

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
COME DA AUTORIZZAZIONE N°2 DEL 19-06-2019**

Art.1) FINALITA'

Le presenti norme, riferite al Comparto n. 14 compreso nell'U.T.O.E. n. 9 – Pontasserchio, disciplinano gli interventi per l'attuazione del Piano di Lottizzazione per la realizzazione di edifici con destinazione residenziale, direzionale e commerciale. Si compongono di 14 articoli secondo il seguente indice:

- art. 1. Finalità
- art. 2. Destinazioni d'uso
- art. 3. Parametri urbanistici e categorie d'intervento
- art. 3. Fabbricati
- art. 5. Parcheggi
- art. 6. Verde privato esclusivo
- art. 7. Recinzioni ed accessi
- art. 8. Opere di urbanizzazione
- art.9. Barriere architettoniche
- art. 10. Permeabilità dei suoli
- art.11 Condizioni alla trasformazione
- art. 12. Permessi di Costruire
- art. 13. Varianti ed invariati
- art. 14. Norme finali

Art.2) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso, e le relative superfici, ammesse sono quelle indicate dalla Scheda Norma del Comparto e dagli elaborati grafici allegati (Tav. 4a/4b/4c) che prevedono insediamenti residenziali, commerciali e direzionali.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
VARIANTE AI SENSI DELL'ART.107 COMMA 3 DELLA L.R.
N°65-2014**

Art.1) FINALITA'

Le presenti norme, riferite al Comparto n. 14 compreso nell'U.T.O.E. n. 9 – Pontasserchio, disciplinano gli interventi per l'attuazione del Piano di Lottizzazione per la realizzazione di edifici con destinazione residenziale, direzionale e commerciale. Si compongono di 14 articoli secondo il seguente indice:

- art. 1. Finalità
- art. 2. Destinazioni d'uso
- art. 3. Parametri urbanistici e categorie d'intervento
- art. 3. Fabbricati
- art. 5. Parcheggi
- art. 6. Verde privato esclusivo
- art. 7. Recinzioni ed accessi
- art. 8. Opere di urbanizzazione
- art.9. Barriere architettoniche
- art. 10. Permeabilità dei suoli
- art.11 Condizioni alla trasformazione
- art. 12. Permessi di Costruire
- art. 13. Varianti ed invariati
- art. 14. Norme finali

Art.2) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso, e le relative superfici, ammesse sono quelle indicate dalla Scheda Norma del Comparto e dagli elaborati grafici allegati (Tav. 2a 2b 4a 4b 6a 6b) che prevedono insediamenti residenziali, ~~commerciali e direzionali.~~

Lotto n°	Destinazione d'uso	Superficie del lotto mq	Superfici coperta ammessa mq	Volume ammesso mc
1	Res.Ed.in linea	803.42	224.68	1666.27
2	Dir.le/comm.le	405.85	144.45	1295.77
3	EDIFICIO SINGOLO GIA' REALIZZATO			
4	EDIFICIO QUADRIFAMILIARE GIA' REALIZZATO			
5	EDIFICIO TRIFAMILIARE GIA' REALIZZATO			
6	EDIFICIO SINGOLO GIA' REALIZZATO			
7	Res.Bifamiliare	334.27	73.60	348.48

** Riguardo al Lotto 1, oltre alla tipologia rappresentata nella tavola 5b Soluzione 1, nella porzione centrale (Terratetto-bifamiliare) si prevede anche la possibilità di realizzare o una villa singola o un duplex. Sempre sul lotto 1 è stata prevista una tipologia che prevede la realizzazione di cinque appartamenti indipendenti (Soluzione 2)

Dovranno essere comunque mantenuti i limiti massimi di superficie e volume complessivi del lotto, oltre agli assi di allineamento degli edifici. Nel caso in cui sul lotto 1 si adotti una tipologia che non utilizza né l'intero volume né la superficie coperta, questi potranno essere utilizzati sul lotto 2, fermo restando i parametri generali della lottizzazione.

