

COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO

\*

Piano Attuativo dell'area identificata dal Piano

Operativo con scheda norma comparto 3-2U

\*

Norme Tecniche di Attuazione

Con testo modificato in recepimento del parere motivato dell'Autorità competente per la V.A.S. (NUCV) ed a seguito di controdeduzioni alle osservazioni

caratteri rossi:        testo aggiunto in recepimento parere motivato dell'Autorità competente per la V.A.S. (NUCV)

~~caratteri barrati:~~        testo eliminato a seguito accoglimento osservazione

caratteri blu:        testo aggiunto a seguito accoglimento osservazione

## Indice

### **PARTE PRIMA**

#### **norme preliminari e generali**

##### **A. norme preliminari**

- art. 1. Finalità e riferimenti del P.A.
- art. 2. Norme applicabili
- art. 3. Struttura delle presenti norme

##### **B. norme generali**

- art. 4. Validità
- art. 5. Varianti al P.A.
- art. 6. Norme di interpretazione
- art. 7. Perimetrazione
- art. 8. Modalità di misurazione
- art. 9. Definizioni
- art. 10. (segue) destinazioni d'uso
- art. 10-bis. (recepimento parere motivato dell'Autorità competente per la V.A.S. - NUCV)

##### **C. strumenti di attuazione**

- art. 11. In generale
- art. 12. Progettazione Unitaria
- art. 13. Macrolotte e lotti

### **PARTE SECONDA**

#### **- A -**

##### **zonizzazione**

- art. 14. Suddivisione delle aree
- art. 14-bis Aree inedificabili

#### **- B -**

##### **opere di urbanizzazione**

- art. 15. In generale
- art. 15-bis. Opere di urbanizzazione primaria
- art. 15-ter. Opere di urbanizzazione secondaria
- art. 16. Stralci funzionali
- art. 17. (segue: Parco)
- art. 17-bis. (segue: Istruttoria)

### **PARTE TERZA**

#### **convenzione**

- art. 18. Convenzione
- art. 19. (segue)
- art. 20. (segue) Oneri di urbanizzazione
- art. 21. (segue) Aree private di uso pubblico

### **PARTE QUARTA**

#### **vincoli specifici**

##### **- A -**

##### **edilizia residenziale con finalità sociali**

- art. 22. In generale
- A/1 -**
- art. 23. Cessione area
- A/2 -**

- art. 24. Area vincolata  
art. 25. Contenuto del vincolo

**- B -**

**struttura turistico-ricettiva**

- art. 26. Vincoli specifici

**- C -**

**dimensione alloggi**

- art. 27. Altro vincolo specifico

**PARTE QUINTA**

**sottozona G.S.V.**

- art. 28. Destinazioni d'uso  
art. 29. Altri parametri urbanistici  
art. 30. Tipologie  
art. 31. Altre prescrizioni

**PARTE SESTA**

**sottozona M.1.**

- art. 32. Destinazioni d'uso  
art. 33. Altri parametri urbanistici  
art. 34. Tipologie  
art. 35. Altre prescrizioni

**PARTE SETTIMA**

**sottozona ALB.**

- art. 36. Destinazione d'uso  
art. 37. Altri parametri urbanistici  
art. 38. Tipologie  
art. 39. (segue) Vincolo specifico

**PARTE OTTAVA**

**sottozona M.2.**

- art. 40. Destinazioni d'uso  
art. 41. Altri parametri urbanistici  
art. 42. Tipologie

**PARTE NONA**

**sottozona RES.1**

- art. 43. Destinazione d'uso  
art. 44. Altri parametri urbanistici  
art. 45. Tipologie  
art. 46. Vincolo specifico

**PARTE DECIMA**

**sottozona RES.2**

- art. 47. Destinazione d'uso  
art. 48. Altri parametri urbanistici  
art. 49. Vincolo specifico

