

## INDICE

---

<b>1.</b>	STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI ED IN VARIANTE	pag. 2
<b>2.</b>	DESCRIZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	pag. 3
<b>4.</b>	OPERE DI URBANIZZAZIONE	pag. 4
<b>5.</b>	NORME TECNICHE SPECIFICHE	pag. 11
<b>6.</b>	NORME TECNICHE SPECIFICHE - COMPARATIVO	pag. 15
<b>7.</b>	DIMENSIONAMENTO RETE ACQUE CHIARE	pag. 19
<b>8.</b>	NORME TECNICHE ATTUATIVE VIGENTI	pag. 21
<b>9.</b>	NORME TECNICHE ATTUATIVE VARIATE	pag. 23
<b>10.</b>	NORME TECNICHE ATTUATIVE - COMPARATIVO	pag. 25
<b>11.</b>	RELAZIONE AI SENSI DELLA L. 13/89	pag. 27
<b>12.</b>	ABITANTI INSEDIABILI	pag. 28
<b>13.</b>	ATTIVITA' INSEDIABILI	pag. 29
<b>14.</b>	MISURE MITIGATORIE	pag. 30

## **1. STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI ED IN VARIANTE**

---

Il Comune di Appiano Gentile è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 27 Luglio 2012.

Le aree oggetto del progetto urbanistico, costituiscono nel loro complesso l'ambito di piano di lottizzazione in corso denominato PL Vignetta di cui alla Convenzione a rogito dottor Francesco Peronese rep. n. 161609/36762 del 6 Aprile 2012, registrata a Como il 24 Aprile 2012 al n. 4009 serie 1T; gli attuali parametri edificatori risultano:

- Superficie territoriale	mq.	49.516
- Volume residenziale ammissibile	mc.	23.000
- Superficie coperta	mq.	9.785

Il progetto urbanistico, in variante al PGT ed al piano di lottizzazione in corso, prevede l'individuazione di due distinti comparti: i lotti A1, B, D, E, F, G1, G2, H2, M1, M2, O conserveranno le caratteristiche ed i parametri edificatori del piano di lottizzazione convenzionato; nei lotti A2, C, H1, L, N sarà invece ammessa la realizzazione di SLP a carattere commerciale.

In particolare, conformemente a quanto prescritto all'art. 56 del PTCP nei lotti commerciali sarà possibile realizzare medie strutture con superficie di vendita massima pari a 1.500 mq. per il settore alimentare (il 30% massimo della superficie potrà essere destinato a referenze non alimentari) e fino a 1.500 mq. per quello non alimentare.

In particolare i parametri edificatori della progetto di variante prevedono:

- Superficie territoriale	mq.	49.516
- Volume residenziale ammissibile	mc.	13.225
- SLP commerciale ammissibile	mq.	3.795
- Superficie coperta lotti residenziali	mq.	4.169
- Superficie coperta lotti commerciali	mq.	5.616

## **2. DESCRIZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

---

Il progetto di lottizzazione in variante al PGT vigente ed al piano di lottizzazione adottato con DCC n. 31 del 28 luglio 2009, approvato con DCC n. 6 del 5 febbraio 2010, riadottato con DCC n. 47 del 18 luglio 2011 a seguito delle modifiche intervenute ed approvato in modo definitivo con DGC n. 298 del 10 ottobre 2011, visti i principi dettati dalla Direttiva n. 2006/123/CE e recepiti dalla legislazione nazionale e regionale sopravvenute, prevede:

- individuazione di un comparto da destinare ad attività commerciali con superficie di vendita max. di mq. 1.500;
- formazione di svincolo sulla SP23 con obbligo di svolta a destra in ingresso ed in uscita dal comparto di lottizzazione;
- realizzazione di opere d'interferenza con la SP23 in corrispondenza dello svincolo ed in particolare: cordonatura sparti-traffico ed allargamento della sede stradale atta a configurare una carreggiata con corsie categoria C1 di mt. 3,75; riconfigurazione pista ciclo-pedonale con deviazione della stessa in corrispondenza dello svincolo; illuminazione del tratto di carreggiata ricompresa fra la rotatoria su via Colombo e lo svincolo in progetto;
- ridefinizione dello svincolo fra via Colombo e via Vignetta; essendo la direttrice di traffico prevalente da e per la SP23 non risulta più necessaria la realizzazione di una rotatoria;
- formazione di un'area adibita a verde pubblico con accesso pedonale da via Colombo;
- realizzazione di un'area a parcheggio pubblico con accesso diretto dalla strada di lottizzazione che si interpone fra la zona commerciale e la zona residenziale;
- messa in opera nei lotti residenziali che prospettano lungo il comparto commerciale di una quinta alberata con funzione di filtro; la localizzazione della barriera a verde all'interno dei lotti è funzionale a preservare il comparto residenziale anche dall'inquinamento prodotto dal traffico veicolare che percorrerà la strada di lottizzazione.

Le attività commerciali che andranno ad insediarsi saranno dotate di area a parcheggio a carattere pertinenziale la cui superficie risulta essere aggiuntiva rispetto agli standard minimi da individuarsi. L'area a parcheggio

rimarrà di proprietà del soggetto attuatore che si assumerà tutti gli obblighi manutentivi concordando con il Comune di Appiano Gentile un regolamento, da normare con successivo atto, per la gestione dell'apertura al pubblico.

A tale scopo è prevista la costituzione della servitù di uso pubblico sulle aree adibite a viabilità e parcheggio all'interno del comparto commerciale di cui ai lotti A2/C/L/N così come meglio rappresentato con campitura magenta nella tavola 4a "aree per viabilità e parcheggi ad uso pubblico".

#### **4. OPERE DI URBANIZZAZIONE**

---

##### **Strada interna di lottizzazione**

La strada interna di lottizzazione è prevista a doppio senso di marcia, con larghezza pari a m. 6,00; sarà realizzata con cassonetto da 30 cm con materiale proveniente da cava, scavi o riciclato di demolizioni, stabilizzato dallo spessore variabile strato in conglomerato bituminoso tipo Tout-Venant dello spessore di cm. 10 e tappeto anti usura di cm. 2,5.

La sopraelevazione rispetto al profilo naturale del terreno è realizzata con un primo strato in riciclato di roccia e con un successivo strato in mista naturale.

La carreggiata è completata sui due lati da un'area a parcheggio di m. 2,20 e dal marciapiede profondo m. 1,50; lo sviluppo complessivo della carreggiata risulta quindi di m. 13,40.

L'area a parcheggio è realizzata con cassonetto da 30 cm composto da materiale proveniente da cava, scavi o riciclato di demolizioni, , stabilizzato dallo spessore variabile strato in conglomerato bituminoso tipo Tout-Venant dello spessore di cm. 10 e tappeto anti usura di cm. 2,5.

