

TAV. N.

# PIANO DI MASSIMA UNITARIO P.M.U. 4.9B

VIA COLOMBINA LOC. LA VILLA -CAPALLE  
CAMPI BISENZIO (FI)

Scala:

Data:

11/2014

Oggetto:

**F - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Agg.:

04/2015

06/2015

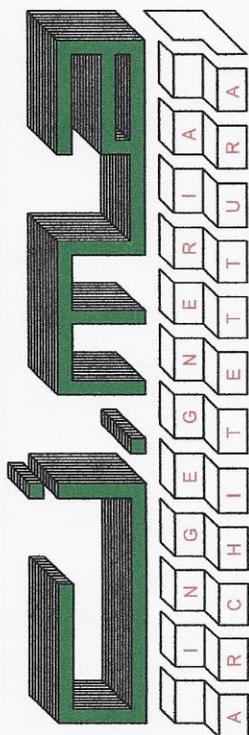
Proprietà:

**SOC. COOPERATIVA UNICA**

Viale Gramsci n. 53 - 50121 FIRENZE

Progetto:

**Dott. Ing. FRANCO CIULLI**



CAMPI BISENZIO Via de' Tintori, 3 Tel. 055/8964220 Fax 055/8964217 mail. studlocima83@libero.it



# PIANO DI MASSIMA UNITARIO N. 4.9B

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### 1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Il piano attuativo, quale strumento di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale, disciplina gli interventi nell'area compresa fra Via Colombina e la nuova strada di R.U.C. (prolungamento di via dell'Albero).

Trattasi del comparto individuato nel RUC vigente come "Piano di Massima Unitario P.M.U. 4.9B" destinato ad "Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale" di cui all'art.128 delle NTA del RUC avente le seguenti destinazioni urbanistiche:

- "aree residenziali di nuova definizione (zona C)" di cui all'art. 131 delle N.T.A. del R.U.C.
- "parcheggi pubblici" di cui all'art. 138 delle N.T.A. del R.U.C.
- "viabilità urbana e territoriale secondaria" di cui all'art. 89 delle N.T.A. del R.U.C.
- "verde pubblico" di cui all'art. 136 delle N.T.A. del R.U.C.
- "Itinerari pedonali e ciclabili" di cui all'art.92 delle N.T.A. del R.U.C.

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

- n. 952, 12, 656, 657, 834 e 17 del foglio n. 10

### 2. TIPOLOGIA DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente piano attuativo, redatto ai sensi degli artt. 11, 12 e 13 delle NTA del vigente RUC, ed avente i contenuti e gli effetti di un piano di lottizzazione a destinazione residenziale e ad altri usi 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 4.9B, cosiddetto PMU 4.9B, 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.

In caso di discordanza del P.A. con la normativa del vigente R.U.C. prevalgono le norme del Regolamento Urbanistico senza che ciò comporti variante al Piano Attuativo.