**PARTE UNDICESIMA**

**sottozona RES.3**

- art. 50. Destinazione d'uso

art. 51. Altri parametri urbanistici

#### **PARTE DODICESIMA**

##### **sottozona RES.4**

art. 52. Destinazione d'uso

art. 53. Altri parametri urbanistici

art. 54. Vincolo specifico

#### **PARTE TREDICESIMA**

##### **sottozona RES.5**

art. 55. Destinazione d'uso

art. 56. Altri parametri urbanistici

art. 57. Vincolo specifico

#### **PARTE QUATTORDICESIMA**

##### **disposizioni comuni**

##### **a tutti gli Interventi Privati**

art. 58. Distanze

art. 58 bis Modalità costruttive

art. 59. Interventi successivamente ammessi

art. 60. Parcheggi pertinenziali

art. 61. Rinvio

#### **PARTE PRIMA**

##### **A.**

##### **norme preliminari**

##### **art. 1. Finalità e riferimenti del P.A.**

Il Piano Attuativo di iniziativa privata (d'ora in poi, più brevemente, "il P.A.") dell'area identificata con scheda norma comparto 3-2u dà attuazione al Piano Operativo del Comune di Rosignano M.mo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 28.03.2019 (in appresso: "P.O."), efficace dal 19.07.2019 e persegue le finalità in esso descritte.

Qualsiasi previsione delle presenti norme, della cartografia del P.A., e di ogni altro atto che lo compone deve essere sempre coerente e conforme ai contenuti della scheda norma e del P.O.

##### **art. 2. Norme applicabili.**

Si applicano al P.A., oltre che, naturalmente, le norme di Legge e di Regolamento via via vigenti:

- le Norme Tecniche di Attuazione del P.O., nel testo vigente al momento della sua approvazione;
- il Regolamento Edilizio del Comune di Rosignano Marittimo, nel testo vigente al momento della sua presentazione;
- le presenti Norme Tecniche di Attuazione (d'ora in poi, più brevemente, "le N.T.A.").

##### **art. 3. Struttura delle presenti norme.**

Le N.T.A. del P.A. si compongono:

- del presente testo;
- degli Elaborati di Dettaglio in esso esplicitamente richiamati, che quindi ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

## **B.** **norme generali**

### **art. 4. Validità.**

Il P.A. ha validità di dieci anni dalla sottoscrizione della convenzione.

### **art. 5. Varianti al P.A.**

Hanno carattere precettivo le seguenti Tavole del P.A.:

URB.09: PLANIMETRIA CATASTALE ED ELENCO PROPRIETA'

URB.10: PLANIMETRIA DI PROGETTO SU BASE CATASTALE

URB.12: INDIVIDUAZIONE STRALCI E SOTTOZONE

URB.12 bis: INDIVIDUAZIONE STRALCI: STANDARD

URB.13: ZONIZZAZIONE COMPARTO

URB.13 bis: AREE DI RISPETTO INEDIFICABILI

URB.15: AREE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Inoltre costituiscono invariante del P.A. i parametri urbanistici di progetto individuati nella scheda norma comparto 3-2u e su cui è stato progettato il piano medesimo.

Tutti gli elementi costitutivi il P.A. definiti come precettivi/invarianti nel presente articolo, possono essere modificati nei limiti e secondo i criteri stabiliti dalle presenti norme di piano, dai contenuti del Piano Operativo vigente, dai regolamenti comunali e nel rispetto della normativa vigente.

Il Planivolumetrico generale non ha valore prescrittivo atteso:

- quanto previsto (in tema di macrolotti e lotti) dal successivo art. **13** nel rispetto però dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalla scheda norma comparto;
- il rinvio contenuto nell'ultimo comma del successivo art. **17**, per ciò che concerne la Cittadella dello Sport e il Polo Scolastico;
- l'obbligo di progettazione unitaria prevista dal successivo art. **12**;
- una diversa organizzazione e tipologia del verde pubblico ed ad uso pubblico, dei percorsi pedonali e ciclabili su richiesta degli Uffici comunali competenti in materia in fase di progettazione esecutiva;

A loro volta, le Tavole delle tipologie non hanno valore prescrittivo, atteso che è consentiva una loro miglior specificazione (anche per ciò che concerne le colorimetrie e i materiali) in sede di singolo progetto edilizio.

Non costituiscono altresì variante e/o variazione al P.A.

modesti scostamenti dalle altre Tavole da introdurre a seguito di approfondimenti in sede di progettazione esecutiva delle opere, pubbliche e private.

Non costituiscono infine variante e/o variazione al P.A. le modifiche marginali al tracciato delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **art. 6. Norme di interpretazione.**

Fermo quanto all'art. 1, nel caso di contrasto fra la cartografia, o uno degli atti che compongono il P.A., e le presenti N.T.A., prevalgono queste ultime; nel caso di contrasto fra più cartografie, prevalgono quelle in scala minore.

#### **art. 7. Perimetrazione.**

La perimetrazione del P.A. coincide - al di là del segno grafico apposto sulle varie Tavole del P.A. stesso - con il perimetro delle particelle catastali in esso incluse, elencate in apposito elaborato di dettaglio del P.A.

