

# APD1.02

## PIANO ATTUATIVO

### PROPONENTI



COOPERCASA s.c.ar.l. - capogruppo  
via guido rossa 225, 51100 pistoia  
C.F./P.I. 00926220476  
CASATOSCANA s.c.  
via guido rossa 225, 51100 pistoia  
C.F./C.I. 01164840470

### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

arch. caterina BIAGIOTTI  
responsabile servizio urbanistica  
COMUNE DI QUARRATA

### PROGETTISTI

arch. andrea CAMMILLI  
via aretina 97rosso, 50136 firenze - 3396831893  
C.F. CMMNDR74R22D612C  
arch. claudia FANCIULLACCI  
via e. fermi 5, 51039 quarrata (pt) - 057373076  
C.F. FNCCLD79S59G713F

### COLLABORATORI

geom. fiorello GORI  
geom. irene GORI

### CONSULENTI

dott. geol. pergentino GIOVANNELLI - geologia e idraulica  
via g.verga 5, 51100 pistoia - 057333919  
C.F. GVNPGN50D10G713W

### ELABORATO

# NTA

### CONTENUTO

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### REV / DATA

03 / febbraio 2013

### NOTE

Pratica Urbanistica n.10/2011  
Piano attuativo area ADP1.02, via dei Ronchi-via Santa Lucia  
Prot.gen. n.49195/2011 Quarrata, 10 novembre 2011

COMUNICAZIONE PARERE CVT atto n°13 - seduta del 16 gennaio 2013  
Prot.gen. n.2681/2013 Quarrata, 21 gennaio 2013

è vietata la riproduzione anche parziale, cessione a terzi, diffusione, se non dietro espressa autorizzazione scritta degli autori e dei proprietari, ogni violazione sarà perseguita ai sensi delle vigenti leggi

titolo	classe	stato	elaborato	livello	scala	revisione	codice tavola
APD	VU1	P	NTA	--	--	03	

## Indice generale

Informazioni generali.....	2
Art.1   Estensione del Piano.....	3
Art.2   Elaborati del Piano.....	3
Art.3   Stralci funzionali e lotti edificatori.....	3
Art.4   Classificazione ed utilizzazione funzionale delle aree.....	4
Art.5   Aree a verde pubblico.....	4
Art.6   Viabilità, parcheggi, percorsi pedonali, verde di arredo urbano.....	5
Art.7   Aree edificabili.....	5
Art.8   Prescrizioni per gli interventi edilizi.....	6
Art.9   Aree di pertinenza degli edifici.....	7
Art.10   Parcheggi privati.....	7
Art.11   Opere di urbanizzazione.....	8
Art.12   Prescrizioni geologiche.....	8
Art.13   Standards del Piano Attuativo APD1.02.....	8
Planivolumetrico di progetto .....	8
Ipotesi planivolumetriche .....	10
Ipotesi Planivolumetrico 01.....	11
Ipotesi Planivolumetrico 02.....	12

## Informazioni generali

### titolo della proposta

AREA A PIANIFICAZIONE DIFFERITA DI TIPO 1 N. 02 (APD1.02)

### proponenti

COOPER CASA società cooperativa a responsabilità limitata

via Guido Rossa 225, Pistoia - C.F./P.I. 00926220476

legale rappresentante: ing. Paolo Bevilacqua - 0573 986188

(paolo@coopercasa.it)

CASA TOSCANA società cooperativa

via Guido Rossa 225, Pistoia - C.F./P.I. 01164840470

legale rappresentante: sig. Luciano Pratesi o Innocenti

### autorità procedente

Comune di Quarrata

via Vittorio Veneto 2, Quarrata (Pistoia) - C.F. 00146470471

responsabile del procedimento: arch. Caterina Biagiotti

### progettisti

arch. Andrea Cammilli

via Aretina 97rosso, Firenze - 339 6831893

(cg.architetti@gmail.com)

arch. Claudia Fanciullacci

via Fermi 5, Quarrata (PT) - 331 3883380

(claudia.fanciullacci@gmail.com)

