

# **Comune di Prato**

**Assessorato all' Urbanistica  
Settore "4" Area Tecnica  
Servizio "4T" Urbanistica**

**Programma Housing sociale Prato 2012  
Area di intervento 3 Galileo Ferraris Sud**

**P.d.L.**

## **GALILEO FERRARIS SUD** **Variante 2014**

**Elaborato B**

**NTA**

**Novembre 2014**

**Aggiorn. Maggio 2015**

**Gest. PIANO n° 303**

**Assessore all'Urbanistica - Arch. Valerio Barberis**

**Dirigente Settore Area Tecnica - Dr. Luca Poli**

**Dirigente Servizio Urbanistica - Arch. Francesco Caporaso**

**Progettisti - Arch. Salvatore Torre, Arch. Pamela Bracciotti**

**Collaborazione alla Progettazione - Arch. Silvia Balli  
Arch. Monica del Sarto  
Arch. Francesca Guarducci**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
**Aree incluse nel P.d.L. di iniziativa pubblica “G. FERRARIS SUD”**  
**- VARIANTE 2014 - Aggiornamento Maggio 2015 -**  
Approvate con D.C.C. .... del .....2015

**INDICE**

<b>art. 1)</b>	Finalità delle norme	PAG. 1
<b>art. 2)</b>	PdL - Descrizione	PAG. 2
<b>art. 3)</b>	Lotti destinati a Servizi Residenziali Sociali “Srs” - <b>Definizione</b>	PAG. 2
<b>art. 3 bis)</b>	Descrizione lotti residenziali Srs	PAG. 3
<b>art. 4)</b>	Aree di uso pubblico: caratteristiche	PAG. 3
<b>art. 5)</b>	Allineamenti principali e relazioni con l’edificato esistente	PAG. 4
<b>art. 6)</b>	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e per gli impianti Sportivi all’ aperto	PAG. 4
<b>art. 7)</b>	Edificazione dei lotti Srs in funzione delle opere di urbanizzazione primaria	PAG. 4
<b>art. 8)</b>	Realizzazione diretta opere di urbanizzazione primaria	PAG. 5
<b>art. 9)</b>	Conformità dei progetti edilizi esecutivi alla legislazione tecnica	PAG. 5
<b>art. 10)</b>	Modalità di presentazione delle istanze per l’ottenimento dei titoli edilizi	PAG. 5
<b>art. 11)</b>	Gratuità dei titoli edilizi per le aree Srs	PAG. 6
<b>art. 12)</b>	Aree a verde di pertinenza	PAG. 6
<b>art. 13)</b>	Aree a parcheggio di pertinenza	PAG. 6
<b>art. 14)</b>	Superficie lorda pavimento (Slp)	PAG. 6
<b>art. 14 bis)</b>	Superficie appartamenti nei lotti destinati a Srs	PAG. 7
<b>art. 15)</b>	Altezze utili	PAG. 7
<b>art. 16)</b>	Altezze massime volumi tecnici	PAG. 8
<b>art. 17)</b>	Distanze degli edifici	PAG. 8
<b>art. 18)</b>	Abbattimento barriere architettoniche	PAG. 8
<b>art. 19)</b>	Coperture edifici	PAG. 8
<b>art. 20)</b>	Tipologie edilizie	PAG. 8
<b>art. 21)</b>	Normativa geologica	PAG. 9

**ART. 1 Finalità**

*Le presenti NTA integrano le norme del Regolamento Urbanistico per l’edificazione delle aree comprese nel presente P.d.L. di iniziativa pubblica “G. FERRARIS SUD” del Comune di Prato, redatto ai sensi e per gli effetti della Legge 17/08/1942 n. 1150, come in seguito modificata e integrata dalla Legge 6/08/1967 n. 765 e s.m.i e L.R.T. del 3/01/2005 n. 1 in seguito modificata dalla L.R.T. del 10/11/2014 n. 65; nonché ai sensi delle “Norme Tecniche di Attuazione “ del Regolamento Urbanistico del Comune di Prato*

Per quanto non espressamente previsto dalle seguenti norme valgono le norme del Regolamento Urbanistico vigente e le norme dei Regolamenti Comunali Edilizio e di Igiene.