#### **art. 8. Modalità di misurazione.**

Le distanze, le altezze, le superfici, i volumi, ed ogni altro parametro o standard previsto dalle presenti N.T.A. sono misurati secondo i criteri dettati dal locale Regolamento Edilizio, nel testo vigente al momento della presentazione del P.A.

Per la definizione di <<altezza virtuale>> vale l'art. 24, lettera a), del Regolamento regionale 24 luglio 2018, n. 39/R.

#### **art. 9. Definizioni.**

Il P.A. recepisce le definizioni urbanistiche ed edilizie contenute nelle N.T.A. nel P.O. e nel Regolamento Edilizio comunale, nei testi vigenti al momento della sua approvazione.

#### **art. 10. (segue) destinazioni d'uso.**

Per quanto concerne le categorie funzionali insediabili nel P.A. il medesimo recepisce le destinazioni d'uso indicate nella scheda norma secondo secondo le definizioni contenute nelle N.T.A. del P.O. (art. 80) nel testo vigente al momento della sua approvazione.

La scheda norma comparto 3-2u ammette nel P.A. le seguenti destinazioni d'uso:

cat. 1 residenziale; cat. 3 commerciale sottoc. 3.01.01, 3.01.02, 3.02.01, 3.02.02, 3.02.03, 3.03, 3.04; cat. 4 turistico-ricettivo sottoc. 4.01; cat. 5 direzionale e di servizio; sottoc. 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.06, 5.07, 5.08, 5.09, 5.10, 5.11, 5.13.

Per ciascuna sottozona individuata dal P.A. è, di seguito, indicato quali siano le destinazioni d'uso in essa ammesse.

**art. 10bis. (recepimento parere motivato dell'Autorità competente per la V.A.S. - NUCV -)**

La futura progettazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà recepire quanto indicato nel parere motivato espresso dal NUCV. Al fine del rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere dimostrato l'adempimento di quanto contenuto nel parere motivato e dovranno essere messe in atto e/o programmate le misure progettuali di compatibilità individuate nella documentazione costituente la valutazione ambientale strategica del piano attuativo.

**C.**  
**strumenti di attuazione**

**art. 11. In generale.**

Gli interventi edilizi previsti dal P.A. saranno realizzati mediante richiesta di titolo abilitativo secondo la legislazione vigente

Fermo rimanendo quanto ai successivi artt. **12** e **13**, ciascun fabbricato previsto in ciascuna sottozona del P.A. potrà essere oggetto di singolo provvedimento autorizzativo.

**art. 12. Progettazione Unitaria**

Fanno eccezione al principio di cui all'articolo precedente le sottozone **G.S.V.** e **M.1.**, che dovranno essere oggetto di progettazione unitaria anche per ciò che concerne, oltre alla grande struttura di vendita, la piazza ad essa antistante, le relative pertinenze e il fabbricato previsto nella sottozona **M.1.**

A tali fini, con la prima istanza di rilascio del Permesso di Costruire di uno di tali manufatti, dovrà essere presentato allo sportello SUE un planivolumetrico complessivo, che, una volta approvato, risulterà vincolante per il rilascio dei successivi Permessi di Costruire.

Altrettanto varrà nel caso di successive Varianti.

**art. 13. Macrolotti e lotti**

Le aree residenziali sono suddivise in macrolotti a loro volta frazionati in lotti.

Mentre la suddivisione in macrolotti è condizionante, quella in lotti costituisce un'ipotesi progettuale che può anche essere modificata in relazione alle esigenze insediative sempre nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici della proposta di P.A..

Ove i progetti edilizi riguardino un intero macrolotto, un singolo lotto o un raggruppamento di lotti interi nel rispetto dei perimetri indicati nell'ipotesi progettuale, si procederà con un semplice provvedimento autorizzativo alla realizzazione delle opere, secondo le disposizioni di legge.

Ove, invece, i progetti riguardino un lotto od un raggruppamento di lotti con perimetro diverso da quello

dell'ipotesi progettuale contenuta nel P.A., la richiesta del provvedimento autorizzativo alla realizzazione delle opere dovrà essere accompagnata da un planivolumetrico con l'individuazione della diversa suddivisione in lotti esteso all'intero macrolotto o ad una porzione di esso ricompresa all'interno di un perimetro dell'ipotesi progettuale.

