

TAV. N.

E4

PIANO RESIDENZIALE 7.2

all'interno di via San Giusto

PIANO DI MASSIMA UNITARIO (P.M.U)

Descrizione:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data:

REV. 09_01-2015

Progettisti:	Dott. Arch.	SIMONA MANETTI
	Dott. Arch.	MATTEO CALDIROLA
Collaboratori:	Geom.	STEFANO SETTESOLDI
	Geom.	SIMONE SORRENTINO

Proprietà:

1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Il piano attuativo, quale strumento di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale (di seguito denominato R.U.C.), disciplina gli interventi nell'area di espansione ubicata tra la Circonvallazione sud e via san Giusto.

Trattasi del comparto individuato nel RUC vigente come Piano di massima unitario n.7.2 (di seguito denominato P.M.U.), dove sono previsti interventi di addizione del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale e che presenta le destinazioni urbanistiche:

- a) Aree residenziali di nuova edificazione (zona C) di cui all'art. 131 delle NTA del RUC
- b) Parcheggi pubblici di cui all'art. 138 delle NTA del RUC
- c) Viabilità urbana e territoriale secondaria di cui all'art. 89 delle NTA del RUC

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

- n. 480 del foglio n. 26
- n. 537 del foglio n. 26
- n. 538 del foglio n. 26
- n. 539 del foglio n. 26
- n. 540 del foglio n. 26

2. TIPOLOGIA DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente piano attuativo, redatto ai sensi degli art. 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 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 P.M.U. 7.2 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. 7.2 pone norme e vincoli per la realizzazione di un complesso di edifici, ad uso residenziale e direzionale, e dei relativi spazi pubblici.

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:

- TAV. N.1 Estratto aerofotogrammetrico con perimetrazione dell'area interessata
- TAV. N.1/A Documentazione fotografica
- TAV. N.2 Rilievo strumentale quotato -Estratto di mappa catastale
- TAV. N.3 Ricostruzione delle particelle catastali interessate dal P.M.U.
- TAV. N.4 Dimensionamento del piano - Calcolo superficie territoriale
- TAV. N.5 Planimetria generale – Tabella standards- Tabella parametri urbanistici
- TAV. N.5/A Piano quotato di progetto - Sezioni d'insieme
- TAV. N.6 Standard aree a parcheggio e manovra- Verde pubblico
- TAV. N.6/A Planimetria generale con lotti di intervento – Tabella e verifiche rispetto alla superficie fondiaria
- TAV. N.7 Rendering tipologia A tipologia B tipologia C tipologia D
- TAV. N.7/A Rendering planivolumetrico
- TAV. N.7/B Inserimento fotografico del contesto esistente
- TAV. N.7/C Vista d'insieme
- TAV. N.8 Progetto del verde privato e pubblico
- TAV. N.9 Progetto preliminare opera pubblica
- TAV. N.10 Planimetria generale con indicate aree da cedere al comune oggetto di cessione gratuita
- TAV. N.A TIPOLOGIE ABITATIVE: Abitazione familiare
- TAV. N.B TIPOLOGIE ABITATIVE: Abitazione monofamiliare “baiadera”
- TAV. N.C TIPOLOGIE ABITATIVE: Abitazione bifamiliare terratetti speculari
- TAV. N.D TIPOLOGIA MISTA Piano Terra : direzionale-Piano Primo e Secondo: residenziale
- TAV. N.R1 Relazione illustrativa sull'intervento
- TAV. N.R2 Relazione tecnica dell'opera pubblica
- TAV. N.R3 Relazione del verde ed essenze da piantumare
- TAV. N.R4 Relazione idraulica
- TAV. N.R5 Relazione geologica
- TAV. N.R5A Relazione geologica di fattibilità geomorfologica e sismica
- TAV. N.R6 Relazione acustica
- TAV. N.R7 Relazione paesaggistica
- TAV. N.E1 Certificazione ambientale B.A.L.
- TAV. N.E2 Computo metrico estimativo dell'opera pubblica
- TAV. N.E3 Pareri degli enti erogatori
- TAV. N.E4 Norme tecniche di attuazione
- TAV. N.E5 Schema di convenzione

