

COMPAGNIA DEL TURISMO s.r.l.

Corso Matteotti, 8 - Milano

C.F.: 04609630969

COMUNE DI VEDANO OLONA COMUNE DI LOZZA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

Area "Località Fontanelle" Area G (Ex Cartiera)

Area B/SU 2

Titolo elaborato :

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

All.to n.

B_07
.....

Revisioni	Controllato	Approvato	Data :	Scala :
			Ottobre 2013	
			Febbraio 2014	

Concept Design :

Consulenze :

Il Progettista :

 **add** architecture design and development srl
via dezza 32 via per busto 9
20144 milano 21058 sobbiate olona (va)
italia italia
tel +39 02 48193922 tel +39 0331 677959
fax +39 02 48016628 fax +39 0331 329306

Visto

Visto

COMPAGNIA DEL TURISMO s.r.l.

Corso Matteotti, 8 - Milano

C.F.: 04609630969
.....

Comune di Vedano Olona
Comune di Lozza

“PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
RELATIVO ALL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE
“LOCALITÀ FONTANELLE” - AREA G - EX CARTIERA
DEL COMUNE DI VEDANO OLONA E ALL'AMBITO DI
TRASFORMAZIONE B/SU – COMUNE DI LOZZA”

Norme Tecniche di Attuazione

Indice

Titolo I	Ambito di applicazione, finalità ed elaborati.....	3
Art.1.	Ambito di applicazione	3
Art.2.	Definizioni e rimandi.....	3
Art.3.	Attuazione del Piano attuativo.....	3
Art.4.	Elaborati costitutivi il Piano attuativo.....	3
Titolo II	Parametri urbanistici ed edilizi.....	5
Art.5.	Parametri urbanistici – edilizi, distanze ed altezze dei nuovi edifici.....	5
Art.6.	Distanze	7
Art.7.	Consistenza volumetrica, destinazioni d’uso e parametri urbanistici di progetto	9
Art.8.	Sistemazioni delle aree esterne asservite all’uso pubblico e di pertinenza	10
Art.9.	Dotazione di parcheggi pertinenziali.....	10
Art.10.	Aree per servizi pubblici o di uso pubblico e generale	10
Titolo III	Modalità di attuazione e termini di validità del Piano attuativo	11
Art.11.	Progettazione e attuazione degli interventi edilizi	11
Art.12.	Modifiche al Piano attuativo	11
Titolo IV	Prescrizioni inerenti la qualità edilizia	12
Art.13.	Qualità edilizia, requisiti energetici ed acustici	12

Titolo I Ambito di applicazione, finalità ed elaborati

Art. 1. Ambito di applicazione

Le presenti norme si applicano all'area interessata dalla ex area industriale dismessa - Ex Cartiera Sottrici – localizzata tra i territori comunali di Vedano Olona e quello di Lozza, in prossimità del sistema infrastrutturale dello svincolo denominato 'Ponte di Vedano', in confluenza tra la SP ex SS233 Varesina e le SP57 della Selvagna e SP3.

Tale ambito, così come identificato graficamente sulla tavola grafica *A_04 - Planivolumetrico generale di progetto*, interessa una Superficie Territoriale (St) complessiva di circa 60.000 mq.

Art. 2. Definizioni e rimandi

Per quanto non specificatamente disciplinato dalle presenti norme si fa riferimento alle Norme del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente.

Art. 3. Attuazione del Piano attuativo

Viene data esecuzione al Piano attuativo mediante l'intervento di nuova costruzione, secondo quanto previsto dalle seguenti norme.

Il Piano attuativo quantifica un fabbisogno di aree a servizi pari a mq. 31.126 (200% della Slp di progetto) che vengono reperiti in loco e destinati a parcheggio e verde, per una superficie complessiva pari a mq. 36.226,64. Tali aree verranno asservite all'uso pubblico perpetuo.

Le presenti norme disciplinano la possibilità di operare, in sede di attuazione degli interventi, modifiche planivolumetriche ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005.

