

Norme tecniche di attuazione

Titolo I – Disposizioni generali

Art.1. Ambito di applicazione del Piano particolareggiato

Il presente Piano Particolareggiato disciplina l'edificazione e le sistemazioni a terra dell'area identificata nel Piano Regolatore Generale vigente come " Area di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale "Pievesestina -12/02-AT4a ", come meglio indicato dalla delimitazione nella tavole del Piano Particolareggiato.

L'ambito di applicazione è quello individuato e perimetrato nell'estratto catastale inserito nella Tav. n.1.

Il presente piano è redatto ai sensi della vigente legislazione nazionale, regionale e della normativa del PRG. e del Regolamento Edilizio vigenti. Il PUA deve rispettare le definizioni ed i parametri contenuti nelle NTA del PRG e nella vigente legislazione nazionale e regionale, tra cui le definizioni dell'allegato "A" dell' *Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* approvato con Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n.279 del 04/02/2010..

Art.2. Disposizioni urbanistiche secondo il PRG vigente

Nel PRG vigente l'area oggetto del Piano particolareggiato è così composta:

la superficie oggetto di trasformazione urbanistica risulta essere di **mq. 274.345** pari ad una superficie di lotto teorica di mq. 137.175.50 ed una potenzialità edificatoria complessiva di **SUL mq. 109.738.**

La ripartizione delle superfici dei lotti rispetto alle proprietà tiene conto di una superficie totale di lotto pari a **mq. 137.054** ed una **SUL di mq. 109.643,20** risulta:

		sup. lotto	SUL
Lotto 1	mq.	63.141	mq. 50.512,80
Lotto 2	mq.	14.612	mq. 11.689,60
Lotto 3	mq.	13.705,40	mq. 10.973,80
Lotto 4	mq.	8.748	mq. 6.998,40
Lotto 5	mq.	14.473	mq. 11.578,40
Lotto 5P	mq.	4.679	mq. 3.743,20
Lotto 6	mq.	9.204	mq. 7.363,20
Lotto 6P	mq.	3.069	mq. 2.455,20
Lotto 7	mq.	1.360	mq. 1.088,00
Lotto 8	mq.	1.635	mq. 1.308,00
Lotto 9	mq.	2.4027,60	mq. 1.932,60
	mq.	137.054	mq. 109.643,20

**RIPARTIZIONE AREE FONDIARIE PRIVATE E QUOTE PER L'ATTUAZIONE DI
POLITICHE INSEDIATIVE D'INTERESSE PUBBLICO**
in applicazione dell'art.42.08 bis delle NTA vigenti
(variante n.1/2010 approvata con deliberazione di C.C. n.133 del 21/12/2011)

	<u>mq. privato</u>	<u>mq. aree per politiche insediative di interesse pubblico da cedere urbanizzate al comune a titolo gratuito</u>
Lotto 1	mq. 63.141,00	
Lotto 2	mq. 14.612,00	
Lotto 3		mq. 13.705,40
Lotto 4	mq. 8.748,00	
Lotto 5	mq. 14.473,00	
Lotto 5P	mq. 4.679,00	
Lotto 6	mq. 9.204,00	
Lotto 6P	mq. 3.069,00	
Lotto 7	mq. 1.360,00	
Lotto 8	mq. 1.635,00	
Lotto 9	mq. 2.427,60	
	mq. 123.348,60	mq. 13.705,40
	=====	
	Totale mq. 137.054	

Art.3. I termini del Piano particolareggiato

Nelle Tavole e nelle norme sono inseriti termini generali e specifici che individuano ed esplicano il linguaggio del Piano ed il campo d'azione degli stessi.

Sono termini generali, come desunti dalle NTA del PRG vigente e dal vigente Regolamento Edilizio:

-ST- Superficie territoriale.

-SF- Superficie fondiaria.

-SUL- Superficie utile lorda.

-H- Altezza massima degli edifici, espressa in metri

-U4/1- Industria, impianti produttivi, agroalimentari, artigianato produttivo.

-U4/2- Depositi e magazzini.

-RESIDENZA – max 150 Sul ogni singola attività produttiva ad uso U4/1 – U4/2 >5000 mq. Di SUL

-RESIDENZA – edificio in demolizione da ricollocare.

Sono termini specifici quelli usati nel Piano per indicare le regole insediative, gli usi e il trattamento degli spazi aperti, meglio definiti nei successivi articoli.