6. DESCRIZIONE DELLE AREE

Le aree interne al PMU avente una SUPERFICIE TERRITORIALE di mq 9.306 e oggetto delle presenti norme si suddividono in

AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA	<i>Superficie in mq</i>
AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'	1.872
AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO	1.260
AREE A VERDE PUBBLICO	397
TOTALE	3.529

AREE A DESTINAZIONE PRIVATA		<i>Superficie in mq</i>
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA		5.710
Destinazione d'uso	residenziale	4.943
Destinazione d'uso	residenziale- direzionale.....	767

La cabina ENEL, a destinazione privata, occupa una superficie di mq 67 non facente parte della superficie fondiaria.

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 piano attuativo approvato e secondo le seguenti prescrizioni ed indicazioni generali:

Parcheggi pubblici

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

- gli stalli, e cioè gli spazi effettivamente destinati alla sosta degli autoveicoli;
- le corsie di distribuzione, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio fino alla concorrenza di una superficie pari a 1,4 volte quella degli stalli.

Sono invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio e 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 alla lettera a).

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

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, ferma restando che la sezione minima della strada urbana avrà le seguenti dimensioni:

1,50 mt marciapiede -----3,75 + 3,75 corsie di marcia, ----- 1,50 mt marciapiede

La pavimentazione dei percorsi pedonali e dei marciapiedi deve essere realizzata con masselli autobloccanti.

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 devono avvenire nel rispetto della normativa vigente e in particolare della norma UNI EN 13201-2 e devono rispettare i criteri tecnici e le precauzioni di prevenzione dell'inquinamento luminoso di cui alla L.R.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

Deve essere evitata la realizzazione di aree di verde di difficile gestione e manutenzione per dimensione e conformazione.

Le aree a verde pubblico dovranno essere realizzate con superfici seminate a prato, dotate di impianto di irrigazione ed illuminazione. Le eventuali parti pavimentate saranno realizzate in autobloccanti secondo disegno da definire nel progetto esecutivo. Si procederà alla messa a dimora delle piante secondo le tipologie e le quantità indicate nella TAV. 8 del PMU e secondo le indicazioni della Relazione agronomica del verde dell'Agronomo Dott. Vincenzo Buonfiglio (TAV. N.R3 del PMU)

L'area a verde sarà dotata di illuminazione e di opere di arredo come panchine e cestini per i rifiuti; inoltre sarà attrezzata tipo piazzetta di aggregazione, con percorso pedonale di collegamento delle aree a parcheggio.

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 (DPR 503/96)

8. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA

Negli elaborati grafici del piano attuativo sono indicati i lotti destinati all'edificabilità a carattere privati, nonché i parametri urbanistici per la loro edificazione. Il lotto rappresenta l'unità minima di intervento edilizio.

Le aree a destinazione privata si articolano in n. 3 lotti di cui due a destinazione residenziale, e uno a destinazione promiscua (residenziale-direzionale) nel quale saranno presenti:

- due alloggi per complessivi mq. 139,58 di SUL per l'edilizia sociale
- due uffici per mq. 110,30 di SUL

I titoli abilitativi alla costruzione degli 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 PMU riguardo alla superficie utile lorda massima consentita nel lotto, alle tipologie edilizie ammissibili, alla destinazione d'uso degli edifici.

9. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – prescrizioni generali

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni da assolvere in fase di progettazione esecutiva, di cui al parere espresso in data 29.04.2015 in sede di Conferenza dei Servizi ex 38 del PIT con Valenza di Piano paesaggistico

-deve essere approfondito il ruolo connettivo del verde sia in termini di dotazione che di funzionalità. In particolare dovrà essere posta attenzione alla progettazione dei lotti prospicienti la viabilità principale al fine di garantire, anche indirettamente, il mantenimento del rapporto con il contesto naturale del fiume, evitando la realizzazione di elementi di cesura quali ad esempio recinzioni o muri perimetrali.