Art. 4. Elaborati costitutivi il Piano attuativo

Costituiscono parte integrante del Piano attuativo i seguenti elaborati:

A_01	<i>Inquadramento territoriale e analisi del contesto urbano</i>	<i>Varie</i>
A_02	<i>Rilievo area e individuazione catastale dell'ambito</i>	<i>Varie</i>
	<i>Modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	
A_03	<i>Stralcio P.G.T. Comune Vedano Olona: Aree di trasformazione - Carta dei vincoli Stralcio P.G.T. Comune di Lozza</i>	<i>Varie</i>
	<i>Modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	
A_04.0	<i>Planivolumetrico generale di progetto</i>	<i>1: 500</i>
A_04.1	<i>Sezioni schematiche</i>	<i>1: 500</i>
	<i>Modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	
A_05	<i>Indici urbanistici e verifiche dotazione aree a servizi</i>	<i>1:1.000</i>
	<i>Modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	
A_06	<i>Cessioni e asservimenti di aree</i>	<i>1:1.000</i>

Modificato a seguito delle richieste di integrazioni

A_07.0	Edificio 1. Schemi piante di progetto	1: 200
A_07.1	Edificio 1. Schemi prospetti e sezioni di progetto	1: 200
A_08.0	Edificio 2. Schemi piante di progetto	1: 200
A_08.1	Edificio 2. Schemi prospetti e sezioni di progetto	1: 200
A_09.0	Edificio 3 – 4 – 5 . Schemi piante di progetto	1: 200
A_09.1	Edificio 3 – 4 – 5 . Schemi prospetti e sezioni di progetto	1: 200
A_10	Viste prospettiche	
A_11	Skyline	
A_12.1	Edificio 1. Dettagli di facciata	1: 50
A_12.2	Edificio 2. Dettagli di facciata	1: 50
A_12.3	Edificio 3 – 4 - 5. Dettagli di facciata	1: 50
A_13	Reti sottoservizi esistenti	1:1.000
A_14	Reti sottoservizi di progetto	1:1.000
A_15	Sezioni tipo e particolari parcheggio	Varie
A_16	Computo metrico parcheggi standard asserviti all'uso pubblico e viabilità interna	
A_17	Individuazione aree a bosco classificate nel Piano di Indirizzo Forestale - P.I.F. - Modificazioni, integrazioni e compensazioni delle aree relative al sistema boschivo	1:2.000

Modificato a seguito delle richieste di integrazioni

B_01	Schema di convenzione	
	Modificato a seguito delle richieste di integrazioni	
B_02	Rilievo fotografico	
B_03	Zonizzazione acustica	1:2.000
B_04	Valutazione previsionale clima acustico	
B_05	Relazione tecnica e cronoprogrammi lavori	
B_06	Atti di proprietà	
B_07	Norme tecniche di attuazione	
	Modificato a seguito delle richieste di integrazioni	
B_08	Quadro economico	
B_09	Relazione geologica e geotecnica	
B_10	Studio di sostenibilità idrologico-idraulica	

Titolo II Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 5. Parametri urbanistici – edilizi, distanze ed altezze dei nuovi edifici

Per disciplinare gli interventi del Piano attuativo vengono definiti i seguenti parametri urbanistici e edilizi, come individuato nelle Tavole A_05 - *Indici urbanistici e verifiche dotazione aree a servizi* e A_06 - *Cessioni e asservimenti di aree*, riprendendo le definizioni previste dalle N.d.A. del P.d.R. e dal Regolamento Edilizio Comunale.

- *Perimetro dell'ambito di intervento*: ricomprende l'ambito di intervento oggetto di P.A.;

- *Superficie coperta*: è l'area risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale del perimetro esterno fuori terra dell'edificio, con esclusione:

a) per dei fabbricati con destinazione diversa dalla produttiva delle parti fuori terra aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili, se aventi -rispetto al filo facciata- un distacco non eccedente 1,20 mt., se eccedente viene misurato per l'intera superficie dell'aggetto;

b) per i fabbricati con destinazione produttiva, le parti fuori terra aggettanti aperte quali, sporti di gronda, pensiline e simili, se aventi, rispetto al filo facciata, un distacco non eccedente 2,50 mt., se eccedente viene misurato per l'intera superficie dell'aggetto; della superficie dei silos, dei serbatoi e dei depositi a cielo aperto nonché degli impianti di depurazione, e dei volumi tecnici.

- *Altezza dei fabbricati*: definisce per ogni singola zona l'altezza massima ammissibile degli edifici dal suolo, sia in termini metrici (Hm) che parametrici (Hp), per numero di piani fuori terra.

