

PIEMONTE

COMUNE DI SETTIMO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

Richiesta approvazione Piano Esecutivo Convenzionato,
sito in Settimo Torinese, Via Moglia-Via Bergamo
Zona Normativa **Ha48**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il professionista incaricato:

Arch. Salvatore ZIMMARDI

Versione Luglio 2022

Collaboratori:

Geom. Giovanni PIAVENTO

Geom. Claudio LUCATO

Geom. Marco GABETTI

Geom. Paolo AIMARETTI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.E.C. Ha48

Di seguito vengono riportate, suddivise per macro settori, norme e prescrizioni che regolano le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, all'interno dell'area normativa Ha 48, come previsto dagli elaborati del P.E.C.

1. ELABORATI DEL P.E.C. Ha 48

- Schema di convenzione
- Relazione tecnica illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Quadro economico
- Relazione fotografica
- Relazione previsionale di clima acustico
- Relazione geologica e geotecnica preliminare
- Progetto botanico generale – Relazione Botanica
- Progetto botanico generale – Elaborato grafico
- Relazione tecnico descrittiva idraulica
- Elaborati grafici comprendenti le seguenti tavole di progetto:
 - Tavola n. 1 – Estratti, Rilievo area e Calcoli;
 - Tavola n. 2 – Lottizzazione, progetto di intervento
 - Tavola n. 3 - Progetto aree verdi;
- Tavole opere di urbanizzazione:
 - Tavola n. 1 – Opere di Urbanizzazione – Planimetria generale;
 - Tavola n. 2 – Opere di Urbanizzazione – Fognatura nera;
 - Tavola n. 3 – Opere di Urbanizzazione – Fognatura bianca;
 - Tavola n. 4 – Opere di Urbanizzazione – Acquedotto;

- Tavola n. 5 – Opere di Urbanizzazione – ENEL;
- Tavola n. 6 – Opere di Urbanizzazione – TELECOM;
- Tavola n. 7 – Opere di Urbanizzazione – Sezione stradale;
- Tavola n. 8 – Opere di Urbanizzazione – Sezioni e particolari fognatura nera;
- Tavola n. 9 – Opere di Urbanizzazione – Sezioni e particolari fognatura bianca;
- Computo metrico estimativo di massima delle OOUU primarie previste;
- Computo metrico estimativo di massima delle OOUU secondarie previste;
- Relazione generale – Opere di Urbanizzazione

2. SISTEMAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE

Viabilità pubblica

È prevista la realizzazione di una principale viabilità pubblica che percorre la zona di intervento in senso longitudinale, tra la via Moglia e la via Bergamo, quindi parallela al Corso Piemonte.

Tale viabilità è composta come segue:

- Marciapiede verso lotti privati nord;
- 1 corsia per senso di marcia;
- Parcheggio a raso strada;
- Percorso ciclopedonale verso canale irriguo;

La larghezza della viabilità così descritta sarà di 14,00 m. totali, tranne che per il tratto iniziale verso la via Moglia in cui la larghezza si ridurrà a 11,50 m. per l'assenza dei parcheggi lato strada.

La viabilità pubblica avrà un andamento semi-pianeggiante rispetto la quota altimetrica della via Bergamo e in prossimità della via Moglia si raccorderà alla

quota della via pubblica stessa mediante raccordo con pendenza massima 8%, come da normativa stradale.

Percorsi pedonali

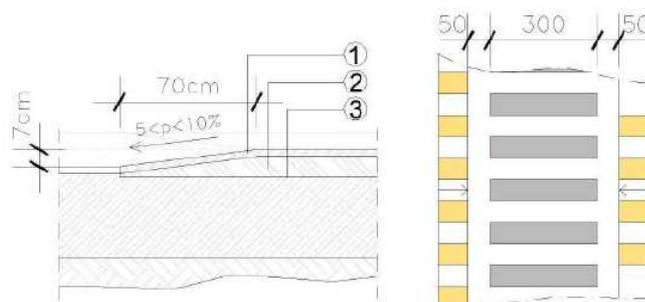
I marciapiedi saranno realizzati con larghezza minima di 2,00 m. e dislivello rispetto al manto stradale non superiore a 0,15 m. L'illuminazione pubblica sarà collocata sulla fascia marginale del marciapiede in modo da non ostacolare il passaggio pedonale. Il percorso ciclopedonale avrà larghezza di metri 3,00 e in prossimità della via Moglia cambierà lato della strada, andando a sfociare nell'area verde attrezzata.

