

TAV. N.

PIANO PRODUTTIVO 4.3

compreso tra via Centola e via Maiano

PIANO DI MASSIMA UNITARIO (P.M.U)

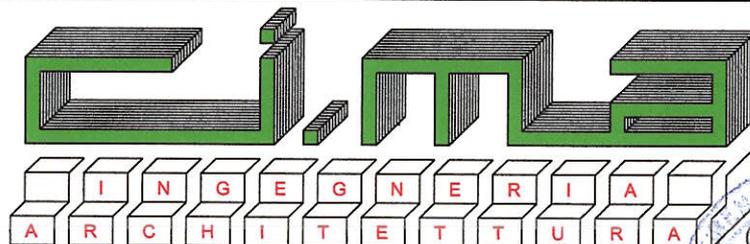
Scala:

Descrizione:

Data:

06/2018

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



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

Progetto:

Dott. Ing. **FRANCO CIULLI**
coll.: Geom. **MAURIZIO BACCI**



Proprietà:

S.C.R. S.P.A.

GALEO DI BIAGINI G. E G. S.N.C.

MANIFATTURA MAIANO S.P.A.

COCCI ALESSANDRA

SANESI CARLA

PIANO DI MASSIMA UNITARIO N. 4.3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Il piano attuativo, di seguito denominato P.A., quale strumento di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale (RUC), disciplina gli interventi nell'area di espansione produttiva compresa tra via Centola e via Maiano in fregio al previsto nuovo asse autostradale della Bretella Stagno-Prato.

Trattasi del comparto individuato nel RUC vigente come "Piano di Massima Unitario P.M.U. 4.3" destinato ad "*Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente produttivo*" di cui all'art.129 delle NTA del RUC avente 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

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

- n. 871- 916 - 675 - 674 - 914 - 912 - 905 e 910 del foglio n. 5
- n. 39 del foglio n. 5
- n. 818 del foglio n. 5
- n. 816 del foglio n. 5

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 4.3, cosiddetto PMU 4.3, 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. 4.3 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:

- TAV. N. 1 - ESTRATTO DI RUC - CATASTALE - PIANO STRUTTURALE - FOTOGRAMMETRICO - PIT - PTC - PGRA - CLASSIFICAZIONE ACUSTICA
- TAV. N. 2 - RILIEVO STRUMENTALE DELL'AREA
- TAV. N. 3 - SOVRAPPOSIZIONE CATASTO RUC - TABELLA PROPRIETÀ ED ESTRATTO DI MAPPA CON EVIDENZIATA LA PERIMETRAZIONE PART. 820
- TAV. N. 4 - AREE DA CEDERE ALL'INTERNO DEL P.M.U.
- TAV. N. 5 - PLANIMETRIA - PIANTE PIANO TERRA - TABELLA LOTTI
- TAV. N. 6 - TIPI EDILIZI - PIANTE PIANO PRIMO
- TAV. N. 7 - PROSPETTI E SEZIONI
- TAV. N. 8 - RENDER
- TAV. N. 9 - OPERA PUBBLICA
- TAV. N. 10 - SCHEMA DELLE RETI
- TAV. N. 11 - CALCOLO ESTIMATIVO
- TAV. N. 12 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON PUNTI DI RIPRESA
- TAV. N. 13 - SCHEMA MANOVRA ACCESSIBILITÀ MEZZI PESANTI E VERIFICA SUPERFICIE PARCHEGGI E STALLI
- TAV. N. 14 - VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE DI PERTINENZA
- TAV. N. 15 - VERIFICHE RISPETTO QUANTITÀ PARCHEGGI PUBBLICI DI RUC E STANDARD D.M. 1444/68

- TAV.N.R1 - RELAZIONE TECNICA
- TAV.N.R2 - RELAZIONE TECNICA OPERA PUBBLICA
- TAV.N.R3 - RELAZIONE PROGETTO DEL VERDE
- TAV.N.R4 - RELAZIONE GEOLOGICA
- TAV.N.R4'- INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE GEOLOGICA
- TAV.N.R5 - RELAZIONE IDRAULICA
- TAV.N.R6 - RELAZIONE INERENTE IL RISPETTO DELL'ARTICOLO 156 TER DELLE N.T.A.

