

COMUNE DI AGLIANA

RICHIESTA DI APPROVAZIONE DEL PIANO UNITARIO CONVENZIONATO T/3/A/1 - PRATESI PER L'EDIFICAZIONE DI N.2 EDIFICI PLURIFAMILIARI RESIDENZIALI

UBICAZIONE	VIA DON MARINO PRATESI VIA GIACOMO MATTEOTTI	
ELABORATO	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
TECNICI PROGETTISTI	<i>GEOMETRA A. C.</i>	
	<i>ARCHITETTO B. O.</i>	
RICHIEDENTI	<i>EDILMEINI S.R.L.</i>	
	<i>M. M.</i>	
	<i>A. M.</i>	
DATA	10 SETTEMBRE 2020	

COMUNE DI AGLIANA
PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO
T/3/A/1 – PRATESI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

PREMESSA

Il Progetto Unitario Convenzionato individua e definisce le operazioni tecniche-edilizie e le modalità per consentire gli interventi tesi alla realizzazione degli edifici e delle aree comprese all'interno del perimetro del Piano stesso.

ARTICOLO 1

RICHIAMO DI LEGGI E FINALITÀ DEL PIANO

1. Il presente Progetto Unitario Convenzionato (PUC) è redatto ai sensi delle norme statali, regionali e comunali vigenti in materia con richiamo particolare a: L 1150/42, DM 1444/68; DPR 380/01; LR 65/14; NTA del RU e del PS del Comune di Agliana.
2. Le presenti NTA disciplinano l'attività edilizia dell'intero PUC ed unitamente alla "Relazione Tecnica" ed ai "Grafici di Progetto" danno disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, per la sua attuazione.
3. Oltre a quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del RU, la realizzazione degli edifici sarà regolata dalle presenti specifiche Norme.
4. Per quanto non esplicitamente previsto nelle presenti norme viene fatto riferimento alle NTA del RU e del PS comunali, nonché alle norme regionali e nazionali vigenti in materia.

ARTICOLO 2

ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO

1. Il PUC è costituito dai seguenti elaborati:
 - Relazione Tecnica;
 - Bozza di Convenzione;
 - Estratto di Mappa Catastale;
 - Visure Catastali delle aree;
 - Stralcio del Regolamento Urbanistico;
 - Documentazione Fotografica;
 - Normativa Tecnica di Attuazione;

- Relazione Geologica di Fattibilità;
- Relazione Tecnico Idraulica;
- Valutazione Previsionale di Clima Acustico;
- TAV 1 - Stato Attuale - Planimetria - scala 1:500;
- TAV 2 - Stato di Progetto - Planimetria Destinazioni d'Uso e Assetto Morfologico degli Edifici - scala 1:500;
- TAV 3 - Stato di Progetto - Planimetria Destinazioni d'Uso Spazio Aperto - scala 1:500;
- TAV 4 - Stato Attuale, di Progetto e Sovrapposto - Sezioni - scala 1:200;
- TAV 5 - Stato di Progetto - Fabbricato A - scala 1:200;
- TAV 6 - Stato di Progetto - Fabbricato B - scala 1:200;
- TAV 7 - Stato di Progetto - Opere di Urbanizzazione - scala 1:1.000, 1:100 e 1:50;
- TAV 8 - Stato di Progetto - Schema delle Reti di urbanizzazione - scala 1:500;
- TAV 9 - Planimetria e Progetto delle Opere di Mitigazione del Rischio Idraulico - scala 1:100;
- Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione;
- Nulla Osta degli Enti o Società interessate circa il dimensionamento delle reti;
- Piano di Sicurezza e Coordinamento;
- Progetto Impianto Elettrico Illuminazione Pubblica.

TITOLO II DESTINAZIONI D'USO, REGOLE DI SUOLO E INSEDIATIVE

ARTICOLO 3

USI, SISTEMAZIONI E MATERIALI DELLO SPAZIO APERTO

1. Gli usi consentiti per gli spazi aperti sono quelli individuati nelle tavole di PUC, essi comprendono:

- a) usi per l'utenza pedonale quali marciapiede, verde di decoro pubblico o privato, verde pubblico attrezzato;
- b) usi per l'utenza carrabile quali viabilità pubblica o interna, parcheggio, corsia di manovra.