Il marciapiede è realizzato da un cassonetto da 30 cm composto da materiale proveniente da cava, scavi o riciclato di demolizioni, stabilizzato in spessore variabile, sottofondo in cls da 10 cm e tappeto anti usura di cm. 2,5.

##### **Svincolo con SP23**

~~La svincolo con la SP23 prevede la realizzazione di una corsia di decellerazione con pendenza nel primo tratto del 3,5% e nel secondo del 6,5% e di una corsia d'uscita con pendenza del 4,7% ed inclinazione a 45° rispetto alla SP23; le corsie saranno realizzate con cassonetto da 30 cm con materiale proveniente da cava, scavi o riciclato di demolizioni, stabilizzato dallo spessore variabile strato in conglomerato bituminoso tipo Tout-Venant dello spessore di cm. 12, strato di collegamento (binder) dello spessore di cm. 6 e tappeto anti usura di cm. 4.~~

~~(modifiche in conformità al Provvedimento Autorizzativo della Provincia di Como prot. 30867 del 15/07/2015)~~

La svincolo con la SP23 prevede la realizzazione di una corsia di decellerazione con pendenza nel primo tratto del 3,5% e nel secondo del 7% e di una corsia d'uscita con pendenza del 4,7% ed inclinazione a 45° rispetto alla SP23; le corsie saranno realizzate

con tessuto non tessuto, getto di calcestruzzo magro sp. 5 cm, fondazione stradale da 70 cm in ghiaia mista o spaccato di roccia proveniente da cava, classificato e certificato nel gruppo A1 delle norme AASHO-UNI10006, misto stabilizzato dello spessore di 10 cm, strato di base in conglomerato bituminoso (tout venant) dello spessore di cm. 14, strato di collegamento bituminoso (binder) dello spessore di cm 5 e tappeto d'usura dello spessore di cm. 4.

### **Camminamento pedonale**

Il camminamento pedonale ha una larghezza pari a m. 2,00; sarà realizzato con cassonetto da 30 cm con materiale proveniente da cava, scavi o riciclato di demolizioni, stabilizzato dallo spessore variabile strato in conglomerato bituminoso tipo Tout-Venant dello spessore di cm. 10 e tappeto anti usura di cm. 2,5; lungo i lati del vialetto, contenuto da cordoli in cls vibrocompresso sp 10/12 vi sono due aiuole seminate a prato e piantumate con alberi del tipo "lagestroemia ad alberello";

### **Vialetto pedonale**

Il camminamento pedonale ha una larghezza pari a m. 1,50; sarà realizzato con cassonetto da 20 cm con ghiaia di media pezzatura, pavimentazione in masselli autobloccanti da cm. 6 posati su letto di sabbia, contenuta da cordoli in cls vibrocompresso sp 10/12.

La sopraelevazione rispetto al profilo naturale del terreno è realizzata con uno strato in riciclato di roccia.

### **Rete acque nere**

Il progetto prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- posa in opera di tubazione in gres ceramico con giunto a bicchiere e guarnizione di tenuta in resina poliuretanica, verniciato internamente ed esternamente, conforme alle norme UNI EN 295-1-2-3, diametro interno Ø300, con innesto dal collettore esistente all'incrocio fra via Italia e via Salvo d'Acquisto fino all'incrocio con via Vespucci;
- posa in opera di tubazione in PVC rigido conforme alle norme UNI EN 13476 ed UNI EN10968 serie SN8, diametro interno Ø250 con giunzione a bicchiere ,

- dotati di guarnizione elastomerica nella nuova strada di PL, tra la via Vespucci e l'innesto con via Vignetta;
- posa in opera di tubazione in PVC rigido conforme alle norme UNI EN 13476 ed UNI EN10968 serie SN8, diametro interno Ø250 con giunzione a bicchiere , dotati di guarnizione elastomerica nell'area a parcheggio pubblico che si interpone fra la zona commerciale e la zona residenziale; questo collettore recapiterà anche le acque nere provenienti dagli edifici esistenti che prospettano lungo via Colombo;
  - posa in opera di n. 15 camerette per acque nere dimensioni 100x100 in calcestruzzo vibrocompresso, con fondellatura in piastrelle di gres, scaletta d'accesso alla marinara per  $H \geq$  m. 1,50, dotate di chiusino in ghisa sferoidale Ø60 D400;

### **Rete acque meteoriche**

Il progetto prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- via Vespucci : tubazione in PVC rigido ~~Ø160~~, Ø200 tipo SN8 con giunti a bicchiere dotati di guarnizione elastomerica, nella quale si innestano le tubazione secondarie in PVC serie pesante del diametro di Ø160 provenienti dai pozzetti dotati di griglie caditoie cm. 55x55 C250; le acque vengono recapitate in n. 2 pozzi perdenti Ø200 H400 ispezionabili con chiusino in ghisa sferoidale Ø60 D400; sul fronte con via Vignetta è prevista la messa in opera di n. 1 canalina 200 SIR carrabile per strade dotata di griglia zincata antitacco;
- via Vignetta (dalla cameretta 1 alla 2): tubazione in PVC rigido Ø250 tipo SN8 con giunti a bicchiere dotati di guarnizione elastomerica, nella quale si innestano le tubazione secondarie in PVC serie pesante del diametro di Ø160 provenienti dai pozzetti dotati di griglie caditoie cm. 55x55 C250; n. 2 camerette per acque chiare dimensioni 80x80 e 100x100 in calcestruzzo vibrocompresso, con scaletta d'accesso alla marinara per  $H \geq$  m. 1,50, dotate di chiusino in ghisa sferoidale Ø60 D400;
- via Vignetta (fronte lotto E): tubazione in PVC rigido Ø200 tipo SN8 con giunti a bicchiere dotati di guarnizione elastomerica, nella quale si innestano le tubazione secondarie in PVC serie pesante del diametro di Ø160 provenienti dai pozzetti dotati di griglie caditoie cm. 55x55 C250; n. 3 camerette per acque chiare dimensioni 80x80 in calcestruzzo vibrocompresso, con scaletta d'accesso