## **ART. 2 P.d.L. “G. FERRARIS SUD” - Descrizione**

Il P.d.L. di iniziativa pubblica “G. FERRARIS SUD” del Comune di Prato è composto dai seguenti elaborati:

*Elaborato A: Relazione Tecnica*

*Elaborato B: Norme Tecniche di Attuazione*

*Elaborato C: Elenchi Catastali*

*Elaborato D: Relazione Finanziaria*

*Elaborato E: Documentazione cartografica e fotografica*

*Elaborato F: Relazione Geologica*

*E sono illustrati dai seguenti elaborati:*

*Tav. n. 1: Estratto del Regolamento Urbanistico: scala 1/ 2000*

*Tav. n. 2: Planimetria Catastale: scala 1/1000/2000*

*Tav. n. 2a: Catastale con aree in aumento e riduzione: scala 1/1000/2000*

*Tav. n. 3: Planimetria Generale/Azzonamento: scala 1/ 1000/2000*

*Tav. n. 3.a Ipotesi di soluzioni per i lotti Srs : scala 1/250 e varie*

*Tav. n. 4: Sezioni: scala 1/500*

*Tav. n. 5: Servizi a rete: scala 1/ 1000*

*Tav. n. 5a: Verifiche di compensazione idraulica: scala 1/ 1000*

Assumono valore **normativo** i seguenti elaborati

- 1. Norme di Attuazione**
- 2. Elenchi Catastali**
- 3. Tav. n. 2 “Planimetria Catastale”**
- 4. Tav. n. 3 “Planimetria Generale/Azzonamento”**

Hanno valore documentale ed esplicativo i restanti elaborati.

## **ART. 3 Lotti destinati a Servizi di edilizia Residenziale Sociale “Srs” - Definizione**

Per Servizi di Edilizia Residenziale Sociale “Srs” si intendono gli interventi di edilizia sociale da destinare alla locazione permanente a cittadini svantaggiati a un canone e con le modalità stabilite dalla L.R.T. 96/96, e s.m. e i..

Tenuto conto del nuovo carico urbanistico, tali interventi, seppur essi stessi compresi tra gli standard, dovranno essere dotati di specifici standard di Parcheggi pubblici in misura almeno pari a mq 3,5 per ogni nuovo abitante equivalente previsto, salvo che venga dimostrato che nell’ambito dell’intervento vi siano già presenti parcheggi sufficienti al nuovo insediamento.

Gli interventi comprendenti “Srs” saranno proposti e realizzati prevalentemente mediante l’adozione di uno strumento urbanistico attuativo che ne risolva nel complesso l’inserimento nel contesto anche riguardo alle dotazioni minime di standard richiesti.

## **ART. 3 BIS Descrizione dei lotti residenziali con destinazione “Srs”**

La Tavola n. 3 del Piano Attuativo individua i lotti destinati a Servizi Residenziali Sociali (Srs) , i relativi parametri planovolumetrici e la ripartizione planimetrica tra le aree edificabili e le rimanenti.

I lotti, qualora pari o superiore a due, sono contraddistinti da una lettera e un numero che individuano l'ubicazione del lotto e la relativa superficie di pertinenza; la tipologia consentita nel lotto viene descritta al successivo art. 20.

I progetti edilizi esecutivi, relativi ai lotti residenziali (Srs), dovranno **rispettare le indicazioni e i limiti massimi ammessi nel presente Piano insieme alle eventuali specifiche norme legate a finanziamenti regionali o di altro soggetto pubblico.**

All'interno **di quanto previsto dal presente Piano Attuativo come Superficie lorda di pavimento** (o volumetria equivalente) residenziale massima, come definita all'art. 14 delle presenti Norme, **o come Superficie utile lorda (Sul)** è sempre ammesso il trasferimento di quote **delle stesse superfici da un lotto ad un altro o da uno stralcio ad un altro** nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie di riferimento. Le modifiche apportate contenenti gli aggiornamenti **con le nuove superfici** dovranno essere riportate negli elaborati di Piano che saranno recepite con atto dirigenziale (D.D.).

Le forme planivolumetriche indicate nella Tav.la n. 3 "Azzonamento", costituiscono riferimento prevalente per la redazione progettuale. Sono ammesse soluzioni in variante purché estese all'intero lotto residenziale e comunque contenute nei limiti dei parametri urbanistici e di coordinamento fissati e compatibile con l'impianto urbanistico generale.