L'altezza metrica viene calcolata, dalla quota naturale del terreno (o da quella del terreno sistemato, se più bassa) misurata per ogni singola facciata quale differenza dal punto più basso della facciata al piede del fabbricato (senza considerare i corselli di accesso alle autorimesse interrate o seminterrate realizzati in trincea) , fino ad una delle seguenti quote:

a) per i fabbricati a destinazione diversa da quella produttiva, alla quota del punto più alto dell'estradosso della struttura di copertura (piana o a falda unica o colmo del tetto se inclinata ed a più falde), senza tener conto degli impianti di condizionamento, e dei volumi tecnici che svettano oltre il punto più alto per una quota non superiore ad 1,00 mt., le strutture ed impianti superiori a tale quota vengono considerati nella verifica dell'altezza massima del fabbricato.

b) per i fabbricati a destinazione produttiva, fino alla quota del punto più alto dell'estradosso della copertura, senza tener conto:

- delle torri di raffreddamento e dei camini,

- dei volumi tecnici che svettano oltre il punto più alto per una quota non superiore ad 2,50 mt.

- degli impianti tecnici quali strutture per pannelli solari,

- dei pannelli perimetrali di contenimento della copertura che non superino di oltre 60 cm. il punto più alto della copertura.

- *Superficie lorda di pavimento (slp)*: E' la somma delle superfici dei singoli piani dell'edificio comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, compresa la superficie degli eventuali soppalchi, misurata al lordo dei muri e divisori interni e dei muri perimetrali. Vengono pertanto conteggiate nel computo della Slp anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinate a depositi, magazzini, uffici, laboratori, sale riunioni, e comunque le superfici agibili, ad eccezione di quanto definito nelle specifiche dei casi di esclusione successivamente descritti.

Non concorrono a formare la S.I.p. le superfici relative a:

a) aggetti e spazi aperti, quali terrazze, balconi, logge e porticati, con la possibilità di conteggiare i portici adibiti ad attività commerciale aperti su due lati nella misura del 60% (CONTRODEDUZIONE n. 38);

b) i volumi tecnici, (come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31.01.1973 n. 2474) e cioè i vani e gli spazi con specifica ed esclusiva destinazione strettamente necessari a contenere, a prescindere dalla collocazione, le apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti termici, elettrici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, di captazione e di trasformazione dell'energia solare, di raccolta e sgombero dei rifiuti, idrici, telefonici, ecc..) ed i vani tecnici (cunicoli, cavedi, intercapedini) dedicati specificamente ed esclusivamente al passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere; le superfici al servizio di più unità abitative relative ai vani scala, agli androni di ingresso e gli spazi comuni di distribuzione, delimitate da un vano proprio, separato fisicamente dagli spazi di abitazione;

c) locali accessori, in cui non sia prevista permanenza di persone, di pertinenza delle unità immobiliari destinate ad abitazioni, quali ad esempio cantine, lavanderie, locali raccolta rifiuti, locali tecnici, con altezza utile non superiore a m. 2,40 (è consentita un'altezza maggiore per i soli locali tecnici qualora richiesta da norme vigenti, o dagli Enti preposti al controllo), realizzate nei piani interrati e seminterrati (considerando come tali i locali con la quota di pavimento posta ad una distanza non inferiore a 130 cm. dalla quota + 0.00 di riferimento). Sono inoltre escluse dal calcolo della S.L.P. le superfici accessorie esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente autorizzate, realizzate fuori terra con altezza netta interna inferiore o uguale a mt. 2,50 nonchè quelle interrate e/o seminterrate.

d) autorimesse e spazi coperti destinati alla sosta ed al ricovero di autovetture di pertinenza di singole unità immobiliari residenziali, per i box fuori terra quelli compresi entro il limite previsto dal regolamento edilizio per la costruzione delle autorimesse di pertinenza dei fabbricati esistenti;

e) sono inoltre totalmente o parzialmente considerate nel calcolo della S.L.P le superfici dei sottotetti secondo le seguenti specifiche (da verificare rispetto alle murature ed ai solai che delimitano le superfici non considerando a tal fine eventuali pareti interne di suddivisione degli spazi e le controsoffittature) :

- non costituiscono SLP le superfici dei sottotetti in cui l'altezza media ponderale interna non sia superiore a 1,59 mt.