L'altezza massima degli edifici viene definita in maniera prescrittiva nella Tav. 8 .

Per tutti gli altri termini e per quanto non specificato si rimanda alla normativa del PRG vigente e alle Leggi regionali e nazionali.

Art.4. Elementi costitutivi del Piano particolareggiato

Il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

Denominazione

R1-RELAZIONE-STUDIO IMPATTO SULLA MOBILITA'-DICH. FATTIBILITA' GEOLOGICA-DICH. RISPETTO NORMATIVA VVFF

R4-VISURE CATASTALI- ESTRATTI DI MAPPA

R2-NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

R3-SCHEMA DI CONVENZIONE

R5-RELAZIONE GEOLOGICA CON PARTE INTEGRATIVA E PLANIMETRIA

R6-RELAZIONE IDRICA -RELAZIONE TECNICA IDRAULICA

R7-RELAZIONE DI ASSOGGETTABILITA' (procedura di VAS)

R8-VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO (con integrazioni)

TAV. N.	Denominazione	Scala
1	Identificazioni proprietà e percentuali	1:1000
2	Rilievo	1:1000
3	Gerarchia viabilità attuale e futura -Viabilità interna al PUA	1:10000-2000
4	Vincoli	1:1000
5	Aree pubbliche – Aree di compensazione	1:1000
6	Aree private	1:1000
7	Massimo ingombro degli edifici-Destinazioni d'uso dei fabbricati	1:1000
8	Sezioni	1:500
9	Schemi tipologici	1:200
10	Aree permeabili A e Ar	1:1000
11	Rilievo casa colonica-Edificio via Larga da ricollocare	1:100
11 bis	Rilievo fabbricato da demolire	1:100
12	Inserimento rilievo su PRG	1:1000
12 bis	Sovrapposizione comparto su catastale	1:1000
13	Planivolumetrico	1:1000
S1	Conformità alle prescrizioni dello Screening	
C1	Aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale	1
14	Rete Enel	1:1000
15	Rete Telecom	1:1000
16	Illuminazione pubblica	1:1000
17	Viabilità – Parcheggi – Sezioni stradali	1:1000
17 bis	Rotonda	1:1000
18	Rete TLC	1:1000
19	Schede	
20	Documentazione fotografica	
21	Ripartizione quote per l'attuazione di politiche insediative pubbliche	1:1000
Fb1	Planimetria fognatura bianca – Vasca di laminazione – planimetria attraversamenti e spostamento scolo Casale –	1:1000
Fb2	Fognatura bianca: Sezioni 1 e 2	1:500

I 1	Planimetria rete fognatura nera e rete acque di prima pioggia	1:1000
I 2	Planimetria rete gas	1:1000
I 3	Planimetria rete acquedotto	1:1000
I 4	Planimetria rete acquedotto duale	1:1000
I 5	Profili longitudinali fognatura nera	1:1000-100
I 6	Particolari costruttivi impianto di pompaggio acque nere, pozzetto tipo d'ispezione vasche trattamento prima pioggi	1:1000

OPERE A VERDE:

V	Opere a verde – Relazione illustrativa	
V1	Opere a verde – Planimetria generale di progetto	1:1000
V2	Opere a verde – Planimetrie di dettaglio delle diverse tipologie vegetali	
V3	Opere a verde – Sezioni prospettiche e particolari	
V4	Opere a verde – Rendering fotografico (fronte nord autostrada)	
R9	Computo metrico opere interne al comparto	
R10	Computo metrico costruzione rotatoria	
R11	Prescrizioni Enti	

Art.5. Valore prescrittivo ed indicativo degli elementi costitutivi del Piano particolareggiato

La quantità totale delle superfici pubbliche, è intesa come quantità minima da garantire. Le superfici riferite agli spazi aperti pubblici potranno, in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, subire variazioni nell'ordine del 5% max della superficie riferita a ciascuna destinazione d'uso specifica (verde. Viabilità, parcheggi), ferme restando le quantità minime di superficie a standard previste dalle norme del PRG ai sensi del D.M. 1444/68 e della L.R, garantendo comunque la quantità complessiva prevista.

Sono ammessi all'interno degli spazi pubblici a verde e parcheggi, impianti tecnologici relativi alle opere di urbanizzazione (per cabine Enel, per rete gas ecc.) senza che ciò costituisca variante al Piano particolareggiato.