2. Vengono di seguito definite le relative specifiche tecniche, da osservarsi nella esecuzione delle opere del PUC:

- a) la superficie degli spazi aperti può essere pavimentata, asfaltata, permeabile o semipermeabile laddove prescritto nel pertinente elaborato, a prato o a prato arborato;
- b) sulle superfici pedonali private sono ammesse sia pavimentazioni impermeabili che semipermeabili, con preferenza verso queste ultime;
- c) i parcheggi privati dovranno avere tutti una pavimentazione semipermeabile negli stalli di sosta;
- d) i filari arborei devono avere sesto d'impianto come desumibile dalle tavole di progetto esecutivo e nei parcheggi posizionati su aiuola di larghezza minima di 1,00 ml;
- e) nella piantumazione di aree pubbliche o private è prescritto l'uso delle seguenti specie arboree: Acer Campestre, Tiglio Riccio e comunque latifoglie decidue.
- f) nella piantumazione di aree pubbliche o private è prescritto l'uso di specie arbustive di tipo autoctono e tipiche delle aree di pianura.

ARTICOLO 4

DESTINAZIONI D'USO E REGOLE INSEDIATIVE

1. L'intervento urbanistico prevede la realizzazione di n. 2 lotti, il primo contrassegnato con lettera "A" il secondo con lettera "B" nella pertinente planimetria del PUC.

2. I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascun lotto sono stabiliti nella tabella seguente, che definisce in particolare:

- a) la massima Superficie Fondiaria (SF) di ciascun lotto;
- b) la massima Superficie Coperta (SC) dei fabbricati realizzabili in ciascun lotto;
- c) la massima Superficie Edificabile (SE) dei fabbricati realizzabili in ciascun lotto;
- d) il massimo Volume Edificabile (VE) dei fabbricati realizzabili in ciascun lotto;
- e) la minima Superficie Permeabile (SP) da realizzare in ciascun lotto (autobloccanti +verde);

- f) la minima superficie a Parcheggio Privato (PP) da realizzare in ciascun lotto;
- g) il massimo Numero (N) di alloggi da realizzare in ciascun lotto;
- h) la massima Altezza urbanistica (HMax) prevedibile per la realizzazione dei singoli edifici.

	SF mq	SC mq	SE mq	VE mc	SP mq	PP mq	N n.	HMax ml
LOTTO A	1.170	400	720	2.160	350	220	8	10,50
LOTTO B	1.680	580	1.030	3.090	505	310	8	10,00
TOTALE	2.850	980	1.750	5.250	855	530	16	10,50

3. I lotti sono destinati ad ospitare nuovi edifici per insediamenti a carattere esclusivamente residenziale, con precisa esclusione di qualsiasi altro uso diverso.

4. All'interno dei lotti edificabili è ammessa la realizzazione del seguente numero di piani di calpestio, sempre all'interno dell'altezza massima consentita:

- tre piani fuori terra per superfici di tipo residenziale con funzione abitativa;

5. In ragione del tipo di rischio idraulico, di cui l'area è caratterizzata, non è ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati e con qualsiasi destinazione d'uso.

6. Nell'edificazione devono essere osservate le seguenti distanze minime:

- da confini, verde e parcheggio pubblico non inferiore a ml 5,00;
- dalla sede stradale della pubblica viabilità non inferiore a ml 7,50;
- tra fabbricati diversi non inferiore a ml 10,00.

7. Non è ammesso il trasferimento di diritti edificatori tra i lotti facenti parte del Progetto Unitario Convenzionato, se non con variante allo stesso.

8. Per quanto attiene ai parametri di Superficie Coperta (SC), Superficie Edificabile (SE) e Volume Edificabile (VE) definiti nella tabella di progetto al comma 2 del presente articolo, in fase di esecuzione potranno variare per un massimo del 10% del valore indicato fermo restando il non superamento del valore totale prestabilito.

ARTICOLO 5 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. L'intervento si attua attraverso il rilascio di un Permesso a Costruire, per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e le Opere di Mitigazione Idraulica previste dal PUC.

2. L'edificazione dei singoli fabbricati si attuerà attraverso la richiesta di un unico Permesso di costruire oppure mediante la richiesta di distinti Permessi di Costruire che potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione di cui alla Prima Fase prevista dalla Convenzione Urbanistica del presente PUC.

