

# COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI

## Provincia di Livorno

### PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

"Città della Piana" Donoratico I.2.B UTOE n°2 SCHEDA NORMATIVA n°40 del  
Regolamento Urbanistico del Comune di Castagneto Carducci

## PIANO ATTUATIVO in VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - SCHEDA n°40

PROPONENTE : **CONSORZIO "PIANA DEGLI ULIVI"**  
con sede in Donoratico di Castagneto Carducci - via Aurelia N° 32 b  
c/o Studio Tinagli

Dott. GIUSEPPE BELLI Presidente: \_\_\_\_\_

PIANO ATTUATIVO  
PROGETTO URBANISTICO :  
PROGETTO DEFINITIVO  
PROG. ARCHITETTONICO:  
Edificio S2

Dott. Arch. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA  
Via V. FOSSOMBRONI , n° 8 - 50136 FIRENZE  
TEL. +39-055 2260605 CELL. +39-347 0003685  
e-mail : g.anglana@gmail.com

Dott. Arch. MASSIMILIANO MANHAM  
L.go SALVATORE ZAPPALA', n° 20-00173 ROMA  
TEL. +39-06 7224339 CELL. +39-338 1545809  
e-mail : manham.m@gmail.com

Dott. Arch. PAOLO VACATELLO  
Via CARLO BERTINAZZI , n° 25 - 00139 ROMA  
TEL. +39-06 87133737 CELL. +39-338 4316749  
e-mail : architetto.vacatello@libero.it

PROGETTO DEFINITIVO :  
OPERE DI URBANIZZAZIONE :

Dott. Ing. GRAZIANO PIPOLO  
Via Flaminia, n°441 - 00196 ROMA  
TEL. +39-06 32600497 e-mail: info@pierrequadro.it

PROGETTO DEFINITIVO :  
PROGETTO STRUTTURALE :  
Edificio S2

Dott. Ing. LEONARDO NEGRO  
Via Roma , n° 552 - 59100 PRATO  
TEL. +39-0574 1823966 CELL. +39-333 3541393  
e-mail : ing.leonardonegro@gmail.com

PROGETTO DEFINITIVO :  
PROGETTO IMP.ELETR.:  
Edificio S2

Dott. Ing. CAMILLI ANTONIO  
Via S.Lucia , n° 1 - 02043 CONTIGLIANO (RI)  
TEL.CELL. +39-339 7464672  
e-mail : camilliant@tiscali.it

PROGETTO DEFINITIVO :  
PROGETTO IMP.IDR.-MECC:  
Edificio S2

Per. Ind. DAVID MARTELLUCCI  
Largo Guido Rossa , n° 2 - 02100 RIETI  
TEL. +39-0746 483529 CELL. +39-347 3244344  
e-mail : martellucci-david@libero.it

GEOLOGIA:

Dott.Geol. LUCA FINUCCI  
Via Cerrini , n° 58 - 57021 Venturina (LI)  
TEL. +39-0565 853375 CELL. +39-338 8824712  
e-mail : lucafinucci@alice.it

OGGETTO:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
(ai sensi della L.R. Toscana n°1 - 3 gennaio 2005)

art.67 - punto 2 - lettera "B"

ALLEGATO :

**PA.NTA**

DATA : Novembre 2013

SCALA :

# COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI

Provincia di Livorno

---

Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 6 del R.U., dell'area individuata "O.40" nella Tavola 4 "Donoratico Sud" del Regolamento Urbanistico del Piano Strutturale del Comune di Castagneto Carducci, sottosistema insediativo "Città della Piana" Donoratico I.2.B UTOE n.2, compresa tra Via Delle Pievi, Via Prampolini e nuova viabilità di progetto in località Donoratico, finalizzato alla realizzazione di abitazioni, attività urbane e servizi (Centro Civico).