Le rampe di raccordo con il piano stradale saranno realizzati con pendenza massima dell'8%, collocati o parallelamente al senso di marcia dei veicoli, o ortogonali al senso di marcia in corrispondenza degli attraversamenti pedonali; in tal caso la larghezza della rampa non sarà inferiore a 1,20 m e sarà compresa entro la sagoma del marciapiede.



Schema 1: Rampe di raccordo

Gli attraversamenti pedonali saranno dotati di sistemi per l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per non vedenti e ipovedenti (es. Sistema Loges). Gli stessi non avranno in alcun caso larghezza inferiore a 2,50 m e saranno rialzati rispetto al manto stradale di una quota non superiore a 7,00 cm.



Schema 2: Attraversamenti pedonali

Pista ciclopedonale

Il percorso ciclopedonale sarà integrato alla viabilità pubblica essendo posizionato tra i parcheggi a raso e il canale irriguo. La fruizione del percorso sarà quindi protetta dal flusso veicolare in modo da rendere più sicuro il suo utilizzo. Nei pressi della via Moglia il percorso ciclopedonale attraverserà la viabilità e si unirà alla via Moglia o all'area verde attrezzata o al parcheggio pubblico in progetto.

Manutenzione rii

Si fa espresso richiamo a quanto stabilito in sede di parere da parte del Consorzio BN.S.F.

Sono presenti n°3 tratti di canali irrigui e precisamente:

- Tratto parallelo alla via Moglia e ricadente su area destinata a dismissione per standard urbanistici. Tale rio, già intubato, verrà mantenuto come tale, intervenendo per il solo tratto ricadente al di sotto della futura viabilità pubblica in progetto. La manutenzione di detto tratto resterà in capo alla pubblica amministrazione;
- Tratto parallelo al tratto precedente e collocato tra i lotti 1 e 2. Tale rio verrà mantenuto a cielo libero tranne che per il tratto ricadente al di sotto della futura viabilità pubblica in progetto; la manutenzione sarà a carico del consorzio BN.S.F., per quanto di competenza, come stabilito dallo statuto dello stesso; la quota eventualmente restata per altri interventi, non di competenza del Consorzio irriguo, sarà ripartita tra i soggetti attuatori, pro quota.

- Tratto principale, parallelo al Corso Piemonte e alla nuova viabilità proposta in progetto. Detto tratto verrà rettificato nel suo sviluppo e modificato per permetterne l'uso come bacino di laminazione al fine di soddisfare le norme sull'invarianza idraulica e acque di prima pioggia. Detto canale sarà mantenuto a cielo libero con sponde in terra. Lo spostamento di questo tratto di rio ricadrà a carico dei soggetti proponenti e loro futuri aventi causa, la manutenzione successiva sarà a carico del consorzio BN.S.F., per quanto di competenza, come stabilito dallo statuto dello stesso; la quota eventualmente restata per altri interventi, non di competenza del Consorzio irriguo, sarà ripartita tra i soggetti attuatori, pro quota.

Dovranno essere rispettate e trasferite ai futuri proprietari, le seguenti prescrizioni