Il progetto di nuova suddivisione in lotti dovrà garantire il rispetto delle presenti norme e dei parametri urbanistici ed edilizi individuati nel P.A. e dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari dei lotti interessati.

La nuova suddivisione verrà approvata unitamente al progetto edilizio, con le stesse procedure per il rilascio del provvedimento autorizzativo e, appena approvata, diverrà vincolante per le successive autorizzazioni agli interventi nei lotti in essa ricompresi.

Le strade private di uso condominiale, previste dalle eventuali ipotesi di suddivisione in lotti di cui sopra, sono da considerarsi superficie fondiaria con servitù di uso condominiale.

I parametri edilizi ed urbanistici, pertanto, si applicano sull'intero lotto, comprensivo della quota parte destinata a strada privata.

## **PARTE SECONDA**

### **- A -**

#### **zonizzazione**

#### **art. 14. Suddivisione delle aree**

Le aree ricomprese nel P.A. sono suddivise nelle seguenti sottozone:

##### sottozone destinate alle opere pubbliche

= aree destinate a Parco, al cui interno sono identificate quelle da destinarsi a Cittadella dello Sport, a Polo Scolastico e a Standard;

= aree su cui eseguire le opere di urbanizzazione primaria;

##### sottozone destinate agli Interventi Privati

sottozona **G.S.V.** (aree destinate all'insediamento di una Grande Struttura di Vendita)

sottozona **M.1.** (aree destinate al commercio di vicinato e ad attività direzionali)

sottozona **ALB.** (attività turistico-ricettive)

sottozona **M.2.** (altre aree commerciali)

sottozona **RES.1.** (aree destinate alla residenza)

sottozona **RES.2.** (aree destinate alla residenza sociale/convenzionata)

sottozona **RES.3.** (altre aree destinate alla residenza)

sottozona **RES.4.** (altre aree destinate alla residenza sociale/convenzionata)

sottozona **RES.5.** (lotto destinato alla residenza sociale da cedersi al Comune)

#### **art. 14-bis. Aree inedificabili**



Sono inedificabili le aree di rispetto del Botro Crocetta, identificate nella Tavola URB 13bis con campitura di colore rosa, nonché le aree di rispetto dell'elettrodotto esistente, identificate nella medesima Tavola con campitura di colore verde chiaro.

Sono parimenti inedificabili le aree a verde (privato e/o pubblico) di rispetto dell'edificato preesistente, identificate sempre nella medesima Tavola con campitura di colore verde scuro.

Il lotto della sottozona RES.1. distinto con un asterisco nella Tavola "URB.13" rimarrà inedificabile fino a quando verrà provveduto alla modifica del reticolo idrografico di cui al provvedimento della Regione Toscana prot. n. 27943 del 01.07.2020.

- B -

### **opere di urbanizzazione**

#### **art. 15. In generale**

Si premette che le aree destinate a Parco in senso lato dalla Scheda-Norma si suddividono nel P.A. in:

- = aree destinate a Standard-verde e parcheggio ricomprese nello stralcio funzionale "0" delle opere di urbanizzazione primaria;
- = aree destinate alla Cittadella dello Sport;
- = aree destinate al POLO SCOLASTICO;
- = aree destinate a Parco in senso stretto (denominate OPERE DEL PARCO).

#### **art. 15-bis. Opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.A. - come tali, da eseguirsi a cura e carico del SOGGETTO ATTUATORE - sono suddivise in cinque stralci funzionali (rispettivamente denominati "0" - "1" - "2" - "3" - "4").

Sono allegati al P.A. i progetti definitivi di ciascuno di tali stralci funzionali

#### **art. 15-ter. Opere di urbanizzazione secondaria**

Le opere di urbanizzazione secondaria di cui il P.A. prevede la realizzazione da parte del SOGGETTO ATTUATORE a scomputo dei relativi oneri sono descritte:

- = nel progetto preliminare I° stralcio della Cittadella dello Sport (CAMPO DI CALCIO), d'ora in poi denominato <<stralcio funzionale A" delle opere di urbanizzazione secondaria>>; rimanendo inteso che, dopo la approvazione del P.A., e prima della stipula della Convenzione di cui al successivo art. 18, dovrà essere presentato dal Soggetto Attuatore, e approvato dalla Giunta Comunale, il progetto definitivo dell'impianto sportivo agonistico omologato per il gioco "calcio", progettato secondo le Norme CONI/FIGC;
- = nel progetto definitivo del Parco in senso stretto (OPERE DEL PARCO) d'ora in poi denominato <<stralcio funzionale "B" delle opere di urbanizzazione secondaria>>.