### 4. CONTENUTO DEL PIANO ATTUATIVO

Il P.M.U. 4.9B pone norme e vincoli per la realizzazione di un complesso di edifici ad uso prevalentemente residenziale ed in parte commerciale 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;
- 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° 1A - SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE/RUC 1:2000- TABELLA ELENCO PROPRIETA' - ELENCO PARTICELLE- SUPERFICI
- TAV. N° 1B - ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO CON PERIMETRAZIONE DELL'AREA 1:2000
- TAV. N° 2B - RILIEVO STRUMENTALE DELL'AREA CON INDICAZIONI DELLE QUOTE ALTIMETRICHE, DELLE COSTRUZIONI E DELLE RETI ESISTENTI 1:1000
- TAV. N° 3B - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON INDICAZIONE DEI PUNTI DI RIPRESA
- TAV. N° 1C - ESTRATTI DI PIANO STRUTTURALE, REGOLAMENTO URBANISTICO E PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA
- Tav. N°1 C int - ESTRATTO PTCP PROVINCIA DI FIRENZE E PIT REGIONE TOSCANA
- TAV. N° 2C - FASCICOLO DI SINTESI DELLA NORMATIVA IDRAULICA CONTENENTE RELAZIONE IDRAULICA E SMALTIMENTO ACQUE, ESTRATTO DI PIANO STRUTTURALEE, REGOLAMENTO URBANISTICO CON SCHEDA, ESTRATTO CARTA BATTENTI IDRAULICI, ESTRATTO PAI
- TAV. N° 1D - CALCOLO SUPERFICIE TERRITORIALE, TABELLA PARAMETRI URBANISTICI, TABELLA STANDARD CON RAFFRONTI QUANTITA' RUC/PROGETTO
- TAV. N° 1E - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- TAV. N° 2E - PLANIMETRIA GENERALE DELL'INTERVENTO CON INDICAZIONE DEI LOTTI EDIFICABILI E DELLE AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE 1:500
- TAV. N° 3E - PLANIMETRIA DELLE AREE DA CEDERE AL COMUNE 1:1000
- TAV. N° 4E - PLANIMETRIA DELLE SISTEMAZIONI INTERNE AI LOTTI E VERIFICHE AREE A PARCHEGGIO E PERMEABILITA'
- TAV. N° 5E - TIPI EDILIZI: PIANTE 1:200 - LOTTO RESIDENZIALE
- TAV. N° 6E - TIPI EDILIZI: PROSPETTI E SEZIONI 1:200 - LOTTO RESIDENZIALE
- TAV.. N° 7E - RENDERING
- TAV. N° 8E - PLANIMETRIA CONTENENTE IL PROGETTO DEL VERDE SIA PRIVATO CHE PUBBLICO 1:500
- TAV. N° 9E - RELAZIONE SULLA SISTEMAZIONE A VERDE
- F NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- G SCHEMA DI CONVENZIONE
- TAV. N° 1H - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA OPERA PUBBLICA
- TAV. N° 2H- PROGETTO PRELIMINARE OPERA PUBBLICA: PLANIMETRIA GENERALE CON INDICAZIONE DELLE STRADE, PARCHEGGI, VERDE, RETE FOGNARIA E SEZIONE TIPO STRADALE (PARTE RESIDENZIALE) 1:500
- TAV. N° 3H SCHEMA DELLE RETI DI ADDUZIONE 1:1000
- TAV. N° 4H COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (PARTE RESIDENZIALE)
- TAV. N° 1L VERIFICA DEL B.A.L.
- TAV. N° 2L RELAZIONE CLIMA ACUSTICO
- TAV. N° 2Lint INTEGRAZIONE ALLA VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO
- M FASCICOLO PARERI ENTI EROGATORI (PARTE RESIDENZIALE)
- TAV. N° M int INVIO RICHIESTE DI PARERE AGLI ENTI
- TAV. N° 1N RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA' E PRELIMINARE CARATTERIZZAZIONE GEOTECNICA E SISMICA DEL TERRENO DI FONDAZIONE
- TAV. N° 1Nint INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE GEOLOGICA

## 6. DESCRIZIONE DELLE AREE

Le aree interne al PMU, avente una SUPERFICIE TERRITORIALE di mq 15.714 ed oggetto delle presenti norme si dividono in:

AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA	SUPERFICIE
AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'	1.993 mq
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	3.823 mq
AREE A VERDE PUBBLICO	1.775 mq
<b>aree pubbliche - totale</b>	<b>7.591 mq</b>

AREE A DESTINAZIONE PRIVATA	SUPERFICIE
AREE "C" A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	5.511 mq
AREE "C" A DESTINAZIONE COMMERCIALE, (DA CEDERE AL COMUNE)	2.342 mq
<b>aree destinate all'edificabilita' - totale</b>	<b>7.853 mq</b>

## 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:

- a) gli stalli, e cioè gli spazi effettivamente destinati alla sosta degli autoveicoli
- b) le corsie di distribuzione, le aree di manovra e gli 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 ed 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 un posto auto ogni 30 o frazione di 30, riservato ai mezzi al servizio di persone disabili.

Nel caso di parcheggi a raso:

- la pavimentazione degli stalli di sosta deve essere realizzata in materiale drenante (preferibilmente in autobloccanti)
- ogni quattro/otto posti auto deve essere prevista la messa a dimora di un albero di alto fusto, verificando comunque che una superficie minima del 10% dell'area sia riservata per sistemazione a verde alberato.

Come indicato nella TAV. N° 9E - RELAZIONE SULLA SISTEMAZIONE A VERDE, nelle aree destinate a parcheggio 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 relativi accessori (marciapiedi, piste ciclo-pedonali e illuminazione) verranno esattamente definiti in sede di progettazione definitiva ed esecutiva senza che ciò comporti modifica al piano.

La misura minima della sezione delle nuove strade di piano deve essere pari a 10,50 ml. 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 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:** deve essere evitata la realizzazione di aree di verde di difficile gestione e manutenzione per dimensione e conformazione.

- **ACCESSIBILITA':** Un apposito elaborato grafico, quotato sia nelle parti pedonali che carrabili, dimostrerà il rispetto della L.13/89.