## Riferimenti Normativi

- Decreto Ministeriale N. 1444 del 2 aprile 1968
- Legge 122 del 24 marzo 1989 (Tognoli)
- Legge Regionale della Toscana del 3 gennaio 2005, n. 1
- DPGR n.15 del 01/04/2009
- Piano Regolatore Generale
- Piano Strutturale approvato dal Comune di Castagneto Carducci con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 21 giugno 2007.
- Regolamento Urbanistico, adottato con D.C.C. n. 71 del 28/08/08
- Norme Tecniche di Attuazione del R.U. corrette 4 settembre 2012
- Codice della Strada

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## INDICE

### TESTO I

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

**Art.1 Finalità**

**Art. 2 Localizzazione e Perimetro dell'Area**

**Art.3 Obbiettivi del Piano Attuativo**

**Art. 4 Zonizzazioni**

**Art. 5 Aree Private Residenze. Indicazioni planivolumetriche e prescrizioni**

**Art. 6 Rete viaria per l'accesso alle nuove abitazioni e spazi condominiali**

**Art. 7 Edificio privato per Attività Urbane**

**Art. 8 Viabilità Pubblica e strada di progetto**

**Art.9 Aree Pubbliche: Parcheggi (D.M. 1444/68)**

**Art.10 Aree Pubbliche: Aree a Verde Pubblico e Spazi Attrezzati (D.M. 1444/68)**

**Art. 11 Aree Pubbliche. Opere di Urbanizzazione Secondaria: S.2., Edificio a destinazione d'Uso Servizi (Centro Civico).**

**Art. 12 Opere Extra- Comparto, ma a servizio del Comparto.**

**Art. 13 Quota stradale e tracciati viari**

**Art. 14 Quota d'imposta dei fabbricati**

### TESTO II

#### Modalità Concessorie

**Art. 15 Modalità di Realizzazione con Atti Autorizzativi o Concessori per stralci funzionali.**

## TESTO I

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

#### Art.1 Finalità

Le presenti Norme, parametri e prescrizioni, costituiscono il quadro di riferimento per la progettazione del Piano Attuativo Privato dell'Area individuata con la sigla "O.40" nella Tavola 4 "Donoratico Sud" del Regolamento Urbanistico del Piano Strutturale del Comune di Castagneto Carducci, sottosistema insediativo "Città della Piana" Donoratico I.2.B UTOE n.2, compresa tra Via Delle Pievi, Via Prampolini e nuova viabilità di progetto in località Donoratico, in attuazione della Scheda Normativa N°40 del R.U. e finalizzato alla realizzazione di abitazioni, attività urbane e servizi (Centro Civico).

Costituisce parte integrante del Piano Attuativo la Variante Urbanistica, per la quale è stato espresso dalla Giunta Comunale parere favorevole con delibera n°173 del 10/10/2013.

Il Piano Attuativo si propone, quindi, di pianificare e di normare, attraverso le seguenti N.T.A, gli interventi edilizi dell'area, in coerenza con la Normativa Nazionale e gli Strumenti Urbanistici Regionali, Provinciali e Comunali, ed è costituito, come previsto dall'art. 67 (Contenuti dei Piani Attuativi) della L.R. Toscana n°1 del 03/01/2005, composto dai seguenti elaborati:

<b>PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL REG.URBANISTICO - scheda n°40</b>					
<b>LEGGE REGIONE TOSCANA n°1/2005 - ART.67 - punto 1 - lettera a</b>					
<b>PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE - DPR 207/2010 E S.M.I</b>					
				<b>DOCUMENTI GENERALI</b>	
R	GEN			Relazione generale - DPR 207/2010 - art.25	nov-13
R	GEO-53/R			Relazione Geologica di fattibilità ai sensi del Regolamento Regionale 53/R	nov-13
R	ACU			Relazione preliminare - Osservazioni in materia di acustica ambientale	nov-13
				STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE - DPR 207/2010 art.27	
SI A	VAS			Documento preliminare di Valutazione ambientale strategica V.A.S.	nov-13
<b>PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - DPR 207/2010 E S.M.I. - ART.24 E SEGG.</b>					
				<b>RELAZIONI TECNICHE - DPR 207/2010 - art.26</b>	
RT	MR	OU		Opere di Urbanizzazione - Relazione Tecnica Progetto Stradale	nov-13