Delle altre opere di urbanizzazione secondaria (Polo Scolastico e 2° stralcio della Cittadella dello Sport) sono allegati al P.A. i progetti preliminari.

#### **art. 16. Stralci funzionali**

I Permessi di Costruire dei fabbricati e manufatti ricompresi nelle diverse sottozone non potranno essere rilasciati ove non siano previamente state collaudate e cedute le opere di urbanizzazione primaria come individuate nella convenzione, salvo il manto bituminoso di finitura delle superfici di strade e parcheggi, da eseguirsi nei tempi che saranno definiti di intesa con i competenti Uffici Comunali.

#### **art. 17. (segue: Parco)**

Ad integrazione di quanto previsto dal precedente art. 16, nessun Permesso di Costruire di tutti gli Interventi Privati potrà essere rilasciato ove non siano state previamente collaudate e cedute:

- le opere ricomprese negli stralci funzionali "A" e "B" delle opere di urbanizzazione secondaria nonché le opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel lotto funzionale "0".

#### **art. 17-bis. (segue: Istruttoria)**

Fermo rimanendo quanto previsto dagli artt. 16 e 17 che precedono per il rilascio dei Permessi di Costruire degli Interventi Privati, i relativi progetti potranno essere depositati anche antecedentemente alla cessione delle opere di urbanizzazione.

L'istruttoria formale delle richieste di Permesso di Costruire avverrà secondo il procedimento ordinario previsto dalla vigente legislazione nazionale e regionale e con le modalità previste dall'art. 16 del vigente Regolamento Edilizio.

### **PARTE TERZA** **convenzione**

#### **art. 18. Convenzione**

Attraverso la Convenzione che verrà stipulata fra il Soggetto Attuatore e il Comune di Rosignano Marittimo entro 180 giorni dalla pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di definitiva approvazione del P.A. - il cui schema costituisce Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A. - vengono regolati i modi e i tempi di approvazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione che faranno carico al Soggetto Attuatore, nonché i modi e i tempi di cessione delle aree sulle quali è prevista la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **art. 19. (segue)**

La Convenzione inoltre:

- conterrà i vincoli specifici di cui alla successiva PARTE QUARTA;
- conterrà le previsioni in materia di oneri di urbanizzazione di cui al successivo art. 20;
- avrà gli altri contenuti di cui alla Scheda-Norma del P.O.

#### **art. 20. (segue) oneri di urbanizzazione**

Per ciò che concerne gli oneri di urbanizzazione, la Convenzione prevederà:

- = la esecuzione a totale carico del Soggetto Attuatore delle opere di urbanizzazione primaria alle condizioni riportate nella convenzione;
- = la esecuzione da parte del Soggetto Attuatore delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 17 con scomputo fino a concorrenza dei contributi per l'urbanizzazione secondaria.

#### **art. 21. (segue) aree private di uso pubblico**

Con la Convenzione verranno regolati modi e tempi di asservimento all'uso pubblico, in particolare, della piazza antistante alla Grande Struttura di Vendita, e dei suoi Parcheggi di Relazione.

### **PARTE QUARTA** **vincoli specifici**

- A -

#### **edilizia residenziale con finalità sociali**

##### **art. 22. In generale**

Premesso che il P.O. prevede, testualmente:

"Nel comparto deve essere realizzata una quota per edilizia sociale non inferiore al 35% delle volumetrie residenziali di cui almeno la metà deve essere destinata ad edilizia residenziale pubblica da cedere all'Amministrazione comunale nelle forme stabilite dalla legge regionale vigente.

L'edilizia sociale deve essere integrata con le diverse funzioni presenti nel comparto.

A tal fine il Piano attuativo dovrà individuare i lotti e/o alloggi da assegnare a tale finalità.

Gli alloggi per edilizia sociale dovranno avere caratteristiche costruttive e dimensionali dettate dalle leggi in materia".

le disposizioni che seguono danno attuazione a tale previsione.

- A/1 -

##### **art. 23. Cessione area**

Con la Convenzione il Soggetto Attuatore cederà gratuitamente

al Comune le aree costituenti l'intera sottozona **RES.5** e la sua intera capacità edificatoria, indicata nel successivo art. 56.