## **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 planovolumetrico 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 nella tavola dei parametri urbanistici (tav. 2E) riguardo alla volumetria massima consentita nel lotto, alle tipologie edilizie ammissibili, alla destinazione d'uso degli edifici.

È possibile la contestuale realizzazione di più lotti adiacenti attraverso un unico permesso di costruire.

## **9.AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – prescrizioni generali**

- **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 ed eventuale retrostante siepe vegetale. Elementi murari di altezza maggiore sono ammessi esclusivamente in prossimità di ingressi, passaggi, ecc. e comunque non dovranno superare ml. 2,50.

- **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.

**-PARCHEGGI PRIVATI-** La viabilità di accesso sarà bitumata mentre gli stalli di sosta saranno realizzati in autobloccanti.

**-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-** Le essenze arboree sono quelle previste nella tavola 8E e relativa relazione del verde. Come norma generale si dovrà comunque prediligere la vegetazione autoctona o adattata, caratterizzata da specie locali non invasive o infestanti.

**- ACCESSIBILITA':** Un apposito elaborato grafico, quotato sia nelle parti pedonali che carrabili, dimostrerà il rispetto del DPR 503/96.

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

### **LOTTO n. 1**

-In conformità delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico nel LOTTO 1 è ammessa la DESTINAZIONE d'uso RESIDENZIALE con i requisiti di edilizia sociale di cui all'art. 49 bis delle N.T.A. e di cui all'art.11 delle presenti NTA .

-Per rispondere ai necessari livelli di riservatezza in conformità all'art. 46 bis delle NTA del RUC, dovrà essere realizzato un marciapiede di rigiro quando l'edificio confina direttamente con la carreggiata, anche al fine di garantire la sicurezza dei pedoni.

- Nelle aree private del LOTTO 1 è prescritta una fascia di servitù necessaria per il passaggio della tubazione proveniente dal LOTTO 2 per lo smaltimento delle acque meteoriche di autocontenimento, che dovrà essere costituita formalmente con trascrizione nei pubblici registri immobiliari.

### **LOTTO n. 2**

-In conformità delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico nel LOTTO 2 è ammessa la DESTINAZIONE d'uso COMMERCIALE (con esclusione della grande struttura di vendita), ARTIGIANALE, TURISTICO-RICETTIVA (con esclusione dei residence), DIREZIONALE, DI SERVIZIO

-In sede di progettazione esecutiva sarà calcolata puntualmente la quantità minima di aree per la sosta di relazione con relativa verifica grafica in funzione dell'esatta superficie di vendita prevista nel LOTTO 2 del piano.

-Anche in considerazione della tipologia di esercizi commerciali che andranno ad insediarsi nelle nuove strutture, dovranno essere realizzate apposite aree per la raccolta differenziata. Si vincola quindi un'area minima di 12m x 2,5 m finalizzata al collocamento dei cassonetti, la cui posizione dovrà essere concordata con il gestore del servizio di igiene urbana.

In entrambi i lotti è 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 tale attività comporterà l'effettuazione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica sulla variante al P.A. approvato.

Lungo il confine che separa il LOTTO 1 e 2 si prescrive di realizzare un muro in grado di supportare l'eventuale installazione di barriere acustiche, che potrebbero rendersi necessarie in base alle attività commerciali che si andranno successivamente ad insediare.

## **11.AREE A DESTINAZIONE RESIDENZA SOCIALE – Prescrizioni generali**

Nel rispetto del vigente Regolamento per l'Edilizia sociale, 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.

- L'orientamento solare sarà utilizzato per migliorare l'efficienza energetica dell'edificio e, ove questo non contrasti con specifiche disposizioni previste negli strumenti di pianificazione urbanistica, gli assi principali dei corpi di fabbrica saranno disposti con una rotazione compresa tra gli 0° e 45° rispetto all'asse nord-sud.

- Nel posizionamento dei fabbricati e delle finestre 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 dimanovra 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 ed adottate le azioni di mitigazione:

### CERTIFICAZIONE AMBIENTALE

Per tutti gli edifici ricompresi all'interno della perimetrazione del P.A. è fatto obbligo del conseguimento della certificazione ambientale di cui alle vigenti norme nazionali e regionali e al regolamento della certificazione ambientale approvato con deliberazione del Consiglio comunale n°145 del 5 dicembre 2005.