	RT	NR	OU	Opere di Urbanizzazione - Relazione Tecnica Progetto Fognatura	nov-13
	RT	IR	OU	Opere di Urbanizzazione - Relazione Tecnica Impianti	nov-13
				RELAZIONI SPECIALISTICHE - DPR 207/2010 - art.26	
	RS	INT	OU	Relazione sulle interferenze - Opere di urbanizzazione	nov-13
	RS	RG-ID.OU		Relazione geologica-idrogeologica-idraulica - Opere di Urbanizzazione	nov-13
	RS	R	MATE	Relazione sulla gestione delle materie	nov-13
				CALCOLO DELLE STRUTTURE E IMPIANTI - DPR 207/2010 - art.29	
	C	MR	OU	Opere di Urbanizzazione - Relazione di calcolo Progetto Stradale	nov-13
	C	NR	OU	Opere di Urbanizzazione - Relazione di calcolo Fognature	nov-13
	C	IR	OU	Opere di Urbanizzazione - Relazione di calcolo Impianti	nov-13
<b>ELABORATI GRAFICI - PROGETTO DEFINITIVO - art.28</b>					
	PD	OU	G1	Corografia	nov-13
	PD	OU	G2	Planimetria di rilievo con indicazione caposalda	nov-13
	PD	OU	G3	Planimetria sottoservizi esistenti	nov-13
				<b>PROGETTO STRADALE</b>	
	PD	OU	M1	Planimetria di progetto	nov-13
	PD	OU	M2	Planimetria di tracciamento	nov-13
	PD	OU	M3	Planimetria smaltimento acque superficiali	nov-13
	PD	OU	M4	Planimetria illuminazione stradale	nov-13
	PD	OU	M5	Planimetria segnaletica stradale	nov-13
	PD	OU	M6	Planimetria ubicazione cassonetti	nov-13
	PD	OU	M7	Profilo longitudinale	nov-13
	PD	OU	M8	Sezioni tipo	nov-13
	PD	OU	M9	Quaderno sezioni trasversali	nov-13
	PD	OU	M10	Particolari pavimentazione	nov-13
	PD	OU	M11	Planimetria e dettagli parcheggi	nov-13
				<b>PROGETTO RETE FOGNATURA</b>	
	PD	OU	N1	Planimetria fognatura acque bianche	nov-13
	PD	OU	N2	Planimetria, profilo e particolari fognatura acque nere	nov-13

	PD	OU	N3	Profilo collettore principale acque bianche	nov-13
	PD	OU	N4	Profilo collettori secondari acque bianche	nov-13
	PD	OU	N5	Particolari opere di fognatura	nov-13
	PD	OU	N6	Calcolo movimento terre 1/2	nov-13
	PD	OU	N7	Calcolo movimento terre 2/2	nov-13
				<b>PROGETTO RETE IMPIANTI</b>	
	PD	OU	I1	Planimetria rete elettrica	nov-13
	PD	OU	I2	Planimetria adduzione gas	nov-13
	PD	OU	I3	Planimetria rete idrica	nov-13
	PD	OU	I4	Planimetria rete telefonica	nov-13
<b>PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZ. SECONDARIA - DPR 207/2010 E S.M.I. - EDIFICIO A SERVIZI "S2" - CENTRO CIVICO</b>					
				<b>RELAZIONI SPECIALISTICHE - DPR 207/2010 - art.26</b>	
	RS	RG-ID.S2		Relazione geologica-idrogeologica-idraulica - EDIFICIO A SERVIZI S2 - CENTRO CIVICO	nov-13
	RS	RS	S2	Relazione sulle strutture	nov-13
	RS	RGT	S2	Relazione geotecnica	nov-13
				<b>RELAZIONI TECNICHE - DPR 207/2010 - art.26</b>	
	RT	OA	S2	Relazione tecnica delle Opere architettoniche	nov-13
	RT	IME S	S2	Relazione tecnica impianti elettrici e speciali	nov-13
	RT	IMI D	S2	Relazione tecnica impianti idrici e meccanici	nov-13
				<b>CALCOLO DELLE STRUTTURE E IMPIANTI - DPR 207/2010 - art.29</b>	
	C	S	S2	Calcolo delle strutture	nov-13
	C	IME	S2	Calcolo degli impianti elettrici e speciali	nov-13
	C	IMI D	S2	Calcolo degli impianti idrici e meccanici	nov-13
				<b>DISCIPLINARE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE - art.30</b>	
	C	S	S2	Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici - EDIFICIO A SERVIZI S2 - CENTRO CIVICO	nov-13
<b>ELABORATI GRAFICI PROGETTO DEFINITIVO - art.28</b>					
				<b>ARCHITETTONICO</b>	