- con riferimento all'impaginazione dei fronti delle tipologie proposte si richiede di contenere il numero e le dimensioni dei balconi tenendo conto di una auspicabile modifica della tipologia costruttiva

Recinzioni

Le 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 sovrastante

schermatura metallica in grigliato e retrostante siepe vegetale.

Elementi murari di altezza maggiore sono ammessi esclusivamente in prossimità di ingressi, passaggi, etc., e comunque, non dovranno superare mt 2.50.

Prospetti

Le coloriture saranno di norma a scelte nella gamma delle terre. Per quanto attiene alle coperture inclinate, si potranno utilizzare materiali idonei ad agevolare il miglior inserimento dei pannelli fotovoltaici o solare.

Accessi e parcheggi privati

Gli accessi carrabili sono ad esclusivo uso privato, con posizionamento di cancello carrabile automatizzato. Essi saranno realizzati contestualmente alla costruzione delle u.i. facenti parte del lotto di pertinenza, completi delle reti di adduzione in essi previste, recinzioni, alloggiamenti enti erogatori ecc..

La pavimentazione della viabilità privata di accesso sarà di tipo stradale senza marciapiedi.

In fase di progettazione esecutiva (Permesso di costruire) sarà verificato puntualmente il rispetto del numero dei posti auto minimi per numero di alloggio da effettuarsi sulla base della Superficie utile netta (art. 44 N.T.A. del RUC).

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.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 privato

Si procederà alla messa a dimora delle piante secondo le tipologie e le quantità indicate nella TAV.8 del PMU e secondo le indicazioni della Relazione agronomica del verde dell'Agronomo Dott. Vincenzo Buonfiglio (TAV. N. R3 del PMU)

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)

10. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA –destinazioni d'uso

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

- 1) residenziale
- 2) direzionale

E' escluso l'inserimento nei nuovi edifici delle attività di cui agli elenchi 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.AREE A DESTINAZIONE RESIDENZA SOCIALE – Prescrizioni generali

Nel rispetto del vigente Regolamento per l'Edilizia sociale approvato con Del. C.C. n.40 del 3.3.2015, la progettazione esecutiva delle costruzioni per residenza sociale deve rispettare i requisiti di seguito riportati, il cui rispetto sarà garantito, oltre che dall'asseverazione di cui all'art. 1 co 6 del suddetto Regolamento, mediante la presentazione di elaborati dimostrativi che vanno a costituire parte integrante del progetto volto all'ottenimento del titolo abilitativo edilizio.

Rapporti tra edificato e contesto

- La progettazione degli spazi distributivi, quali androni, sbarchi ascensori e scale, ballatoi, e degli spazi comuni esterni quali aree verdi, aree gioco e percorsi esterni dovrà essere curata al fine di

valorizzare tali elementi attraverso l'uso di materiali e di colori che non perdano, nel tempo, le loro caratteristiche estetiche e prestazionali.

Aree e spazi comuni

-Deve essere privilegiato lo spazio aperto sistemato a verde, in rapporto alla Superficie coperta dell'edificio, minimizzando le superfici pavimentate esterne e progettando edifici dalla volumetria compatta pertanto si prescrive che lo spazio aperto privato sistemato a verde debba essere pari almeno al 20% della Superficie fondiaria.

-La dimensione e la morfologia dei percorsi pedonali ad uso comune dovranno permettere la fruibilità completa all'utenza con ridotte capacità motorie e sensoriali.

- Al fine di ridurre l'effetto "isola di calore" sulle aree pavimentate esterne si prescrive di:

- a) evitare l'uso di superfici scure o non riflettenti per i parcheggi, i tetti, i percorsi pedonali e le altre superfici pavimentate;
- b) prevedere la creazione di viali alberati che producano ombra sulle pavimentazioni lastricate e sui percorsi pedonali e ciclabili, inserendo le piante tra questi e le sedi stradali carrabili, ove previste;
- c) ombreggiare almeno il 50% delle superfici esterne pavimentate con elementi vegetali, con pannelli solari e/o fotovoltaici o con elementi architettonici con fattore di riflessione solare superiore a 0,30.