- alla marinara per  $H \geq$  m. 1,50, dotate di chiusino in ghisa sferoidale Ø60 D400; le acque vengono recapitate nel collettore di mista esistente Ø1000/1500;
- strada interna di lottizzazione (camerette 2-3-5): tubazione in cemento vibrocompresso Ø400 con giunti a bicchiere, nella quale si innestano le tubazione secondarie in PVC serie pesante del diametro di Ø160 provenienti dai pozzetti dotati di griglie caditoie cm. 55x55 C250; n. 2 camerette per acque chiare dimensioni 100x100, 140x140 in calcestruzzo vibrocompresso, con scaletta d'accesso alla marinara per  $H \geq$  m. 1,50, dotate di chiusino in ghisa sferoidale Ø60 D400;
  - strada interna di lottizzazione (tratto 5-31-8-9-9\*): due tubazioni in cemento vibrocompresso Ø400 con giunti a bicchiere, nella quale si innestano le tubazione secondarie in PVC serie pesante del diametro di Ø160 provenienti dai pozzetti dotati di griglie caditoie cm. 55x55 C250; n. 3 camerette per acque chiare dimensioni 140x140 in calcestruzzo vibrocompresso, con scaletta d'accesso alla marinara per  $H \geq$  m. 1,50, dotate di chiusino in ghisa sferoidale Ø60 D400;
  - strada interna di lottizzazione (tratto 31-32): tubazione in PVC rigido Ø200/250 con giunti a bicchiere dotati di guarnizione elastomerica, nella quale si innestano i pozzetti dotati di griglie caditoie cm. 55x55 C250; n. 1 cameretta per acque chiare dimensioni 80x80 in calcestruzzo vibrocompresso, con scaletta d'accesso alla marinara per  $H \geq$  m. 1,50, dotate di chiusino in ghisa sferoidale Ø60 D400; all'inizio delle corsie di svincolo da e per la SP23 è prevista la messa in opera di n. 1 canalina 200 SIR carrabile per strade dotata di griglia zincata antitacco;
  - strada interna di lottizzazione (tratto 9-9\*-10-10\*-11-11\*-12): tre tubazioni in cemento vibrocompresso Ø400, con giunti a bicchiere, nella quale si innestano le tubazione secondarie in PVC serie pesante del diametro di Ø160 provenienti dai pozzetti dotati di griglie caditoie cm. 55x55 C250; n. 5 camerette per acque chiare dimensioni 100x100, 140x140, 160x160 in calcestruzzo vibrocompresso, con scaletta d'accesso alla marinara per  $H \geq$  m. 1,50, dotate di chiusino in ghisa sferoidale Ø60 D400;
  - banchina SP23 (tratto 12-16): tubazione in cemento vibrocompresso Ø1000 con giunti a bicchiere; n. 4 camerette per acque chiare dimensioni 160x160 in



- calcestruzzo vibrocompresso, con scaletta d'accesso alla marinara per  $H \geq m. 1,50$ , dotate di chiusino in ghisa sferoidale Ø60 D400;
- camminamento pedonale: tubazione in PVC rigido Ø200 con giunti a bicchiere dotati di guarnizione elastomerica, nella quale si innestano i pozzetti dotati di griglie caditoie cm. 55x55 C250;

### **Rete elettrica**

Il progetto è stato predisposto nel rispetto delle indicazioni fornite dalla società ENEL (vedi nota allegata prot. 1937423 del 24/10/2012). In particolare le prestazioni previste sono:

- formazione di una nuova cabina di trasformazione MT/BT; il box, di dimensioni esterne mt. 5,00x3,00 H2,58 sarà realizzato con struttura monoblocco in cemento armato tale da garantire pareti interne lisce senza nervature ed una superficie interna costante lungo tutte le sezioni orizzontali; il pavimento sarà realizzato in conglomerato cementizio vibrato. Adeguatamente armato con spessore di cm. 10;
- esecuzione di canalizzazione interrata di BT con posa di un n. 3 tubi in PVC rigido Ø160 nella strada di lottizzazione; di n. 1 tubi in PVC rigido Ø160 lungo il camminamento pedonale, via Vignetta sul fronte del lotto E e via Vespucci;
- esecuzione di canalizzazione interrata di MT con posa di n. 2 tubi in PVC rigido Ø160 da via Colombo all'incrocio con via Vignetta lungo la strada di lottizzazione fino all'intersezione con il vialetto pedonale;
- posa di pozzetti di derivazione cm. 50x70 con chiusino in ghisa D400.

### **Rete di illuminazione pubblica**

Il progetto è stato predisposto nel rispetto delle indicazioni fornite dalla società ENEL SOLE (vedi nota allegata prot. 0039464 DEL 18/09/2012). In particolare le prestazioni previste sono:

- esecuzione di canalizzazione interrata con posa di tubo corrugato Ø110 rinfiancato in cls;
- esecuzione di n. 37 fondazioni per l'alloggiamento dei pali;
- posa di n. 15 pozzetti di derivazione in corrispondenza delle fondazioni e negli incroci delle fondazioni con chiusino in ghisa B125;

- predisposizione del manufatto per l'alloggio della fornitura di illuminazione pubblica e del quadro di comando;
- posa di n. 17 corpi illuminanti composti da palo rastremato in ferro zincato da 10 m.f.t. e braccio tubolare curvo h. 1,5 m portante n. 17 apparecchi illuminanti a Led;
- posa in opera di n. 3 corpi illuminanti composti da un palo rastremato in ferro zincato 8 m.f.t. e braccio tubolare curvo doppio h. 1,5 m sporgente 1,5 m. portante n. 3 apparecchi illuminanti a Led;
- posa in opera di n. 8 corpi illuminanti composti da un palo rastremato in ferro zincato 12 m.f.t. e braccio tubolare curvo doppio h. 1,5 m sporgente 1,5 m. portante n. 8 apparecchi illuminanti a Led;
- posa di n. 9 corpi illuminanti composti da un palo conico in ferro zincato e verniciato nero 4 m.f.t. portante n. 9 apparecchi illuminanti a Led;
- posa del quadro di comando in cassonetto;
- posa della linea IP 4x10 RG7OR;
- recupero di n. 5 centri luminosi da 80W HG.

### **Rete telefonica**

E' prevista la realizzazione di canalizzazioni interrato per la distribuzione della rete telefonica con n. 2 tubi corrugati Ø125 rinfiacati in cls con pozzetti rompi tratta cm. 60x60 e cm. 120x60 dotati di chiusini in ghisa D400.

### **Rete idrica potabile**

Il progetto è stato predisposto nel rispetto delle indicazioni fornite dalla società Antiga spa che ha in gestione la rete idrica. In particolare le prestazioni previste sono:

- fornitura e posa di una tubazione PEAD PE100 serie PN 16 Ø125 esterno, a partire da via Vespucci, percorso lungo la nuova strada di lottizzazione e chiusura ad anello su via Vignetta; con derivazione dalla rete idrica in progetto, verranno realizzate 4 colonnine antincendio soprassuolo UNI70 in ghisa con attacco per motopompa con relative camerette 100x100 dotate di chiusino circolare in ghisa Ø60 D400 per saracinesche di intercettazione;
- l'allacciamento alla rete idrica del lotto E avverrà con derivazione dalla nuova rete che realizzerà Antiga spa lungo via Vignetta;

### **Rete distribuzione gas metano**

Il progetto è stato predisposto nel rispetto delle indicazioni fornite dalla società G6RETEGAS (vedi nota allegata prot. G6R/2013/613/DTE del 28/01/2013), che ha in gestione, la rete di distribuzione del gas metano. In particolare, le prestazioni previste sono:

- fornitura di un tubo di 7<sup>^</sup> specie in polietilene ad alta densità tipo PE80-S5 conforme alle norme UNI ISO 4437-316;
- scavo, previa demolizione della pavimentazione esistente all'esterno della lottizzazione;
- saldatura, posa in opera e collaudo delle condotte;
- fornitura e posa di sabbia per la formazione del letto di posa e per la copertura della tubazione;
- completamento del reinterro con materiale arido lungo le strade asfaltate;
- completamento del reinterro con il materiale escavato lungo la strada di lottizzazione;
- trasporto a discarica del materiale di risulta;
- attacchi alla rete esistente;
- bonifica delle tubazioni con gas;
- rilevamento dello stato elettrico delle tubazioni;
- sistemazione superficiale del reinterro lungo le strade di lottizzazione;
- sistemazione della pavimentazione stradale in asfalto manomessa all'esterno della lottizzazione, lungo le vie Colombo, Vignetta e Graffignana;
- inserimento in corrispondenza degli attacchi alla rete di n. 2 giunti dielettrici.