	PD	S2	A-01	Piante-prospetti e sezioni	nov-13
				<b>STRUTTURE</b>	
	PD	S2	S-01	Pianta fondazioni . Piano terra e solaio piano primo	nov-13
	PD	S2	S-02	Pianta piano primo e copertura	nov-13
	PD	S2	S-03	Sezioni e abaco particolari	nov-13
				<b>IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI</b>	
	PD	S2	IES-01	Schema a blocchi dell'impianto elettrico	nov-13
	PD	S2	IES-02	Illuminazione e forza motrice	nov-13
	PD	S2	IES-03	Impianti speciali e predisposizione impianti speciali	nov-13
	PD	S2	IES-04	Distribuzione principale	nov-13
				<b>IMPIANTI IDRICI E MECCANICI</b>	
	PD	S2	IDM-01	Impianto di climatizzazione edificio	nov-13
	PD	S2	IDM-02	Impianto scarichi e smaltimento acque reflue edificio Impianto di ventilazione servizi igienici edifici	nov-13
	PD	S2	IDM-03	Impianto idricosanitario edificio	nov-13
	PD	S2	IDM-04	Impianto scarichi e recupero acque meteoriche edificio	nov-13
<b>LEGGE REGIONE TOSCANA n°1/2005 - ART.67 - punto 1 - lettera b</b>					
PA	B1			Planovolumetrico - Indicazione delle masse e delle altezze delle costruzioni lungo strade e piazze	nov-13
<b>LEGGE REGIONE TOSCANA n°1/2005 - ART.67 - punto 1 - lettera c</b>					
PA	C1			Planimetria con indicati gli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico	nov-13
PA	C2			Tabella Standards urbanistici per il dimensionamento delle aree di interesse pubblico	nov-13
<b>LEGGE REGIONE TOSCANA n°1/2005 - ART.67 - punto 1 - lettera d</b>					
PA	D1			Identificazione degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o bonifica edilizia	nov-13
<b>LEGGE REGIONE TOSCANA n°1/2005 - ART.67 - punto 1 - lettera e</b>					
PA	E1			Individuazione delle suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano	nov-13
<b>LEGGE REGIONE TOSCANA n°1/2005 - ART.67 - punto 1 - lettera f</b>					

PA	F1		Dettaglio delle Proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e le modalità delle Leggi statali e dell'art.66 - L.R.Toscana n°3-2005	nov-13
<b>LEGGE REGIONE TOSCANA n°1/2005 - ART.67 - punto 1 - lettera g</b>				
PA	G1		Planimetria con indicate le profondità delle zone laterali a opere pubbliche per integrare le finalità delle medesime opere e per soddisfare prevedibili esigenze future	nov-13
<b>LEGGE REGIONE TOSCANA n°1/2005 - ART.67 - punto 2 - lettera a</b>				
PA	QC	01	Quadro conoscitivo di riferimento - Inquadramento urbanistico	nov-13
PA	QC	02	Quadro conoscitivo di riferimento - Documentazione Fotografica	nov-13
PA	QC	03	Quadro conoscitivo di riferimento - Documentazione Fotografica	nov-13
PA	QC	04	Quadro conoscitivo di riferimento - Documentazione Fotografica	nov-13
<b>LEGGE REGIONE TOSCANA n°1/2005 - ART.67 - punto 2 - lettera b</b>				
PA	NTA		Norme tecnica di attuazione	nov-13
<b>LEGGE REGIONE TOSCANA n°1/2005 - ART.67 - punto 2 - lettera c</b>				
PA	RI		Relazione illustrativa	nov-13
<b>LEGGE REGIONE TOSCANA n°1/2005 - ART.67 - punto 2 - lettera d</b>				
PA	R	FATT	Relazione di fattibilità	nov-13



## **Art. 2 Localizzazione e perimetro del Piano Attuativo**

La zona interessata dal piano attuativo di iniziativa privata è quella individuata dalla Tavola 4 Donoratico Sud del RU del Comune di Castagneto Carducci nota O.40 regolamentata con Scheda Normativa n°40 per la quale è stata presentata, contestualmente al Piano Attuativo, Variante Urbanistica e di Scheda Normativa N°40.