- La realizzazione delle opere di raddrizzamento del suddetto canale, i ponti e qualunque altro manufatto, dovranno avvenire fuori del periodo irriguo ovvero dal 30 settembre al 30 marzo; i nuovi tratti dovranno essere realizzati con alvei e sponde sbadacchiate e costipate con materiale terroso, con poca sabbia e a elevata presenza di argilla, e/o prontamente inerbite le sponde: il ripristino degli eventuali smottamenti saranno in carico al PEC e nulla potrà essere imputato al Consorzio e/o alle acque transitanti nel canale;
- I ponti stradali dovranno essere realizzati mediante scatolari o meglio canalette trapezoidali di sezione simili alla sezione del canale in terra di monte, con piano d'alveo ribassato di massimo 5 cm dal piano d'alveo in terra di monte, mantenendo la stessa pendenza in modo da evitare ristagni e depositi di qualunque materiale. Il raccordo dei manufatti canalette a monte e a valle con il piano in terra deve prevedere appositi scivoli con pendenza di almeno 30 cm sotto il piano d'alveo naturale e lunghi minimo 50 cm o in sostituzione pietrame ribassato sotto il piano d'alveo in terra delle stesse dimensioni degli scivoli, ricoperto di terra costipata e inerbita. Lo stesso vale per il raccordo delle sponde in terra con quelle delle canalette, almeno fino all'altezza del battente di acqua ordinariamente transitante.
- La manutenzione annuale da parte del Consorzio riguarderà un solo taglio della vegetazione spondale, senza asporto della stessa, a fine inverno – inizio primavera, prima dell'inizio del periodo irriguo e uno spurgo del piano d'alveo

qualora necessario (solo il materiale di spurgo verrà allontanato dal Consorzio).

- Le manutenzioni straordinarie sono sempre in carico al PEC e per ogni opera è necessario una autorizzazione del Consorzio irriguo e va redatto verbale da tecnico fornito di timbro professionale che attesti il completamento delle opere e delle attività eseguite, da consegnare al Consorzio irriguo.

Aree verdi

Le aree verdi, così come previsto dal PRGC, costituiscono elemento essenziale del presente PEC. Pertanto la progettazione di tali aree garantirà la durevolezza nel tempo e la manutenzione delle stesse a costi sostenibili. La scelta delle alberature per il verde pubblico, congiuntamente con le aree boscate di verde privato, dovranno sopperire alla funzione di compensazione ecologica e protezione ambientale nei confronti della viabilità veicolare in particolar modo nei confronti del Corso Piemonte e della ferrovia; pertanto le essenze saranno prevalentemente ad alto fusto e di dimensioni medio o grandi. Le specifiche sulla sistemazione a verde suddivisa per aree sono dettagliate sull'allegata "*Tavola n. 3 - Progetto aree verdi*" e meglio approfondita per quanto riguarda la scelta delle specie arboree e arbustive e la manutenzione delle stesse nella relazione e nel progetto botanico allegato.

L'area verde attrezzata, posta verso la via Moglia all'estremo nord-ovest del presente PEC, sarà dotata di strutture o arredi destinati alla fruizione pubblica (panchine, cestini portarifiuti, giochi bimbi), pertanto il verde sarà messo a dimora in piena terra a supporto delle attività ricreative. Le essenze utilizzate dovranno avere una folta chioma per consentire un corretto ombreggiamento e per ridurre il rumore e la carica batterica dell'aria urbana circostante. Non dovranno essere collocate piante da frutto o arbusti con spine o parti tossiche. Le specifiche sulla sistemazione a verde "*Tavola n. 3 - Progetto aree verdi*".

Aree parcheggio

Lungo la viabilità principale saranno previsti degli stalli di sosta a raso con la carreggiata e paralleli al senso di marcia.

Nell'area a parcheggio individuata all'interno della zona a verde attrezzato, verso la via Moglia, gli stalli saranno realizzati su pavimentazione in green block e delimitati da segnaletica orizzontale, saranno predisposti, in giusta quantità, dei parcheggi per persone con impedita o ridotta capacità motoria.

3. ASPETTI URBANISTICI DEI LOTTI IN PROGETTO

3.1 PARAMETRI EDIFICATORI

In applicazione di quanto prescritto dal P.R.G.C vigente, i lotti in progetto verranno edificati con la presentazione di singoli Permessi di Costruire; si riportano di seguito i principali parametri di riferimento per l'edificazione nell'area oggetto del presente P.E.C.:

- L'indice di utilizzazione territoriale, pari a 0,2 mc/mq, consente di realizzare una Volumetria massima pari a mc 23702,00.
- Il rapporto di copertura è stato riproporzionato in riduzione rispetto a quanto stabilito dai quadri sinottici e quindi pari al 30% della superficie fondiaria in progetto per ogni lotto.