### **Area a verde fronte SP23**

La fascia che fronteggia la SP23 verrà sistemata a verde pubblico mediante stesura con modellazione del terreno e semina a prato.

Si precisa che la realizzazione delle opere d'interferenza con la SP23 in corrispondenza dello svincolo non sono ricomprese fra le opere d'urbanizzazione oggetto di scomputo; in particolare tali opere risultano:

- cordatura sparti-traffico ed allargamento della sede stradale atta a configurare una carreggiata con corsie categoria C1 di mt. 3,75;

- riconfigurazione pista ciclo-pedonale con deviazione della stessa in corrispondenza dello svincolo;
- illuminazione del tratto di carreggiata ricompresa fra la rotatoria su via Colombo e lo svincolo in progetto.

## **5. NORME TECNICHE SPECIFICHE**

---

L'edificazione all'interno del piano di lottizzazione è regolato dalle presenti Norme Tecniche Specifiche e, per quanto qui non previsto, dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRUG vigente al periodo di approvazione dell'originario piano di lottizzazione, successivamente per brevità NTA.

- Le destinazioni funzionali ammesse sono:
  - Residenza
  - Tutte le destinazioni d'uso consentite dalle NTA per la zona C2 compatibili per la destinazione principale residenziale;
  - La destinazione d'uso commerciale per la realizzazione di medie strutture con superficie massima di vendita di mq. 1.500 così come previsto dall'art. 17.3 del Piano delle Regole modificato col presente piano di lottizzazione in variante al PGT;
- Gli indici urbanistici ed edilizi applicabili sono i seguenti:
  - Superficie lotti, volumetria edificabile e superficie coperta massima (vedi Tav. 4A Aree in cessione – Aree asservite ad uso pubblico);
  - La superficie coperta massima realizzabile per ogni edificio è pari alla superficie coperta attribuita al lotto;
- Mediante la stipula di impegnative volumetriche, regolarmente registrate e trascritte, è consentito trasferire quote di capacità insediativa (volume edificabile e superficie coperta) tra lotti anche non contigui all'interno del piano di lottizzazione aventi la stessa destinazione d'uso, con esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle quote trasferite da parte del cedente; l'impegnativa volumetrica non è necessaria nel caso di rilascio di un unico titolo per costruire su lotti che appartengono alla stessa proprietà;
- Nel caso di accorpamento di lotti, le proprietà interessate dovranno presentare un progetto unico che, prevedendo eventualmente l'edificazione frazionata in tempi successivi, consenta al responsabile del procedimento di valutare complessivamente l'intervento.
- Numero massimo di piani fuori terra: 2
- Lotti residenziali:

- Hv (Altezza ai fini volumetrici)  $\leq 6,40$  mt
- Hm (Altezza massima)  $\leq 9,00$  mt ( $6,40+2,60$ )
- Lotti commerciali
- Hs (Altezza sotto tegolo)  $\leq 5,00$  mt
- Hp (Altezza prospetto )  $\leq 7,50$  mt
- La quota del terreno sistemato intorno ai fabbricati potrà essere al massimo di 30 cm. più alta della quota mezzzeria strada di PL misurata nel punto medio del lotto sul fronte della strada stessa; la norma viene applicata anche al lotto E che prospetta lungo via Vignetta;
- In una fascia distante cinque metri dal confine con le attuali zone edificate esterne al perimetro del piano di lottizzazione viene esclusa l'applicazione dell'art. 25 delle NTA e non è consentito realizzare superfici non drenanti, tranne che per la formazione di accessi e/o rampe di accesso a locali e autorimesse interrate;
- E' esclusa l'applicazione della norma di cui all'ultimo comma dell'art. 26 delle NTA, in ordine alla rimodellazione del piano campagna;
- Fatto salvo quanto ai punti precedenti, il terreno all'interno dei lotti dovrà essere sistemato raccordando con pendenza costante le quote del marciapiede lungo la strada di PL di nuova formazione, con le quote attuali esistenti in corrispondenza dei limiti del PL con i lotti edificati;
- La disposizione planivolumetrica, le sagome degli edifici e gli accessi evidenziati nella Tav. 3 Planimetria generale in progetto, sono da considerarsi indicativi e suscettibili di modificazioni in sede di rilascio del titolo per costruire, sempre nell'ambito della normativa vigente, nel rispetto sostanziale dei criteri informativi del piano di lottizzazione, sempre a condizione che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del piano, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree ad uso pubblico;
- Le quote di progetto riportate della Tav. 3 Planimetria generale in progetto, costituiscono nuova "quota del piano del terreno naturale" ai sensi dell'art. 15 delle NTA;
- Il progetto per l'edificazione in ogni lotto dovrà prevedere tutti i manufatti e le soluzioni tecniche necessarie per evitare, anche ai sensi dell'art. 913 del Codice Civile, l'immissione di acque meteoriche superficiali nelle aree edificate contigue

non interessate dalla lottizzazione, con particolare attenzione ai terreni a quota inferiore. Le opere di cui al presente comma, dovranno essere eseguite prima dell'inizio dei lavori di costruzione degli edifici e prima di qualsiasi modifica delle quote del terreno;