Il perimetro dell'Area oggetto del Piano Attuativo è quello indicato negli elaborati allegati:

- Allegato PA. QC-1
- Allegato PA. D.1
- Allegato PA. B.1

## **Art. 3 Obbiettivi del Piano Attuativo**

Il Piano Attuativo si articola su due punti fondamentali:

1. Pianificazione Urbanistica dell'area sopra descritta, a completamento degli isolati adiacenti, per l'identificazione delle aree per l'edificazione di nuove abitazioni, di un edificio per "Attività Urbane" e dell'Edificio a Servizi (Centro Civico) per gli Uffici Comunali con relativi posti auto.
2. Realizzazione di nuova viabilità pubblica di progetto e ad uso esclusivo delle abitazioni, di nuovi spazi pubblici, di verde pubblico secondo la Normativa Vigente Nazionale, Regionale e Comunale in materia di "Standard Urbanistici" (D.M. 1444/68, Legge 122/89, DPGR n°15/2009 e Regolamento Urbanistico del 28/08/2008), ceduti a titolo gratuito a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria Oneri di Costruzione.

## **Art. 4 Zonizzazione**

Il progetto del Piano Attuativo si fonda sull'organizzazione del Lotto attraverso una Zonizzazione per Aree Funzionali distinti per destinazioni d'Uso i cui Parametri Urbanistici sono definiti dalla Scheda Normativa n°40 del Regolamento Urbanistico.

Le Aree Funzionali sono distinte in "Aree Private" e "Aree Pubbliche" e identificate negli elaborati allegati con le seguenti sigle :

Aree Private:

- Aree Funzionali Residenziali (Z.1, Z.2, Z.3, Z.4, Z.5, Z.6);
- Rete viaria per l'accesso alle nuove Unità Abitative e spazi condominiali;
- Aree Funzionali per Attività Urbane (S.1);

Aree Pubbliche:

- Viabilità Pubblica e strada di progetto;
- Aree Pubbliche a Parcheggio (D.M. 1444/68) P.1, P.2, P.3, P.4,P.5;
- Aree Pubbliche a Verde (D.M. 1444/68) V.E.;
- Opere di Urbanizzazione Primaria;
- Opera di Urbanizzazione Secondaria: S.2, edificio a destinazione d'uso Servizi (Centro Civico);

- Opere extra Comparto a servizio del Comparto (come evidenziato nell'elaborato grafico allegato al Piano Attuativo "PA. C1")

## **Art. 5 Aree Private Residenze. Indicazioni planivolumetriche e prescrizioni**

Sono le aree destinate alla individuazione dei Lotti Fondiari a destinazione Residenziale, della viabilità privata, del verde privato consortile e del verde privato pertinenziale

### 5.1. Parametri Urbanistici.

Per le aree a destinazione Residenziale Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, la S.L.P. totale consentita per l'edificazione residenziale è:

S.L.P.= 5000mq;

per un'altezza massima:

H.max= di 10ml.

### 5.2. Tipologie Edilizie

Le Tipologie Edilizie previste sono:

- Nelle Aree Z3, Z4, Z5, Z6, villette Monofamiliari e Bifamiliari, costituite da un piano interrato o seminterrato<sup>(1)</sup>, e da due piani fuori terra per un'altezza massima, inferiore o uguale a 10ml;
- Nell'Area Z1, fabbricato in linea, costituita da un piano interrato o seminterrato<sup>(1)</sup> e da tre piani fuori terra per un'altezza massima inferiore o uguale a 10ml;
- Nell'Area Z2, abitazioni a schiera, costituite da un piano interrato o seminterrato<sup>(1)</sup> e da due piani fuori terra per un'altezza massima inferiore o uguale a 10ml;

### 5.3. Parcheggi (Ricoveri Automezzi)

Dovranno essere previsti almeno due posti auto per ogni unità immobiliare e per la loro realizzazione si potrà utilizzare anche l'area di pertinenza antistante l'unità abitativa.