### localizzazione

coordinate maps.google.it: 43.841372,10.976586

## **Art.1 | Estensione del Piano**

Il presente Piano è redatto secondo le disposizioni del vigente RU del Comune di Quarrata ed in particolare delle norme che disciplinano l'attuazione delle Aree a Pianificazione Differita (Art. 52-61 delle NTA allegate al RU), nonché delle norme relative alle aree pianificate di tipo AP1 di cui all'art. 172 bis e all'allegato C2 con specifica scheda per l'area AP1.02a, come modificate e inserite con la variante al RU approvata contestualmente all'approvazione del presente piano attuativo. Esso interessa la porzione di area compresa tra via S.Lucia, via Ronchi ed il fosso Fermulla.

## **Art.2 | Elaborati del Piano**

Il Piano è composto dai seguenti elaborati:

- 01 - Inquadramento urbanistico
- 02 - Planimetria di rilievo - stato di fatto e di diritto
- 03 - Urbanizzazioni esistenti
- 04 - Planimetria generale - con sezione ambientale e sezione tipo
- 05 - Schemi funzionali
- 06a - Schemi urbanistici
- 06b - Planimetria e sezioni ambientali - stralci funzionali stato modificato-sovrapposto
- 07a - Opere di urbanizzazione
- 07b - Opere di urbanizzazione
- 08 - Ipotesi planivolumetriche
- 09 - Simulazioni tridimensionali
- 10 - Proposta adeguamento lavori pubblici
- RTG - Relazione tecnica generale
- VI-ip - Valutazione Integrata - informativa preliminare
- RGI - Relazione di fattibilità Geologico-Idraulica
- NTA - Norme Tecniche di Attuazione
- DF - Documentazione Fotografica
- BC - Bozza di Convenzione
- QE - Quadro Economico

## **Art.3 | Stralci funzionali e lotti edificatori**

Lo stralcio funzionale individua i lotti edificatori e le opere di urbanizzazione ad essi funzionali.

Il lotto edificatorio individua l'unità edilizia minima di intervento per la quale è richiesto uno specifico progetto ed il rilascio di un unico titolo abilitativo (permesso di costruire).

Lo stralcio A è costituito da due lotti edificatori, il primo comprendente gli edifici A1 e A2, l'altro comprendente

l'edificio A3, lo stralcio B è costituito da un unico lotto edificatorio comprendente gli edifici B1 e B2, lo stralcio C è costituito da un unico lotto edificatorio comprendente gli edifici C1 e C2.

L'agibilità/abitabilità di ogni lotto è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative allo stralcio funzionale di cui il lotto fa parte. E' comunque ammessa la possibilità di redigere un solo progetto e richiedere il corrispondente titolo abilitativo per più stralci funzionali e per più lotti edificatori.

## **Art.4 | Classificazione ed utilizzazione funzionale delle aree**

L'area oggetto del presente Piano Attuativo è suddivisa in zone così classificate:

*Aree di uso pubblico o di interesse collettivo:*

- per verde con o senza attrezzature;
- per sedi viarie, piazze, parcheggi, verde di arredo stradale;
- per piste ciclo-pedonali;

*Aree edificabili private a destinazione prevalentemente residenziale:*

dove sono consentite le seguenti destinazioni così come definite nel RU agli (artt.n. 10-19):

- residenza (art.12 delle NTA del RU)
- attività artigianale complementare alla residenza (art.13 co.1 punto b2 e co.4 delle NTA del RU)
- esercizi di vicinato (art.14 co.1 punto c.1 e co.2 prima linea delle NTA del RU)
- attività di somministrazione di alimenti e bevande (art.14 co.1 punto c.4 e co.5 delle NTA del RU)
- attività di vendita della stampa quotidiana e periodica (art.14 co.1 punto c.5 e co.6 delle NTA del RU)
- direzionale (art.15 delle NTA del RU)
- servizi (art.17 co.2 delle NTA del RU) limitatamente alle seguenti funzioni: f1 (esclusi i nidi aziendali di cui all'art. 4 della L.R.32/2002) - f6 - f8 - f9 (ad eccezione di presidi ospedalieri e cliniche) - f10- f11- f16

## **Art.5 | Aree a verde pubblico**

Le aree a verde pubblico sono indicate nell'elaborato 05 'Schemi funzionali'.