Lotto n°	Destinazione d'uso	Superficie del lotto mq	Superfici coperta ammessa mq	Volume ammesso mc
1	EDIFICIO CONDOMINIALE GIA' REALIZZATO			
2	Residenziale**	758.48	178.82	508.62
3	EDIFICIO SINGOLO GIA' REALIZZATO			
4	EDIFICIO QUADRIFAMILIARE GIA' REALIZZATO			
5	EDIFICIO TRIFAMILIARE GIA' REALIZZATO			
6	EDIFICIO SINGOLO GIA' REALIZZATO			
7	Res.Bifamiliare	334.27	73.60	348.48

** Riguardo al Lotto 2, sarà realizzato un edificio per civile abitazione composto da due unità immobiliari collegate fra loro per una Sul di mq.276

Art. 3) PARAMETRI URBANISTICI E CATEGORIE D'INTERVENTO

Parametri urbanistici definiti dal Piano Particolareggiato:

Superficie del Comparto ripermetrato mq 8032.55

It = 0.8 mc./mq.

Rc = 24% della superficie fondiaria

Verde Pubblico, Parcheggi Pubblici Strade e Marciapiedi = 50% della superficie complessiva

Funzioni ammesse:

- Direzionale/Commerciale non inferiore al 20% della superficie complessiva

Fase attuativa: L'edificazione di ogni lotto facente parte del Piano di Lottizzazione, così come le opere di urbanizzazione da realizzare contestualmente, suddivise per singole UMI, sarà oggetto di singola richiesta di Permesso di Costruire secondo i parametri urbanistici e coerentemente alle tipologie presentate (tav. 5 a/b).

L'intero comparto sarà realizzato in quattro singole UMI e pertanto la presentazione del Permesso di Costruire del primo edificio sarà vincolata alla contestuale presentazione del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione o quantomeno alla richiesta di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione della UMI in oggetto.

E' previsto il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione per singole UMI, al fine di poter attestare l'abitabilità dei singoli lotti.

Fase gestionale: terminata la fase realizzativa e fino allo scadere del Piano di Lottizzazione che ha durata decennale, sono ammessi interventi fino alla categoria D3, nel rispetto della sagoma degli edifici e senza cambio di destinazione d'uso.

Art. 4) FABBRICATI (parametri edilizi, tipologie e materiali costruttivi)

Il Piano di Lottizzazione definisce i parametri relativi ai fabbricati:

Art. 3) PARAMETRI URBANISTICI E CATEGORIE D'INTERVENTO

Parametri urbanistici definiti dal Piano Particolareggiato:

Superficie del Comparto ripermetrato mq 8032.55

It = 0.8 mc./mq.

Rc = 30% della superficie fondiaria

Verde Pubblico, Parcheggi Pubblici Strade e Marciapiedi = 45% della superficie complessiva

Funzioni ammesse:

- La superficie utile complessiva dovrà essere destinata a residenziale ed Ers, in misura pari ad una Sul di 170 mq.

Fase attuativa: L'edificazione del **Lotto 2** facente parte del Piano di Lottizzazione, così come le opere di urbanizzazione da realizzare contestualmente (**verde pubblico**), suddivise per singole UMI, sarà oggetto di singola richiesta di Permesso di Costruire secondo i parametri urbanistici e coerentemente alle tipologie presentate (**tav. 6/b**).

~~L'intero comparto sarà realizzato in quattro singole UMI e pertanto la presentazione del Permesso di Costruire del primo edificio sarà vincolata alla contestuale presentazione del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione o quantomeno alla richiesta di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione della UMI in oggetto.~~

E' previsto il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione per singole UMI, al fine di poter attestare l'abitabilità dei singoli lotti.

Fase gestionale: terminata la fase realizzativa e fino allo scadere del Piano di Lottizzazione che ha durata decennale, sono ammessi interventi fino alla categoria D3, nel rispetto della sagoma degli edifici e senza cambio di destinazione d'uso.