Requisiti dei fabbricati

- I fabbricati per residenze sociali devono essere pensati e progettati al fine di garantire il massimo comfort abitativo degli utenti, elevate prestazioni energetiche e acustiche nonché la minima necessità di manutenzione ed elevate caratteristiche di durabilità nel tempo.

- Per i fabbricati e/o per ogni unità immobiliare finita dovrà essere certificato un consumo energetico inferiore ai 30 Kwh /mq annui.

- Devono essere adottati sistemi di schermatura per le pareti più esposte al sole durante i mesi estivi, eventualmente amovibili durante il periodo invernale per sfruttare contestualmente l'apporto termico della radiazione solare durante l'inverno. Ove possibile, saranno preferiti sistemi di schermatura vegetale.

- Nel posizionamento dei fabbricati e delle finestrate si terrà conto dell'esposizione ai venti prevalenti durante il periodo invernale, avendo cura di prevedere adeguate protezioni con barriere vegetali o artificiali ovvero sfruttando le particolari condizioni del sito (depressioni del terreno o rilievi naturali o edifici preesistenti).

Requisiti delle unità abitative

Fermo restando il dovuto rispetto di tutta la normativa vigente, vengono di seguito dettagliate alcune, non esaustive quindi, condizioni minime progettuali utili al raggiungimento dei livelli di comfort ambientale auspicati:

1) Ogni alloggio disporrà dei seguenti spazi minimi, dimensionati nel rispetto della normativa vigente:

- a) una cucina abitabile o, in alternativa, un angolo cottura annesso al soggiorno;
- b) un soggiorno;
- c) una o più camera da letto;
- d) uno o più bagni;
- e) un ripostiglio/guardaroba;
- f) uno spazio privato esterno (loggia/giardino/balcone/terrazza);
- g) ove possibile, per gli appartamenti di ampia metratura, una zona filtro tra spazio esterno di accesso e locali interni privati;
- h) un garage/posto auto.

2) Nel caso di alloggi destinati a persone anziane o con disabilità, la dimensione e l'articolazione degli spazi saranno studiate per accogliere almeno due persone, anche in presenza di un solo utente.

3) Per i vani destinati a Cucina in locale autonomo la morfologia e le dimensioni degli spazi

dovranno consentire l'installazione di mobili ed elettrodomestici per uno sviluppo lineare di 330 cm (lavello doppio, con lavastoviglie, cottura, piano di lavoro, frigorifero), anche su pareti ortogonali. Lo spazio residuo dovrà consentire l'utilizzo agevole di un tavolo per 4 persone.

4) Per i vani destinati a Soggiorno si avrà una dimensione minima pari a 25 mq, si limiteranno al massimo i corridoi di percorrenza e si prevederanno due pareti ortogonali, regolari, senza aperture per l'utilizzo come angolo salotto. Per i soggiorni passanti si deve avere il lato più corto del vano di almeno 350 cm mentre nei soggiorni con un solo affaccio il lato finestrato dovrà essere di almeno 400 cm.

5) Almeno un locale destinato a Camera da letto, in caso di presenza di persone allettate, deve avere uno spazio di manovra adeguato a svolgere operazioni di assistenza. Ove possibile la porta di ingresso sarà posizionata in modo da nascondere l'armadio quando aperta e, in ogni caso, le sistemazioni degli arredi in progetto dovranno riportare un passaggio utile minimo tra letti, pareti e armadi di 80 cm.

6) Il primo servizio igienico dovrà essere finestrato. Il secondo servizio igienico, qualora presente, potrà essere invano cieco e almeno uno dei 2 bagni dovrà essere visitabile, secondo la normativa per il superamento delle barriere architettoniche.

7) Ogni unità abitativa deve disporre di uno spazio esterno quale loggia, balcone, patio o giardino di pertinenza, accessibile anche per persone con ridotte e/o impedito capacità motorie o sensoriali e fruibile per pranzare all'aperto. Sarà da prevedere la possibilità di modificare, a seconda della stagione e delle ore della giornata, le condizioni di rapporto con l'esterno di questi spazi, mediante tendaggi o elementi apribili/scorrevoli di protezione quali persiane, scuri, tende, ecc. Logge e balconi avranno dimensioni minime pari a 1.50 x 1.50 m e non potranno essere esposti a nord.