La sistemazione di tali aree sarà definita nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sulla base delle indicazioni contenute negli elaborati del Piano Attuativo e delle specifiche che verranno richieste dal Servizio Lavori Pubblici, in conformità con le perizie di stima allegate al piano.

La superficie complessiva delle aree destinate a verde pubblico attrezzato e ad orti sociali (stralcio B) non potrà risultare inferiore a quella di mq 7459 fissata dal Piano Attuativo fatte salve eventuali modeste riduzioni dovute a ragioni tecniche connesse alla realizzazione della viabilità e dei percorsi pedonali ed al potenziamento dei parcheggi pubblici, purché approvate dai competenti servizi comunali.

Ai fini della verifica degli standard è consentito conteggiare fra le aree a verde pubblico anche le aree destinate a verde di arredo stradale ed a percorsi pedonali, quando costituiscono un collegamento tra le aree a verde ed il parco.

## **Art.6 | Viabilità, parcheggi, percorsi pedonali, verde di arredo urbano**

Queste aree sono destinate alla formazione degli spazi per la circolazione degli autoveicoli e per la loro sosta, al verde di arredo stradale ed ai percorsi pedonali.

### *6a \_ Percorsi pedonali*

Le sedi viarie del Piano Attuativo sono classificate come segue :

1) Asse pedonale principale (accessibilità carrabile occasionale e limitata esclusivamente a veicoli d'emergenza, traslochi).

Orientato in senso nord-sud con partenza dal parcheggio pubblico, collegato a Via S. Lucia, fino all'innesto con l'asse collegato a via dei Ronchi.

2) Asse pedonale secondario (con passaggio interrato della dorsale impiantistica).

(accessibilità carrabile limitata esclusivamente a veicoli d'emergenza, traslochi, carico e scarico solo per attività commerciali anche con mezzi pesanti di adeguate dimensioni).

Orientato in senso nord-sud sul margine est dell'area edificata, in parte carrabile esclusivamente per servire gli accessi ai parcheggi interrati privati.

Tali assi sono contrassegnati nell'elaborato 05 'Schemi funzionali' con apposito segno grafico.

All'interno delle zone di cui al presente articolo, potranno realizzarsi impianti a verde di arredo stradale e canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotto, linee elettriche, metanodotto, ecc.)

### *6b\_ Percorsi carrabili*

Il primo, a nord, da Via S. Lucia conduce all'interno del parcheggio pubblico e continuando per un breve tratto permette l'accesso ai parcheggi privati interrati degli edifici A3, A2; il secondo da sud permette da via Ronchi l'accesso al parcheggio pubblico ed ai parcheggi interrati privati degli edifici B1, B2, C2

Sarà indicata con apposita segnaletica la viabilità carrabile consentita ai soli privati per l'accesso ai parcheggi interrati.

All'interno delle zone di cui al presente articolo, potranno realizzarsi impianti a verde di arredo stradale e canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotto, linee elettriche, metanodotto, ecc.).

## **Art.7 | Aree edificabili**

Sono aree contrassegnate nell'elaborato 05 'Schemi funzionali' con apposita campitura.

Le aree sono suddivise in 4 lotti. Per ciascun lotto sono individuati, la potenzialità edificatoria e le destinazioni consentite. Le potenzialità edificatorie di ciascun lotto potranno variare in relazione agli schemi alternativi previsti nelle tavole del Piano Attuativo con le norme e i parametri stabiliti dal successivo art.13.