La perimetrazione dei lotti edificabili di "Srs" non ha valore prescrittivo potendosi comunque ammettere senza necessità di variante aree fino al +/- 15% di quelle indicate ovvero con difformità di forma comunque contenute in una fascia di ml. 2,5 negli intorni interno ed esterno del perimetro indicato dal Piano attuativo.

È sempre consentito senza necessità di variante urbanistica il frazionamento catastale dei lotti edificabili per l'attribuzione di diritti, purché funzionale all'organizzazione tipologica dei fabbricati.

Qualora uno stesso lotto sia realizzato a stralci o in tempi diversi, bisognerà preventivamente predisporre un progetto di massima che risolva unitariamente l'intero lotto. Tale elaborato dovrà costituire parte integrante dell'atto autorizzativo, che in tal caso, potrà essere rilasciato anche su porzioni del lotto edificabile.

Nel periodo di validità del Piano Attuativo le eventuali modifiche da apportare all'edificato dovranno avere carattere unitario, interessando almeno l'intero edificio o gli edifici che nel loro insieme concorrono a determinare un carattere unitario all'interno dello stesso lotto o in più lotti edificatori.

## **ART. 4** Aree di uso pubblico: caratteristiche

Le quantità definite a standard per verde pubblico e parcheggi pubblici rappresentano la dotazione auspicabile da realizzarsi mediante il Piano in oggetto. Nel rispetto delle localizzazioni di massima originarie, è ammessa senza necessità di varianti al piano attuativo, una compensazione tra verde pubblico e le aree destinate a parcheggio pubblico fino ad un massimo del **25%**.

Potranno essere realizzate quantità inferiori a quelle previste dal Piano nel caso in cui risultassero insufficienti le provviste economiche messe a disposizione dall'Ente finanziatore, garantendo in ogni caso standard per parcheggi pubblici pari almeno a mq 3,5 per abitante insediato.

I tracciati della viabilità veicolare interni al Piano ed esterni ai lotti fondiari non hanno valore prescrittivo potendosi comunque ammettere, senza necessità di varianti al piano attuativo, tolleranze

dimensionali di mt. 2,5 per traslazioni e di 20° per rotazioni negli intorni interno ed esterno di quanto indicato.

La previsione di aree destinate a “isole ecologiche”, bacini d’accumulo, la quantità e l’esatto posizionamento delle cabine di trasformazione elettrica MT/bt e di cabine o attrezzature di altro tipo, verranno definite nelle fasi di approfondimento progettuale delle opere di urbanizzazione e la loro localizzazione è ammessa senza necessità di varianti al piano attuativo all’interno di spazi originariamente destinate a Verde Pubblico, o a parcheggi pubblici, purché le superfici nette risultanti garantiscano per tali destinazioni le quantità minime previste dal Regolamento Urbanistico e dal D.M. n° 1444/68.

----- Nell’ambito dell’approfondimento progettuale delle opere di urbanizzazione è ammessa una diversa localizzazione e conformazione del **bacino di accumulo** per le acque meteoriche rispetto a quanto previsto nella Tavola **5a "Verifiche compensazione idraulica"** senza necessità di varianti al Piano Attuativo.

In relazione al **dimensionamento**, sono ammesse soltanto modifiche al computo delle aree che dovessero derivare dal maggior dettaglio progettuale, mentre dovranno restar fermi i criteri per il dimensionamento illustrati nella "Tabella di calcolo" della tavola **5a**, derivanti dall’art. 68, comma 2 della Disciplina del Piano Strutturale (tav. **Es.7**).

Il **rilascio** delle acque accumulate dovrà avvenire in modo da evitare incremento di carico idraulico sulla rete fognaria ovvero sul reticolo idrografico superficiale.

Nel caso sia previsto **accumulo** in aree permeabili, dovranno essere adeguatamente gestite le acque potenzialmente contaminate.