Le aree di pertinenza dei singoli lotti edificabili non sono modificabili ma l'intervento unitario previsto su due o più lotti è ammesso così come è ammesso l'eventuale frazionamento.

TAV. 5-10 Aree pubbliche

Definiscono lo standard di aree a destinazione pubblica: verde pubblico, parcheggi pubblici, viabilità carrabile e pedonale, vasca di laminazione aree pubbliche. Tali aree sono vincolanti sia per quantità che per localizzazione. In caso di aperture di nuovi passi carrai non previsti deve essere comunque garantita la quantità di standard dovuti per legge.

TAV. 6-10 Aree private

Tali aree formano il lotto privato. I parametri urbanistici previsti all'interno dei singoli lotti individuati nella tav.6 sono vincolanti come quantità.

Incentivazione a realizzazione di cisterne di utilità per il riutilizzo delle acque meteoriche.

In conformità a quanto contenuto all'interno del punto 10) delle prescrizioni della Proceduta di Screening: "...in relazione alla natura ed alla tipologia delle attività insediabili nelle Aree di trasformazione afferenti l'area di Pievesestina andranno previste da parte dell'Amministrazione comunale obblighi convenzionali per la realizzazione di cisterne di utilità per il riutilizzo delle acque meteoriche...", si stabilisce che:

1. sarà obbligatoria, all'interno dei lotti privati, la realizzazione di cisterne di utilità per il riutilizzo delle acque meteoriche non contaminate (acque di pioggia raccolte dai pluviali delle coperture). L'acqua stoccata da tali vasche potrà essere destinata a:
 - a) usi interni: realizzazione di rete duale collegata allo scarico dei w.c.;
 - b) usi esterni: irrigazione delle aree permeabili (aree a verde privato= e/o eventuali lavaggio di piazzali, depositi, automezzi, ecc..;
2. sarà valutata, in fase di Permesso di costruire, la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di prevedere forme di incentivazione per la realizzazione delle cisterne in oggetto;
3. il dimensionamento per la determinazione delle dimensioni minime delle vasche di accumulo, da prevedere all'interno dei lotti, dovrà essere stabilito mediante l'utilizzo della seguente formula:

$$\text{mc. vasca di accumulo} = \text{mc}_1 \text{ (eventuali usi interni)} + \text{mc}_2 \text{ (usi esterni)}$$

dove:

$$\text{mc}_1 \text{ (eventuali usi interni)} = 0,10 \text{ mc/addetto}$$

N.B.: per "addetto" di intende un qualsiasi individuo che trova impiego nell'azienda di futuro insediamento, indipendentemente dalle mansioni svolte:

e

$$\text{mc}_2 \text{ (usi esterni)} = 0,002 \text{ mc. / mq. di superficie scoperta.}$$

N.B.: al fine di esemplificare il calcolo, in via preventiva, la superficie scoperta può essere stimata nell'ordine del 50% della Superficie Fondiaria (S. F.) complessiva del lotto.

Tale formula è stata stabilita al fine di parametrare le dimensioni delle vasche, oltre che alle dimensioni dei lotti, anche alle effettiva esigenze delle future attività insedianti, tenendo in considerazione l'organico da cui esse sono composte.

TAV. 7-8 Massimo ingombro

Individua l'estensione massima del fabbricato pur nel rispetto delle quantità di aree verdi, di parcheggi e di SUL prevista per ogni lotto.

Poiché il massimo ingombro è un limite puramente teorico è evidente che le quantità di standard di verde e parcheggi interni al lotto che dovranno essere rispettati nelle quantità determineranno una riduzione automatica dell'ingombro dell'edificio quantificabile solo in fase di progettazione edilizia.

TAV. 10 – Aree permeabili

Individua le quantità totali di aree permeabili pubbliche e private.

Individua inoltre le quantità di verde da piantumare : “alberature” in ragione di 30/ha di Se e “arbusti” in ragione di 40/ha di Se.

TAV. 11 – Casa colonica

E' prevista la demolizione con ricostruzione in altro sito della casa colonica.

Le quantità di superficie sono riportate nelle tavole di rilievo.

TAV. 7 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti e sono riportate sulla tav.7:

U4/1 industrie, impianti produttivi, agroalimentare, artigianato produttivo.

U4/2 depositi e magazzini.