Sono ammessi diversi assetti dei lotti edificabili sulla base degli schemi esemplificativi nell'elaborato 08 'Ipotesi

planivolumetriche', a condizione che siano rispettate le dotazioni di verde pubblico e di parcheggi pubblici come da elaborato 05 'Schemi funzionali' e che di questi ultimi ne rimanga inalterata l'ubicazione. Le funzioni non residenziali saranno localizzate negli edifici denominati nel Piano Attuativo con le lettere C2 e A1. A tali condizioni il numero dei piani previsto per i singoli edifici all'interno dei lotti edificabili potrà variare tra 2 e 3 piani fuori terra senza comportare variante al Piano Attuativo. La soluzione planivolumetrica scelta con il primo intervento diverrà vincolante per gli interventi successivi.

La progettazione degli edifici dovrà comunque essere coordinata con particolare riferimento alle soluzioni tipologiche, alle altezze, alle sistemazioni esterne, all'impiego dei materiali e delle cromie dei prospetti. Al fine di perseguire una continuità formale del linguaggio architettonico ed una omogeneità dell'intervento in riferimento alle proporzioni compositive, alle scelte materiche ed alle finiture utilizzate, gli edifici realizzati nel primo stralcio funzionale faranno da linee guida per la realizzazione dei successivi stralci.

## **Art.8 | Prescrizioni per gli interventi edilizi**

La progettazione edilizia dovrà osservare oltre alle leggi e normative vigenti le seguenti prescrizioni:

le superfici utili lorde previste in ciascun lotto sono indicate nella tavole 05 'Schemi funzionali' e 06a 'Schemi urbanistici' o in alternativa nella tav 08, posto quanto prescritto dal precedente art. 7 e dal successivo art. 13.

In fase di attuazione del Piano le superfici previste per i singoli lotti e/o stralci potranno subire modeste e motivate variazioni a condizione che sia comunque assicurato il rispetto della superficie utile lorda complessiva, fissata per l'intero Piano Attuativo. Nel caso di modifiche rientranti nei limiti stabiliti dalla presente norma, sarà obbligo dei progettisti verificare di volta in volta, in sede di richiesta di permesso di costruire, il rispetto della S.U.L. complessiva.

L' area di "galleggiamento" degli edifici di ciascun lotto è indicata nell'elaborato 06a 'Schemi urbanistici' e 06b 'Planimetria e sezioni ambientali - stralci funzionali stato modificato-sovrapposto' : la superficie coperta non potrà in nessun caso essere superiore al 50 % della superficie fondiaria del lotto.

La distanza minima di 3,00 m dell'area di galleggiamento dal perimetro del lotto è indicato negli elaborati di cui sopra. In deroga alla norma generale, ai sensi dell'art.68 comma 5 lett b, dell'art. 69 comma 7 e dell'art. 70, comma 7 delle NTA del RU, deve essere rispettata una distanza minima assoluta di ml. 3,00 tra l'edificio interessato dal progetto ed i confini di proprietà. La stessa distanza minima è prescritta quando l'area contigua sia destinata ad uso pubblico. Tale distanza, misurata ortogonalmente a ciascuna delle pareti interessate e radialmente rispetto a ciascun spigolo della costruzione, si considera verificata se in ciascun punto risulta pari o superiore al minimo prescritto.

Le quote altimetriche riportate nell'elaborato 06a 'Schemi urbanistici' e 06b 'Planimetria e sezioni ambientali - stralci funzionali stato modificato-sovrapposto' hanno carattere indicativo e dovranno essere verificate a seguito della redazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.

Le altezze massime degli edifici sono indicate nell'elaborato 04 'Planimetria generale - con sezione ambientale' e non potranno essere superiori a 11.50 m per gli edifici a tre piani.

I parcheggi inerenti le costruzioni dovranno avere una superficie minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie utile lorda per ciascun edificio.

Le tipologie di edifici potranno essere in linea o a schiera come meglio specificato all'art.13 e seguenti.

Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici da realizzare all'interno del Piano Attuativo sono quelle di cui agli artt. 4 e 7 delle presenti NTA.

La superficie utile lorda complessiva non potrà essere superiore a 6000 mq. La destinazione d'uso residenziale avrà una SUL non superiore a 5400 mq mentre quella commerciale - direzionale non dovrà superare i 600 mq.