## **ART. 5** Allineamento principale e relazioni con l’edificato esistente

La tavola 3 “planimetria generale – Azzonamento” rappresenta graficamente la modalità di allineamento principale dei fabbricati **qualora questo venga specificatamente indicato con un tratto spesso continuo nero**. Essa costituisce invariante ordinatrice della composizione dell’insediamento in vista della costituzione di identificabili “viste prospettiche” sull’ambiente circostante. Nei confronti degli allineamenti indicati nella tavola 3 viene ammessa una tolleranza di +/- 1,50 metri. Eventuali soluzioni con allineamenti diversi potranno essere ammesse qualora estese a tutti gli edifici interessati dall’allineamento

## **ART. 6** Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e per gli impianti sportivi all’aperto

Sono le aree indicate con lettera "c" dall’art. 3 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

La progettazione di dettaglio delle aree a verde pubblico dovrà attenersi alle indicazioni di massima risultanti nella Tav. n. 3 del Piano.

In tali aree dovrà provvedersi alla messa a dimora di piante ad alto e basso fusto e siepi, alla realizzazione di un opportuno corredo funzionale formato da panchine e attrezzature per gioco ragazzi.

L’area dovrà essere completa di tappeti erbosi, vialetti pedonali pavimentati, canaletti per lo scolo dell’acqua, impianto di illuminazione e irrigazione.

Per quanto riguarda le essenze consentite si rimanda al “Regolamento del Verde Pubblico e Privato” del Comune di Prato approvato con D.C.C. 123/05 e s.m.i..

Le piante a portamento fastigato o piramidale dovranno avere una altezza minima di ml. 4,00.

Le piante sempreverdi con le conifere dovranno essere in numero non inferiore ad 1/4.

## **ART. 7** Edificazione dei lotti di Srs in funzione delle opere di urbanizzazione primaria

Qualunque intervento edificatorio all' interno del Piano, dovrà essere preceduto dall' approvazione, da parte del competente organo Comunale, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e dalla loro realizzazione o previsione del Comune di attuarle in tempi congrui con l' edificazione dei fabbricati.

Nel caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria o di una parte funzionale di esse da parte del soggetto attuatore, questo dovrà predisporre le necessarie fasi di approfondimento progettuale.

L'atto autorizzativo edilizio *potrà* essere rilasciato contestualmente all'autorizzazione ad eseguire le opere con la condizione che la prima fase dell' intervento di urbanizzazione primaria, definita come da delibera di C.C. n. 241 del 13.11.1997 e successivi aggiornamenti, sia realizzata preliminarmente all' uscita da terra dei fabbricati. La fase conclusiva delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere completata entro i termini di validità dello specifico atto autorizzativo edilizio.

La volontà di realizzare le opere di urbanizzazione primaria dovrà essere formalizzata dall'operatore attuatore con la redazione e la presentazione del progetto esecutivo, derivato dal progetto generale di cui sopra, costituito da: planimetrie e profili di strade fognature e parcheggi, illuminazione pubblica, verde attrezzato, perizie estimative dei lavori stessi e lettere degli Enti erogatori dei servizi (ENEL, TELECOM, PUBLIACQUA etc.) circa la dotazione delle infrastrutture di competenza.

Gli elaborati sopra descritti dovranno essere convalidati dai competenti Uffici preliminarmente o contestualmente all'esame del progetto edilizio specifico.

## **ART. 8** Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte dell'operatore attuatore

Gli operatori attuatori degli interventi edilizi possono realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria approvate dal Comune o parti funzionali di esse.

L'esecuzione delle opere d'urbanizzazione sarà articolata in due fasi, in derivazione dei contenuti della D.C.C. n. 241/1997, e successive modifiche e integrazioni.

Ove ne ricorrano le condizioni, l'operatore esecutore si impegna a rispettare le procedure previste dal codice dei Contratti Pubblici per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

## **ART. 9** Conformità dei progetti edilizi esecutivi alla legislazione tecnica

La progettazione esecutiva e la realizzazione di un qualsiasi intervento edificatorio all'interno del presente Piano Attuativo, deve pienamente rispondere a tutta la normativa tecnica vigente in materia di edilizia e urbanistica.

Nell'ipotesi di interventi oggetto di finanziamenti speciali, la normativa della legge che li finanzia, costituirà il riferimento prevalente.