Art. 4) FABBRICATI (parametri edilizi, tipologie e materiali costruttivi)

- le altezze dei fabbricati saranno \leq a quella dei fabbricati adiacenti.
Il maggior spessore dei solai e delle murature esterne , finalizzato al risparmio energetico ed acustico secondo le normative nazionali e regionali, non saranno computati ai fini dei conteggi piani volumetrici.
- le distanze tra i fabbricati e le viabilità sono indicate nelle tavole di progetto;
- i vani sottotetto non sono computati ai fini volumetrici se l'altezza media è inferiore a ml.1.30
- i loggiati ed i portici di tutti gli edifici, intesi come spazi esterni agli stessi e coperti da elementi in legno o metallo (tipologie 2/3/6) o dai terrazzi e dalla sagoma delle gronde superiori (tipologie 4/5/7), non sono computati nel volume in quanto costituiscono elementi decorativi degli edifici stessi
- I vani scala esterni degli edifici quadrifamiliari da realizzare sui lotti 4 e 5, saranno realizzati in deroga alle distanze previste dai confini e tra i fabbricati, e non costituiscono ne superficie coperta ne volume.
- all'interno delle pertinenze private è ammessa la realizzazione di elementi di arredo, nella posizione indicata nella Tav.3 e secondo le tipologie indicate in Tav. 10, oltre ad ulteriori elementi di arredo.
Detti manufatti saranno oggetto di separato e indipendente titolo abilitativo.
- I nuovi edifici saranno realizzati secondo le tipologie indicate in Tav. 5/b: lotto 1 - edificio residenziale in linea (Soluzione 1), oppure edificio composto da cinque appartamenti (Soluzione 2) (Tipologie interscambiabili come descritto nell'art.2 delle presenti NTA) in linea per appartamenti
lotto 2 – edificio in linea per unità direzionali/commerciali
lotti 3/6 – edifici residenziali singolo già realizzato

- Il Piano di Lottizzazione definisce i parametri relativi ai fabbricati:
- le altezze dei fabbricati saranno \leq a quella dei fabbricati adiacenti.
Il maggior spessore dei solai e delle murature esterne , finalizzato al risparmio energetico ed acustico secondo le normative nazionali e regionali, non saranno computati ai fini dei conteggi piani volumetrici.
 - le distanze tra i fabbricati e le viabilità sono indicate nelle tavole di progetto;
 - i vani sottotetto non sono computati ai fini volumetrici se l'altezza media è inferiore a ml.1.30
 - i loggiati ed i portici di tutti gli edifici, intesi come spazi esterni agli stessi e coperti da elementi in legno o metallo (tipologie 2/3/6) o dai terrazzi e dalla sagoma delle gronde superiori (tipologie 4/5/7), non sono computati nel volume in quanto costituiscono elementi decorativi degli edifici stessi
 - I vani scala esterni degli edifici quadrifamiliari da realizzare sui lotti 4 e 5, saranno realizzati in deroga alle distanze previste dai confini e tra i fabbricati, e non costituiscono ne superficie coperta ne volume.
 - all'interno delle pertinenze private è ammessa la realizzazione di elementi di arredo, nella posizione indicata nella Tav.3 e secondo le tipologie indicate in Tav. 10, oltre ad ulteriori elementi di arredo.
Detti manufatti saranno oggetto di separato e indipendente titolo abilitativo.
 - I nuovi edifici saranno realizzati secondo le tipologie indicate in Tav. 5/b 6/b: lotto 1 - **edificio residenziale condominiale già realizzato**
 - **Lotto 2 – edificio composto da due unità immobiliari residenziali**
lotti 3/6 – edifici residenziali singolo già realizzati
lotto 4 – edificio residenziale quadrifamiliare già

lotto 4 – edificio residenziale quadrifamiliari già realizzato
lotto 5 – edificio residenziale trifamiliare già realizzato

lotto 7 – edificio residenziale per due unità

I manufatti potranno contenere degli elementi architettonici decorativi “moderni” in metallo legno o vetro, quali a titolo di esempio, colonnati, paraste, pensiline brisoleil o aggetti di gronda, pur mantenendo caratteristiche formali tali da garantire un corretto inserimento ambientale e la connessione con il tessuto edilizio esistente.