8) Per dimensioni, posizionamento e manovrabilità, le porte devono essere tali da consentire una agevole apertura della/e anta/e da entrambi i lati di utilizzo; sono consigliate porte interne scorrevoli. Nel caso di porta-finestra si dovrà contenere la soglia entro i 2,5 cm di dislivello con il piano di pavimento, assumendo adeguati accorgimenti per lo scolo delle acque all'esterno. I serramenti esterni devono essere impostati sul filo interno della muratura, in modo da consentire il ribaltamento a 180° delle ante.

- In considerazione delle variabili esigenze nell'individuazione dei soggetti fruitori dell'edilizia sociale, le singole unità abitative devono essere progettate in modo da garantire la possibilità di variare in corso d'opera il mix dei tagli d'alloggio caratterizzanti il singolo edificio, senza dover intervenire sulla distribuzione degli impianti o delle strutture.

- In sede di formazione del titolo abilitativo alla realizzazione delle residenze si dovrà produrre ai competenti uffici comunali almeno un elaborato riportante il progetto di distribuzione degli arredi interni alle unità abitative.

12. MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI – prescrizioni generali

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

Certificazione ambientale

Per tutti gli edifici ricompresi all'interno della perimetrazione del P.M.U. 7.2 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. n. 145 del 05.12.2005.

Normativa idraulica

Gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti condizioni e prescrizioni:

- i piani di calpestio devono essere posti sopra la quota minima di 36,50 s.l.m.
- l'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione dei contestuali interventi di messa in sicurezza idraulica previsti dalla scheda 7.2 in Appendice alle NTA del RUC e cioè:
 - una vasca di auto-contenimento da ricavare nelle aree pubbliche in fregio al Collettore destro delle Acque basse (Fosso Reale) così come da progetto preliminare delle opere di messa in

sicurezza idraulica allegato alla Relazione idraulica (TAV.N.R4) depositata al Genio civile
 - un sistema continuo di convogliamento e allontanamento delle acque meteoriche dal PMU 7.2 alla vasca di auto-contenimento tramite realizzazione dell'attraversamento di Via Palagetta con fognatura meteorica in modo da collegare il fosso di scorta lato ovest della Circonvallazione Sud con il medesimo lato Est e quindi collegare lo scarico dalla lottizzazione al fosso Prunaia

Misure generali di mitigazione riguardo al sistema acqua: E' prescritto l'utilizzo di sistemi, dispositivi ed idonee misure che garantiscano una razionalizzazione e un risparmio di acqua potabile. Le acque meteoriche saranno convogliate in separata fognatura specifica, che le convoglierà nella rete dei fossi della piana fino al Fosso Prunaia e da lì nel Fosso di Scorta Acque Basse.

Sistema aria: La nuova viabilità di piano permetterà di non sovraccaricare via San Giusto. Essendo esso prevalentemente residenziale, l'intervento, anche in attesa del completamento della viabilità di RUC, non porterà sovraccarichi eccezionali di traffico.

Sistema paesaggio: Vedi relazione paesaggistica TAV. N.R7

Sistema energia: Sono previste installazioni fotovoltaiche e/o termico solare in copertura dei fabbricati. Il sistema dell'involucro edilizio e dell'impiantistica sarà quello previsto dalla normativa nazionale e locale. Nel rispetto di quanto previsto dal D. Lgs.311/06, almeno il 50% del fabbisogno di energia primaria richiesta dall'utenza per la produzione di acqua calda sanitaria, sarà prodotta attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili.

Sistema rifiuti: Vedasi TAV. N. E3-Pareri degli enti erogatori con le disposizioni di Quadrifoglio spa. Saranno adottate le misure previste dal Piano provinciale dei rifiuti urbani ed assimilabili dell' Area Metropolitana Fiorentina (redatto secondo le indicazioni della L.R. n° 25/98 e del D.Lgs 22/97)

Sistema mobilità: Il piano, essendo in prossimità di Via Palagetta, graviterà direttamente su tale arteria interna ben servita da mezzo pubblico su gomma.

