermati verso l'alto.

ACCESSIBILITÀ:

Un apposito elaborato grafico, quotato sia nelle parti pedonali che carrabili, dimostrerà in fase esecutiva il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche (L.13/89 e Regolamenti attuativi).

AREE PERTINENZIALI:

- per la posa delle agli alberi di alto fusto deve essere verificata la distanza secondo il nuovo Codice della Strada

PERMEABILITÀ:

In fase esecutiva deve essere dimostrato in modo attendibile la percentuale di permeabilità del 100% delle superfici in autobloccanti ai sensi dell'art. 71 c.3 delle N.T.A. del R.U.C. Qualora non si realizzi la superficie minima permeabile richiesta, devono essere riverificate -le-vasche di prima pioggia già previste a livello preliminare nel piano attuativo (TAV. D1,2,3) e secondo i criteri di calcolo di cui all'art. 71 c.4 delle N.T.A. del R.U.C.

AREE PERTINENZIALI e SERVIZI A RETE

Salvo diverse indicazioni fornite dagli enti o dall'ufficio competente del Comune in base alle esigenze effettive documentabili delle attività da insediarsi:

- per quanto riguarda la raccolta dei rifiuti all'interno dei lotti edificabili devono essere individuate aree destinate al deposito temporaneo dei rifiuti differenziati, facilmente raggiungibili dai veicoli addetti alla raccolta porta a porta.

- le cabine MT/BT richieste dall'ente erogatore del servizio vanno posizionate nelle aree private;

In generale in fase esecutiva devono essere rispettate le prescrizioni poste dagli Enti dei servizi nei loro pareri, raccolti nell'elaborato del piano TAV.L2.

10.AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – destinazioni d'uso

- In conformità delle N.T.A. del regolamento Urbanistico è ammessa unicamente la destinazione d'uso produttiva

- E' escluso l'inserimento nei nuovi edifici delle attività di cui agli elenchi contenuti negli Allegati della L.R. 10/2010 e del D.lgs 152/2006; un eventuale inserimento di tali attività comporterà l'effettuazione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategia sulla variante al P.A. approvato.

11.MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI – prescrizioni generali

Nell'ambito della progettazione esecutiva dei singoli interventi edilizi dovranno essere rispettate le seguenti condizioni e prescrizioni e devono essere adottate le azioni di mitigazione di seguito elencate:

- per tutti gli edifici ricompresi all'interno della perimetrazione del P.A. è fatto obbligo il conseguimento della CERTIFICAZIONE AMBIENTALE di cui alle vigenti norme nazionali e regionali e al regolamento della certificazione ambientale approvato con Del. C.C. 145 del 5/12/2005.

-dovrà essere intrapresa ogni azione che mitighi l'impatto sull'ambiente e sulle risorse

- la realizzazione delle aree esterne dovrà garantire l'infiltrazione e/o la ritenzione anche temporanea delle acque oltre alla realizzazione di vasche di prima pioggia;
- dovrà essere garantita una diminuzione del consumo idrico, attraverso il recupero delle acque meteoriche e i sistemi di trattenimento in apposite zone di accumulo e serbatoi.
- nella progettazione esecutiva degli edifici devono essere rispettate le prescrizioni poste nella Relazione Clima acustico (TAV.I3) del piano attuativo; si evidenzia la prescrizione di inserire uno schermo come protezione, dal rumore, delle residenze (ricettori) in prossimità del confine su Via Castronella. Le sorgenti puntali esterne a servizio della singola attività insediata saranno oggetto di Documentazione Previsionale di Impatto Acustico da presentarsi congiuntamente al procedimento per la sua realizzazione
- i piani di calpestio utili degli edifici e i piani di imposta delle pertinenze, parcheggi e strade devono essere posti sopra la livelletta di sicurezza in conformità ai dettami del Piano di Bacino del Fiume Arno e del Piano Gestione Rischio Alluvioni;
- l'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione dei contestuali interventi di messa in sicurezza idraulica previsti dalla relativa SCHEDA DI FATTIBILITA' in appendice alle N.T.A. del R.U.C. e al rispetto delle condizioni di fattibilità e delle prescrizioni poste a conclusione delle indagini "geologiche" ex PDGR 5/R allegate al piano attuativo e depositate al Genio Civile.