E' inoltre possibile realizzare un alloggio di custodia con SUL massima di mq.150 per ogni singola unità immobiliare ad uso U4/1 e U4/2 per interventi di attività produttive superiori a 5.000 mq. Di SUL

E' ammessa la residenza unicamente per la superficie dell'edificio, previsto in demolizione, da ricostruire in altro sito.

TAV. S1 – Conformità alle prescrizioni dello Screening

In riferimento alla delibera di G.P. n.3690/2007 del 22 gennaio 2007 l'elaborato S1 individua quanto prescritto nel provvedimento provinciale le cui disposizioni sono vincolanti in fase di attuazione del P.U.A..

TAV. 5 - 6 – Aree di compensazione privata

Tali aree comprendono aree per parcheggi , verde privato .

Tali aree rimarranno di proprietà e gestione privata e dovranno essere opportunamente recintate.

Titolo II – Destinazioni d'uso e regole insediative

Art.6. Disposizioni generali

Le destinazioni d'uso e le regole insediative definiscono ed individuano le funzioni ammesse e consentite, il rapporto fra gli edifici e degli edifici con il suolo, il numero dei piani, l'altezza massima, la quota di imposta dell'area di pertinenza degli edifici, l'ingombro massimo di sedime dei piani fuori terra.

Art.7. Destinazioni d'uso degli edifici e quantità edificatorie ammesse

Nella scelta della localizzazione delle attività produttive ammesse si dovrà porre attenzione affinché i lotti posti nella fascia sud del comparto, prospiciente la zona residenziale, siano destinati ad attività a minor impatto acustico ed atmosferico rispetto alla zona posta a nord.

Art.8. Regole insediative

Sono regole insediative quelle che danno disposizioni per l'assetto morfologico dell'edificio, in pianta e in alzato e ne indicano il rapporto con lo spazio aperto pubblico o privato e con gli altri edifici.

Buy Now to Create PDF without Trial Watermark!!

Le regole insediative, indicate nelle **tav. 7, 8, 9, 12** individuano e definiscono i seguenti elementi:

- **Sagoma di massimo ingombro:** individua il perimetro massimo di sedime in cui può svilupparsi l'edificio fuori terra.
- **Area di pertinenza dell'edificio o sup. fondiaria:** indica l'area privata destinata alla pertinenza dell'edificio;
- **Accessi carrai:** il Piano Particolareggiato individua nella tav.7 gli accessi carrai ai lotti vincolanti come quantità ma non come posizione.
- **Numero massimo dei piani :** il numero massimo dei piani realizzabili in ciascuno edificio deve essere contenuto nell'altezza massima prevista per ogni fabbricato che è pari a metri 13 (tredici). Non sono ammessi piani interrati o seminterrati .
- **Dimensione verticale massima dei fabbricati:** Nella Tav. 8 è stabilita l' altezza massima del fabbricato pari a m. 13 (tredici).
- **Distanze:** La tav. 7 definisce le distanze minime su cui si devono attestare i singoli edifici. Tra pareti finestrate è prescritta una distanza minima pari a mt 10. In caso di edifici fronti stanti per più di 12 metri la distanza è pari all'edificio più alto dei due.
- **Verde privato :** Nelle aree a verde privato, interne alle aree pertinenziali, potranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature per l'ombreggiamento dei fabbricati anche a confine con l'area pubblica. La scelta delle specie dovrà avvenire nella gamma delle associazioni vegetali locali e comunque seguendo le indicazioni del P.R.G. vigente nella quantità minima prevista dalla tav.10.
- **Recinzioni:** Le aree a verde privato potranno essere delimitate da muretti con sovrastante recinzione metallica (acciaio, ghisa) per un altezza max di 1,30 mt. e con siepe sempreverde poste in adiacenza.
- **Verde pubblico:** Le aree destinate a verde pubblico dovranno essere sistemate indicativamente seguendo lo schema di P.P. .
- **Parcheggi Pubblici:** Le aree destinate a parcheggi pubblici saranno prevalentemente piantumate per l'ombreggiamento. I parcheggi pubblici saranno realizzati con pavimentazione impermeabile .
- **Viabilità carrabile:** Le aree indicate nel piano quale viabilità pubblica potranno subire lievi variazioni nel loro tracciato in sede di progettazione esecutiva. Saranno realizzate in asfalto.
- **Percorsi pedonali:** I percorsi pedonali devono consentire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine e devono avere una sezione con larghezza minima di mt. 1.50. I percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta.
Gli elementi di ingombro (alberi isolati, impianti di illuminazione, sedute, cabine telefoniche, impianti tecnologici, punti di raccolta rifiuti) non devono occupare il percorso pedonale. La superficie dei percorsi pedonali deve essere antisdrucchiolo, regolare e compatta. Lungo tutti i percorsi pedonali deve essere assente ogni tipo di barriera architettonica.
- **Carreggiata :** Al fine di favorire la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche le carreggiate stradali devono avere una pendenza trasversale. I materiali di pavimentazione delle carreggiate automobilistiche sono di norma l'asfalto, il cemento bituminoso o il conglomerato cementizio.
- **Aree di pertinenza privata :** Nelle aree di pertinenza è consentita la pavimentazione della superficie a meno di una percentuale del 10 % di superficie che deve essere lasciata permeabile. Nelle aree libere si suggerisce la messa a dimore di idonee alberature per l'ombreggiamento estivo