- TAV.N.E1 - RAPPORTO ENTI E PREVENTIVI
- TAV.N.E2 - CERTIFICAZIONI AMBIENTALI
- TAV.N.E3 - B.A.L.
- TAV.N.E4 - QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO STRUTTURALE
- TAV.N.E5 - DOCUMENTO PRELIMINARE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
BOZZA DI CONVENZIONE

6. DESCRIZIONE DELLE AREE

Le aree interne al PMU, avente una SUPERFICIE TERRITORIALE di mq **67.970** ed oggetto delle presenti norme, si dividono in:

AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA	SUPERFICIE
AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'	2.672 mq.
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	7.158 mq.
AREE A VERDE DI RISPETTO	1.369 mq.
AREE A PISTA CICLO-PEDONALE	573 mq.
	11.772 mq.

AREE A DESTINAZIONE PRIVATA	SUPERFICIE
AREE DESTINATE ALL'EDIFICABILITA' (AREE D2) NON RICADENTI IN FASCIA DI RISPETTO	42.815 mq.
AREE DESTINATE ALL'EDIFICABILITA' (AREE D2) RICADENTI IN FASCIA DI RISPETTO	13.383 mq.
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA	56.198 mq

7. AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA

I lavori saranno autorizzati sulla base di un unico oppure di due distinti Permessi di Costruire; nel secondo caso uno sarà per le opere collegate ai LOTTI 1 e 2, a Nord nei pressi di via di Maiano ed un secondo per le opere collegate al LOTTO 3 nei pressi di via Centola.

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.

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.

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 2500 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.

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

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 per le varie aree (per parcheggio, verde di rispetto, etc.)

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)

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 volumetria e/o 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 permesso di costruire

9.AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – prescrizioni generali

Le aree a destinazione privata si articolano in **3** diversi LOTTI così come meglio identificati nella TAV.N.5 del piano attuativo.

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 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.

VERDE PRIVATO:

-Come norma generale si dovrà prediligere la vegetazione autoctona o adattata, caratterizzata da specie locali non invasive o infestanti.

-In applicazione dell'art.46 NTA del RUC (TAV.N.5 del PMU) è prevista la messa a dimora di n.442 alberi di alto fusto in aree private e n.158 alberi di alto fusto in aree pubbliche esterne al PMU individuate con le modalità di cui all'art.8 della Convenzione tra gli *Ulteriori impegni dei proponenti*

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:

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.

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;

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

- per l'area adiacente il metanodotto realizzato in forza del Permesso di costruire n. 4017/C del 25.01.2012 per modifica del tracciato, deve essere rispettata la relativa fascia di inedificabilità pari a 8 ml, come indicata da SNAM nello stesso titolo abilitativo.

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.

-In base al parere espresso in data 27.9.2016 dall'Autorità competente nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS si prescrivono tipologie di attività che per impatto ambientale (dal punto di vista delle emissioni atmosferiche e dell'approvvigionamento idrico) siano analoghe a quelle indicate nel DOCUMENTO PRELIMINARE (TAV..N.E5)

11. – AREE RICADENTI IN FASCIA DI INEDIFICABILITA'ADIACENTI LA VIABILITA'

per le aree di sosta e le eventuali altre opere non costituenti edificazioni ricadenti nella fascia di rispetto della viabilità di previsione (art.102 co.2 lett.e) NTA del RUC), costituita dalla Bretella autostradale Stagno-Prato, si prescrive di mantenere la distanza minima indicata nel piano attuativo (15 ml dal confine stradale) .

12.MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI – prescrizioni generali

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

CERTIFICAZIONE AMBIENTALE:

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 dicembre 2005.

Nell'ambito della progettazione esecutiva dei singoli interventi edilizi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni minime e dovrà comunque 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
- dovrà essere verificata la possibilità di allacciamento all'acquedotto industriale per gli usi che non richiedano acqua potabile.

NORMATIVA IDRAULICA

Gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti condizioni e prescrizioni:

- i piani di calpestio utili degli edifici devono essere posti sopra la livelleta 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 in appendice alle N.T.A. del R.U.C. ed alle prescrizioni contenute nelle tavole R4 e R4'.

Si precisa che quanto indicato nell'elaborato E2 del PMU non è comunque da considerarsi vincolante.

13.AREE A DESTINAZIONE PRIVATA - parametri urbanistici

I Permessi di Costruire riferiti ai singoli lotti saranno rilasciati per il tempo di validità del P.A. 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	11.638 mq
DESTINAZIONE	INDUSTRIALE
SUPERFICIE COPERTA (Sc) massima	4.469 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	8.938 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA massima realizzabile nella 1° FASE ex art.15 co.1 NTA del PMU	6.087 mq
ALTEZZA MASSIMA (H max)	12.00 ml

LOTTO N° 2	VALORE
------------	--------

SUPERFICIE LOTTO	31.360 mq
DESTINAZIONE	INDUSTRIALE
SUPERFICIE COPERTA (Sc) massima	12.104 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	24.208 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA massima realizzabile nella 1° FASE ex art.15 co.1 NTA del PMU	16.485 mq
ALTEZZA MASSIMA (H max)	12.00 ml