- A/2 -

**art. 24. Aree vincolate**

~~Gli interi lotti **RES.2.** e **RES.4.** rimangono vincolati al rispetto di quanto previsto dal successivo art. 25.~~

Nella Tavola OSSERVAZIONI del P.A. sono identificati i lotti e i macrolotti vincolati al rispetto del successivo art. 25.

**art. 25. Contenuto del vincolo**

Il vincolo si sostanzia nei seguenti obblighi:

- a) gli alloggi dovranno avere le caratteristiche costruttive e dimensionali dettate dalle leggi in materia;
- b) essi potranno essere ceduti o locati solo a persone che abbiano i requisiti soggettivi previsti dalle leggi in materia e ai prezzi e ai canoni massimi da dette leggi stabiliti.

- B -

**struttura turistico-ricettiva**

**art. 26. Vincoli specifici**

La Convenzione deve inoltre contenere apposito articolo per l'istituzione di un vincolo sulla struttura turistico ricettiva:

- di durata ventennale sulla destinazione d'uso;
- alla indivisibilità e alla gestione unitaria della struttura (attività principale e servizi aggiuntivi e integrativi) essendo l'albergo un pubblico esercizio unitario sia dal punto di vista gestionale che strutturale;
- di divieto di alienare l'alloggio del custode separatamente dalla struttura turistico ricettiva.

- C -

**dimensione alloggi**

**art. 27. Altro vincolo specifico**

Premesso che il P.O. prescrive che, all'interno del P.A., i nuovi alloggi con una superficie utile abitale minima di 60 mq. non devono essere maggiori al 50% del totale, tutti gli alloggi realizzati nella sottozona **RES.1.** (che costituiscono più del 50% del totale) dovranno avere una superficie utile abitabile superiore a 60 mq.

**PARTE QUINTA**

**sottozona G.S.V.**

**art. 28. Destinazioni d'uso**

cat. 3 commerciale sottoc. 3.01.01, 3.02.01

**art. 29. Altri parametri urbanistici**

- a) interventi ammessi: nuova costruzione e, successivamente, quelli di cui all'art. 59;
- b) mq. 7.207,30 di S.U.L. di cui max 4.999 di superficie di vendita;
- c) la Tavola URB.13 - che costituisce Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A. - indica il numero massimo di piani, e l'altezza massima, di ciascun fabbricato;
- d) distanze: v. l'art. 58 che segue.

#### **art. 30. Tipologie**

Le tipologie edilizie sono quelle previste dalla Tavola URB.27 del P.A. - che costituisce Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A. - salvo loro miglior specificazione (anche per ciò che concerne le colorimetrie e i materiali) in sede di singolo progetto edilizio.

#### **art. 31. Altre prescrizioni**

- 1) quanto previsto dall'art. 12 che precede (Progettazione Unitaria);
- 2) le prescrizioni che dovessero venire dettate in sede di iter autorizzativo commerciale.

### **PARTE SESTA** **sottozona M.1.**

#### **art. 32. Destinazioni d'uso**

commerciale sottoc. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03. e 3.04;  
direzionale e di servizio: tutte le sottocategorie eccetto la sottocategoria 5.12

#### **art. 33. Altri parametri urbanistici**

- a) interventi ammessi: nuova costruzione e, successivamente, quelli di cui all'art. 59;
- b) Volume massimo utilizzabile mc. 4.550; S.U.L. max 1.300 di cui max mq. 1.000 di superficie di vendita;
- c) la Tavola URB.13 - che costituisce Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A. - indica il numero massimo di piani, e l'altezza massima, di ciascun fabbricato;
- d) distanze: v. l'art. 58 che segue.

#### **art. 34. Tipologie**

Le tipologie edilizie sono quelle previste dalla Tavola URB.27 del P.A. - che costituisce Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A. - salvo loro miglior specificazione (anche per ciò che concerne le colorimetrie e i materiali) in sede di singolo progetto edilizio.

#### **art. 35. Altre prescrizioni**

Quanto previsto dall'art. 12 che precede (Progettazione Unitaria);

**PARTE SETTIMA**  
**sottozona ALB.**

**art. 36. Destinazione d'uso**

Turistico-ricettiva sottoc. 4.01

**art. 37. Altri parametri urbanistici**

- a) interventi ammessi: nuova costruzione e, successivamente, quelli di cui all'art. 59;
- b) Volume massimo utilizzabile mc. 15.000 S.U.L. max 5.000, n. posti letto 200 max;
- c) la Tavola URB.13 - che costituisce Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A. - indica il numero massimo di piani, e l'altezza massima, del fabbricato;
- d) distanze: v. l'art. 58 che segue.

