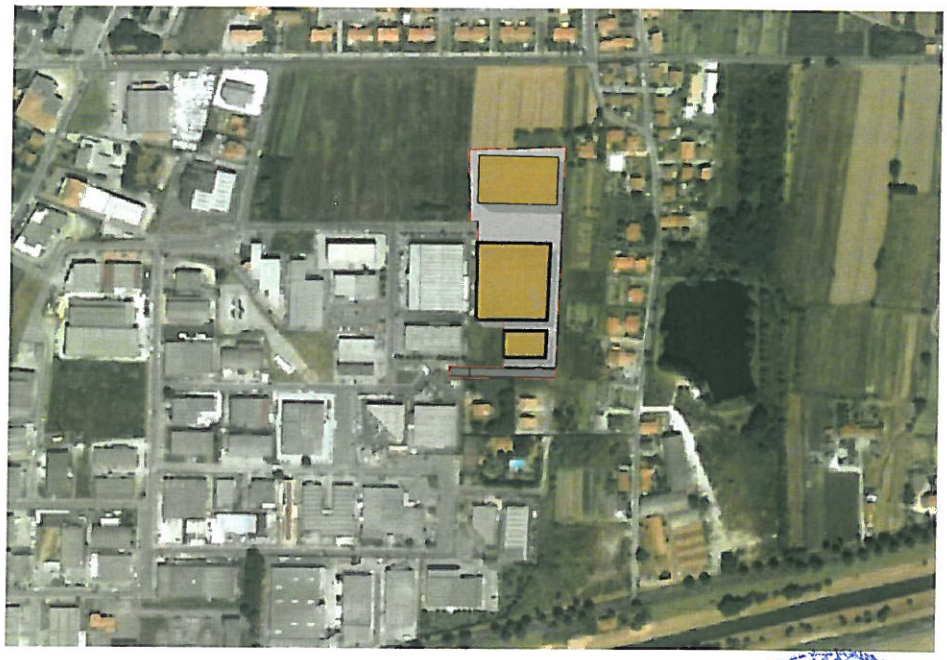
COMUNE DI CASCINA

Provincia di Pisa

Piano di lottizzazione di iniziativa privata con contestuale variante al R.U. per Insediamenti Produttivi (P.R.38.2) PIP Cascina Est, comp.2 via del Fosso Vecchio UTOE 38- Cascina



Proprietà

Forte s.r.l.
Comune di Cascina

Studio Arch. Marco Malloggi - Ing. Giorgio Grazian

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I.
NORME GENERALI

TITOLO II
NORME ATTUAZIONE P. d. L.

TITOLO III
PRESCRIZIONI AMBIENTALI

TITOLO I
NORME GENERALI

Art.1

Il Piano di Lottizzazione con contestuale variante al vigente R. U. disciplina la realizzazione degli interventi all'interno dell'area destinata al completamento della zona produttiva di Cascina Est. Si tratta dell'area rimasta libera compresa nella zona produttiva posta a sud dell'abitato di Cascina e precisamente tra via del Fosso Vecchio, il nucleo abitato di via Genovesi e la parte produttiva realizzata che si estende fino alla SS67bis e alla via Provinciale Cucigliana - Lorenzana. L'area è individuata nel Regolamento Urbanistico di Cascina (UTOE n. 38)AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO PR 38.2 -PIP Cascina Est-Comparto 2.

Art.2

Qualsiasi previsione delle presenti norme, della cartografia del P. d. L. e di ogni altro atto che lo compone deve essere interpretata, nel dubbio, tenendo prioritariamente presenti i fini ed i riferimenti del P. d. L. descritti e richiamati all'art.1.

Art.3

Fermo quanto previsto al precedente art.2 nel caso di contrasto fra la cartografia, o uno degli altri atti che compongono il P. d. L. e le presenti norme, prevalgono quest'ultime; nel caso di contrasto fra più cartografie prevalgono quelle in scala minore.
Fermo restando la perimetrazione del comparto prevista dal P. d. L., qualora,nell'ambito della progettazione esecutiva, si riscontrasse una diversa consistenza della superficie territoriale rispetto a quella indicata nelle schede di comparto, quest'ultima dovrà essere automaticamente adeguata sulla base delle risultanze derivanti dalle misurazioni reali, unitamente ed in misura proporzionale ai parametri planivolumetrici contenuti nel piano attuativo.

TITOLO II
NORME PER L'ATTUAZIONE DEL P. d. L.

Art.4

Costituiscono parte integrante del P. d. L. i seguenti elaborati:

- Tav.1 – Perimetro di Comparto
- Tav.2 – Stato Attuale
- Tav.3 – Uso del Suolo e rilievo fotografico
- Tav.4 – Estratto Piano strutturale:statuto dei Luoghi
- Tav.5 – Estratto regolamento Urbanistico:tutele ambientali
- Tav.6 – Funzioni di Comparto
- Tav.7 – Foto aerea e schema di progetto
- Tav.8 – Regolamento Urbanistico con inserimento schema progetto
- Tav.9 – Parametri Urbanistici,Campi edificatori,Lotti Funzionali
- Tav.10 – L.122/89 Permeabilità
- Tav.11 – Planivolumetrico
- Tav.12 – Sezioni ambientali,sezione stradale

- Tav.13 – Elaborato DPR 503 del 24.07.1996 - DPGRT 41/R del 29.07.2009
- Tav.14 – Piano Particellare
- Tav.15 – Opere di Urbanizzazione:rete fognaria bianca-nera
- Tav.16 – Opere di Urbanizzazione:rete Acquedotto
- Tav.17 – Opere di Urbanizzazione:Rete Gas
- Tav.18 – Opere di Urbanizzazione:Rete Enel
- Tav.19 – Opere di Urbanizzazione:Rete Illuminazione pubblica
- Tav.20– Opere di Urbanizzazione:Rete Telecom
- Tav.21 - Schemi ambientali art.40 NTA
- Tav.22 – Tracciato stradale contesto urbano
- Tav.23 - Carta tematica tracciato stradale
- Tav.24 - Segnaletica