Il numero massimo di unità immobiliari realizzabili nell'intero comparto è pari a 60, di cui n.24 in stralcio A, n. 16 in stralcio B, n.20 in stralcio C. Potrà essere modificato il numero massimo di unità afferenti ad uno stralcio purché sia rispettato il numero massimo complessivo, che è vincolante.

**Gli alloggi di edilizia sociale saranno realizzati su uno o più edifici e comunque dovranno essere previsti sin dal primo stralcio funzionale integrandoli con la progettazione delle altre tipologie edilizie.**

La quantità minima di edilizia sociale da realizzarsi nei singoli stralci sarà pari al 25% della quantità di edilizia residenziale relativa a quello stralcio, salvo il caso che la dotazione del 25% della quantità complessiva di edilizia residenziale relativa all'intero piano attuativo non sia già stata raggiunta con i precedenti interventi.

La superficie utile netta (SUN) di ciascun alloggio non può essere inferiore a 45 mq.

Gli alloggi di edilizia sociale dovranno essere conformi alle prescrizioni stabilite dalla normativa per l'edilizia pubblica espressamente richiamate dalla convenzione urbanistica sottoscritta con il Comune.

## **Art.9 | Aree di pertinenza degli edifici**

I giardini privati e condominiali potranno essere recintati con muretti, che dovranno limitarsi al contenimento delle differenze di quota tra pubblico e privato.

Sarà comunque privilegiato il mantenimento di una buona permeabilità tra spazio pubblico e privato; leggere pendenze dei percorsi e leggere differenze di quota, contribuiranno ad evitare repentini passaggi tra pubblico e privato.

Le recinzioni dovranno risultare omogenee per tutti i lotti del Piano Attuativo e dovranno inderogabilmente avere le stesse caratteristiche su tutti i fronti stradali.

## **Art.10 | Parcheggi privati**

Oltre ai parcheggi pertinenziali individuati all'interno degli edifici, la cui misura è stabilita ai sensi della L. 122/89 e dall'art. 64 delle NTA del RU, nel Piano Attuativo sono individuati i parcheggi per la sosta di relazione e per la sosta temporanea dei mezzi per la movimentazione delle merci delle attività commerciali e quelli destinati ai fruitori delle stesse.

Tali parcheggi insistono sulle aree adiacenti a quelle previste per i parcheggi pubblici (senza incidere sulle quantità a standard già individuate dal Piano), all'interno degli edifici a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nell'orario d'apertura degli esercizi, e ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

I parcheggi per la sosta di relazione sono calcolati nelle misure sotto indicate:

Esercizi di vicinato alimentari e non alimentari con SV < 300 mq

Spazio da destinare a parcheggio di relazione 1mq/mq di SV

Le superfici a parcheggio indicate sono comprensive degli spazi di manovra degli autoveicoli come da normativa vigente.



I parcheggi interrati privati indicati nell'elaborato 06a 'Schemi urbanistici' potranno avere disposizione diversa, purché rientranti nel perimetro di ogni lotto.

### **Art.11 | Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde pubblico, impianti di rete) saranno realizzate sulla base di uno specifico progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale.

E' ammessa la redazione delle opere di urbanizzazione in stralci funzionali collegati agli interventi edilizi come da tav 05.

Le modalità di realizzazione delle opere ed i relativi oneri saranno stabiliti dall'Amministrazione Comunale in conformità alla normativa vigente.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà comprendere il progetto di sistemazione idraulica collegato al comparto.

La realizzazione di tale intervento secondo le indicazioni contenute nella RGI 'Relazione di fattibilità Geologico-Idraulica', dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. In sede di redazione del progetto esecutivo sono ammesse variazioni rispetto alle indicazioni progettuali contenute nelle tavole del Piano Attuativo, senza che queste comportino varianti al Piano stesso, secondo quanto previsto all'art.4, purché le variazioni siano di modesta entità e approvate dai competenti uffici comunali.