3. Le presenti NTA disciplinano l'attività edilizia dell'intero PUC unitamente alla "Relazione Tecnica" ed ai "Grafici di Progetto", dando disposizioni:

a) planovolumetriche, per quanto prescritto alla pertinente tavola del PUC in termini di Altezza, Superficie Coperta, Superficie Edificabile e Volume dei fabbricati e per la definizione della collocazione degli stessi all'interno del lotto;

b) tipologiche per quanto descritto alle pertinenti tavole del PUC, che individua per gli edifici la tipologia di alloggi del tipo ad appartamento o a casa a schiera e all'allegata tabella, che prescrive il numero massimo degli alloggi realizzabili in ciascun lotto;

c) costruttive per quanto descritto nella relazione, comunque considerando che la struttura degli edifici sarà realizzata con:

- struttura intelaiata in cemento armato;
- tamponamenti autoportanti in laterizio, adeguatamente coibentati;
- solai in latero-cemento, con le caratteristiche di cui sopra;
- copertura a falde;

d) formali per quanto prescritto alla tavola del PUC, comunque considerando che le modalità di finitura dei previsti edifici saranno realizzate con:

- manto di copertura del tipo in cotto a tegole tipo portoghesi;
- facciate trattate a intonaco fine con tinteggiature in colori tradizionali;
- finestre e porte finestre in legno verniciato, dotate di persiane esterne in legno o alluminio.

4. La rete di adduzione dell'energia elettrica non può prevedere l'attraversamento degli spazi interni con cavi aerei di adduzione.

TITOLO III MITIGAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

ARTICOLO 6 DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il PUC, oggetto delle presenti NTA, è subordinato al rispetto delle misure di mitigazione e delle prescrizioni contenute nella Valutazione Ambientale Strategica, condotta in sede di approvazione della Variante Tematica e di Adeguamento al Regolamento Urbanistico Comunale, che prescrive:

a) al fine di ridurre il consumo idrico devono essere adottate soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo da dimostrare nei progetti per la realizzazione degli edifici;

b) L'indice di permeabilità dei singoli lotti previsti deve essere superiore alla percentuale minima prescritta dall' art. 26 del DPGR 39/R del 2018 e pari al 30%;

c) devono essere previsti sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale, da dimostrare nei progetti per la realizzazione degli edifici;

d) devono essere previsti sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili, da dimostrare nei progetti per la realizzazione degli edifici;

e) le aree a verde privato e quelle pubbliche devono essere dotate di impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica, oltre che collocate in modo da ottimizzare la funzione di microconnessione ambientale e dare continuità agli impianti vegetazionali;

f) l'area oggetto delle Distanze di Prima Approssimazione dell'elettrodotto a 132 Kv, posta nella parte a nord della sezione meridionale del comparto, non deve essere interessata dalla presenza di insediamenti, che prevedano una permanenza superiore alle 4 ore, quanto piuttosto qualificarsi come area dove attuare politiche di compensazione ambientale e pertanto meramente alberata.

2. Al riguardo della pericolosità geologica, idraulica e sismica, valgono le disposizioni di fattibilità definite dal RU nell'apposita scheda della relazione allegata agli elaborati e quelle generali contenute nell'apposita sezione delle pertinenti NTA.

ARTICOLO 7 DISPOSIZIONI PER LA FASE DI CANTIERE

1. Nell'esecuzione delle opere previste dal presente PUC devono essere osservate le seguenti misure mitigatrici della cantierizzazione:

a) adottare sistemi di intercettazione delle acque di dilavamento dei piazzali e delle aree di stoccaggio, con successiva sedimentazione/chiarificazione, al fine di non alterare la qualità delle acque superficiali e sotterranee;

b) adottare lavaruoate e sistemi di lavaggio della strada, per ridurre il sollevamento delle polveri, legato alle fasi di movimentazione terra e alla circolazione dei mezzi all'interno di cantiere;

- c) rispettare il livello delle emissioni sonore così come definite e valutate dalle specifiche normative in materia, al fine di ridurre l'alterazione del clima acustico, dovuta all'utilizzo di singole macchine, come alle interferenze fra le lavorazioni;
- d) ridurre al massimo i tempi di intervento delle singole fasi.

ARTICOLO 8

DISPOSIZIONI COMUNI AI PIANI ATTUATIVI

1. In sede di elaborazione del progetto di dettaglio degli edifici, qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro, e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe di scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi l'approvazione del Progetto comporta la corrispondente rettifica senza che ciò comporti variante al presente PUC, lo stesso dicasi per le differenze di superfici tra catastali/reali e quelle contemplate dal PUC, per cui eventuali lievi difformità di superfici non comportano variante al presente PUC.