## **ART. 10** Modalità di presentazione delle istanze per l'ottenimento dei titoli edilizi

Nei lotti residenziali, l'istanza per l'ottenimento dei titoli edilizi autorizzativi deve essere presentata con le modalità e con gli elaborati previsti, per ciascuna classe di intervento, dal Regolamento edilizio del Comune di Prato.

Le istanze devono inoltre essere corredate dalle indicazioni di:

- definitiva localizzazione, sistemazione e quantificazione del verde pertinenziale;
- sistemazione delle aree di pertinenza condominiali con indicazione dei percorsi pedonali ed altre aree pavimentate, dei percorsi carrabili e degli eventuali parcheggi in superficie, delle aree a verde e relativa piantumazione arborea prevista;
- schemi di massima degli allacciamenti alle reti di distribuzione acqua, metano ed energia elettrica;
- schema grafico e relativo calcolo della superficie utile e della superficie non residenziale degli appartamenti, finalizzata alla verifica di cui al successivo art. 14.
- Elaborato grafico riassuntivo (Tav 0) delle soluzioni architettoniche (piante, prospetti, sezioni etc ) dell'intervento con adeguate scale di rappresentazione e corredato dai principali parametri urbanistico edilizi raffrontati con quanto ammesso dal presente Piano.

I calcoli delle superfici suscettibili di verifica, devono essere corredati dai necessari dimostrativi analitici.

## **ART. 11** Gratuità del titolo edilizio per le aree "Srs"

Per gli interventi edificatori di Servizi Residenziali Sociali (Srs), contenuti nel presente Piano, tenuto conto che gli alloggi realizzati diventeranno di proprietà del Comune di Prato, il rilascio del titolo edilizio non comporta l'applicazione del contributo sul costo di costruzione né degli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria, di cui agli artt. **184 e 185 della LRT 65/14** (ex artt. 119 e 120 della LRT 1/05 già art. 5 della Legge 28.1.1977 n. 10).

## **ART. 12** Aree a verde di pertinenza

In ogni lotto residenziale la superficie a verde effettivamente inerbita, piantumata e permeabile non dovrà essere inferiore a 1/4 della superficie del lotto fondiario e dovrà essere dotata di una quantità minima di piante corrispondente a 1 pianta di alto fusto e 2 a basso fusto ogni 100 mq di superficie.

La superficie a verde deve considerarsi di uso esclusivo ma comune a tutti gli abitanti insediati nel lotto stesso. Non sono pertanto ammesse recinzioni che impediscano la completa e libera percorrenza e fruibilità a livello pedonale, con le sole deroghe per:

- recinzioni di aree limitrofe agli edifici per una fascia di profondità minore/uguale a ml. 6,00, al fine di evitare introspezioni per appartamenti eventualmente ubicati al piano terra. Profondità maggiori saranno ammesse qualora tali sistemazioni lasciassero fasce residuali inferiori a 2 metri. Le recinzioni dovranno essere eseguite con siepi ed eventualmente integrate con rete metallica sostenuta da pali in ferro con altezza max di metri 2; eventuali cordoli in muratura non potranno superare l'altezza di ml. 0,40 f.t.;

Tenuto conto della particolarità del lotto fondiario Srs posto in prossimità della **gora del Lonco** (oggi classificata come fognatura non già come acqua pubblica), per facilitarne la manutenzione, si ritiene necessario prevedere una fascia di area permeabile e inerbita larga circa **m. 2,50** ammettendo nella parte Nord Ovest e nella parte Sud del lotto, se necessaria, solo una recinzione a maglia sciolta. In caso di dimostrata necessità potrà essere resa semipermeabile solo una parte dell'area permeabile di cui sopra.

## **ART. 13** Aree a parcheggio di pertinenza

In ogni lotto residenziale dovranno essere realizzati posti macchina in numero almeno pari al numero complessivo delle abitazioni e conformi alla disciplina sull'abbattimento delle barriere architettoniche contenuta nell'apposito allegato (I) al Regolamento edilizio vigente.

Le autorimesse o i posti macchina coperti dovranno avere una superficie utile minore/uguale a mq. 32,00.

La superficie complessiva a parcheggio all'interno del lotto deve comunque risultare maggiore/uguale a 1/10 del volume di progetto nel rispetto di quanto disciplinato nell'apposito allegato (D) al Regolamento edilizio vigente.