- gli edifici saranno realizzati con struttura in cemento armato e tamponamenti in blocchi laterizi o in muratura portante laterizia; le partizioni interne in forati laterizi intonacati o pareti in cartongesso; le coperture saranno realizzate con solai inclinati a capanna con manto in laterizio (portoghesi o coppi ed embrici) ad eccezione del lotto 2 dove saranno realizzate in tutto od in parte con coperture piane per l’inserimento di pannelli solari e/o fotovoltaici e parapetti laterali; i canali di gronda, le eventuali scossaline laterali ed i pluviali discendenti saranno realizzati in rame; le finiture esterne saranno realizzate ad intonaco civile con possibilità di inserimento di partizioni (intonaco rigato); gli infissi saranno in legno o metallici a taglio termico, con persiane esterne (ad eccezione del lotto 2 dove sono previsti dei sistemi di oscuramento interno); la tinteggiatura esterna con prodotti a base di calce o silicati nei colori e nelle tonalità indicati nelle tavole grafiche o comunque da concordare con l’Amministrazione al momento della richiesta dei Permessi di Costruire.
- Ai fini del contenimento del consumo energetico ed acustico degli edifici sarà possibile la realizzazione di

realizzato

lotto 5 – edificio residenziale trifamiliare già realizzato

lotto 7 – edificio residenziale per due unità

I manufatti potranno contenere degli elementi architettonici decorativi “moderni” in metallo legno o vetro, quali a titolo di esempio, colonnati, paraste, pensiline brisoleil o aggetti di gronda, pur mantenendo caratteristiche formali tali da garantire un corretto inserimento ambientale e la connessione con il tessuto edilizio esistente.

- gli edifici saranno realizzati con struttura in cemento armato e tamponamenti in blocchi laterizi o in muratura portante laterizia; le partizioni interne in forati laterizi intonacati o pareti in cartongesso; le coperture saranno realizzate con solai inclinati a capanna con manto in laterizio (portoghesi o coppi ed embrici) ~~ad eccezione del lotto 2 dove sarà realizzata in tutto od in parte con coperture piane per l’inserimento di pannelli solari e/o fotovoltaici e parapetti laterali~~; i canali di gronda, le eventuali scossaline laterali ed i pluviali discendenti saranno realizzati in rame; le finiture esterne saranno realizzate ad intonaco civile con possibilità di inserimento di partizioni (intonaco rigato); gli infissi saranno in legno o metallici a taglio termico, con persiane esterne (ad eccezione del lotto 2 dove sono previsti dei sistemi di oscuramento interno); la tinteggiatura esterna con prodotti a base di calce o silicati nei colori e nelle tonalità indicati nelle tavole grafiche o comunque da concordare con l’Amministrazione al momento della richiesta dei Permessi di Costruire.
- Ai fini del contenimento del consumo energetico ed acustico degli edifici sarà possibile la realizzazione di cappotti esterni ed in tal senso le distanze tra i fabbricati e dai confini possono essere derogate in base a quanto

cappotti esterni ed in tal senso le distanze tra i fabbricati e dai confini possono essere derogate in base a quanto previsto dall'art.11 del Decreto Legislativo n°115 del 30/05/2008.

- Il piano particolareggiato è stato presentato prima dell'entrata in vigore del D.L. n°28/2011 (promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili) e quindi si deroga alle disposizioni del suddetto decreto
- dove si riscontrano carenze nelle presenti norme valgono le vigenti norme di attuazione del P.R.G.

Art. 5) PARCHEGGI

Il Piano di Lottizzazione prevede spazi a parcheggio superiori ai limiti previsti dagli standards del D.M. 1444/68, mentre spazi e parcheggi privati dovranno rispettare le indicazioni di cui alla Legge 122/89 e successive disposizioni e/o modificazioni. (Vedi Tav.4)

Art. 6) VERDE PRIVATO ESCLUSIVO

All'interno delle aree a verde privato, potranno essere messi a dimora alberi in numero adeguato , ed il terreno dovrà essere sistemato a prato. (Vedi Tav.10)

Le essenze consigliate sono indicate nel seguente elenco:

- cipresso – Cupressus sempervirens (clone Bolgheri)
- Quercus ilex
- Rose tappezzanti
- Viburnum tinus
- Lavandula sp.pl.