- le superfici dei sottotetti in cui l'altezza media ponderale interna sia uguale o superiore a 1,60 mt. ed inferiore a 2,40 mt., sono considerati nel calcolo della SLP in ragione del 60% della superficie complessiva dell'intero piano del sottotetto compreso entro il profilo esterno delle pareti perimetrali,
- le superfici dei sottotetti in cui l'altezza media ponderale interna sia uguale o superiore a 2,40 mt., sono considerati nel calcolo della SLP in ragione del 100% della superficie complessiva dell'intero piano del sottotetto compreso entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

Per le destinazioni produttive, artigianali ed industriali, e ad essa assimilabili, nel computo della Slp sono compresi sia i locali destinati al lavoro che i locali e gli spazi al coperto destinati ad esposizione dei prodotti, al deposito di merci, attrezzi e macchinari o agli impianti tecnici.

- *superficie drenante*: è la parte di superficie fondiaria costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, nel suolo od in sottosuolo.

Ai fini della verifica della superficie drenante, si applicano le seguenti disposizioni - nel caso in cui gli spazi dovessero essere completate con manti superficiali non a verde:

- pavimentazioni in pietra naturale e/o asfalto: indice di impermeabilizzazione pari al 100%,
- pavimentazioni in pietra naturale posati a secco su letto di sabbia, senza cappa inferiore: indice di impermeabilizzazione pari al 50%,
- pavimentazioni in blocchetti preconfezionati posati a secco su letto di sabbia, senza cappa inferiore: indice di impermeabilizzazione pari al 50%,
- ghiaietto, pietrischetto posati su terreno naturale o sabbia naturale: indice di impermeabilizzazione pari allo 00%,
- autobloccanti in cemento tipo "prato armato" sono considerati filtranti al 50% mentre gli autobloccanti in P.V.C. sono da considerarsi filtranti al 100%.

Rimane fermo il rispetto di disposizioni più restrittive in materia di igiene edilizia ed ambientale.

Art. 6. Distanze

La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade è disciplinata dal presente articolo, riprendendo le definizioni previste dalle N.d.A. del P.d.R. e dal Regolamento Edilizio Comunale.

La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato.

La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada.

La distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di scale aperte, balconi e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i mt. 1,20

- *Distanze tra i fabbricati*: per gli interventi sugli edifici esistenti di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione), è ammesso il mantenimento delle distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a m. 10,00. Sono ammesse distanze inferiori nell'ambito di piani attuativi, fatta eccezione per i confini dell'area oggetto di intervento unitario, e purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.

E' ammessa a confine, la costruzione degli edifici accessori pertinenziali al fabbricato principale con altezza massima d'ingombro (quota terreno naturale – estradosso del punto più alto della copertura) non superiore a mt. 3,00 e altezza media fuori terra all'intradosso non superiore a mt. 2,50.

Si prescrive una distanza minima di 3,00 mt. tra gli accessori ed i fabbricati principali; è comunque sempre ammessa la costruzione in aderenza.

- *Distanza dei fabbricati dal ciglio stradale*: per i fabbricati, o porzioni di essi prospicienti strade pubbliche si prescrivono le distanze minime dal ciglio stradale di cui ai successivi punti.

Ai fini dell'applicazione della presente norma, per individuare il ciglio stradale, il calibro stradale da considerare è quello risultante dalla tavola di azionamento per le strade che, al momento dell'adozione del piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire o di presentazione di denuncia di inizio di attività, risultino non ancora realizzate o soggette ad ampliamento in attuazione del PGT. Per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate in esecuzione del PGT, la larghezza prevista è pari a quella indicata sugli elaborati grafici del PGT o in mancanza di tale indicazione è pari a quella in concreto esistente.

- Per gli interventi di ricostruzione (compresi quelli rientranti nell'ambito della ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione nelle zone esterne al perimetro del tessuto urbano consolidato, la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali e ciclabili) deve essere pari:

- a) a m. 5,00, per strade di larghezza prevista inferiore a m. 7,00;
- b) a m. 7,50, per strade di larghezza prevista da m. 7,00 a 15,00;
- c) a m. 10,00, per strade di larghezza prevista superiore a m. 15,00,

salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata sulla tavola di azionamento.

Per gli interventi di soprizzo e di ampliamento di edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

Nel caso di preesistenza prevalente di fabbricati residenziali già allineati, al fine di creare un allineamento omogeneo del fronte strada dei fabbricati, la distanza dal ciglio stradale può essere determinata in base a tale allineamento, in deroga alle norme del presente punto.

- Le norme dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento prevalgono sulle previsioni della tavola di azionamento e sulle precedenti disposizioni ove si tratti di costruzioni da realizzare al di fuori del centro abitato ed ove l'applicazione di dette norme comporti il rispetto di una distanza maggiore.