## **ART. 14** Superficie lorda di pavimento (Slp)

La superficie lorda di pavimento (S.l.p.) misura in metri quadrati la somma delle superfici coperte di ogni piano dell'edificio moltiplicata per 0,9, comprendendo nel calcolo i piani seminterrati, interrati e sottotetti abitabili.

Per i piani seminterrati o interrati sottostanti alla sagoma dell'edificio fuori terra, destinati ad ospitare locali abitativi accessori così come definito dal Regolamento edilizio (lavanderie, taverne, vani scala, cantine, sale macchine, rimesse auto etc.) la S.l.p. si calcola misurando la superficie lorda di pavimento del piano moltiplicata per 0,30. Lo stesso parametro si applica anche alla porzione dei piani seminterrati o interrati non sottostanti alla sagoma dell'edificio fuori terra, che nel complesso del piano interrato non superi il rapporto di copertura del lotto del 60%, che siano destinate a rimesse auto a servizio delle abitazioni.

## **ART. 14 bis** Superficie appartamenti dei lotti destinati ad *Srs*

Salvo norme più restrittive derivanti dalla tipologia di finanziamento, si applica quanto di seguito riportato.

La superficie utile (S.u.) degli appartamenti, salvo quanto disposto dal 4° comma dell'art. 5 della Legge 408/49 per le famiglie composte da più di sette persone, dovrà essere minore/uguale a 110,00 mq.

La superficie non residenziale (S.n.r.) dovrà essere contenuta nel complesso entro il 50% della superficie utile. Il limite del 50% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla complessiva S.u. dell'organismo abitativo.

Per superficie utile si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sginci di porte e finestre.

Per superficie non residenziale si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali: logge, balconi, cantinole o soffitte; e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali: androni di ingresso, scale, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche.

Il vano scala esterno agli alloggi (S.n.r.) viene calcolato conteggiando una sola volta la superficie di massimo ingombro dell'intero sviluppo della scala; lo stesso metodo viene usato per le scale interne agli alloggi ad esclusione dei ballatoi con funzioni di disimpegno che si conteggiano piano per piano come S.u.

La superficie delle corsie e degli spazi di manovra coperti, comprensiva della superficie relativa alle autorimesse di cui all'art. 13, non costituisce S.n.r. fino alla concorrenza del 45 % della S.u..

## **ART. 15** Altezze utili

Le altezze utili dei singoli piani sono così definite:

- altezza netta piano interrato o seminterrato: minore/uguale a ml. 2,50;
- altezza netta piano terra pilotis maggiore o uguale a ml. 2,40;
- altezza netta piani residenziali e/o servizi: maggiore/uguale a ml. 2,70;
- la sopraelevazione del primo piano di calpestio residenziale rispetto alla quota di campagna o di marciapiede stradale dovrà essere maggiore/uguale a cm. 30 nel caso in cui non venga realizzato un piano interrato o seminterrato e maggiore/uguale a cm. 15 negli altri casi;
- altezza utile locali per attrezzature commerciali maggiore/uguale ml. 3,00 e comunque nel rispetto di quanto disposto dal regolamento d'igiene del comune di Prato.

Ai fini del computo dell'altezza Max prevista dalle tipologie elencate all'art. 20 è da escludersi lo spessore dei solai eccedente i 30 cm. realizzato per soddisfare i criteri di sostenibilità ambientale contenuta nell'apposito allegato (K) al Regolamento edilizio vigente.

## **ART. 16** Volumi tecnici

Non sono valutabili al fine del calcolo delle altezze e del volume quelli determinati dai locali tecnici posizionati sopra la coperture che dovranno comunque rispettare le seguenti altezze, misurate tra l'estradosso dell'ultimo solaio residenziale e la copertura dei locali stessi:

- scale di accesso alla copertura: minore/uguale a ml. 2,50;
- locale macchine ascensore: min./uguale a ml. 3,50;
- centrale termica: minore/uguale a ml. 2,80.

## **ART. 17** Distanze degli edifici

La tavola n. 3 del Piano riporta lo schema dei vari edifici all'interno dei lotti residenziali. Tale assetto è esemplificativo e come tale può essere modificato in fase di progettazione esecutiva.