### 5.4. Edilizia Sostenibile e di Qualità Energetica

Al fine di realizzare abitazioni con soluzioni tecniche tese al miglioramento abitativo ed energetico, sarà consentito realizzare le soluzioni tecniche di seguito elencate, che,

---

<sup>(1)</sup> [cfr. punto 5 Art. 10 del R.U. - Parametri Urbanistici. Definizioni]:

5. Non costituiscono S.L.P.:

d. [...]

e. *gli spazi per locali accessori interrati o seminterrati solo alle unità abitative, purché non presentino le caratteristiche idonee all'abitabilità con un'altezza inferiore a ml 2,40 e purché fuori terra per un massimo di ml 1 misurata all'intradosso del solaio del locale soprastante. Tali locali non dovranno avere una superficie superiore alla superficie coperta.*

f. [...]

come previsto dal R.U. e dal R.E. del Comune di Castagneto Carducci non sono computabili ai fini della S.L.P.:

- Locali di Sperimentazione (*punto 5 Art. 10 del R.U. - Parametri Urbanistici. Definizioni*);
- Serre solari (*comm. "n" art.14 Regolamento Edilizio Unico Definizione "Volumi Tecnici"*);
- Locali Tecnici (*comm. "k" art.14 Regolamento Edilizio Unico Definizione "Volumi Tecnici"*);

#### 5.5. Dimensioni minime delle Unità Immobiliari Residenziali

Le Unità immobiliari dovranno avere superficie non inferiore di 65mq di S.L.P. salvo la possibilità di deroga di dette dimensioni per una superficie massima del 25% dell'intervento da realizzare, purché le unità abitative ricavate non risultino inferiori a 45mq.

#### 5.6. Unità Abitative ad affitto Convenzionato

Per una quota parte delle nuove abitazioni, l'affitto dovrà essere "Convenzionato" nei termini stabiliti dalla Convenzione Urbanistica.

### **Art. 6 Rete viaria per l'accesso alle nuove abitazioni e spazi condominiali**

Sono gli spazi privati destinati alla realizzazione della nuova viabilità privata e degli spazi condominiali ad uso esclusivo delle abitazioni indicati negli elaborati grafici "PA. B1", "PA. E1" allegati al Piano Attuativo.

La nuova viabilità interna all'Area Residenziale dovrà, così come riportato negli elaborati grafici allegati al P.A., permettere la circolazione delle vetture dei residenti e allacciarsi alle seguenti strade pubbliche:

- Due punti sulla nuova strada di Progetto
- uno su via delle Pievi
- uno su via Prampolini

#### 6.1. Prescrizioni

- Le nuove strade private dovranno essere dotate di impianto d'illuminazione propria e condominiale.
- Potranno essere utilizzate le sedi stradali per realizzare il tracciato di collegamento dei sottoservizi dalla rete pubblica alle abitazioni.
- In prossimità di accessi o uscite sarà possibile installare sbarre automatiche o qualsiasi meccanismo che possa limitare l'accesso all'area alle sole autovetture dei residenti, garantendo, comunque, la libertà di transito pubblico a pedoni e biciclette.

## **Art. 7 Edificio Privato per Attività Urbane. Indicazioni planivolumetriche e prescrizioni**

E' l'edificio privato per le Attività Urbane contrassegnato negli elaborati allegati con la sigla "S1" e con il retino colore Rosa.

### 7.1. Parametri Urbanistici

Per l'edificio a destinazione Attività Urbane S1, la S.L.P. totale consentita per l'edificazione residenziale è:

$$\underline{S.L.P.= 1000mq;}$$

per un'altezza massima:

$$\underline{H.max= di 10ml.}$$

### 7.2. Destinazione d'Uso previste

Saranno consentite le attività, riportate all'art. 4 degli "Indirizzi Normativi" del P.S., che non contrastino con gli Strumenti Urbanistici di governo del Territorio vigenti.