LOTTO N° 3	VALORE
SUPERFICIE LOTTO	13.200 mq
DESTINAZIONE	INDUSTRIALE
SUPERFICIE COPERTA (Sc) massima	5.504 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	11.008 mq
ALTEZZA MASSIMA (H max)	12.00 ml

Ai sensi dell'art.46 delle NTA del RUC sono richiesti in totale 563 alberi di alto fusto. All'interno dei lotti saranno collocati 442 alberi; i restanti 121 con la maggiorazione del 30 % pari a 37 unità, per un totale risultante di 158 alberi saranno collocati in aree pubbliche individuate secondo le modalità definite in Convenzione art.8- *Ulteriori impegni dei proponenti*. In totale gli alberi di alto fusto che i Proponenti si impegnano a fornire a mettere a dimora sono 600.

14. FASI E MODALITÀ D'INTERVENTO

Ogni lotto sarà attuato attraverso un singolo Permesso di Costruire o più permessi nel caso che il primo permesso non saturi l'intera capacità edificatoria.

Il rilascio dei Permessi a Costruire è subordinato alla preventiva o 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 secondo le modalità e la tempistica di cui all'art.15 delle presenti norme di attuazione.

15. ATTUAZIONE DEL PMU – FASI

Il Piano attuativo sarà attuato secondo le seguenti fasi:

1- L'attuazione dei **LOTTI edificabili n. 1 e 2** è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne su via di Maiano (vedi TAVV. "A" e "D" allegata alla Convenzione) e relative reti di adduzione e scarico cioè:

- realizzazione di una rotatoria su via di Maiano e adeguamento dei tratti viari esistenti connessi;
- realizzazione di un'area a parcheggio su via di Maiano ed una lungo la strada di collegamento tra questa via e la SS 325;
- reti di adduzione e scarico;
- pista pedo-ciclabile(vedi TAVV. "A" e "D" allegata alla Convenzione e secondo le modalità di cui all'art.8 co.4 della Convenzione).

Risultando le aree a parcheggio pubblico, realizzate in questa fase, pari a 2.926 mq ossia INFERIORI al MINIMO di STANDARD pari a 4.300 mq (con una differenza quindi di 1.374 mq pari a – il 31,90 %), è consentito realizzare una SUL totale dei lotti 1 e 2 pari a 22.572 , inferiore cioè del 31,90 % alla SUL massima totale prevista dei LOTTI 1 e 2 pari a 33.146.

2- L'attuazione del **LOTTO edificabile n. 3** è subordinata alla realizzazione della nuova viabilità in prosecuzione di via Curzio Malaparte oltrechè alla realizzazione dell'area a parcheggio pubblico su via di Centola (vedi TAV. "B" allegata alla Convenzione)

La quota di SUL nei lotti edificabili 1 e 2, pari a 10.574 mq può essere realizzata solo subordinatamente alla realizzazione del parcheggio pubblico collegato al lotto edificabile 3.

L'agibilità degli edifici da realizzarsi non potrà essere attestata senza i collaudi delle opere di urbanizzazione ad essi correlate così come sopra individuate e delle opere di mitigazione idraulica prescritte nella scheda 4.3 in appendice alle NTA del RUC ossia le opere relative alla Cassa di espansione CEVL. Le acque meteoriche verranno canalizzate in apposita fognatura condotta a partire dal limite sud del piano fino a recapitare nel torrente Vingone-Lupo.

16. 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 sia come superficie fondiaria che volumetria da realizzarsi che come parametri edilizi in genere;
- l'assetto generale della viabilità salvo modifiche derivanti da progetti esecutivi;
- l'assetto generale e il posizionamento delle aree pubbliche;
- le destinazioni d'uso riportate nelle presenti N.T.A.;
- modifiche alle modalità di attuazione di cui al punto 15 delle presenti norme.

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 NTA 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 permesso a costruire; nel caso dei LOTTI 2 e 3 l'accorpamento è subordinato a tutte le opere di urbanizzazione interne ed esterne collegate (TAVV. "A", "B" e "D" allegate alla Convenzione);
- 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 del parcheggio pubblico e della rotatoria su via di Centola, (ferma restando le quantità complessive dell'area di sosta) per allinearsi al tracciato della nuova viabilità in prosecuzione di via Curzio Malaparte, secondo la variante urbanistica al RUC da predisporre da parte del comune sulla base del progetto preliminare da presentarsi prima della stipula della convenzione.

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.