Il definitivo posizionamento degli edifici, salvo specifiche diverse indicazioni contenute negli elaborati di Piano, dovrà rispettare le seguenti distanze minime:

- a) dalle strade esterne al Piano e confini interni o esterni al Piano:  $\geq$  di ml. 5,00. Distanze diverse sono ammesse, con le previste tolleranze, solo dai confini interni al Piano per esigenze legate al rispetto degli allineamenti eventualmente riportati nella tav. 3;
- b) da altri edifici: distanza maggiore/uguale a ml. 10,00.
- c) è consentita l'edificazione sul confine solo se la previsione non pregiudica la realizzazione degli edifici limitrofi e la soluzione ritenuta ammissibile dagli Uffici competenti.

## **ART. 18** Abbattimento barriere architettoniche

All'interno dei lotti residenziali e delle aree destinate ad attrezzature e servizi collettivi, il livello del terreno, gli spazi esterni, gli accessi agli edifici, gli spazi condominiali e loro componenti accessibili non devono presentare barriere architettoniche.

## **ART. 19** Copertura edifici

Le coperture potranno essere realizzate in piano o a falde inclinate. In quest'ultimo caso la pendenza massima deve essere minore/uguale al 35%.

## ART. 20 Tipologie edilizie

Sui lotti residenziali “Srs” del Piano, sono consentite tipologie nel rispetto della presente normativa e con riferimento alle altezze massime consentite nei singoli lotti. Le tipologie edilizie, indicativamente possono essere le seguenti:

**TIPOLOGIA 1** Sono ammessi edifici da **tre o quattro** piani fuori terra su seminterrato, piano terra ribassato o su pilotis per un’ altezza massima di ml. **9,5** per gli edifici di **tre** piani e di ml **12,5** per gli edifici di **quattro** piani. Al piano terra è ammessa anche la destinazione a servizi diversi da quello residenziale.

La tipologia consentita è a blocco multipiano in linea con alloggi simplex o duplex con o senza ballatoio.

Il primo piano di calpestio destinato alla residenza deve essere sopraelevato rispetto alla quota definitiva delle adiacenti sistemazioni esterne di minimo 15 cm. Se su locali seminterrati, negli altri casi di almeno cm. 30.

Nell’ ipotesi del piano pilotis lo stesso può essere destinato a cantinette, autorimesse o posti macchina, vani scala ed altri volumi tecnici, la cui superficie non superi complessivamente l’ 85 % della superficie totale del piano stesso. Indicazioni d’uso più specifiche o restrittive del piano terra potranno essere fornite dalla relazione geologica di fattibilità del Piano in oggetto.

**TIPOLOGIA 2** Sono ammessi edifici da **cinque o sei** piani fuori terra su seminterrato, piano terra ribassato o su pilotis per un’ altezza massima di ml. **15,5** per gli edifici di **cinque** piani e di ml **19,0** per gli edifici di **sei** piani. Al piano terra è ammessa anche la destinazione a servizi diversi da quello residenziale.

La tipologia consentita è a blocco multipiano in linea con alloggi simplex o duplex con o senza ballatoio.

Il primo piano di calpestio destinato alla residenza deve essere sopraelevato rispetto alla quota definitiva delle adiacenti sistemazioni esterne di minimo 15 cm. Se su locali seminterrati, negli altri casi di almeno cm. 30.

Nell’ ipotesi del piano pilotis lo stesso può essere destinato a cantinette, autorimesse o posti macchina, vani scala ed altri volumi tecnici, la cui superficie non superi complessivamente l’ 85 % della superficie totale del piano stesso. Indicazioni d’uso più specifiche o restrittive del piano terra potranno essere fornite dalla relazione geologica di fattibilità del Piano in oggetto.

## ART. 21 Normativa geologica

*In fase di redazione dei progetti edilizi esecutivi dovranno essere effettuate tutte le indagini geologiche e geotecniche secondo quanto indicato nello specifico studio di fattibilità geologica di supporto al presente Piano e comunque ai sensi del DPGR. n. 36/R/09, in particolare agli artt. 6 e 7, ed ai sensi del D.M. Infrastrutture 14/1/08 Norme Tecniche per le Costruzioni e s.m.i.*