Altre essenze potranno essere concordate con l'Ufficio tecnico comunale competente.

Art. 7) RECINZIONI ED ACCESSI

I muri di recinzione delle proprietà private attestanti le strade ed i vialetti pedonali, dovranno avere una altezza massima di ml. 1.50 e

previsto dall'art.11 del Decreto Legislativo n°115 del 30/05/2008.

- Il piano particolareggiato è stato presentato prima dell'entrata in vigore del D.L. n°28/2011 (promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili) e quindi si deroga alle disposizioni del suddetto decreto
- dove si riscontrano carenze nelle presenti norme valgono le vigenti norme di attuazione del P.R.G.

Art. 5) PARCHEGGI

Il Piano di Lottizzazione prevede spazi a parcheggio superiori ai limiti previsti dagli standards del D.M. 1444/68, mentre spazi e parcheggi privati dovranno rispettare le indicazioni di cui alla Legge 122/89 e successive disposizioni e/o modificazioni. (Vedi Tav.4)

Art. 6) VERDE PRIVATO ESCLUSIVO

All'interno delle aree a verde privato, potranno essere messi a dimora alberi in numero adeguato , ed il terreno dovrà essere sistemato a prato. (Vedi Tav.10)

Le essenze consigliate sono indicate nel seguente elenco:

- cipresso – Cupressus sempervirens (clone Bolgheri)
- Quercus ilex
- Rose tappezzanti
- Viburnum tinus
- Lavandula sp.pl.

Altre essenze potranno essere concordate con l'Ufficio tecnico comunale competente.

Art. 7) RECINZIONI ED ACCESSI

I muri di recinzione delle proprietà private attestanti le strade ed i vialetti pedonali, dovranno avere una altezza massima di ml. 1.50 e potranno essere realizzati fino a ml.2.00 limitatamente alle zone di ubicazione degli arredi da giardino e in corrispondenza delle colonne adiacenti ai cancelli di ingresso.

In ogni proprietà è prevista la realizzazione di accessi pedonali e di accessi

potranno essere realizzati fino a ml.2.00 limitatamente alle zone di ubicazione degli arredi da giardino e in corrispondenza delle colonne adiacenti ai cancelli di ingresso.

In ogni proprietà è prevista la realizzazione di accessi pedonali e di accessi carrabili. I cancelli carrabili dovranno essere arretrati rispetto alla sede viaria di ml. 5.00 od essere muniti di apertura automatica con comando a distanza.

Per entrambi gli accessi è prevista la collocazione di cancelli in metallo verniciato con vernici ferromicacee, a disegno semplice realizzato con profilati pieni.

Art. 8) OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione, oggetto di specifici grafici di progetto ed apposita relazione allegata a cui si fa riferimento, prevedono la realizzazione di:

- strade
- parcheggi
- impianti tecnologici (fognature, reti di distribuzione idrica, gas-metano, elettrica e telefonica)
- verde e percorsi pubblici

Il progetto delle opere di urbanizzazione interne al comparto ed esterne, che dovrà prevedere il collegamento con Via Donizetti e Via Bonomo, sarà predisposto dalla proprietà previo pareri tecnici degli Uffici comunali competenti in materia e degli enti erogatori dei servizi. La proprietà stessa procederà alla sua realizzazione previa stipula di Atto in convenzione per le opere soggette a scomputo di oneri concessori di cui alla Legge 28.01.1977 n° 10.

Strade.

Le strade dovranno essere progettate e realizzate in conformità all'elaborato progettuale allegato al Piano di Lottizzazione ed in conformità agli elaborati grafici allegati al piano del traffico relativo al vigente P.R.G., ed in conformità alle indicazioni progettuali predisposte dall'Amministrazione Comunale.

carrabili. I cancelli carrabili dovranno essere arretrati rispetto alla sede viaria di ml. 5.00 od essere muniti di apertura automatica con comando a distanza.