Sulla "*Tavola 2 – Lottizzazione, Progetto di Intervento*", la tabella riporta indicazioni circa la Superficie Fondiaria relativa ad ogni lotto, al fine del calcolo del Volume massimo realizzabile e la superficie copribile massima consentita. Sulla planimetria generale sono riportati tali indici da rispettare, specifici per ciascun lotto.

3.2 RICONFIGURAZIONE LOTTI

I singoli lotti saranno modulari per case indipendenti unifamiliari o bifamiliari con vincolo di verifica dei parametri indicati su ciascun lotto nell'elaborato planimetrico, come al punto precedente.

La Volumetria massima e la Superficie Coperta massima, previste per ogni lotto, potranno essere traslate fra lotto e lotto per un massimo del 20%, fermo restando la quantità massime previste dal PEC.

Sarà possibile accorpare più lotti fino ad un massimo di 4 con contestuale fusione del Volume, nel rispetto dei parametri indicati al paragrafo precedenti e costituendo un numero massimo di unità immobiliari pari a 8.

Si precisa che i valori riportati sulla “*Tavola 2 – Lottizzazione, Progetto di Intervento*” corrispondono ai volumi massimi consentiti all'interno di ciascun lotto, consentendo ovviamente possibilità di realizzare delle volumetrie inferiori.

Casi particolari:

- Lotto 67: per l'area in oggetto, corrispondente al mappale n. 748 del Fg.44, privo di capacità edificatoria trasferita nell'ambito del SUE, si riconosce l'immobile esistente con vincolo a destinazione agricola, come da atto di vincolo Notaio Andrea Ganelli, stipulato in data 04/03/2014, rep. 28622, registrato a Torino il 24/03/2014 al n. 5095 e oggetto di Permesso di Costruire in Sanatoria n° 8901 del 06/03/2014. Su tale immobile, ai sensi dell'art 56, p.to f) delle NTA del PRG Vigente, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

3.2 SPAZI DI MANOVRA PRIVATI

L'accesso ai singoli lotti avverrà esclusivamente attraverso spazi di manovra privati affacciati su strada pubblica, tranne che per i Lotti 1 e 30, aventi unico affaccio su viabilità pubblica, come meglio indicato cartograficamente nella “*Tavola 2 – Lottizzazione, Progetto di Intervento*”. A discrezione dei soggetti proprietari dei singoli lotti affacciati sul medesimo spazio di manovra privato, sarà possibile optare o meno per il posizionamento di unico passo carraio, posto direttamente sull'imbocco dello spazio di manovra privato, fermo restando l'arretramento necessario per consentire l'accessibilità agli spazi di raccolta differenziate da parte dagli operatori.

Gli spazi di manovra privati concorrono pro quota alla determinazione della superficie fondiaria (come indicato in “*Tavola 2 – Lottizzazione, Progetto di Intervento*”). La larghezza minima di detti spazi sarà di mt 6.00 e verrà divisa in parti uguali tra i due lotti frontistanti.

Detti spazi di manovra avranno dimensioni e posizionamento come da indicazioni cartografiche e dovranno essere gravati pro quota di vincolo di servitù di passaggio (carraio e pedonale) e impiantistico ai lotti.

I lotti affacciati sul medesimo spazio di manovra privato, avranno l'onere di realizzare e mantenere pro quota i sottoservizi e la realizzazione dello spazio stesso, proporzionalmente alla superficie fondiaria lorda.

La pavimentazione di tutti gli spazi privati di manovra sarà uniforme, realizzata in asfalto e in continuità altimetrica con la viabilità principale limitrofa.

3.3 AREE RACCOLTA DIFFERENZIATA

Le aree di Raccolta Differenziata saranno collocate entro gli spazi di manovra privati verso la viabilità pubblica, prima del cancello carraio comune, sia per i lotti a nord dell'asse principale, che per quelli a sud; in quest'ultimo caso, le aree raccolta differenziata saranno collocate dopo i ponticelli di attraversamento del rio.