- Nell'area di pertinenza di ogni edificio o gruppo di edifici si dovrà realizzare una vasca di accumulo, che consenta di utilizzare ad uso irriguo l'acqua piovana, proveniente dalla copertura, tramite idonei sistemi di pompaggio. La vasca dovrà avere un volume pari a 0,0075 volte la superficie scoperta drenante dell'area interessata, con un minimo di 3,00 mc. ed un massimo di 30,00 mc. La vasca di accumulo inoltre dovrà essere dotata di un sistema di filtraggio per l'acqua in entrata e di uno sfioratore sifonato per convogliare l'eventuale acqua in eccesso al pozzo perdente che dovrà essere realizzato di dimensioni adeguate e con le caratteristiche previste dal DM 04/02/1977;
- Le acque nere dovranno essere chiarificate nei singoli lotti in vasche biologiche e quindi convogliate alla rete acque nere in progetto. Prima dell'innesto nella rete in progetto, dovranno essere realizzati, all'interno dei singoli lotti, pozzetti di ispezione per consentire un controllo delle acque immesse secondo le specifiche che fornirà l'ufficio tecnico comunale o il Regolamento di Fognatura;
- Nei lotti a destinazione residenziale le recinzioni fronteggianti gli spazi pubblici dovranno essere di tipo aperto con rete plastificata o inferriata in colore da campionarsi, con altezza massima di cm. 150 poggiata su muretto in calcestruzzo con altezza media non superiore a cm. 50; lungo i confini di proprietà non fronteggianti strade pubbliche sono ammesse recinzioni in rete metallica o profilati metallici di colore da campionarsi con altezza massima di cm 200; nei lotti a destinazione commerciale è facoltà del lottizzante se realizzare le recinzioni che fronteggiano gli spazi pubblici;
- Contemporaneamente alla formazione dei marciapiedi, ed in ogni caso entro i termini previsti per il completamento delle opere di urbanizzazione, ogni lottizzante dovrà realizzare, con oneri a proprio carico, un muretto in calcestruzzo interamente ricadente sulla proprietà privata, a delimitazione degli spazi pubblici. Tale muretto dovrà avere spessore di almeno cm. 20 e altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o del terreno nello spazio da delimitarsi, sarà di proprietà del lottizzante che lo ha eseguito, potrà essere sopralzato per la realizzazione della recinzione definitiva in conformità

alle norme vigenti, dovrà essere previsto e realizzato su tutti i lotti confinanti con gli spazi pubblici;

- La manutenzione delle aree a verde pubblico interne al perimetro del piano di lottizzazione sarà a carico dei lottizzanti anche successivamente alla cessione al comune;
- Nella richiesta del titolo per costruire sui singoli lotti, potranno essere previste tutte le destinazioni d'uso consentite dalle NTA per la zona omogenea C2 compatibili con la destinazione principale residenziale nei lotti residenziali o, nei lotti commerciali, con la destinazione d'uso commerciale per la realizzazione di medie strutture con superficie massima di vendita di mq. 1.500 così come previsto dall'art. 17.3 del Piano delle Regole modificato col presente piano di lottizzazione in variante al PGT;
- Qualora le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dalla normativa vigente per la nuova destinazione fossero superiori a quelle cedute con il progetto di piano di lottizzazione, la proprietà del lotto interessato dovrà cedere e/o monetizzare ulteriori aree fino al raggiungimento degli standard necessari.



## 6. NORME TECNICHE SPECIFICHE - COMPARATIVO

---

L'edificazione all'interno del piano di lottizzazione è regolato dalle presenti Norme Tecniche Specifiche e, per quanto qui non previsto, dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRUG vigente **al periodo di approvazione dell'originario piano di lottizzazione, successivamente per brevità NTA.**

- Le destinazioni funzionali ammesse sono:
  - Residenza
  - Tutte le destinazioni d'uso consentite dalle NTA per la zona C2 compatibili per la destinazione principale residenziale;
  - **La destinazione d'uso commerciale per la realizzazione di medie strutture con superficie massima di vendita di mq. 1.500 così come previsto dall'art. 17.3 del Piano delle Regole modificato col presente piano di lottizzazione in variante al PGT;**
- Gli indici urbanistici ed edilizi applicabili sono i seguenti:
  - Superficie lotti, volumetria edificabile e superficie coperta massima (vedi Tav. 4A Aree in cessione – Aree asservite ad uso pubblico);
  - **La superficie coperta massima realizzabile per ogni edificio è pari alla superficie coperta attribuita al lotto;**
- Mediante la stipula di impegnative volumetriche, regolarmente registrate e trascritte, è consentito trasferire quote di capacità insediativa (volume edificabile e superficie coperta) tra lotti anche non contigui all'interno del piano di lottizzazione **aventi la stessa destinazione d'uso**, con esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle quote trasferite da parte del cedente; l'impegnativa volumetrica non è necessaria nel caso di rilascio di un unico titolo per costruire su lotti che appartengono alla stessa proprietà;
- Nel caso di accorpamento di lotti, le proprietà interessate dovranno presentare un progetto unico che, prevedendo eventualmente l'edificazione frazionata in tempi successivi, consenta al responsabile del procedimento di valutare complessivamente l'intervento.
- Numero massimo di piani fuori terra: 2
- Lotti residenziali:

- Hv (Altezza ai fini volumetrici)  $\leq 6,40$  mt
- Hm (Altezza massima)  $\leq 9,00$  mt ( $6,40+2,60$ )
- Lotti commerciali
- Hs (Altezza sotto tegolo)  $\leq 5,00$  mt
- Hp (Altezza prospetto )  $\leq 7,50$  mt
- La quota del terreno sistemato intorno ai fabbricati potrà essere al massimo di 30 cm. più alta della quota mezzzeria strada di PL misurata nel punto medio del lotto sul fronte della strada stessa; **la norma viene applicata anche al lotto E che prospetta lungo via Vignetta;**
- In una fascia distante cinque metri dal confine con le attuali zone edificate esterne al perimetro del piano di lottizzazione viene esclusa l'applicazione dell'art. 25 delle NTA e non è consentito realizzare superfici non drenanti, tranne che per la formazione di accessi e/o rampe di accesso a locali e autorimesse interrate;
- E' esclusa l'applicazione della norma di cui all'ultimo comma dell'art. 26 delle NTA, in ordine alla rimodellazione del piano campagna;
- Fatto salvo quanto ai punti precedenti, il terreno all'interno dei lotti dovrà essere sistemato raccordando con pendenza costante le quote del marciapiede lungo la strada di PL di nuova formazione, con le quote attuali esistenti in corrispondenza dei limiti del PL **con i lotti edificati;**
- La disposizione planivolumetrica, le sagome degli edifici e gli accessi evidenziati nella Tav. 3 Planimetria generale in progetto, sono da considerarsi indicativi e suscettibili di modificazioni in sede di rilascio del titolo per costruire, sempre nell'ambito della normativa vigente, nel rispetto sostanziale dei criteri informativi del piano di lottizzazione, sempre a condizione che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del piano, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree ad uso pubblico;
- Le quote di progetto riportate della Tav. 3 Planimetria generale in progetto, costituiscono nuova "quota del piano del terreno naturale" ai sensi dell'art. 15 delle NTA;
- Il progetto per l'edificazione in ogni lotto dovrà prevedere tutti i manufatti e le soluzioni tecniche necessarie per evitare, anche ai sensi dell'art. 913 del Codice Civile, l'immissione di acque meteoriche superficiali nelle aree edificate contigue

non interessate dalla lottizzazione, con particolare attenzione ai terreni a quota inferiore. Le opere di cui al presente comma, dovranno essere eseguite prima dell'inizio dei lavori di costruzione degli edifici e prima di qualsiasi modifica delle quote del terreno;