Per entrambi gli accessi è prevista la collocazione di cancelli in metallo verniciato con vernici ferromicacee, a disegno semplice realizzato con profilati pieni.

Art. 8) OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione, oggetto di specifici grafici di progetto ed apposita relazione allegata a cui si fa riferimento, prevedono la realizzazione di:

- strade
- parcheggi
- impianti tecnologici (fognature, reti di distribuzione idrica, gas-metano, elettrica e telefonica)
- verde e percorsi pubblici

Il progetto delle opere di urbanizzazione interne al comparto ed esterne, che dovrà prevedere il collegamento con Via Donizetti e Via Bonomo, sarà predisposto dalla proprietà previo pareri tecnici degli Uffici comunali competenti in materia e degli enti erogatori dei servizi. La proprietà stessa procederà alla sua realizzazione previa stipula di Atto in convenzione per le opere soggette a scomputo di oneri concessori di cui alla Legge 28.01.1977 n° 10.

Strade.

Le strade dovranno essere progettate e realizzate in conformità all'elaborato progettuale allegato al Piano di Lottizzazione ed in conformità agli elaborati grafici allegati al piano del traffico relativo al vigente P.R.G., ed in conformità alle indicazioni progettuali predisposte dall'Amministrazione Comunale.

Aree a verde.

Le superfici destinate a verde pubblico dovranno essere sistemate a prato e piantumate con le essenze arboree previste nel progetto previo

Aree a verde.

Le superfici destinate a verde pubblico dovranno essere sistemate a prato e piantumate con le essenze arboree previste nel progetto previo accordo con l'ufficio tecnico competente (tav. 9).

Le aree faranno parte del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e pertanto potranno essere modificate in sede di progettazione esecutiva.

Reti tecnologiche.

La progettazione esecutiva prevederà la realizzazione delle reti di distribuzione dei servizi ai fabbricati. Le opere accessorie agli impianti, quali cabine, etc..., verranno preventivamente concordate con gli Enti erogatori dei servizi e collocate in aree pubbliche appositamente attrezzate con schermature a verde, recinzioni e quant'altro necessario.

Art. 9) BARRIERE ARCHITETTONICHE

I progetti delle opere di urbanizzazione ed i progetti architettonici, sia degli spazi pubblici che privati, dovranno rispettare i disposti della Legge 09.01.1989 n° 13 e D.M. 14.06.1989 n° 236 in merito al superamento delle barriere architettoniche e renderne fruibile l'utilizzo da parte di persone con ridotta od impedita capacità motoria.

Art. 10) PERMEABILITA' DEI SUOLI

La progettazione esecutiva dovrà prevedere la verifica delle superfici permeabili in base ai parametri dettati dal D.R.T. n° 230/94.

Art. 11) CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE (punto 7 della Scheda Norma)

E' prevista la realizzazione della strada di PRG di collegamento tra il piano di lottizzazione e la Via Donizetti.

Art.43 N.T.A.- rete fognaria e depurazione

accordo con l'ufficio tecnico competente (tav. 9).

Le aree faranno parte del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e pertanto potranno essere modificate in sede di progettazione esecutiva.

Reti tecnologiche.

La progettazione esecutiva prevederà la realizzazione delle reti di distribuzione dei servizi ai fabbricati. Le opere accessorie agli impianti, quali cabine, etc..., verranno preventivamente concordate con gli Enti erogatori dei servizi e collocate in aree pubbliche appositamente attrezzate con schermature a verde, recinzioni e quant'altro necessario.

Art. 9) BARRIERE ARCHITETTONICHE

I progetti delle opere di urbanizzazione ed i progetti architettonici, sia degli spazi pubblici che privati, dovranno rispettare i disposti della Legge 09.01.1989 n° 13 e D.M. 14.06.1989 n° 236 in merito al superamento delle barriere architettoniche e renderne fruibile l'utilizzo da parte di persone con ridotta od impedita capacità motoria.