4. ASPETTI DI NATURA PROGETTUALE TIPOLOGICO-ARCHITETTONICA

4.1 POSIZIONAMENTO FABBRICATO

I fabbricati residenziali, individuati sugli elaborati progettuali (“*Tavola 2 – Lottizzazione, Progetto di Intervento*”) hanno carattere puramente indicativo. La definizione della sagoma e del posizionamento all'interno del lotto sarà valutata in sede di Permesso di Costruire, nel rispetto dei parametri edilizi già evidenziati. Tali edifici dovranno rispettare le distanze dai confini e tra fabbricati come da indicazioni del Codice Civile e normativa vigente. Sulla “*Tavola 2 – Lottizzazione, Progetto di Intervento*” sono riportati, con tratteggio grigio, gli ingombri massimi entro il quale il

fabbricato potrà essere collocato, nel rispetto di quanto sopra esposto e dei vincoli ricadenti sull'area.

Sarà possibile costruire in deroga alla distanza dal confine o in aderenza a fabbricati limitrofi posti su altri lotti, previa autorizzazione del confinante interessato.

4.2 TIPOLOGIE EDILIZIE

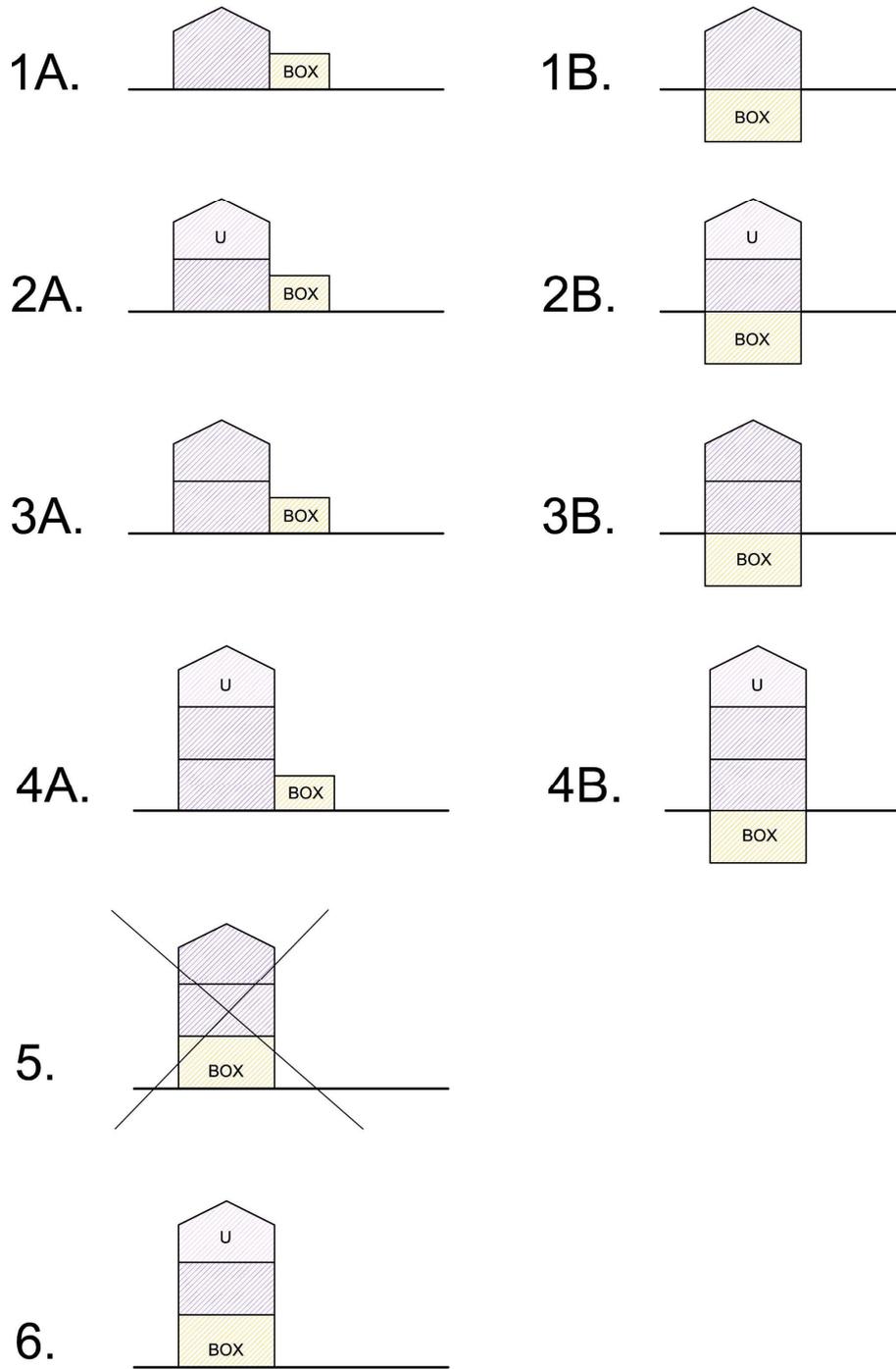
I singoli lotti edificabili sono stati pensati nell'ottica di riproporre i criteri compositivi della città giardino, in linea con quanto descritto nella nota 1.30 allegata ai quadri sinottici delle relative NTA vigenti. I lotti saranno pertanto costituiti da fabbricati indipendenti con al massimo 2 p.f.t., nell'ottica di mantenere una bassa edificazione dell'area lasciando più spazio alle aree libere esterne alle costruzioni. I fabbricati principali, con relative pertinenze, dovranno rispondere ad alcuni requisiti architettonici tali da uniformare i caratteri connotativi dell'area, lasciando allo stesso tempo la possibilità di diversificare il prodotto finale in funzione delle diverse esigenze.