degli edifici. Il progetto edilizio degli edifici dovrà anche contenere il progetto di sistemazione degli spazi aperti.

- **Parcheggi privati** : dovranno essere realizzati nelle aree di pertinenza privata e/o nelle aree di compensazione nelle modalità previste dalla tabella di tav. 6. Il calcolo dei parcheggi sarà sempre individuato nella quantità del 10% del volume ricavato come prodotto della SUL moltiplicata per metri tre.

TITOLO III – INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Art.9. Murature, tamponamenti e tramezze

In termini generali, tutte le murature dovranno garantire l'inerzia termica, la traspirabilità e permeabilità al vapore, ed evitare esalazioni tossiche e radioattive. In particolare, le murature esterne, quelle tra differenti unità e tra queste e gli spazi comuni, dovranno garantire anche l'isolamento acustico ai rumori aerei. Le chiusure verticali opache dovranno garantire anche l'isolamento termico per i locali in cui è richiesto dalla normativa vigente al momento della realizzazione del progetto edilizio, in generale si dovrà rispettare quanto previsto dal D. Lgs del 19.08.2005 n. 192.

Tali pareti possono essere realizzate in tradizionale o con elementi prefabbricati di qualsiasi tipo e materiale purchè rispondano ai requisiti normativi di legge.

Per quanto riguarda i requisiti acustici degli edifici si garantirà il rispetto del D.P.C.M. 5-12-97 , la L.R. 28/2001 e le linee guida della R.M. come da delibera n. 896 del 24-06-2003 .

Le facciate avranno un valore di isolamento acustico conforme a quanto previsto dal D.P.C.M. 5 – 12- 1997.

Si darà priorità ad isolamenti termoacustici prodotti con sostanze naturali.

Art. 10. Coperture e solai

In termini generali, le coperture e i solai, dovranno garantire l'inerzia termica, la traspirabilità e permeabilità vapore, ed evitare esalazioni tossiche e radioattive. In particolare, i solai intermedi dovranno garantire l'isolamento acustico da rumori aerei e da impatto. Le coperture piane potranno essere sistemate a verde.

Art.11. Intonaci, pavimentazioni e finiture

Le tecnologie ed i materiali da utilizzare per la realizzazione degli intonaci e delle finiture sono:

intonaco per esterni ed interni, a più strati, composto da prodotti assenti di additivi nocivi; per i pavimenti si deve fare particolare attenzione al fissaggio, alla posa ed al trattamento del pavimento, che non dovrebbe avvenire con l'utilizzo di sostanze sintetiche, tossiche o nocive .

Tinteggiatura interna con materiali traspiranti, ed esterna con materiali minerali permeabili al vapore ed impermeabili all'acqua. I prodotti dovranno essere privi di sostanze tossiche o nocive.

Art. 12. Illuminazione pubblica

Nella progettazione e realizzazione dell'illuminazione pubblica si deve limitare e tenere sotto controllo il flusso luminoso diretto verso l'alto, al fine di ridurre la non compatibilità con l'osservazione astronomica e la visibilità del cielo notturno, nei limiti dell'attuale sviluppo tecnologico, del contenimento dei consumi

energetici e, in generale, del rapporto costi/benefici. Le caratteristiche dell'impianto di illuminazione pubblica devono essere conformi alla norma volontaria UNI 10819/1999 "Luce e illuminazione – Impianti di illuminazione esterna – Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso", che prescrive i requisiti degli impianti di illuminazione esterna, per la limitazione della dispersione verso l'alto di flusso luminoso proveniente da sorgenti di luce artificiale, e che si applica esclusivamente agli impianti di illuminazione esterna, di nuova realizzazione. Si consiglia l'utilizzo di lampioni con alimentazione fotovoltaica ove possibile.