- Nell'area di pertinenza di ogni edificio o gruppo di edifici si dovrà realizzare una vasca di accumulo, che consenta di utilizzare ad uso irriguo l'acqua piovana, proveniente dalla copertura, tramite idonei sistemi di pompaggio. La vasca dovrà avere un volume pari a 0,0075 volte la superficie scoperta drenante dell'area interessata, con un minimo di 3,00 mc. ed un massimo di 30,00 mc. La vasca di accumulo inoltre dovrà essere dotata di un sistema di filtraggio per l'acqua in entrata e di uno sfioratore sifonato per convogliare l'eventuale acqua in eccesso al pozzo perdente che dovrà essere realizzato di dimensioni adeguate e con le caratteristiche previste dal DM 04/02/1977;
- Le acque nere dovranno essere chiarificate nei singoli lotti in vasche biologiche e quindi convogliate alla rete acque nere in progetto. Prima dell'innesto nella rete in progetto, dovranno essere realizzati, all'interno dei singoli lotti, pozzetti di ispezione per consentire un controllo delle acque immesse secondo le specifiche che fornirà l'ufficio tecnico comunale o il Regolamento di Fognatura;
- **Nei lotti a destinazione residenziale** le recinzioni fronteggianti gli spazi pubblici dovranno essere di tipo aperto con **rete plastificata o inferriata in colore da campionarsi**, con altezza massima di cm. 150 poggiata su muretto in calcestruzzo con altezza media non superiore a cm. 50; lungo i confini di proprietà non fronteggianti strade pubbliche sono ammesse recinzioni in rete metallica o profilati metallici di colore **da campionarsi** con altezza massima di cm 200; **nei lotti a destinazione commerciale è facoltà del lottizzante se realizzare le recinzioni che fronteggiano gli spazi pubblici;**
- Contemporaneamente alla formazione dei marciapiedi, ed in ogni caso entro i termini previsti per il completamento delle opere di urbanizzazione, ogni lottizzante dovrà realizzare, con oneri a proprio carico, un muretto in calcestruzzo interamente ricadente sulla proprietà privata, a delimitazione degli spazi pubblici. Tale muretto dovrà avere spessore di almeno cm. 20 e altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o del terreno nello spazio da delimitarsi, sarà di proprietà del lottizzante che lo ha eseguito, potrà essere sopralzato per la realizzazione della recinzione definitiva in conformità

alle norme vigenti, dovrà essere previsto e realizzato su tutti i lotti confinanti con gli spazi pubblici;

- La manutenzione delle aree a verde pubblico interne al perimetro del piano di lottizzazione sarà a carico dei lottizzanti anche successivamente alla cessione al comune;
- Nella richiesta del titolo per costruire sui singoli lotti, potranno essere previste tutte le destinazioni d'uso consentite dalle NTA per la zona omogenea C2 compatibili con la destinazione principale residenziale **nei lotti residenziali o, nei lotti commerciali, con la destinazione d'uso commerciale per la realizzazione di medie strutture con superficie massima di vendita di mq. 1.500 così come previsto dall'art. 17.3 del Piano delle Regole modificato col presente piano di lottizzazione in variante al PGT;**
- Qualora le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dalla normativa vigente per la nuova destinazione fossero superiori a quelle cedute con il progetto di piano di lottizzazione, la proprietà del lotto interessato dovrà cedere e/o monetizzare ulteriori aree fino al raggiungimento degli standard necessari.

## **7. DIMENSIONAMENTO RETE ACQUE CHIARE**

### Calcolo della portata delle acque meteoriche

L'altezza di precipitazione viene calcolata in base alla seguente relazione:

$$h=a*t^n$$

dove:

h=altezza di pioggia

t=durata della pioggia in ore

a,  $n$  =parametri numerici dipendenti dal periodo di ritorno assegnato e dalla piovosità di una data zona

L'Autorità di Bacino del fiume Po nell'ambito della "Direttiva Piena" fornisce direttamente i valori dei parametri a ed  $n$  sull'intero territorio lombardo mediante apposite tabelle (allegato 3 - Direttive sulla piena di progetto da assumere per le progettazioni e le verifiche di compatibilità idraulica).

Per tener conto della distribuzione spaziale delle precipitazioni, nelle tabelle dell'allegato 3 della "Direttiva Piena", l'intero territorio lombardo è stato suddiviso in celle elementari, a maglia quadrata di lato 2,5 Km; in corrispondenza di ogni cella vengono forniti i valori dei parametri a ed  $n$  per diversi periodi di ritorno.

Il bacino idrografico d'interesse ricade nella cella elementare avente sigla CX65 che per un tempo di ritorno T di 20 anni fornisce i valori di  $a=56,51$   $n=0,272$ .

Ipotizzando un tempo di pioggia  $t=15$  minuti= $0,25$  ore (tempo durante il quale il flusso di stabilizza)

Sostituendo alla formula dell'altezza di pioggia i valori noti si perviene alla seguente altezza di pioggia:

$$h=56,51*0,25=38,76 \text{ mm/ora}$$

Il coefficiente udometrico viene calcolato con la seguente relazione:

$$U=\Psi*J/0,360$$

dove:

U=coefficiente udometrico

$\Psi$ =coefficiente di assorbimento orario medio ponderato dell'area (0,9 strade e piazzali)

J=intensità di pioggia corrispondente alla durata  $t=15$  minuti espressa in mm/ora

( $h/t=155,04$  mm/ora)

**$U=0,03876 \text{ l/sec} \cdot \text{mq}$  (si assume quale valore cautelativo 0,040)**

La portata generata dagli afflussi derivanti dalle acque meteoriche sarà:

$$Q=A \cdot U$$

dove:

$Q$ =portata

$A$ =area d'influenza

$U$ =coefficiente udometrico

Applicando la formula di Chezy nelle varie sezioni del collettore (vedi tav. 5) si è verificato che la portata max risulta sempre inferiore a quella derivante dagli afflussi delle acque meteoriche.

## **8. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTI**

### **Art. 14bis - SISTEMA DISTRIBUTIVO COMMERCIALE**

Lo studio della componente commerciale parte integrante del P.G.T. non prevede la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita, bensì l'ampliamento e/o il trasferimento di quelle già esistenti sul territorio comunale nei limiti stabiliti dall'art. 56, terzo comma lett. b) punto 2), N.T.A. del P.T.C.P..

Indica altresì le seguenti soglie massime di ammissibilità per le medie strutture di vendita:

- Mq 400 in ambiti NAF e VIS
- Mq 800 in ambiti di tessuto urbano consolidato
- Mq 1.500 in ambiti produttivi

A mente del pari art. 56, quarto comma, la localizzazione di medie strutture dotate di superficie di vendita superiore a mq 800 dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

Per superficie di vendita si richiama la definizione dettata dall'art. 4, primo comma, lett. C), D.Lgs. 31/01/98 n. 114.