Si riportano di seguito alcune linee guida alla progettazione dei singoli lotti.

Piani delle costruzioni

Il numero dei piani residenziali fuori terra massimi ammissibili sono 2. E' sempre consentita la realizzazione dei piani interrati e dei sottotetti usabili, oltre i piani abitabili. L'altezza massima dell'edificio non dovrà essere maggiore di m. 7,5. Il box auto posto al piano terreno dell'abitazione sarà conteggiato nel numero di piani consentiti.

Si veda lo schema seguente per le differenti opzioni compositive dei piani fuori terra consentiti.



Schema 3: Schema compositivo del numero di piani consentiti

Trattamento delle facciate

Non si prevede di definire un progetto architettonico dettagliato per i fabbricati in previsione, pertanto verranno fornite alcune indicazioni materiche e compositive da utilizzare nelle future progettazioni, da applicare ad ogni lotto e a tutti i fronti delle costruzioni, principali o secondari, in modo che ogni fabbricato sia trattato con uniformità di linguaggio e con coerenza.

Le finiture esterne potranno essere in intonaco e tinteggiate, ma con colori tenui e neutri, precisamente il bianco, tonalità di grigio e tonalità di marrone, oppure lasciati a grezzo con muratura faccia a vista se si tratta di mattone, cemento armato, metallo, pietra, vetro o legno.

Sarà possibile realizzare balconi o terrazzi con profondità e sviluppo in grado di integrarsi coerentemente con il progetto architettonico delle facciate.

Serramenti e sistemi oscuranti

I serramenti in progetto dovranno rispettare i requisiti termoacustici previsti dalla normativa vigente e potranno aver colorazione bianca o di tutte le tonalità dei grigi o marroni, compresa la finitura legno.

I sistemi oscuranti dovranno essere a sistemi avvolgibili di colorazione pari a quella dei serramenti.

Portoncini pedonali e Portone carraio

I portoncini pedonali di accesso al fabbricato residenziale o a tutti i fabbricati pertinenziali, così come il cancello carraio del box auto, potranno avere colorazione uguale ai serramenti di tutto il fabbricato o di colorazione analoga alle recinzioni/cancelli a delimitazione dell'area di proprietà, ovvero grigia scura.

Ringhiere

Le ringhiere di eventuali terrazzi o balconi potranno essere realizzate con pannelli vetrati e struttura in acciaio oppure con elementi metallici, semplici a bacchette verticali di colore grigio scuro, come i cancelli e le recinzioni a delimitazione delle aree di proprietà.

Coperture

I tetti dovranno obbligatoriamente essere a falde o curvilinei. Saranno consentiti tetti piani solo se praticabili e accessibili, utilizzabili ad esempio come terrazza/solarium. Le coperture dovranno rispondere ai requisiti normativi come da Art. 110 del Regolamento Edilizio.