**art. 38. Tipologie**

La tipologia edilizia è quella prevista dalla Tavola URB.26 del P.A. - che costituisce Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A. - salvo sua miglior specificazione (anche per ciò che concerne le colorimetrie e i materiali) in sede di progetto edilizio.

**art. 39. (segue) Vincoli specifici**

Si richiamano i vincoli specifici dettati dall'art. 26 che precede.

**PARTE OTTAVA**  
**sottozona M.2.**

**art. 40. Destinazioni d'uso**

commerciale sottoc. 3.03.;

**art. 41. Altri parametri urbanistici**

- a) interventi ammessi: nuova costruzione e, successivamente, quelli di cui all'art. 59;
- b) Volume massimo utilizzabile mc. 1.785 S.U.L. max 500;
- c) la Tavola URB.13 - che costituisce Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A. - indica il numero massimo di piani, e l'altezza massima, di ciascun fabbricato;
- d) distanze: v. l'art. 58 che segue.

**art. 42. Tipologie**

Le tipologie edilizie sono quelle previste dalla Tavola URB.26 del P.A. - che costituisce Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A. - salvo loro miglior specificazione (anche per ciò che concerne le colorimetrie e i materiali) in sede di

singolo progetto edilizio.

**PARTE NONA**  
**sottozona RES.1**

**art. 43. Destinazione d'uso**

Residenziale

**art. 44. Altri parametri urbanistici**

- a) interventi ammessi: nuova costruzione e, successivamente, quelli di cui all'art. 59;
- b) Volume massimo utilizzabile mc. ~~38.356,50~~ 44.150 S.U.L. max ~~14.800 mq~~ 17.030;
- c) la Tavola URB.13 - che costituisce Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A. - indica il numero massimo di piani, e l'altezza massima, di ciascun fabbricato;
- d) distanze: v. l'art. 58 che segue.

**art. 45. Tipologie**

Le tipologie edilizie sono quelle previste dalla Tavola ~~URB.22~~ OSSERVAZIONI del P.A. - che costituisce Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A. - salvo loro miglior specificazione (anche per ciò che concerne le colorimetrie e i materiali) in sede di singolo progetto edilizio.

**art. 46. Vincolo specifico**

~~Si richiama i vincoli dettati dagli artt. 14-bis (aree inedificabili) e 27 (dimensione alloggi) che precedono.~~

Si richiamano i vincoli dettati dagli artt. 14-bis (aree inedificabili), 24 (residenza con finalità sociali) e 27 (dimensione alloggi) che precedono.

**PARTE DECIMA**  
**sottozona RES.2.**

**art. 47. Destinazione d'uso**

~~Residenza con finalità sociali~~  
Residenziale

**art. 48. Altri parametri urbanistici**

- a) interventi ammessi: nuova costruzione e, successivamente, quelli di cui all'art. 59;
- b) Volume massimo utilizzabile mc. ~~10.327~~ 9.300, S.U.L. max ~~3.985~~ 3.590 residenziale;
- c) la Tavola URB.13 - che costituisce Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A. - indica il numero massimo di piani, e l'altezza massima, di ciascun fabbricato;
- d) le tipologie edilizie sono quelle previste dalla Tavola URB.23 del P.A. - che costituisce Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A. - salvo loro miglior specificazione (anche per ciò che concerne le colorimetrie e i materiali) in sede di singolo progetto edilizio;

e) distanze: v. l'art. 58 che segue.

**art. 49. Vincolo specifico**

Si richiama il vincolo specifico dettato dall'art. 24 che precede.

**PARTE UNDICESIMA**  
**sottozona RES.3.**

**art. 50. Destinazione d'uso**

Residenziale

**art. 51. Altri parametri urbanistici**

- a) interventi ammessi: nuova costruzione e, successivamente, quelli di cui all'art. 59;
- b) Volume massimo utilizzabile mc. ~~7.143,50~~ 1800 S.U.L. max ~~2.755~~ mq 695;
- c) la Tavola URB.13 - che costituisce Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A. - indica il numero massimo di piani, e l'altezza massima, di ciascun fabbricato;
- d) le tipologie edilizie sono quelle previste dalla Tavola URB.24 del P.A. - che costituisce Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A. - salvo loro miglior specificazione (anche per ciò che concerne le colorimetrie e i materiali) in sede di singolo progetto edilizio;
- e) distanze: v. l'art. 58 che segue.