### **Art. 17.3 - P.A.V.R. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE**

#### **ATTUATIVA VIGENTE – RESIDENZIALE**

Individua comparti territoriali dove gli interventi edilizi sono conseguenti a piani attuativi compresi i Piani Integrati di Intervento già adottati o efficaci.

Destinazione

Considerati i caratteri funzionali degli ambiti non sono consentite le destinazioni primarie (rurali) non amatoriali, secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media, eccedenti le superfici già autorizzate, e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e), f) e g).

#### **Parametri**

Sono confermati esclusivamente i requisiti e le condizioni per l'edificabilità fissati dalle rispettive convenzioni urbanistiche (limiti volumetrici, altezza, distanza, arretramenti ecc.); sono consentite modificazioni planivolumetriche alle condizioni stabilite dall'art. 14, comma dodici; L.R. 12/05.

**Prescrizioni speciali**

Alla scadenza di validità dei Piani stessi, ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle suddette convenzioni, i lotti eventualmente ancora liberi possono essere edificati previo conseguimento di titolo abilitativo diretto secondo i parametri edilizi fissati per il comparto di appartenenza. In caso contrario è richiesto in via preliminare il rinnovo delle convenzioni previo adeguamento ISTAT delle componenti finanziarie.

E' parimenti sottoposta a convenzione integrativa la redistribuzione percentuale delle destinazioni d'uso non negate.



## **9. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PGT VARIATE**

### **Art. 14bis - SISTEMA DISTRIBUTIVO COMMERCIALE**

Lo studio della componente commerciale parte integrante del P.G.T. non prevede la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita, bensì l'ampliamento e/o il trasferimento di quelle già esistenti sul territorio comunale nei limiti stabiliti dall'art. 56, terzo comma lett. b) punto 2), N.T.A. del P.T.C.P..

Indica altresì le seguenti soglie massime di ammissibilità per le medie strutture di vendita:

- Mq 400 in ambiti NAF e VIS
- Mq 800 in ambiti di tessuto urbano consolidato
- Mq 1.500 in ambiti produttivi e nell'ambito P.A.V.R. denominato PL Vignetta

A mente del pari art. 56, quarto comma, la localizzazione di medie strutture dotate di superficie di vendita superiore a mq 800 dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

Per superficie di vendita si richiama la definizione dettata dall'art. 4, primo comma, lett. C), D.Lgs. 31/01/98 n. 114.

### **Art. 17.3 - P.A.V.R. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE**

#### **ATTUATIVA VIGENTE – RESIDENZIALE**

Individua comparti territoriali dove gli interventi edilizi sono conseguenti a piani attuativi compresi i Piani Integrati di Intervento già adottati o efficaci.

#### **Destinazione**

Considerati i caratteri funzionali degli ambiti non sono consentite le destinazioni primarie (rurali) non amatoriali, secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media, eccedenti le superfici già autorizzate, e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e), f) e g).

Esclusivamente per il comparto PL Vignetta è ammesso la realizzazione di medie strutture con superficie massima di vendita di mq. 1.500

#### **Parametri**

Sono confermati esclusivamente i requisiti e le condizioni per l'edificabilità fissati dalle rispettive convenzioni urbanistiche (limiti volumetrici, altezza, distanza, arretramenti

ecc.); sono consentite modificazioni planivolumetriche alle condizioni stabilite dall'art. 14, comma dodici; L.R. 12/05.

Esclusivamente per il comparto PL Vignetta è ammessa la trasformazione della volumetria residenziale in SLP commerciale, con parametro di conversione 1 mq SLP/2,575 mc., previa la verifica degli standard urbanistici derivanti dalla diversa destinazione d'uso.

### **Prescrizioni speciali**

Alla scadenza di validità dei Piani stessi, ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle suddette convenzioni, i lotti eventualmente ancora liberi possono essere edificati previo conseguimento di titolo abilitativo diretto secondo i parametri edilizi fissati per il comparto di appartenenza. In caso contrario è richiesto in via preliminare il rinnovo delle convenzioni previo adeguamento ISTAT delle componenti finanziarie.

E' parimenti sottoposta a convenzione integrativa la redistribuzione percentuale delle destinazioni d'uso non negate.

## **10. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PGT - COMPARATIVO**

### **Art. 14bis - SISTEMA DISTRIBUTIVO COMMERCIALE**

Lo studio della componente commerciale parte integrante del P.G.T. non prevede la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita, bensì l'ampliamento e/o il trasferimento di quelle già esistenti sul territorio comunale nei limiti stabiliti dall'art. 56, terzo comma lett. b) punto 2), N.T.A. del P.T.C.P..

Indica altresì le seguenti soglie massime di ammissibilità per le medie strutture di vendita:

- Mq 400 in ambiti NAF e VIS
- Mq 800 in ambiti di tessuto urbano consolidato
- Mq 1.500 in ambiti produttivi e nell'ambito P.A.V.R. denominato PL Vignetta

A mente del pari art. 56, quarto comma, la localizzazione di medie strutture dotate di superficie di vendita superiore a mq 800 dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

Per superficie di vendita si richiama la definizione dettata dall'art. 4, primo comma, lett. C), D.Lgs. 31/01/98 n. 114.

### **Art. 17.3 - P.A.V.R. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE**

#### **ATTUATIVA VIGENTE – RESIDENZIALE**

Individua comparti territoriali dove gli interventi edilizi sono conseguenti a piani attuativi compresi i Piani Integrati di Intervento già adottati o efficaci.

#### **Destinazione**

Considerati i caratteri funzionali degli ambiti non sono consentite le destinazioni primarie (rurali) non amatoriali, secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media, eccedenti le superfici già autorizzate, e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e), f) e g).

Esclusivamente per il comparto PL Vignetta è ammesso la realizzazione di medie strutture con superficie massima di vendita di mq. 1.500

#### **Parametri**

Sono confermati esclusivamente i requisiti e le condizioni per l'edificabilità fissati dalle rispettive convenzioni urbanistiche (limiti volumetrici, altezza, distanza, arretramenti

ecc.); sono consentite modificazioni planivolumetriche alle condizioni stabilite dall'art. 14, comma dodici; L.R. 12/05.

Esclusivamente per il comparto PL Vignetta è ammessa la trasformazione della volumetria residenziale in SLP commerciale, con parametro di conversione 1 mq SLP/2,575 mc., previa la verifica degli standard urbanistici derivanti dalla diversa destinazione d'uso.

### **Prescrizioni speciali**

Alla scadenza di validità dei Piani stessi, ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle suddette convenzioni, i lotti eventualmente ancora liberi possono essere edificati previo conseguimento di titolo abilitativo diretto secondo i parametri edilizi fissati per il comparto di appartenenza. In caso contrario è richiesto in via preliminare il rinnovo delle convenzioni previo adeguamento ISTAT delle componenti finanziarie.