Il rivestimento potrà essere in lamiera o tegole con tonalità grigie, possibilmente scure. Gli impianti tecnologici per la produzione di fonti rinnovabili dovranno essere posizionati in copertura ed integrati, salvo impossibilità tecniche o scelte migliorative. Sarà possibile la realizzazione di abbaini e lucernai per l'illuminazione dei sottotetti, nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti e coerentemente con il progetto generale del fabbricato.

Posizionamento fabbricati

Ogni lotto identifica l'ingombro massimo dei fabbricati all'interno dello stesso, mediante linea tratteggiata, tranne che per i fabbricati pertinenziali che seguiranno quanto regolamentato nel Regolamento Edilizio vigente e nel codice civile.

4.3 PERTINENZE DEI FABBRICATI

Box e locali pertinenziali

I fabbricati ad uso box auto o pertinenze potranno essere realizzati al piano terra degli edifici principali (in tal caso conteggiati ai fini del calcolo del numero di piani) oppure esterni ma facenti parte del corpo di fabbrica principale, nel rispetto del rapporto di copertura. Gli edifici pertinenziali dovranno quindi essere realizzati in

aderenza al corpo di fabbrica principale. Sarà inoltre possibile realizzare dette pertinenze al piano interrato dei fabbricati.

I materiali di finitura delle pareti e della copertura dei fabbricati pertinenziali dovranno essere coerenti con il fabbricato principale per consentire l'uniformità compositiva.

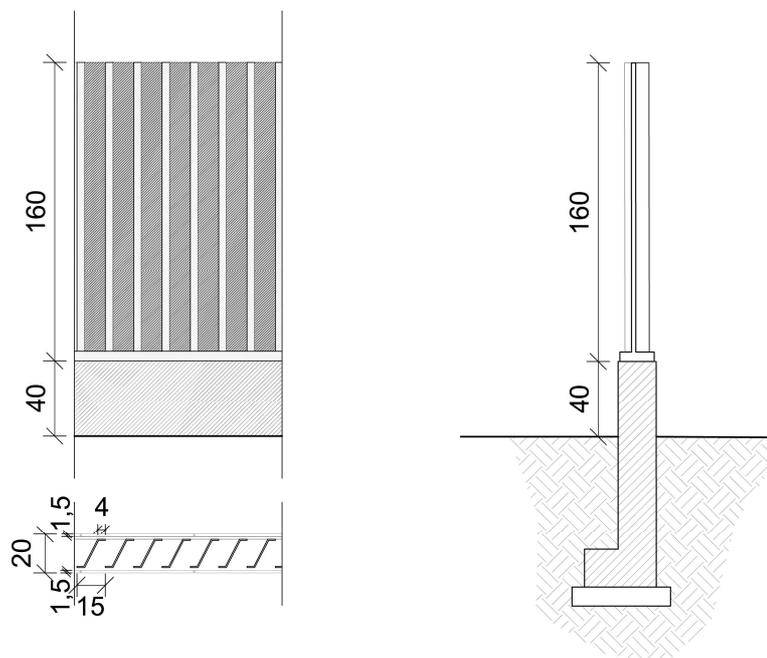
Si prevede di poter realizzare separatamente al corpo di fabbrica principale, i fabbricati pertinenziali necessari per attività esterne (bbq, cucina esterna, locali accessori per piscina, etc..) ma che abbiano dimensioni contenute e limitate alla funzione per la quale sono destinati e materiali utilizzati coerenti con quelli utilizzati per il fabbricato principale.

Recinzioni

Ogni lotto sarà delimitato lungo tutti i confini di proprietà da recinzioni, interrotte soltanto dai cancelli carrai e pedonali, che dovranno avere altezza non superiore a m 2,00 con apertura verso l'interno della proprietà.