**PARTE DODICESIMA**  
**sottozona RES.4.**

**art. 52. Destinazione d'uso**

Residenza con finalità sociali

**art. 53. Altri parametri urbanistici**

- a) interventi ammessi: nuova costruzione e, successivamente, quelli di cui all'art. 59;
- b) Volume massimo utilizzabile mc. ~~1.923~~ 2.500 S.U.L. max ~~740~~ mq 965;
- c) la Tavola URB.13 - che costituisce Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A. - indica il numero massimo di piani, e l'altezza massima, di ciascun fabbricato;
- d) le tipologie edilizie sono quelle previste dalla Tavola URB.24 del P.A. - che costituisce Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A. - salvo loro miglior specificazione (anche per ciò che concerne le colorimetrie e i materiali) in sede di singolo progetto edilizio;
- e) distanze: v. l'art. 58 che segue.

**art. 54. Vincolo specifico**

Si richiama il vincolo specifico dettato dall'art. 24 che precede.



**PARTE TREDICESIMA**  
**sottozona RES.5.**

**art. 55. Destinazione d'uso**

Residenza sociale (area e capacità edificatoria da cedersi all'Amministrazione Comunale).

**art. 56. Altri parametri urbanistici**

- a) interventi ammessi: nuova costruzione e, successivamente, quelli di cui all'art. 59;
- b) Volume massimo utilizzabile mc. 12.250 S.U.L. max 4.720;
- c) la Tavola URB.13 - che costituisce Elaborato di Dettaglio delle presenti N.T.A. - indica il numero massimo di piani, e l'altezza massima, di ciascun fabbricato;
- d) distanze: v. l'art. 58 che segue.

**art. 57. Vincolo specifico**

Si richiama il vincolo specifico dettato dall'art. 23 (cessione area) che precede.

**PARTE QUATTORDICESIMA**

**Disposizioni comuni**  
**a tutti gli Interventi Privati**

**art. 58. Distanze**

- a) Rispetto ai fabbricati siti all'esterno del perimetro del P.A. dovrà osservarsi la distanza minima prescritta dal P.O. e dal R.E.
- b) Fra i fabbricati siti all'interno del P.A. non è prescritta alcuna distanza minima, salvo il rispetto delle disposizioni in materia antisismica, e delle altre disposizioni di legge eventualmente applicabili a ciascun fabbricato.
- c) altre distanze prescritte:
  - distanza da strada primaria ml. 7.50
  - distanza da strade di distribuzione residenziale ml. 6.00
  - distanza confini min. ml 5.00.

**art. 58 bis Modalità costruttive**

I nuovi edifici saranno realizzati secondo i principi dell'edilizia sostenibile e secondo le indicazioni/prescrizioni contenute negli articoli 4 e 5 dell'Allegato 1 alle N.T.A. e nelle N.T.A. del Piano Operativo.

Sarà assicurato il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e lo smaltimento delle acque meteoriche.

Per le nuove edificazioni saranno utilizzate tecniche costruttive rivolte al risparmio idrico prevedendo misure che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa ai sensi delle normative vigenti in materia.

**art. 59. Interventi successivamente ammessi**

Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- Edifici residenziali e misti: tessuto urbano "Bb";
- Edifici commerciali: tessuto urbano "Dc";
- Area ed edifici sportivi: tessuto urbano "F2";
- Aree ed edifici con destinazione turistico ricettiva: tessuto urbano "Dta";
- Area ed edifici scolastici: tessuto urbano "F1";
- Aree a verde pubblico, parcheggi pubblici e strade: disciplina contenuta nelle NTA.

**art. 60. Parcheggi pertinenziali**

Le autorimesse pertinenziali private possono essere ubicate e ricavate ai piani interrati degli edifici e nel sottosuolo delle aree assoggettate all'uso pubblico a condizione di non ridurre la superficie di verde.

Rampe e corselli concorrono alla determinazione delle quantità pertinenziali.

Le autorimesse private dovranno essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni delle norme di sicurezza vigenti.

Le uscite di sicurezza potranno essere localizzate ed interessare spazi ed attrezzature pubbliche, ed aree assoggettate all'uso pubblico.

**art. 61. Rinvio**

Per quanto non espressamente regolato dalle presenti N.T.A. (ad es., in materia di superamento delle barriere architettoniche, di contenimento del consumo energetico, etc.) si fa rinvio alle norme di legge e di Regolamento vigenti.