### 7.3. Indicazioni Planivolumetriche

L'edificio sarà costituito da un piano interrato destinato ad accogliere i parcheggi pertinenziali derivanti dalla legge 122/89 e dal R.U. e da due piani fuori terra, per un'altezza massima inferiore o uguale a 10ml.

L'accesso all'interrato avverrà da una rampa carrabile ubicata su via delle Pievi.

## **Art.8 Viabilità Pubblica e strada di progetto**

Per "Viabilità pubblica" s'intende l'insieme dei percorsi pubblici destinati alla circolazione:

- delle "Autovetture", retino di colore ocra;
- delle "Biciclette", retino di colore marrone chiaro;
- dei "Pedoni", retino di colore ocra scuro.

Il progetto di Piano Attuativo prevede la realizzazione della Strada Comunale "di quartiere" (come da definizione del Piano Strutturale) nella parte a Sud del lotto a congiunzione di via del Mercato e strada Comunale della Pieve e finalizzata alla pubblica circolazione delle autovetture.

Il progetto comprende, oltre alla sede stradale per le autovetture, anche la realizzazione dei percorsi ciclabili e pedonali, così come illustrato negli elaborati grafici allegati al Piano Attuativo:

## **Art.9 Aree Pubbliche, Parcheggi (D.M. 1444/68);**

Sono le aree pubbliche destinate alla sosta dei veicoli riportate negli Allegati Grafici del Piano Attuativo ed evidenziate con campiture di colore giallo ed indicati con le sigle P1, P2, P3, P4 e P5:

- Parcheggio "P1"      S= 1231,60mq
- Parcheggio "P2"      S= 790,00mq
- Parcheggio "P3"      S= 404,90mq

- Parcheggio "P4" S= 560,00mq
- Parcheggio "P5" S= 324,00mq

I parcheggi, come riportato nelle prescrizioni della Scheda Normativa 40, dovranno essere permeabili e se asfaltati, dovranno essere utilizzati materiali drenanti.

#### **Art.10 Aree Pubbliche: Aree a Verde Pubblico e Spazi Attrezzati (D.M. 1444/68)**

Sono le aree pubbliche destinate al verde pubblico e a spazi pubblici attrezzati derivanti dalle prescrizioni del D.M.1444/68, evidenziati nell'elaborato grafico "PA-C.1" allegato al Piano Attuativo rispettivamente con il retino di colore Verde gli spazi a verde pubblico e con la sigla "V.E." e con il retino colorato verde scuro lo spazio attrezzato a piazza pubblica. La piazza dovrà essere realizzata e dotata di impianti nel rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### **Art.11 Aree Pubbliche. Opera di Urbanizzazione Secondaria: S.2, edificio a destinazione d'uso Servizi (Centro Civico);**

L'edificio denominato comparto S.2. è a destinazione d'uso "Servizi"(?) ed è finalizzato alla ricollocazione degli uffici Comunali, configurandosi, quindi, come opera di Urbanizzazione Secondaria.

L'edificio è stato più dettagliatamente descritto negli elaborati grafici e nella Relazione descrittiva (PD-S2 A.01) che costituiscono progetto definitivo dell'Opera e parte integrante del Piano Urbanistico Attuativo.

Per tale opera, risulta:

##### 11.1. Parametri Urbanistici

La S.L.P. totale consentita è di:

$$\underline{S.L.P.= 1150mq;}$$

per un'altezza massima:

$$\underline{H.max= di 10ml.}$$

##### 11.2. Descrizione del Progetto

L'edificio è costituito da due piani fuori terra.

##### 11.3. Sistema Costruttivo

Per la costruzione delle strutture e dei tamponamenti dell'Edificio S.2., dovranno essere impiegati tecnologie e sistemi costruttivi che prevedono l'utilizzo del legno.

#### **Art.12 Opere extra Comparto, ma a servizio del Comparto;**

Sono le opere di urbanizzazione da realizzare esterne ai confini dell'Area interessata alla Proposta di Piano Attuativo, la cui realizzazione è fondamentale per rendere funzionale il nuovo intervento. Vedi elaborato allegato "PA C.1".

---

(?) cfr. Art. 4 Destinazioni d' uso, Indirizzi Normativi del P.S.