La tipologia delle recinzioni, nel rispetto dell' Art. 89 del Regolamento Edilizio, sarà composta da un muretto in cls faccia a vista, dello spessore di 20 cm, con altezza massima di m 0,40 con sovrastante recinzione modulare metallica di colorazione grigio scura opaca di m 1,60, per un'altezza complessiva di m 2,00. Si prevede che tutte le recinzioni siano realizzate con la stessa tipologia costruttiva, sia che siano su fronte strada pubblica che a delimitazione di proprietà private. Poiché le recinzioni potranno trovarsi a quote diverse, a causa della presenza o meno del marciapiede la misura massima dei m 0,40 sarà calcolata a partire dallo spiccatto del terreno posto a quota maggiore.

Sarà possibile mettere a dimora siepi retrostanti alle recinzioni, sul suolo privato.



Schema 4: Pianta, prospetto e sezione di recinzione tipo in progetto

Cancelli carrai e cancelletti pedonali

I cancelli carrai, e i cancelletti pedonali dovranno essere realizzati con bacchette verticali ravvicinate o in pannelli pieni in metallo e comunque integrati alle recinzioni limitrofe, pertanto la colorazione dovrà essere la stessa, ovvero grigio scuro opaco. Si riportano simulazioni tridimensionali della configurazione compositiva di recinzioni e cancelli.





Aree libere di pertinenza private

Le aree di pertinenza dei fabbricati dovranno essere sistemate a verde piantumato con la formazione di giardini di proprietà esclusiva, nella misura stabilita dall'Art. 21 delle N.T.A. e dell'Art. 91.1 del Regolamento Edilizio. I posti auto scoperti esterni, così come le aree di manovra carrabili dovranno essere sistemati con prato armato in GREEN BLOCK o simili, concorrenti alla definizione di superficie a verde.

Le aree libere non adibite a verde privato, nella misura consentita dal Regolamento vigente, potranno essere trattate con pavimentazione per esterno.

Aree di compensazione ambientale

Tali aree, a carattere privato e vincolate all'utilizzazione boscata, concorrono ai fini del conteggio delle aree verdi private. Poiché dovranno fungere da protezione nei confronti di Corso Piemonte, a sud, e di compensazione ambientale, nei confronti delle aree verdi a nord, dovranno essere piantumate secondo quanto previsto dal progetto botanico generale e avranno il vincolo di dover essere oggetto di apposito progetto botanico al fine del rilascio del Permesso di Costruire.

Le specie arboree e arbustive suddivise per grandezza e classificazione sono meglio identificate nell'allegata Relazione Botanica, ciascuna specie è stata suddivisa e meglio collocata nelle diverse fasce boscate individuate nell'elaborato grafico del progetto botanico.

Sarà cura dei privati la manutenzione e la cura delle suddette aree.

Nelle aree di compensazione ambientale a nord (verso area agricola) è ammessa la realizzazione di piscine interrato per una superficie massima del 8% dell'area vincolata a piantumazione per ogni lotto o raggruppamento di lotti se della stessa proprietà. Il posizionamento delle piscine dovrà mantenersi ad una distanza minima di mt 5 dai confini di proprietà e dovrà essere oggetto del progetto botanico specifica per evitare un'interferenza funzionale con la piantumazione in progetto.

4.4 INVARIANZA IDRAULICA

Si prevede l'utilizzo del canale irriguo mantenuto a cielo libero e relativo invaso ad esso collegato, come bacino di laminazione per l'acqua meteorica ai fini delle verifiche dell'invarianza idraulica. Ogni lotto dovrà essere collegato a collettore comune a ogni spazio di manovra e successivamente al canale irriguo centrale.

Si fa esplicito riferimento alla relazione idraulica allegata alla convenzione in oggetto.

4.5 TELERISCALDAMENTO E CONNETTIVITA'

Si fa completo richiamo all'art. 53 delle NTA vigenti.

5 SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

In sede di Permesso di Costruire ogni edificio dovrà rispettare i requisiti di visitabilità e adattabilità ai sensi della L. 13/89.

Le aree comuni e le aree pubbliche come i marciapiedi, i parcheggi, gli attraversamenti pedonali, le aree verdi dovranno rispettare il requisito di accessibilità previsto dalla L. 13/89 e D.M. 236/89 e pertanto dovranno essere predisposte opportune rampe con pendenza massima dell'8% in modo da superare ogni dislivello.