



Studio Tecnico  
Taddei & Associati

EOS Consulting

Società Coop. a.r.l.  
Uffici: Via P. Giordani, 6  
50121 FIRENZE

COLLE DI VAL D'ELSA

Oggetto	Piano Particolareggiato COMPARTO ATPA n°13b		
Proprietà	SIAL s.n.c. - SAMBRE s.r.l. - Belvedere s.r.l.		
Località	Belvedere		
Comune	Colle di Val d'Elsa	Prov.	Siena
Tavola			
Argomento	Norme Tecniche di Attuazione		
Progett.			Rapp.
Propr.			
data	Agosto 2014		



### **Art. 1 - Area disciplinata dal Piano attuativo**

1. L'area disciplinata dal presente Piano Particolareggiato è quella perimetrata nella cartografia del R.U. vigente nel Comune di Colle VE ed identificata come "ATPA".
2. Nell'area di cui al precedente comma ogni intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia è disciplinato da Piano Particolareggiato, secondo le presenti norme e nel rispetto delle previsioni della convenzione di cui all'art. 2 successivo.
3. L'area indicata al comma 1, coerentemente con il R.U. vigente, è suddivisa in aree destinate alla realizzazione di infrastrutture e servizi ed in aree destinate alla realizzazione di edifici privati a carattere commerciale, direzionale e servizi alla persona.
4. Il presente piano attuativo, ai sensi dell'art. 123 del R.U. vigente, verrà attuato in modo coordinato con le altre aree del comparto ATPA, in particolare con le aree pubbliche contigue, già urbanizzate.

### **Art. 2 - Contenuto ed efficacia del Piano attuativo**

1. Il Piano attuativo ha validità di dieci anni e disciplina la realizzazione del complesso di edifici, di infrastrutture, di servizi e di spazi aperti compresi nell'area di intervento.

Il Piano fa particolare riferimento:

- all'articolazione in lotti edilizi;
- all'indicazione planivolumetrica degli edifici;
- agli allineamenti, ai profili, alle altezze massime ed alle capacità edificatorie massime;
- all'indicazione delle infrastrutture pubbliche, del verde pubblico, delle urbanizzazioni, dei parcheggi e delle rispettive localizzazioni;
- alla distribuzione ed al carattere degli spazi aperti;

2. Nell'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione dovranno essere inoltre osservate le prescrizioni di cui alla relazione geologica ed idrogeologica.
3. L'attuazione del Piano attuativo è affidata ai privati proprietari ed è subordinata alla sottoscrizione da parte dei medesimi di apposita convenzione, redatta in conformità allo schema allegato al presente Piano attuativo.

### **Art. 3 - Modalità di attuazione del Piano attuativo**

1. L'attuazione del presente Piano attuativo potrà avvenire anche per singoli lotti edilizi per quanto riguarda l'edificazione privata; per le urbanizzazioni, invece, è obbligatoria la realizzazione delle opere in forma unitaria e coordinata.
2. Il Piano attuativo si attua mediante permessi a costruire che saranno rilasciati successivamente alla stipula della convenzione di cui all'art. 2.
3. Il rilascio delle singole concessioni edilizie per la realizzazione degli interventi previsti è strettamente collegata alla presentazione ed approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, mentre l'agibilità degli interventi è condizionata ai tempi di attuazione delle medesime opere di urbanizzazione, che dovranno essere realizzate nella misura necessaria per allacciare la zona interessata dalle concessioni edilizie stesse ai pubblici servizi.
4. E' consentito l'accorpamento dei lotti contigui. E' altresì consentito apportare leggere modifiche alle dimensioni e sagoma dei lotti mediante traslazione dei confini interni ai lotti, nel rispetto dei criteri di edificabilità e degli allineamenti

### **Art. 4 - Elementi costitutivi del Piano attuativo**

1. Il Piano attuativo, oltre che dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, è costituito dai seguenti elaborati:

□ Elaborati grafici di progetto:

- |                |  |
|----------------|--|
| <b>tav. 01</b> | Estratto di R.U., Estratto di mappa                |
| <b>tav. 02</b> | Planimetria catastale ed elenco delle proprietà    |
| <b>tav. 03</b> | Divisione in lotti e parametri edificatori (1:500) |
| <b>tav. 04</b> | Verifica standards urbanistici ed aree da cedere   |
| <b>tav. 05</b> | Allineamenti fabbricati e sezioni                  |

<b>tavv. 6-13</b>	Opere di urbanizzazione
<b>tav. 14</b>	Rilievo quotato dell'area

- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione illustrativa del progetto e documentazione fotografica
- Computo metrico estimativo preliminare delle opere di urbanizzazione
- Relazione geologica e idrogeologica
- Schema di convenzione
- Valutazione Integrata

2. Degli elaborati di cui al precedente comma hanno carattere vincolante per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano attuativo, oltre alle presenti NTA, i seguenti documenti: **tavv. 2, 3, 4, 5**