E' parimenti sottoposta a convenzione integrativa la redistribuzione percentuale delle destinazioni d'uso non negate.

## **11. RELAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 13/89, DM 236/89, LR 6/89**

Ai sensi di quanto disposto dalla Legge 13/89, dal DM 236/89 e dalla LR 6/89 è richiesto il soddisfacimento del grado di accessibilità per gli spazi esterni adibiti a parcheggio e marciapiedi.

I marciapiedi in progetto hanno un calibro di mt. 1,50 e per agevolarne la fruibilità sono previsti varchi con luce netta superiore o pari a 1,50 mt., in piano, e raccordati al livello pedonale mediante rampe aventi l'inclinazione indicata dalla L.R. 6/89.

Sono previsti n. 10 posti auto di cui, in conformità a quanto prescritto dall'art. 8.2.3. del DM 236/89, n. 2 stalli riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di 1 ogni 50, di larghezza pari a mt. 3,20. Questi posti, opportunamente segnalati, sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali.

## **12. ABITANTI INSEDIABILI**

Il calcolo viene effettuato con riferimento ai parametri sia del PRUG che del PGT.

### PRUG

Gli abitanti insediabili previsti nel progetto di lottizzazione approvato risultano:

$$\text{mc. 23.000/100 mc/ab} = 230 \text{ abitanti}$$

Gli abitanti insediabili previsti dalla presente variante risultano:

$$\text{mc. 13.225/100 mc/ab} = 132 \text{ abitanti}$$

Con l'approvazione della variante si avrà quindi una riduzione di 98 abitanti insediabili.

### PGT

Gli abitanti insediabili previsti nel progetto di lottizzazione approvato risultano:

$$\text{mc. 23.000/150 mc/ab} = 153 \text{ abitanti}$$

Gli abitanti insediabili previsti dalla presente variante risultano:

$$\text{mc. 13.225/150 mc/ab} = 88 \text{ abitanti}$$

Con l'approvazione della variante si avrà quindi una riduzione di 65 abitanti insediabili.

### **13. ATTIVITA' INSEDIABILI**

E' previsto l'insediamento di attività a carattere residenziale e medie strutture con superficie di vendita massima pari a 1.500 mq sia per il settore alimentare che per quello non alimentare, in conformità a quanto prescritto dall'art. 56 del PTCP relativamente ai comuni del settore sud.

Le SLP commerciali previste dal piano di lottizzazione risultano così composte:

- SLP alimentare 1.500 mq
- SLP ristorazione 400 mq (destinazione conforme al PL vigente)
- SLP non alimentare 1.895 mq

Il superamento di questi limiti, fermo restando la sommatoria complessiva di mq. 3.395 per la superficie destinata a medie strutture di vendita, potrà essere approvato previa verifica dei flussi di traffico indotti così come previsto dalla D.g.R. 20 Dicembre 2013 n. X/1193 "Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla D.C.R. 12 Novembre 2013 n. X/187.

Le disposizioni di cui sopra si applicheranno anche nel caso d'incremento del 5% della SLP qualora ricorrano i presupposti di quanto previsto D.Lgs. 28/2011.

#### **14. MISURE MITIGATORIE**

- Previsione di aree a verde, anche con funzione di mitigazione paesistica, da attuarsi prevalentemente nelle aree comuni/private non edificate;
- Permeabilità pedonale e vedustica in modo da rendere più armonico il rapporto con gli ambiti naturalistici residuali;
- Previsione di opportune piantumazioni autoctone;
- Utilizzo di materiali di finitura consoni affinché la percezione volumetrica degli edifici non venga incrementata;
- Utilizzo di gradazioni cromatiche adeguate;
- Incremento dotazione di servizi/strutture ed in particolare di aree a parcheggio pubbliche ed asservite ad uso pubblico;
- Adeguata dotazione e previsione di opere di urbanizzazione primaria/secondaria;
- Previsioni di opportuni sistemi di percorsi pedonali da rapportare alle condizioni specifiche dell'intorno ed in particolare marciapiedi di collegamento fra la pista ciclo-pedonale esistente lungo la SP23 e quelli originariamente previsti lungo la strada di lottizzazione;
- Utilizzo fonti alternative (solare termico, fotovoltaico, ecc..)
- Gerarchizzazione viabilità di comparto/viabilità di collegamento previa segnaletica orizzontale/verticale;;
- Velocità di percorrenza viabilità prossima al P.A. pari a 30 Km/h e moderazione del traffico;
- Realizzazione di fascia a verde fronteggiante la SP23;
- Messa a dimora di cespugli ed arbusti – cortina vegetale filtro, di essenze specifiche per l'assorbimento del materiale particolato, prodotto dagli scarichi;
- Realizzazione di edifici con adeguate performance termiche;
- Realizzazione di sistemi di dispersione/allontanamento acque reflue-meteoriche conformi ai dispositivi di legge;
- Previsioni di sistemi di prelievo idrico che ne favoriscono il controllo (usi domestici, usi parti comuni a verde);
- Realizzazione di superfici permeabili in prato armato;
- Raccolta dell'acqua piovana in apposite cisterne, utilizzandola per irrigare le aree a verde;



- Limitazione all'indispensabile dell'entità degli scavi e dei riporti che non potranno comunque superare il piano del P.A. precedentemente autorizzato;
- Previsione di una corretta distribuzione/tipologia delle aree a verde ed essenze;
- Realizzazione di edifici con adeguate performance attraverso: facciate esterne finalizzate a garantire la maggior resa in termini di assorbimento solare nella stagione invernale e riflessione solare nella stagione estiva; sistemi tecnologici inerenti il riscaldamento ed il raffrescamento; sistemi per il recupero e l'utilizzo di acque meteoriche per gli scopi consentiti; sistemi solari attivi per la produzione di energia elettrica e/o calore; introduzione di principi bioclimatici nel layout architettonico ed urbanistico; scelta dell'orientamento ottimale dell'edificio e delle sue parti interne; implementazione di idonee soluzioni per la climatizzazione, la ventilazione e l'illuminazione naturale degli ambienti indoor; impiego di materiali da costruzione confacenti e relazionati al contesto edilizio circostante, possibilmente incentivando l'utilizzo di materiali ecosostenibili;
- Installazione di corretto isolamento acustico di facciata e posa di idonei serramenti;
- Corretta applicazione disposti del previsto Piano di Zonizzazione Acustica;
- Previsione installazione di corpi illuminanti (ad alta efficienza e tecnologicamente avanzati) con fascio orientato a terra ed inibizione fasci luminosi disperdenti ed a ridotto consumo energetico;
- Nella progettazione delle opere a verde verrà privilegiata la funzionalità ecologica delle stesse, prevedendo l'utilizzo di specie arbustive autoctone; si farà attenzione nel mantenere, per quanto possibile, l'attuale conformazione in riferimento agli aspetti dimensionali;
- Realizzazione di recinzioni integrabili con piante rampicanti;