Art. 13. Impianti elettrici

L'impianto elettrico degli edifici dovrà essere concepito e realizzato in modo da contenere il rischio di esposizioni ai campi elettrici ed ai campi magnetici indotti, in particolare nei locali di maggior stazionamento degli utenti. All'interno dei locali si potranno predisporre "zone con debole emissione di campi", attraverso un'opportuna architettura dell'impianto elettrico .

Art.14. Riduzione dei consumi idrici

Gli organismi edilizi dovranno essere concepiti e realizzati in modo tale da consentire la riduzione del consumo di acqua potabile. In particolare gli impianti idrico-sanitari e di riscaldamento dovranno prevedere almeno tre dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile. A titolo esemplificativo e non esaustivo, per raggiungere i livelli di risparmio idrico richiesti, potranno essere utilizzati:

1. dispositivi per ridurre i tempi di erogazione dell'acqua calda ai singoli elementi erogatori
2. dispositivi di controllo della pressione dell'acqua di adduzione in entrata nell'edificio
3. idoneo dimensionamento delle reti idriche per evitare cali di portata in caso di contemporaneità d'uso degli erogatori
4. dispositivi di controllo della pressione dell'acqua di adduzione in entrata
5. cassette di scarico dei W.C. con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua
6. dispositivi frangi -getto da applicare ai singoli elementi erogatori
7. dispositivi per la limitazione della portata idrica da applicare ai singoli elementi erogatori
8. dispositivi a controllo elettronico e/o dispositivi a tempo da applicare ai singoli elementi erogatori
9. dispositivi di decalcificazione e/o purificazione dell'acqua potabile con ridotti consumi energetici e idrici a norma.

All'interno dei lotti privati, in fase di realizzazione dell'intervento edilizio, dovrà essere prevista la realizzazione della rete duale acquedottistica regolarmente allacciata alla rete duale pubblica .L'attivazione della rete duale privata dovrà comunque avvenire non oltre dodici mesi dalla messa in funzione della rete pubblica.

Art. 15. Materiali bioecologici ed ecocompatibili

Nella scelta dei materiali sono da preferire in generale quelli bioecologici ed ecocompatibili, ovvero a basso consumo energetico in fase di produzione, di utilizzo e di dismissione, preferibilmente prodotti in loco, con materie prime rinnovabili di origine naturale, e che siano recuperabili o riciclabili

Art. 16. Ottimizzazione del consumo energetico del sistema "edificio – impianto"

Nella progettazione e realizzazione del sistema "edificio-impianto", si dovrà rendere ottimale il consumo energetico dell'edificio, in relazione al contesto climatico e geomorfologico, fonti rinnovabili, in particolare dovranno essere rispettati i requisiti previsti dalla D. Lgs 192/2005.

Art. 17. Gestione dei rifiuti

Per la gestione e la raccolta dei rifiuti organici ed inorganici è prevista l'installazione di specifici contenitori destinati alla raccolta dei rifiuti riciclabili, in particolare si dovranno prevedere più raccoglitori: uno per la raccolta organica, uno per i rifiuti inorganici oltre al deposito della carta, vetro e plastica. Lo spazio necessario per la suddetta raccolta è ricavato, opportunamente schermato, in adiacenza alle aree pubbliche in zone accessibili agli operatori ecologici.

Titolo IV – Gli standards

Art.18. Aree pubbliche .

Sono superfici che devono essere cedute al Comune con le destinazioni fissate dalle normative di riferimento (D.M. 1444/1968 e L.Reg. 34/92 e successive integrazioni e modificazioni). Le aree pubbliche saranno interamente cedute all'Amministrazione Comunale e la gestione e manutenzione sarà regolata dalla convenzione urbanistica. La realizzazione e sistemazione di tali aree sarà oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria.

AREE A VERDE PUBBLICO

Le piantumazioni di alberature in fascia di rispetto autostradale dovranno rispettare la distanza dal confine ANAS tale che la stessa non sia inferiore all'altezza massima raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a metri sei.

Le piantumazioni in adiacenza alla condotta SNAM e alla condotta C.E.R.dovranno rispettare le prescrizioni dettate dai rispettivi enti.