#### **Art. 5 - Richiamo di elementi normativi**

1. Per l'attuazione del Piano attuativo valgono le definizioni e gli elementi normativi generali contenuti nel R.U. e nel Regolamento Edilizio vigenti nel Comune di Colle VE;

#### **Art. 6 - Indici e parametri urbanistici**

Il presente Piano attuativo prende come riferimento i seguenti parametri di P.R.G.:

- Sup. Territoriale** = 23.220 mq
- Sup. Lotti edificabili (S.f)** = 16.096 mq
- Capacità edificatoria (SN) 65% S.f.** = 10.462 mq
- Sup. coperta (Sc) 40% S.f.** = 6.438,40 mq.
- H max** = 2 piani + interrato
- Destinazioni d'uso** = commercio, direzionale, servizi alla persona, servizi ed attrezzature pubbliche e collettive, residenza di servizio di cui all'art. 72 R.U.
- Criteri insediativi** = insediamento compatto, articolato secondo una viabilità centrale ed una gerarchia degli spazi pubblici e/o di uso pubblico
- Tipologie edilizie** = edifici a blocco
- Aree minime a destinazione pubblica di cessione al Comune** = 4.678,40 mq

#### **Art. 7 - Parcheggi pubblici**

1. Le sistemazioni delle aree destinate a parcheggi pubblici deve avvenire in conformità alle previsioni della tavola n°5 allegata.

2. La realizzazione dei parcheggi pubblici nelle aree così indicate deve avvenire in conformità ai seguenti criteri:

- spazi di sosta per disabili: nella proporzione minima di 1 posto ogni 30 posti auto
- alberature: nella proporzione minima di 1 albero di alto fusto ogni 80 mq. di parcheggio
- realizzazione dei parcheggi in conformità dell'art. 101 del R.U.

#### **Art. 9 - Spazi pubblici e di uso pubblico**

1. Le sistemazioni delle aree destinate a spazi pubblici e di uso pubblico deve avvenire in conformità alle previsioni delle tavole n° 4 e 13 allegate.

2. La realizzazione degli spazi pubblici da cedere gratuitamente alla P.A. (strade, verde, parcheggi, ecc.) è subordinata all'ottenimento di apposita permesso a costruire.

3. I percorsi pedonali devono essere privi di barriere architettoniche, pavimentati e illuminati.

4. Sulle aree di cui al comma 1, è ammessa la localizzazione dei manufatti a servizio delle infrastrutture a rete (cabine elettriche, cabine telefoniche, cabine del metano ecc.) e dei manufatti a servizio degli impianti di irrigazione.

5. La realizzazione degli spazi privati destinati all'uso pubblico è subordinata al rilascio di specifico permesso a costruire per singoli lotti edilizi e deve avvenire contestualmente alla realizzazione degli edifici commerciali e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- i percorsi pedonali e ciclabili devono essere privi di barriere architettoniche, pavimentati e illuminati
- gli spazi a verde devono essere dotati di impianto di irrigazione
- gli spazi devono essere protetti rispetto al traffico veicolare di accesso ai parcheggi pertinenziali.

#### Art. 10 - Lotti edilizi

1. Il Piano attuativo è suddiviso in 4 lotti edilizi, come indicato nella Tavola n°3

##### LOTTE PRIVATI di progetto:

LOTTO A	S.N. di progetto	S.C. di progetto	FUNZIONE	n. piani max
	2.200,00 mq	1.355,00 mq	Commerciale con MSV < mq. 500 S.n. vendita/ Commerciale all'ingrosso/Direzionale/ Servizi alla persona	2 + interrato

LOTTO A1	S.N. di progetto	S.C. di progetto	FUNZIONE	n. piani max
	1.045,00 mq	1.100,00 mq	Commerciale con MSV < mq. 500 S.n. vendita/ Commerciale all'ingrosso/Direzionale/ Servizi alla persona	1 + interrato

LOTTO B	S.N. di progetto	S.C. di progetto	FUNZIONE	n. piani max
	1.238,00 mq	1.050,00 mq	Commerciale con MSV < mq. 500 S.n. vendita/ Commerciale all'ingrosso/Direzionale/ Servizi alla persona	2 + interrato

LOTTO C	S.N. di progetto	S.C. di progetto	FUNZIONE	n. piani max
	1.380,00 mq	1.450,00 mq	Commerciale con MSV < mq. 500 S.n. vendita/ Commerciale all'ingrosso/Direzionale/ Servizi alla persona	1 + interrato

Pertanto, complessivamente, la lottizzazione presenta i seguenti valori:

TOTALE	S.N. di progetto	S.C. di progetto	FUNZIONE	n. piani max
	5.863,00 mq	4.955,00 mq	Commercio con MSV < mq. 500 S.n. vendita/ Commercio all'ingrosso/Direzionale/ Servizi alla persona	2 + interrato

#### **Art. 11 - Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici (o per loro parti) all'interno di ciascun lotto edilizio sono quelle indicate nell'art. 10 che precede e nella Tavola grafica n° 4 allegata.
2. In particolare nei singoli lotti potranno svolgersi attività del tipo:
  - commerciale al dettaglio (MSV);
  - commerciale all'ingrosso;
  - servizi alla persona;
  - attività direzionali.