### **Art.12 | Prescrizioni geologiche**

Tutti gli interventi pubblici e/o edifici privati dovranno rispettare le indicazioni e/o prescrizioni geologiche a salvaguardia del rischio idraulico, idrogeologico e sismico risultanti dallo stato di fattibilità facente parte del Piano Attuativo.

Il non incremento del rischio in ragione della realizzazione dell'intervento è ottenuto mediante un opportuno sistema di stoccaggio del volume d'acqua sottratto alla potenzialità di invaso dell'area occupata dall'intervento. Tale volume sarà alloggiato nel verde pubblico interno all'area di Piano, o altra soluzione idonea da verificare in sede di progettazione esecutiva.

### **Art.13 | Standards del Piano Attuativo APD1.02**

#### **Planivolumetrico di progetto**

In esecuzione della deliberazione C.C. n.53 del 03.05.2011, avente per oggetto l'approvazione e la nomina dei soggetti vincolati per la procedura competitiva di cui all'art. 52 delle NTA, il presente Piano Attuativo prevede i seguenti parametri complessivi di zona:

*Sf = 23050 mq (22627 rilevati)*

*S.U.L. Max = 6000 mq*

*S.U.L. Residenziale max = 5400 mq, di cui*

*S.U.L. Residenziale convenzionata min = 1350 mq*

*S.U.L. Commerciale = 600 mq*

*H max = 11.50 m*

*Parcheggi e viabilità pubblica di progetto = 2973 mq*

*Spazi a verde di progetto = 4086 mq + 3373 mq (orti sociali stralcio B)*

*Spazi per attrezzature di interesse collettivo di progetto = 540 mq*

*Ampliamento area scolastica = (da assoggettare a convenzione)*

*Superficie permeabile richiesta = 5762 mq ( 25% di Sf)*

*Superficie permeabile di progetto = 8908 mq (38.60% di Sf)*

La verifica delle superfici permeabili, in considerazione dell'estensione delle aree a verde pubblico e della distribuzione delle stesse all'interno degli stralci, può essere effettuata sul complesso delle superfici fondiarie del piano e non sul singolo lotto.

La permeabilità generale effettuata sul complesso delle superfici fondiarie del piano è verificata in fase di piano attuativo e dovrà essere maggiore del 25 % della Sf; la permeabilità parziale degli stralci A, B e C, potrà, in riferimento a quanto precedentemente citato, non rispettare tale percentuale.

Per quanto attiene la dislocazione della funzione commerciale all'interno dell'area di intervento è prevista negli edifici di testa A1 e C2 e la superficie complessiva di questa dovrà essere tale che, sommata a quella residenziale, non superi la superficie massima edificatoria prevista dal Piano Attuativo pari a 6000 mq di S.U.L..

La realizzazione del Piano Attuativo si attua con l'esecuzione dei seguenti interventi distinti per fasi, stralci, lotti come di seguito indicati:

#### **STRALCIO FUNZIONALE A (edifici A1, A2, A3)**

##### **Lotto 1A edifici A1 e A2**

##### **Lotto 2A edificio A3**

Superficie Fondiaria (Sf)	= 8090 mq
Superficie utile lorda (S.U.L.)	= 2590 mq
H max	= 11.50 m
Tipologia Edilizia	edifici a schiera ( A2), in linea (A1,A3)
Destinazione d'uso	vedi artt. 4 e 7
Numero Piani fuori terra Max	2(A1,A2) - 3(A3)
Parcheggi pubblici e viabilità pubblica	= 1200 mq

Tale lotto può scambiare il 20% della SUL con gli stralci funzionali B e C

I piani interrati devono essere protetti dall'ingresso delle acque di ristagno o correnti con adeguate opere.

Il calpestio del piano terra degli edifici deve essere rialzato rispetto al piano di riferimento almeno di 20 cm.