### NORMATIVA IDRAULICA

Gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti condizioni e prescrizioni:

- a) i piani di calpestio utili degli edifici devono essere posti sopra la livelletta di sicurezza in conformità ai dettami del Piano stralcio assetto-idrogeologico del P.A.I.;
- b) l'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica previsti dalla scheda n. 4.9A-4.9B in appendice alle N.T.A. del R.U.C. e cioè dell'autocontenimento nella zona AC4-TAV.10-15 del PS e fosso di guardia del "RING" così come dai progetti preliminari delle opere di messa in sicurezza idraulica allegati alla Relazione geologico-idraulica depositata al Genio civile e dal Progetto definitivo per la realizzazione del *Collettore Orientale di scarico acque meteoriche-Lotto 2* approvato con Del.G.C.....

Per le fasi e modalità di intervento si rimanda all'art.14 delle presenti NTA.

### MISURE GENERALI DI MITIGAZIONE RIGUARDO AL

#### *-sistema acqua*

E' prevista la raccolta di acque meteoriche in una serie di vasche cercando di limitare i consumi di acqua in particolar modo utilizzati per innaffiare le aree verdi; queste vasche avranno la funzione di deposito regolando ulteriormente l'immissione delle acque meteoriche nella apposita fognatura.

#### *-sistema aria*

Trattandosi di un insediamento di tipo residenziale e commerciale, il rumore e l'inquinamento prodotto sarà quello indotto dalla circolazione veicolare prevista per raggiungere il nuovo insediamento.

Non è attualmente prevista alcuna installazione di ripetitori di telefonia cellulare a servizio del nuovo insediamento.

#### *-sistema paesaggio*

Si tratta di un intervento costituito da edifici aventi al massimo tre piani con abbondanti dotazioni di verde sia pubblico che privato il cui inserimento è ben evidenziato dalla tavola del rendering.

#### *-sistema energia*

I nuovi edifici verranno costruiti con l'impiego di materiali eco e biocompatibili con caratteristiche energetiche adeguate alle nuove normative vigenti.

Gli edifici verranno studiati con caratteristiche di esposizione tali da permettere l'utilizzo di pannelli solari e fotovoltaici.

#### *-sistema rifiuti*

Si prevederà la raccolta differenziata dei rifiuti di tipo domestico attraverso il posizionamento di cassonetti ben accessibili dalla viabilità come richiesto dalla soc. Quadrifoglio.

#### *-sistema mobilità*

La mobilità sarà assicurata dall'adeguamento di via Colombina per la parte residenziale e dalla realizzazione della nuova strada di R.U.C. per la parte non residenziale

### 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 R.U.C. e più precisamente:

LOTTO N° 1	VALORE
SUPERFICIE LOTTO	5.511 mq
DESTINAZIONE	RESIDENZA SOCIALE
SUPERFICIE COPERTA MAX	2.204 mq
DISTANZA DAI CONFINI	7.50 ml
DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE	15.00 ml
SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA REALIZZABILE	2.892,95 mq
ALTEZZA MASSIMA	13,50 ml

LOTTO N° 2 (DA CEDERE AL COMUNE)	VALORE
SUPERFICIE LOTTO	2.342 mq
DESTINAZIONE	COMMERCIALE
SUPERFICIE COPERTA MAX	514 mq
DISTANZA DAI CONFINI	7.50 ml
DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE	15.00 ml
SUPERFICIE UTILE LORDA REALIZZABILE	1.473,60 mq.
ALTEZZA MASSIMA	13,50 ml

### 14. FASI E MODALITÀ D'INTERVENTO

-Ogni lotto sarà attuato attraverso un singolo Permesso di Costruire.

- Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla stipula della convenzione redatta sulla base dello Schema di convenzione facente parte integrante del piano

- Inoltre

- il rilascio dei permessi di costruire relativi ai lotti edificabili è subordinato al preventivo o contestuale rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione;
- il rilascio dei permessi di costruire per le opere di urbanizzazione è subordinato all'inizio dei lavori dell'opera idraulica di cui al Progetto definitivo *Collettore Orientale di scarico acque meteoriche-Lotto 2* approvato con Del.G.C....

-L'agibilità degli edifici è subordinata al collaudo delle opere di urbanizzazione e delle opere di mitigazione idraulica di cui all'art. 12 lett.b) delle presenti NTA, nella loro completezza, ossia comprensive del *Collettore Orientale di scarico acque meteoriche-Lotto 2*) e del sistema di smaltimento dal PMU a tale Collettore.

### 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.

- 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.
- b. modifiche al dimensionamento dei singoli lotti sia come superficie fondiaria che volumetria da realizzarsi che come parametri edilizi in genere
- c. l'assetto generale della viabilità salvo modifiche derivanti da progetti esecutivi

- d. l'assetto generale e il posizionamento delle aree pubbliche
- e. le destinazioni d'uso riportate nelle presenti N.T.A.

**3. Non comportano variante al presente P.A**

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

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.