13. 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 RUC e più precisamente :

LOTTO N° 1
SUPERFICIE FONDIARIA mq 767,00
DESTINAZIONE D'USO : residenziale e direzionale
SUPERFICIE COPERTA (Sc) massima mq 144,40
SUPERFICIE UTILE LORDA (Sul) mq 249,88
VOLUME VIRTUALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (Vvui) mc 749,64
VOLUME (V) mc. 707,77
DISTANZA DAI CONFINI ML 7,50
DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE ML 15,00
DISTANZA TRA PARETI NON FINESTRATE ML 6,00
ALTEZZA MASSIMA (H max) ML 9,30

LOTTO N° 2		
SUPERFICIE FONDIARIA	MQ.	2.241,47
DESTINAZIONE D'USO : residenziale		
SUPERFICIE COPERTA (Sc) massima	MQ.	383,07
SUPERFICIE UTILE LORDA (Sul)	mq	420,93
VOLUME VIRTUALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (Vvui)	mc	1.262,79
VOLUME (V)	mc.	1.177,71
DISTANZA DAI CONFINI	ML	7,50
DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE	ML	15,00
DISTANZA TRA PARETI NON FINESTRATE	ML	6,00
ALTEZZA MASSIMA (H max)	ML	7,00

LOTTO N° 3		
SUPERFICIE FONDIARIA	MQ	2.700,96
DESTINAZIONE D'USO : residenziale		
SUPERFICIE COPERTA (Sc) massima	MQ.	559,42
SUPERFICIE UTILE LORDA (Sul)	mq	736,32
VOLUME VIRTUALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (Vvui)	mc	2.208,96
VOLUME (V)	mc	1.985,15
DISTANZA DAI CONFINI	ML	7,50
DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE	ML	15,00
DISTANZA TRA PARETI NON FINESTRATE	ML	6,00
ALTEZZA MASSIMA (H max)	ML	7,00

14. FASI E MODALITÀ D'INTERVENTO

Ogni lotto sarà attuato attraverso un singolo Permesso di costruire. E' possibile la contestuale realizzazione di più lotti adiacenti attraverso un unico permesso di costruire.

Il rilascio dei Permessi di costruire è subordinato alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione fermo restando che non potrà essere concessa l'agibilità degli edifici se non saranno collaudate le opere di urbanizzazione.

I permessi di Costruire relativi ai lotti 1 e 2 non possono essere rilasciati se non previo esplicito accordo tra i confinanti, risultante da atto pubblico, in base al quale si accettano distanze inferiori alla distanza minima di ml. 7,50 e in base al quale sia comunque assicurato il rispetto della distanza minima tra gli edifici interessati in funzione della presenza o meno di finestre nelle pareti frontistanti. Essendo l'accessibilità carrabile al LOTTO 1 subordinata alla realizzazione del LOTTO 2, l'inizio lavori del LOTTO 1 potrà avvenire solo successivamente o contestualmente all'inizio lavori del LOTTO 2.

15. VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO ED INVARIANTI

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

Comportano variante al piano attuativo

1. modifiche alla suddivisione fra spazi di uso pubblico e spazi di uso privato salvo siano di minima entità e comportino una cessione di aree all'A.C. uguale o superiore
2. modifiche al dimensionamento dei singoli lotti sia come superficie fondiaria che SUL da realizzarsi che come parametri edilizi in genere
3. l'assetto generale della viabilità salvo modifiche derivanti dai progetti esecutivi

4. l'assetto generale e il posizionamento delle aree pubbliche salvo modifiche derivanti dai progetti esecutivi
5. le destinazioni d'uso riportate nelle presenti NTA

Non comportano variante al piano attuativo

1. il diverso posizionamento dei fabbricati sul lotto di pertinenza
2. la variazione del numero delle unità immobiliari e del dimensionamento dei singoli alloggi se nel rispetto dei requisiti di cui all'art.11 delle presenti NTA e, in generale, del vigente Regolamento per l'edilizia sociale
3. l'attuazione contestuale di più lotti a condizione che siano ricompresi in un unico permesso di costruire
4. l'assetto tipologico-architettonico degli edifici