#### **STRALCIO FUNZIONALE B (edifici B1, B2)**

##### **Lotto unico edifici B1 e B2**

Superficie Fondiaria (Sf)	= 7550 mq
Superficie utile lorda (S.U.L.)	= 1560 mq
H max	= 11.50 m
Tipologia Edilizia	edifici a schiera (B1, B2 )
Destinazione d'uso	vedi artt. 4 e 7
Numero Piani fuori terra Max	2 ( B1,B2)
Parcheggi pubblici e viabilità pubblica	= 1773 mq

Tale lotto può scambiare il 20% della SUL con lo stralcio funzionale **A e C**

I piani interrati devono essere protetti dall'ingresso delle acque di ristagno o correnti con adeguate opere.

Il calpestio del piano terra degli edifici deve essere rialzato rispetto al piano di riferimento almeno di cm 20 cm.

### **STRALCIO FUNZIONALE C (edifici C1, C2)**

#### **Lotto unico edifici C1 e C2**

Superficie Fondiaria (Sf)	= 6452 mq
Superficie utile lorda (S.U.L.)	= 1850 mq
H max	= 11.50 m
Tipologia Edilizia	in linea (C1,C2)
Destinazione d'uso	vedi artt. 4 e 7
Numero Piani fuori terra Max	3 ( C1,C2)
Parcheggi pubblici	= realizzati negli stralci A e B

Tale lotto può scambiare il 20% della SUL con i lotti **A e B**

I piani interrati dovranno essere protetti dall'ingresso delle acque di ristagno o correnti con adeguate opere.

Il calpestio del piano terra degli edifici deve essere rialzato rispetto al piano di riferimento almeno di 20 cm.

### **Ipotesi planivolumetriche**

Nell'elaborato Tav\_08 'Ipotesi planivolumetriche', vengono proposti schemi alternativi di distribuzione planivolumetrica. Mantenendo la filosofia progettuale di concorso sono state sviluppate due soluzioni alternative. Nell'ipotesi 01 gli edifici più alti sono disposti al centro, mentre ai lati sono disposti quelli più bassi, tale disposizione evidenzia attraverso un movimento centrifugo l'apertura verso la città, (richiamo all'isolato cittadino).

Nell'ipotesi 02 si ha una valorizzazione della centralità della piazza attraverso un movimento centripeto dovuto alla collocazione di edifici più bassi al centro e più alti sui lati esterni.

**Ipotesi Planivolumetrico 01**

Per quanto attiene la dislocazione della funzione commerciale all'interno dell'area di intervento è prevista negli edifici di testa A1 e C2 e la superficie complessiva di questa dovrà essere tale che sommata a quella residenziale non superi la superficie massima edificatoria prevista dal Piano Attuativo.

**STRALCIO FUNZIONALE A (edifici A1, A2, A3)****Lotto 1A edifici A1 e A2****Lotto 2A edificio A3**

Superficie Fondiaria (Sf)	= 8090 mq
Superficie utile lorda (S.U.L.)	= 2570 mq
H max	= 11.50 m
Tipologia Edilizia	edifici a schiera (A1), in linea (A2,A3)
Destinazione d'uso	vedi artt. 4 e 7
Numero Piani fuori terra Max	2(A1) - 3(A2,A3)
Parcheggi pubblici e viabilità pubblica	= 1200 mq

Tale lotto può scambiare il 20% della SUL con gli stralci funzionali **B e C**

I piani interrati devono essere protetti dall'ingresso delle acque di ristagno o correnti con adeguate opere.

Il calpestio del piano terra degli edifici deve essere rialzato rispetto al piano di riferimento almeno di 20 cm.

**STRALCIO FUNZIONALE B (edifici B1, B2)****Lotto unico edifici B1 e B2**

Superficie Fondiaria (Sf)	= 7550 mq
Superficie utile lorda (S.U.L.)	= 1650 mq
H max	= 11.50 m
Tipologia Edilizia	edifici a schiera(B2) , in linea(B1)
Destinazione d'uso	vedi artt. 4 e 7
Numero Piani fuori terra Max	2(B2) - 3(B1)
Parcheggi pubblici e viabilità pubblica	= 1773 mq

Tale lotto può scambiare il 20% della SUL con lo stralcio funzionale **A e C**

I piani interrati devono essere protetti dall'ingresso delle acque di ristagno o correnti con adeguate opere.