Art. 10) PERMEABILITA' DEI SUOLI

La progettazione esecutiva dovrà prevedere la verifica delle superfici permeabili in base ai parametri dettati dal D.R.T. n° 230/94.

Art. 11) CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE (punto 7 della Scheda Norma)

E' prevista la realizzazione della strada di PRG di collegamento tra il piano di lottizzazione e la Via Donizetti.

Art.43 N.T.A.- rete fognaria e depurazione

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla verifica dell'adeguato dimensionamento del sistema fognario, all'eventuale adeguamento e/o completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema fognario all'impianto di depurazione di S.

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla verifica dell'adeguato dimensionamento del sistema fognario, all'eventuale adeguamento e/o completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema fognario all'impianto di depurazione di S. Jacopo.

I fabbricati saranno allacciati alla fognatura pubblica come da parere di Acque Spa prot.0008806/17 del 10/02/2017

art. 44 – inquinamento da traffico veicolare

L'oggetto del nostro studio, cioè la realizzazione del Piano Particolareggiato del complesso residenziale – commerciale - direzionale di via Boccherini, via Bonomo, in loc. Pontasserchio è individuabile negli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale come U.T.O.E. n. 9 Pontasserchio Comparto 14. L'U.T.O.E. di cui sopra è compresa nell'elenco delle aree (come definite all'art. 44 delle N.T.A.del Regolamento Urbanistico di San Giuliano Terme), caratterizzate da elevati livelli di traffico veicolare. In tali aree le trasformazioni di attivazione di utilizzazioni, nonché di nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni, che possano comportare un incremento di traffico, e/o comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento atmosferico ed acustico, quali provvedimenti volti alla riduzione dell'uso dell'auto privata, la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici, e simili.

La natura residenziale della quasi totalità dei fabbricati previsti, comporta per la zona un limitato incremento del traffico veicolare, ben sostenibile dall'area in oggetto anche per le nuove infrastrutture che verranno realizzate. Inoltre la vicinanza alla viabilità principale che attraversa Pontasserchio (circa 200 ml), servita dal servizio di trasporto pubblico sia per San Giuliano Terme che per Pisa, faciliterà la riduzione dell'uso dei mezzi privati.

Jacopo.

I fabbricati saranno allacciati alla fognatura pubblica come da parere di Acque Spa prot.0008806/17 del 10/02/2017

art. 44 – inquinamento da traffico veicolare

L'oggetto del nostro studio, cioè la realizzazione del Piano Particolareggiato del complesso residenziale – commerciale - direzionale di via Boccherini, via Bonomo, in loc. Pontasserchio è individuabile negli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale come U.T.O.E. n. 9 Pontasserchio Comparto 14

L'U.T.O.E. di cui sopra è compresa nell'elenco delle aree (come definite all'art. 44 delle N.T.A.del Regolamento Urbanistico di San Giuliano Terme), caratterizzate da elevati livelli di traffico veicolare. In tali aree le trasformazioni di attivazione di utilizzazioni, nonché di nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni, che possano comportare un incremento di traffico, e/o comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento atmosferico ed acustico, quali provvedimenti volti alla riduzione dell'uso dell'auto privata, la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici, e simili.

La natura residenziale della quasi totalità dei fabbricati previsti, comporta per la zona un limitato incremento del traffico veicolare, ben sostenibile dall'area in oggetto anche per le nuove infrastrutture che verranno realizzate. Inoltre la vicinanza alla viabilità principale che attraversa Pontasserchio (circa 200 ml), servita dal servizio di trasporto pubblico sia per San Giuliano Terme che per Pisa, faciliterà la riduzione dell'uso dei mezzi privati.

art. 46 – riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento

I fabbricati dovranno essere realizzati nel rispetto della vigente normativa tecnica in materia di isolamento termico e risparmio energetico, facendo

art. 46 – riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento

I fabbricati dovranno essere realizzati nel rispetto della vigente normativa tecnica in materia di isolamento termico e risparmio energetico, facendo ricorso se possibile a fonti rinnovabili di energia

Per tutto ciò che riguarda la valutazione degli effetti ambientali si rimanda all'allegato specifico (V.E.A.) che è parte integrante della presente normativa.