In fase di presentazione di progetto esecutivo di ogni singolo edificio dovranno essere dichiarate le destinazioni scelte e la dimostrazione dell'attuazione degli standards di legge ad esse necessarie.

#### **Art. 12 - Orientamento e allineamento dei corpi di fabbrica**

1. Gli allineamenti dei singoli edifici devono essere realizzati in conformità alle previsioni contenute nella Tav. n° 5 allegata.

#### **Art. 13 - Disciplina edifici privati**

1. La tipologia indicata nelle tavole di progetto non ha carattere strettamente vincolante; l'edificio dovrà però attenersi agli allineamenti sul fronte strada principale così come individuati nella Tavola n° 5 allegata.
2. Gli edifici avranno volumetrie compatte, con struttura puntiforme. E' richiesta omogeneità nei materiali e colori dei tamponamenti; si possono realizzare ampie superfici vetrate o facciate continue. Il colore dei materiali di facciata sarà concordato, per ogni singolo progetto, con l'Amministrazione Comunale.

**3. PARAMETRI EDILIZI** - L'edificazione all'interno del lotto edilizio deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- **Distanza minima tra pareti finestrate:** m. 10;
- **R.C. max (S.F./S.N.) = 0,40**
- **Altezza massima delle costruzioni:** m. 2 piani + interrato
- **Criteri di calcolo del volume** : in conformità a quanto previsto dal RU

4. Sono ammesse coperture piane.
5. In ogni lotto potranno essere realizzate più unità immobiliari.
6. Le opere di lastricatura, recinzione o contenimento dovranno essere progettate e concessionate unitamente al manufatto edilizio. L'area di pertinenza dell'edificio dovrà essere utilizzata esclusivamente ad area di sosta, verde, percorsi ed esposizioni temporanee relative agli usi commerciali.
7. Gli edifici dovranno essere muniti degli opportuni spazi di sosta e parcheggio con una dotazione minima da calcolarsi in base alla Legge 122/89 ed alle specifiche normative di settore. Tali spazi potranno essere localizzati sia al piano interrato che a raso. Le uscite delle auto verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate ed essere localizzate in modo da non disturbare la viabilità carrabile principale ed il sistema dei parcheggi.
8. La superficie permeabile di ogni lotto sarà pari almeno al 30% della Superficie Fondiaria

9. Dovranno essere evitate recinzioni o altre forme di divisione tra le aree private e quelle pubbliche

10. I progetti dei singoli lotti dovranno dare dimostrazione del rispetto di quanto previsto dall'Art. 46 R.U. (Bacini di accumulo acqua piovana). E' ammessa la realizzazione di bacini di raccolta nei locali interrati, ovvero nelle aree esterne agli edifici. E' inoltre possibile realizzare impianti a comune tra più lotti.

#### **Art. 14 – Criteri bioclimatici ed ecologici**

1. Nella progettazione a livello edilizio dovranno essere utilizzati criteri progettuali coerenti con le strategie bioclimatiche ed ecologiche adottate a livello urbanistico. In particolare si dovrà:

- privilegiare l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento ai sistemi solari;
- adottare accorgimenti per favorire la climatizzazione naturale nei mesi estivi, con particolare riferimento all'utilizzo di schermature esterne;
- adottare soluzioni ad elevata inerzia termica per l'involucro edilizio;
- adottare soluzioni per l'isolamento acustico, con particolare riferimento agli infissi esterni.

2. Nella selezione dei materiali e delle tecnologie edilizie si dovranno privilegiare:

- materiali isolanti ecologici e non inquinanti;
- materiali naturali, traspiranti e non emissivi per quanto attiene ad intonaci, tinteggiature e rivestimenti;
- materiali naturali per le pavimentazioni interne ed esterne;
- vernici a basso tenore di solventi nocivi;
- infissi esterni ed interni di alluminio;

3. Nella progettazione impiantistica si dovranno privilegiare impianti con elevate prestazioni, ed utilizzare sistemi evoluti di termoregolazione e contabilizzazione dei consumi.

#### **Art. 15 – Essenze arboree**

1. Le essenze di nuova piantumazione dovranno rispondere a due logiche: privilegiare le essenze autoctone e verificarne l'idoneità ai fini dei costi gestionali e manutentivi.

La vegetazione assume infatti una notevole importanza per quanto riguarda l'influenza sul microclima in particolare l'ombreggiamento dei percorsi dei parcheggi esterni, per l'effetto frangivento, per il raffrescamento estivo naturale.

2. Le essenze ricadenti nei resedi privati avranno le caratteristiche sopradescritte e saranno localizzate e quantificate al momento della presentazione del progetto edilizio di ogni singolo lotto.

#### **Art. 16– Richiamo a regolamenti e leggi**

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si fa riferimento ed esplicito richiamo alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia ed in particolare al RU ed al RE vigenti al momento dell'approvazione del presente piano attuativo.