Tali opere riguardano interventi di connessione della nuova viabilità con quella esistente in particolar modo quella con la strada Comunale della Pieve e quella con via del Mercato, e consistenti:

- Nodo stradale di connessione tra la nuova viabilità, via delle Pievi e strada comunale della Pieve, con spartitraffico e rotatoria come riportato nell'elaborato grafico allegato alla "Proposta di Piano Urbanistico – Variante Urbanistica". La titolarità di tali aree risiede in capo al Comune ed il proponente realizzerà a proprie spese un intervento "di minima" per una superficie pari a circa 750mq, con nuova asfaltatura e segnaletica stradale verticale ed orizzontale, da concordare nel dettaglio con l'Ufficio Mobilità del Comune, secondo progetto esecutivo delle opere in oggetto.
- Tratto di strada extra comparto necessaria per connettere la nuova viabilità con Via del Mercato come da elaborato grafico allegato alla "Proposta di Piano Urbanistico – Variante Urbanistica".
- La titolarità di tali aree è in parte del Condominio confinante (foglio 43, part. 798) e pertanto tale intervento sarà subordinato alla procedura di esproprio per pubblica utilità a carico dell'Amministrazione Comunale. Il proponente realizzerà a proprie spese un intervento "di minima" per una superficie pari a circa 50mq, con nuova asfaltatura e segnaletica stradale verticale ed orizzontale, da concordare nel dettaglio con l'Ufficio Mobilità del Comune.

#### **Art. 13 Quota stradali e tracciati viari.**

Le quote stradali e i tracciati della viabilità privata, possono essere modificati per quanto necessario in sede di progettazione esecutiva, tenendo conto dell'andamento generale del terreno e delle sistemazioni definitive delle aree.

#### **Art. 14 Quota d'imposta dei fabbricati.**

Le quote di imposta dei piani dei singoli fabbricati, dipendendo dalle livellette stradali saranno definiti in sede di elaborazione del progetto finalizzata all'ottenimento delle relative Autorizzazioni Edilizie, rispettando, comunque, i criteri dell'impostazione generale e le prescrizioni riportate nella Relazione Geologica<sup>(3)</sup>. Di conseguenza, il modellamento finale del terreno all'interno dei singoli comparti, sarà definito solo in tale fase.

---

<sup>(3)</sup> cfr. Relazione Geologica del dott. Luca Finucci

"[...] gli interventi saranno subordinati al posizionamento del piano di calpestio alla quota elevata di +50/60cm rispetto all'attuale p.c.. [...]"

## TITOLO II MODALITÀ CONCESSORIE

### Art. 15 Modalità di Realizzazione con Concessioni per Stralci Funzionali

Gli interventi edilizi e le Opere di Urbanizzazione costituenti il Piano Attuativo potranno essere realizzati per stralci funzionali e potranno riguardare uno o più comparti distinti previa richiesta di Permesso a Costruire secondo le modalità dettate della L.R. 1 del 3 gennaio 2005, nel rispetto dei termini di validità previsti sia per il Permesso a Costruire che quelli del Piano Attuativo [*cifr. Art.12 punto 4 del R.E.U.*]<sup>(4)</sup>.

Sarà facoltà del Lottizzante definire i confini dei Comparti del Piano Attuativo, e i loro tempi di costruzione, nel rispetto di quanto sopra descritto, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, ad autorizzazione ottenuta, dell'inizio lavori. Per i Comparti, i cui lavori risultano essere terminati, il Lottizzante potrà presentare la Relativa Pratica amministrativa per l'Abitabilità/Agibilità.

Roma, 14/11/2013

Progettisti

Dott. Arch. Giuseppe Anglana

Dott. Arch. Massimiliano Manham

Dott. Arch. Paolo Vacatello

---

<sup>(4)</sup> cifr. Art.12 punto 4 del R.E.U.:

*La convenzione può regolare tempi di attuazione diversi o per fasi e stralci. Gli atti abilitativi per la realizzazione degli edifici, saranno rilasciati relativamente a ciascuna fase o stralcio dopo l'esecuzione ed il collaudo o il rilascio del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie.*