Il verde pubblico sarà caratterizzato da impianto arboreo con copertura non inferiore al 60 %.

Gli standard inerenti il D.M. 1444/1968 e previsti dal P.R.G. sono ricavati all'interno della superficie territoriale complessiva.

Le Tav. n.5 e C1 con le tabelle inserite riportano le superfici con destinazione pubblica .

Art.19. Impegni previsti dal P.P.A.

Così come previsto dal P.P.A. andranno realizzate le seguenti opere a carico della AT 4 a 12/02 e più precisamente:

- rotatoria di accesso all'area
- dismissione della via Colombara

Titolo V – Disposizioni procedurali relative all’attuazione del Piano particolareggiato

Art.20. Modalità attuative

La delimitazione dei singoli lotti, la suddivisione delle quantità edificatorie, delle diverse destinazioni d’uso, delle aree pubbliche sono riportate nelle **Tav. N. 5, 6 e 7**.

L’agibilità degli edifici potrà essere rilasciata dopo l’avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione funzionali agli stessi.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate secondo un cronoprogramma dei lavori che andrà specificato nella convenzione urbanistica.

Art.21. Attuazione del Piano

L’attuazione degli interventi previsti dal piano avverrà previa stipula della convenzione.

Il permesso di costruire degli edifici sarà rilasciato dopo l’avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie per accedere ai lotti.

Art.22. Modifiche che non determinano variante al P.U.A.

1. Modeste modifiche dei lotti: sono ammesse modeste variazioni alla dimensione dei lotti edificabili e alle distanze dai confini rispetto al progetto di PUA a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione;
2. Reti, sottoservizi, impianti tecnologici: sono ammesse modeste modifiche al tracciato delle reti, dei sottoservizi e degli impianti tecnologici purchè le soluzioni proposte siano coerenti con il PRG, interessino aree pubbliche e siano state valutate positivamente dagli enti e servizi competenti nell’ambito del progetto esecutivo delle OO.UU. del PUA;
3. Altezza edifici: sono ammesse variazioni dell’altezza dell’edificio rispetto a quelle individuate nelle tavole delle tipologie del PUA entro il limite del 10%, nel rispetto dell’altezza massima consentita da P.R.G. e della VL dai confini di zona così come stabilito dal R.E. vigente;
4. Dimensione planimetrica degli edifici: sono ammissibili variazioni planimetriche delle dimensioni degli edifici previsti nel rispetto della SUL massima consentita per lotto, della sagoma di massimo ingombro qualora prevista nel piano, degli indici ecologici previsti nei singoli lotti, dello standard dei parcheggi privati, delle caratteristiche morfologiche dei fabbricati approvate dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio ove necessario;
5. Destinazioni d’uso: sono ammesse modifiche al rapporto tra le destinazioni previste dal PUA nel rispetto degli standard dovuti per ogni destinazione. Le proposte di modifica dovranno essere sottoscritte da tutti i proprietari delle A.T..
6. Accessi ai lotti-passi carrai: sono ammesse modifiche agli accessi dei lotti e alla posizione dei passi carrai individuati nelle tavole di PUA approvato ovvero alla previsione di ulteriori passi carrai nei singoli

lotti, mediante Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione. Le proposte di modifica, individuate nella planimetria generale di progetto delle opere di urbanizzazione e sottoscritte da tutti i proprietari compresi nelle A.T. dovranno essere autorizzate dal Settore Infrastrutture e Mobilità per la verifica di fattibilità e di rispetto delle norme e delle relative disposizioni di legge.

7. Edifici: sono ammesse modifiche alla posizione delle aperture delle facciate e alla distribuzione dei collegamenti verticali rispetto al progetto individuato nella tavola delle tipologie.

Sono comunque ammissibili ulteriori modifiche al PUA purchè non incidano sull'impianto urbanistico (accessi al comparto, posizione delle strade e dei lotti), sulla collocazione o eliminazione di verde e parcheggi già previsti, sulle tipologie, sull'introduzione o eliminazione di destinazioni d'uso già previste.

Art. 23. Varianti al Piano Particolareggiato

Il Piano Urbanistico Attuativo ha validità dieci anni dall'approvazione del PUA. Da tale data si applica quanto disposto dalla Legge n.1150/1942 all'art.17.