Art. 12) PERMESSI DI COSTRUIRE

L'edificazione di ogni lotto facente parte del Piano di Lottizzazione, così come la totalità delle opere di urbanizzazione da realizzare contestualmente, suddivise per singole UMI, sarà oggetto di singola richiesta di Permesso di Costruire secondo i parametri urbanistici e coerentemente alle tipologie presentate .

L'intero comparto sarà realizzato in quattro singole UMI e pertanto la presentazione del Permesso di Costruire del primo edificio sarà vincolata alla contestuale presentazione del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione o quantomeno alla richiesta di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione della UMI in oggetto.

Art. 13) VARIANTI ED INVARIANTI

Rappresentano invarianti progettuali del Piano di Lottizzazione approvato:

- L'assetto planivolumetrico
- Gli allineamenti
- la destinazione d'uso degli immobili.

Non costituiscono Variante al Piano di Lottizzazione lievi modifiche prospettiche, lievi modifiche della sagoma degli edifici, l'inserimento di scale esterne e/o porticati, inserimento di canne fumarie, la realizzazione o meno di locali seminterrati negli edifici, oltre alla realizzazione di un maggior e/o minor numero di unità immobiliari nei blocchi dei lotti 1 e 2.

Per il lotto 1 sono state previste varie tipologie di fabbricato, interscambiabili tra loro, che possono essere modificate sia nel numero

ricorso se possibile a fonti rinnovabili di energia

Per tutto ciò che riguarda la valutazione degli effetti ambientali si rimanda all'allegato specifico (V.E.A.) che è parte integrante della presente normativa.

Art. 12) PERMESSI DI COSTRUIRE

L'edificazione di ogni lotto facente parte del Piano di Lottizzazione, così come la totalità delle opere di urbanizzazione da realizzare contestualmente, suddivise per singole UMI, sarà oggetto di singola richiesta di Permesso di Costruire secondo i parametri urbanistici e coerentemente alle tipologie presentate .

L'intero comparto sarà realizzato in quattro singole UMI e pertanto la presentazione del Permesso di Costruire del primo edificio sarà vincolata alla contestuale presentazione del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione o quantomeno alla richiesta di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione della UMI in oggetto.

Art. 13) VARIANTI ED INVARIANTI

Rappresentano invarianti progettuali del Piano di Lottizzazione approvato:

- L'assetto planivolumetrico
- Gli allineamenti
- la destinazione d'uso degli immobili.

Non costituiscono Variante al Piano di Lottizzazione lievi modifiche prospettiche, lievi modifiche della sagoma degli edifici, l'inserimento di scale esterne e/o porticati, inserimento di canne fumarie, la realizzazione o meno di locali seminterrati negli edifici, oltre alla realizzazione di un maggior e/o minor numero di unità immobiliari ~~nei blocchi dei lotti 1 e 2,~~ nel Lotto 2

Gli edifici comunque rispettano i parametri urbanistici previsti nell'art. 3 delle presenti norme e nel rispetto delle norme e dei parametri previsti dal vigente Regolamento Urbanistico ed Edilizio comunale.

delle unità immobiliari e quindi nella sua distribuzione.

Gli edifici comunque rispettano i parametri urbanistici previsti nell'art. 3 delle presenti norme e nel rispetto delle norme e dei parametri previsti dal vigente Regolamento Urbanistico ed Edilizio comunale.

Art. 14) NORME FINALI

Per quanto non previsto e specificato nelle presente normativa relativa al Piano particolareggiato, ed in merito alle norme di carattere igienico–funzionale si fa riferimento alle vigenti normative e regolamenti che disciplinano la materia.

Art. 14) NORME FINALI

Per quanto non previsto e specificato nelle presente normativa relativa al Piano particolareggiato, ed in merito alle norme di carattere igienico–funzionale si fa riferimento alle vigenti normative e regolamenti che disciplinano la materia.