12.AREE A DESTINAZIONE PRIVATA - parametri urbanistici

I Titoli abilitativi riferiti ai singoli lotti saranno rilasciati per il tempo di validità del piano attuativo e nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di cui alle N.T.A. del R.U.C. e secondo le seguenti quantità :

LOTTO N° 1	VALORE
SUPERFICIE LOTTO	20.900 mq
DESTINAZIONE D'USO	PRODUTTIVA
SUPERFICIE COPERTA (Sc) massima	9.979,75 mq
DISTANZA DAI CONFINI	7.50 ml
DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE	15.00 ml
DISTANZA FRA PARETI NON FINESTRATE	6.00 ml
SUPERFICIE UTILE LORDA massima	19.959,50 mq
ALTEZZA MASSIMA (H max)	12.00 ml

LOTTO N° 2	VALORE
SUPERFICIE LOTTO	14.596 mq
DESTINAZIONE D'USO	PRODUTTIVA
SUPERFICIE COPERTA (Sc) massima	7.298,00 mq
DISTANZA DAI CONFINI	7.50 ml
DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE	15.00 ml
DISTANZA FRA PARETI NON FINESTRATE	6.00 ml
SUPERFICIE UTILE LORDA massima	14.596 mq
ALTEZZA MASSIMA (H max)	12.00 ml

ALBERI DI ALTO FUSTO nell'area a VERDE PUBBLICO	67*
ALBERI DI ALTO FUSTO a corredo dei PARCHEGGI PUBBLICI	52

*In Convenzione sono stabiliti gli impegni dei proponenti sia alla fornitura e messa a dimora, in aree pubbliche indicate dal Comune, sia alla monetizzazione degli alberi di alto fusto, richiesti ai sensi dell'art.46 del NTA del RUC, che non è stato possibile collocare all'interno dei lotti, per un totale di **304 alberi**.

Il raggiungimento della superficie utile lorda (Sul) e della Superficie coperta (Sc) nei limiti massimi è consentito a condizione che vengano verificati tutti i parametri urbanistici correlati (parcheggi pertinenziali, etc.)

13. FASI E MODALITÀ D'INTERVENTO

Ogni lotto sarà attuato attraverso un singolo o più titoli abilitativi nel caso che il primo titolo non saturi l'intera capacità edificatoria.

1. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della convenzione redatta sulla base dello Schema di convenzione facente parte integrante del piano attuativo

2. Il rilascio dei titoli abilitativi relativi ai lotti edificabili è subordinato al preventivo o contestuale rilascio dei titoli abilitativi delle opere di urbanizzazione

3. Il rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione è subordinato al preventivo o contestuale rilascio del titolo abilitativo per lo spostamento del gasdotto da realizzarsi secondo modalità e prescrizioni di cui al parere espresso nel parere SNAM (TAV.L2 del P.A)

4. L'agibilità degli edifici è subordinata al collaudo delle opere di urbanizzazione e al completamento dell'opera di autocontenimento relativa al piano attuativo, costituita dal Canale Scomatore Ring Lotto 2.

14. VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO ED INVARIANTI

1. Il piano ha validità di 10 anni dalla sua approvazione definitiva.

2. 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 alla A.C. uguale o superiore;
- modifiche al dimensionamento dei singoli lotti oltre le quantità massime di cui all'art.12 delle presenti NTA
- modifiche all'assetto generale della viabilità salvo modifiche derivanti da progetti esecutivi;
- modifiche all'assetto generale e al posizionamento delle aree pubbliche, salvo modifiche derivanti da progetti esecutivi;
- le destinazioni d'uso riportate nelle presenti N.T.A.;

3. Non comportano variante al presente P.A.

- il diverso posizionamento dei fabbricati sul lotto di pertinenza nonché un diverso assetto planivolumetrico rispetto a quello indicato nei "tipi edilizi" purché il progetto rispetti quanto previsto al punto 9 (prospetti) delle N.T.A. relativo all'unitarietà della progettazione;
- la variazione del numero delle unità immobiliari rispetto a quelle previste nei tipi edilizi;
- l'attuazione contestuale di più lotti a condizione che siano ricompresi in un unico titolo abilitativo;
- diminuzione della S.U.L. per opere interne al fabbricato, così come indicata dalle N.T.A. del piano stesso;
- eventuali lievi rettifiche che si rendesse necessario apportare in fase esecutiva al disegno dell'opera pubblica.

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