- a) La ditta lottizzante potrà proporre varianti al piano particolareggiato per apportare modeste modifiche ai lotti di intervento ed alle distanze dai confini conseguentemente al progetto esecutivo delle OO.UU..
- b) La ditta lottizzante, prima del rilascio dei permessi edilizi per la costruzione dei fabbricati, potrà proporre modifiche alle finiture dei medesimi rispetto a quelle specificate, nella relazione tecnica e nella tavola dello schema delle tipologie come pure potrà modificare le sagome degli edifici purchè venga rispettata la sagoma di massimo ingombro indicata in planimetria.
- c) Le modifiche di cui ai punti a) e b) non costituiscono variante al Piano Particolareggiato e verranno istruite dall'Ufficio competente al rilascio del permesso di costruire e valutate dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

Varianti che modifichino il planovolumetrico oppure introducano una nuova funzione , oppure varianti che apportino modifiche tipologiche non previste, dovranno essere proposte dall'insieme dei proprietari del comparto, compresi quelli a cui la ditta attuatrice abbia venduto lotti o fabbricati.

Tali varianti sostanziali dovranno essere approvate con lo stesso iter del Piano Urbanistico Attuativo.

Art. 24. Strumento urbanistico generale

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, si fa riferimento alle N.T.A. dello Strumento Urbanistico Generale vigente ed al Regolamento Edilizio Comunale e successive integrazioni e modificazioni.

PIANO ATTUATIVO DI PIEVESESTINA - 12/02 - AT4a			
INDICI URBANISTICI			
	P.R.G.(scheda)	RILIEVO	PROGETTO
SUP. TERRITORIALE - S.T.	280.096,00	282390 (compresi scoli)	282.390,00
SUP.TERRITORIALE ai fini dell'INDICE S.T.I.		274.345,00	274.345,00
Superficie Utile Lorda totale	112.038,00	109.738,00	109.643,20
SUP. EDIFICABILE		137.172,50	137.054,00
VIABILITA' (sede stradale, aiuole)			18.339,00
MARCIAPIEDI			4.557,00
VERDE PUBBLICO		27,434,50	standard mq. 27434,50
			compensazione agg. mq. 39932
PARCHEGGI PUBBLICI		19.935,13	20.077,50
AREE per impianti tecnologici (isole ecologiche, cabine Enel)			415,00
AREE di compensazione-Tali aree rimarranno di proprietà privata			17.026,00
VASCA LAM. Privata-Tali aree rimarranno di proprietà privata			8.900,00
NUOVO FOSSO			610,00
Ip. Se 10%		13.705,40	13.705,40
Ip. St 30%		82.303,50	98.685,90
A alberi/ha Se		411,00	411 minimo
Ar arbusti/ha Se		548,00	548 minimo
AREE PER POLITICHE INSEDIATIVE DI INTERESSE PUBBLICO			
Superficie Edificabile			34.264,00
Superficie Utile Lorda			27,434,50
SUL da mantenere in proprietà privata (0,06)			16,460,70
SUL da cedere al comune urbanizzata (0,04)			10,973,80
Se da mantenere in proprietà privata			20.558,60
Se da cedere al Comune urbanizzata			13.705,40
Ricollocazione CASA COLONICA	3.749,00		

PIANO ATTUATIVO DI PIEVESESTINA - 12/02 - AT4a				
AREE PRIVATE				
	Sup.Fondiaria	Sup.Utile Lorda	IP Indice di permeabilità 10% Se	P1 parcheggi privati 10% V h m.3
Lotto n.1	63.141,00	50.512,80	6.314,10	15.153,84
Lotto n.2	14.612,00	11.689,60	1.461,20	3.506,88
Lotto n.3 Lotto politiche insediative interesse pubblico da cedere al Comune urbanizzato	13.705,40	10.973,80	1.370,54	3.292,14
Lotto n.4	8.748,00	6.998,40	874,80	2.099,52
Lotto n.5	14.473,00	11.578,40	1.447,30	3.473,52
Lotto n.5P	4.679,00	3.743,20	467,90	1.122,96
Lotto n.6	9.204,00	7.363,20	920,40	2.208,96
Lotto n.6P	3.069,00	2.455,20	306,90	736,56
Lotto n.7	1.360,00	1.088,00	136,00	326,40
Lotto n.8	1.635,00	1.308,00	163,50	392,40
Lotto n.9	2.427,60	1.932,60	242,76	579,78
Totale	137.054,00	109.643,20	13.705,40	32.892,96