Il calpestio del piano terra degli edifici deve essere rialzato rispetto al piano di riferimento almeno di cm 20 cm.

**STRALCIO FUNZIONALE C (edifici C1, C2)****Lotto unico edifici C1 e C2**

Superficie Fondiaria (Sf)	= 6452 mq
---------------------------	-----------

Superficie utile lorda (S.U.L.)	= 1780 mq
H max	= 11.50 m
Tipologia Edilizia	edifici a schiera(C2), in linea (C1)
Destinazione d'uso	vedi artt. 4 e 7
Numero Piani fuori terra Max	2(C2) - 3(C1)
Parcheggi pubblici	= realizzati negli stralci A e B

Tale lotto può scambiare il 20% della SUL con i lotti **A e B**

I piani interrati dovranno essere protetti dall'ingresso delle acque di ristagno o correnti con adeguate opere.

Il calpestio del piano terra degli edifici deve essere rialzato rispetto al piano di riferimento almeno di 20 cm.

### Ipotesi Planivolumetrico 02

Per quanto attiene la dislocazione della funzione commerciale all'interno dell'area di intervento è prevista negli edifici di testa A1 e C2 e la superficie complessiva di questa dovrà essere tale che sommata a quella residenziale non superi la superficie massima edificatoria prevista dal Piano Attuativo.

#### **STRALCIO FUNZIONALE A (edifici A1, A2, A3)**

**Lotto 1A edifici A1 e A2**

**Lotto 2A edificio A3**

Superficie Fondiaria (Sf)	= 8090 mq
Superficie utile lorda (S.U.L.)	= 2440 mq
H max	= 11.50 m
Tipologia Edilizia	edifici a schiera (A2,A3), in linea (A1)
Destinazione d'uso	vedi artt. 4 e 7
Numero Piani fuori terra Max	2(A2,A3) - 3(A1)
Parcheggi pubblici e viabilità pubblica	= 1200 mq

Tale lotto può scambiare il 20% della SUL con gli stralci funzionali **B e C**

I piani interrati devono essere protetti dall'ingresso delle acque di ristagno o correnti con adeguate opere.

Il calpestio del piano terra degli edifici deve essere rialzato rispetto al piano di riferimento almeno di 20 cm.

#### **STRALCIO FUNZIONALE B (edifici B1, B2)**

**Lotto unico edifici B1 e B2**

Superficie Fondiaria (Sf)	= 7550 mq
Superficie utile lorda (S.U.L.)	= 1670 mq
H max	= 11.50 m
Tipologia Edilizia	edifici a schiera (B1), in linea (B2)

Destinazione d'uso vedi artt. 4 e 7

Numero Piani fuori terra Max 2(B1) - 3(B2)

Parcheggi pubblici e viabilità pubblica = 1773 mq

Tale lotto può scambiare il 20% della SUL con lo stralcio funzionale **A e C**

I piani interrati devono essere protetti dall'ingresso delle acque di ristagno o correnti con adeguate opere.

Il calpestio del piano terra degli edifici deve essere rialzato rispetto al piano di riferimento almeno di cm 20 cm.

### **STRALCIO FUNZIONALE C (edifici C1, C2)**

#### **Lotto unico edifici C1 e C2**

Superficie Fondiaria (Sf) = 6452 mq

Superficie utile lorda (S.U.L.) = 1890 mq

H max = 11.50 m

Tipologia Edilizia edifici a schiera (C1), in linea (C2)

Destinazione d'uso vedi artt. 4 e 7

Numero Piani fuori terra Max 2(C1) - 3(C2)

Parcheggi pubblici = realizzati negli stralci A e B

Tale lotto può scambiare il 20% della SUL con i lotti **A e B**

I piani interrati dovranno essere protetti dall'ingresso delle acque di ristagno o correnti con adeguate opere.

Il calpestio del piano terra degli edifici deve essere rialzato rispetto al piano di riferimento almeno di 20 cm.

I progettisti

arch. Andrea CAMMILLI (responsabile della progettazione)

arch. Claudia FANCIULLACCI