- Per gli impianti tecnologici non si applicano le norme che precedono. Sono comunque tassative le norme dettate dal Codice della Strada.

- In caso di formazione recinzione fronte strada (sia all'interno che all'esterno del TUC), il posizionamento della stessa, qualora in prosecuzione di arretramenti consolidati, dovrà seguire tali allineamenti, ciò pur mantenendo salva la distanza del fabbricato dal ciglio strada per come definita ai punti precedenti. In caso di presenza di "fascia" di rispetto stradale individuata nella tavola di azionamento, l'arretramento della recinzione dovrà seguirne il limite interno.

Art. 7. Consistenza volumetrica, destinazioni d'uso e parametri urbanistici di progetto

Il Piano attuativo prevede interventi di nuova edificazione per una superficie massima ammissibile di slp pari a mq 18.670, così come disciplinato dalla "Scheda Ambito di Trasformazione – Area G", contenuta nell'elaborato A14 – Schede delle aree di trasformazione del Documento di Piano del Comune di Veduggio (Slp max. mq. 15.000), e dalla "Scheda Ambito di Trasformazione B/SU2", contenuta nell'elaborato 1C – Schede delle aree di trasformazione del Documento di Piano del Comune di Lozza (Slp max. mq. 3.670).

Il Piano attuativo ammette, per gli interventi di nuova costruzione, le seguenti destinazioni d'uso:

- Terziaria e commerciale: esercizi di vicinato; attività paracommerciali; grandi strutture di vendita; medie strutture di vendita; commercio all'ingrosso di generi non alimentari; esercizi pubblici; artigianato di servizio connesso alla cura della persona ed alla manutenzione di beni durevoli; distributori di carburanti; attività per il tempo libero e la cura persona;
- Direzionale: uffici direzionali; banche, finanziarie, assicurazioni; studi professionali; ricerca e formazione;
- Produttiva: attività di produzione di beni; attività di produzione di servizi (produttivo avanzato); attività artigianali;
- Ricettiva: alberghi-motels residence/case albergo residenze assistite;
- Residenziale di servizio.

I parametri urbanistici di progetto, sono determinati nella Tavola n. *A_05 Indici urbanistici e verifiche dotazione aree a servizi* del Piano Attuativo e qui di seguito riepilogati:

St = mq 59.610;

Slp = mq 15.563;

Vd = verde drenante minimo il 15% della St;

H = altezza massima degli edifici ml 16.

Art. 8. Sistemazioni delle aree esterne asservite all'uso pubblico e di pertinenza

Nella Tavola n. *A_06 - Cessioni e asservimenti di aree* sono indicate le sistemazioni superficiali delle aree di pertinenza degli edifici.

Gli interventi previsti dovranno porre particolare attenzione agli aspetti ambientali e di mitigazione, mediante una consistente piantumazione di alberature e/o siepi secondo quanto previsto dai regolamenti locali ed in coerenza con le indicazioni riportate negli atti di pianificazione comunale.

L'accesso alle aree asservite potrà essere regolato con un sistema a sbarre al fine di garantire una migliore sicurezza delle stesse. La gestione e le modalità di apertura di tali spazi saranno regolati da apposito atto da concordare con l'Amministrazione.

Art. 9. Dotazione di parcheggi pertinenziali

Il Piano attuativo prevede la dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali così come individuato nella Tavola n. *A_05 - Indici urbanistici e verifiche dotazione aree a servizi*. Al fine della quantificazione della dotazione di parcheggi pertinenziali, in relazione alla Legge 122/89 art. 2 comma 2, e della L.R. 12/2005 art. 66, si assume il rapporto mq 1,00 di parcheggio per ogni 10 mc di slp; a tale fine il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,00 a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali e dalla destinazione d'uso, così come specificato all'interno del P.G.T. di Vedano Olona, nelle Norme del Piano delle Regole dall'art.11, comma 2. È da prevedere inoltre la verifica di cui all'allegato B al Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 10. Aree per servizi pubblici o di uso pubblico e generale

I carichi urbanistici e il conseguente fabbisogno di aree a servizi sono determinati nella Tavola n. *A_05 - Indici urbanistici e verifiche dotazione aree a servizi* del Piano attuativo e qui di seguito riepilogati:

SLP mq	destinazione	parametro	Standard generato mq	Standard reperito mq
15.563	Terziaria, commerciale, direzionale.	200% slp	31.126,00	<u>36.226,64</u>

Sulla Tavola *A_06 - Cessioni e asservimenti*, in colore blu sono individuate le aree asservite a parcheggio, e in verde scuro le aree asservite a verde, ai sensi della Convenzione, previa realizzazione delle opere e degli interventi previsti dal Piano attuativo e secondo le modalità sancite dalla stessa Convenzione attuativa.

Ai fini della determinazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico generale reperite, sono state conteggiate le dimensioni in termini areali.

Titolo III Modalità di attuazione e termini di validità del Piano attuativo

Art. 11. *Progettazione e attuazione degli interventi edilizi*

L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla stipulazione della Convenzione Urbanistica approvata congiuntamente al Piano Attuativo.

L'articolazione temporale degli interventi previsti viene definita dal Crono programma allegato al Piano attuativo e, relativamente agli impegni in capo al Soggetto attuatore, dalla Convenzione urbanistica.

Art. 12. *Modifiche al Piano attuativo*

Nel rispetto del dimensionamento globale degli insediamenti, della dotazione di aree e spazi per servizi pubblici e di uso pubblico e delle caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano attuativo, sono ammesse modifiche plani volumetriche al programma stesso promosse dal Soggetto attuatore di concerto con l'Amministrazione Comunale.

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12 del 11/03/2005 si considerano caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano attuativo:

- individuazione dell'ambito di intervento;
- l'edificabilità massima e le destinazioni d'uso attribuite, di cui all'Art.7, fatti salvi i margini di oscillazione ammessi e ivi normati;
- le altezze massime degli edifici come individuate nella Tavola n. *A_05 - Indici urbanistici e verifiche dotazione aree a servizi* e specificato all' Art.7;
- la superficie minima delle aree in asservimento;
- la dotazione minima dei parcheggi pertinenziali.

Costituisce aspetto urbanistico primario, oltre a quanto indicato al punto 2) che precede, anche la riduzione degli impegni previsti dalla convenzione attuativa.

Le modifiche del Piano attuativo, conformi ai disposti dell'art. 14, comma 12, della L.r. n. 12/2005, secondo quanto stabilito dai precedenti commi saranno assunte dal Comune in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

È facoltà dell'operatore procedere allo sviluppo dell'intero ambito di intervento, attraverso ambiti autonomi.

Il Piano attuativo ha validità di 10 anni decorrenti dalla data di stipula della Convenzione urbanistica.

Titolo IV Prescrizioni inerenti la qualità edilizia

Art. 13. Qualità edilizia, requisiti energetici ed acustici

La qualità edilizia degli interventi prevederà l'attinenza alle normative di riferimento comunali, e comunque garantendo l'innalzamento della qualità architettonica del paesaggio urbano.

Rispetto ai temi del rendimento energetico, delle emissioni inquinanti e di valorizzazione delle risorse naturali, tutte le edificazioni realizzate in attuazione del Piano Attuativo, dovranno rispondere ai requisiti prestazionali previsti dalle specifiche normative di settore vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi. In particolare in materia di rendimento energetico gli immobili dovranno essere realizzati nel rispetto dei disposti del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192 e dei relativi decreti attuativi; in materia di uso delle acque reflue il R.R., 24 marzo 2006 n.4.

In tema di comfort acustico le edificazioni realizzate in attuazione del Piano Attuativo dovranno garantire il raggiungimento di un livello di comfort acustico contenuto nei limiti stabiliti dalla normativa vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi alle stesse relative, e secondo i regolamenti comunali vigenti in materia.

Gli ambienti destinati ad attività lavorative, commerciali e pubblici esercizi ubicati all'interno degli edifici oggetto del presente Piano Attuativo potranno usufruire di sola illuminazione e/o aereazione artificiale. In tale eventualità gli impianti dovranno essere progettati e realizzati secondo quanto previsto dalle norme in materia al fine di garantire pieno rispetto dei requisiti minimi sanitari.

Dovrà comunque essere verificata la conformità con il titolo III del Regolamento Locale d'Igiene.

Al fine di garantire l'omogeneità delle costruzioni all'interno dell'ambito, i fabbricati dovranno per quanto possibile avere caratteristiche (tipologia materiali, colori, ecc.) uniformi.

Tale indicazione sarà oggetto di verifica da parte della commissione paesaggio che potrà fornire indicazioni o suggerimenti in merito.