- Estratto di mappa
- Visure Agenzia del Territorio
- Titolo di proprietà
- Relazione tecnica
- Norme tecniche di attuazione
- Computo metrico estimativo
- Convenzione
- Estratto R. U.C.
- Relazione idrogeologica - idrica
- Diritti di segreteria
- Verifica conformità PIT
- Relazione ai sensi comma 4 art.40 "Norme Ambientali" N. T. A.
- Dichiarazione e relazione Barriere Architettoniche DPR 503del 24.07.1996 e del DPGRT 41/R del 29.07.2009
- Relazione Impianto elettrico illuminazione pubblica
- Parere Enti

Il P. d. L. può essere attuato tramite un intervento unitario dell'interno comparto edificatorio oppure attraverso lotti distinti come risultanti dai grafici progettuali L'area soggetta a P. d. L. è identificata con l'intero Comparto avente le seguenti caratteristiche:

- Comparto Sup. terr. = mq.16.806,30
- Comparto Sup. fon. = mq.15.762,30
- Lotto A Sup. = mq. 6.210,27
- Lotto B Sup. = mq. 7.525,78
- Lotto C Sup. = mq. 2.026,25

Il comparto verrà' attuato dagli aventi titolo, previo convenzionamento;
Le aree di proprietà comunale facenti parte del patrimonio disponibile che interessano il comparto edificatorio verranno assegnate direttamente ai soggetti attuatori.

Art.5

Il Piano di Lottizzazione ha la validità temporale di dieci (10) anni.
I singoli Permessi di Costruire, nell'ambito dei lotti individuati all'interno del comparto, potranno essere rilasciati dopo il rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

La convenzione relativa al comparto dovrà prevedere le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione sulla base dei contenuti del progetto esecutivo delle opere pubbliche, nonchè l'obbligo, a carico dei soggetti attuatori, della manutenzione delle stesse fino alla loro presa in carico da parte dell' Amministrazione Comunale. La presa in carico di dette opere avverrà contestualmente all'emissione con esito positivo del collaudo tecnico amministrativo delle stesse.

Art. 6

Ogni singolo intervento dovrà essere conforme, oltre che alle norme vigenti in materia, anche alle prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale e a quanto previsto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 7

Le distanze, le altezze, i volumi, le superfici e ogni altro parametro o standard prescritto dalle presenti norme devono essere determinati secondo i criteri e le modalità previste dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.
Con riferimento alla planimetria generale delle previsioni ed ai singoli lotti, il P. d. L. definisce le caratteristiche plani volumetriche ed organizzative degli interventi attraverso i seguenti vincoli, indici e parametri:

a) campi di edificazione
b) allineamenti stradali
c) altezza massima
d) rapporto di copertura
e) distacchi
f) dotazione minima di spazi pubblici a standard
g) infrastrutture viarie

L'indicazione dei vincoli, degli indici e dei parametri sopradescritti è specificata , per l'intero comparto ,nella tavole grafiche e nelle presenti norme facenti parte del P.d.L.
I campi di edificazione rappresentano la proiezione sulla quota del terreno dei limiti massimi di edificazione ricavati dagli allineamenti, dai distacchi e dalle prescrizioni normative riferite al comparto.
Le indicazioni del P. d. L., espresse attraverso la simbologia adottata nelle planimetrie generali e nelle norme di comparto, e riportate nelle rispettive legende, sono vincolanti per quanto riguarda:

a) la perimetrazione del comparto edificatorio
b) la localizzazione dei campi di edificazione determinati come sopra
c) le destinazioni d'uso come definite nelle presenti norme
d) i rapporti e parametri funzionali altimetrici, planivolumetrici degli interventi così come indicati nelle norme di comparto
e) il tracciato della viabilità pubblica della zona produttiva
f) gli innesti sulla viabilità principale esterna al comparto produttivo

Art. 8

La cartografia del P. d. L. individua le aree in esso ricomprese in un unico comparto funzionale.
Il comparto viene suddiviso in lotti. Tale suddivisione contenuta nel P. d. L. non risulta vincolante, ma costituisce individuazione dei "lotti minimi di intervento" ove si potrà procedere attraverso il rilascio di un singolo titolo abilitativo per ogni lotto. E' consentito l'accorpamento di più lotti in funzione di manifestate esigenze insediative.

Art. 9

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dei comparti del comparto sono le seguenti:

- insediamento produttivo di tipo artigianale e/o industriale ed in particolare
  - Uffici,laboratori,mostre e quant'altro connesso con le attività produttive
  - Unità abitativa,in numero massimo di una per insediamento, per la custodia o la vigilanza di dimensioni non superiori a mq.120 di superficie lorda.

Art.10

Sono soggette a specifica autorizzazione tutte le eventuali insegne, i cartelli e simili che verranno installati all'interno del P. d. L. successivamente alla chiusura dei lavori di ogni singolo Permesso di Costruire.

Art.11

Le recinzioni non dovranno superare l'altezza di ml.2,00 e dovranno essere preferibilmente schermate da alberatura di medio fusto o siepi quando le stesse recinzioni confinano con gli spazi pubblici. Le recinzioni stradali costituite dalla continuità delle esistenti dovranno avere dimensione e morfologia del tutto identica all'esistente in modo da creare continuità architettonica.

Art.12

Dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche prevista dal DPR 24.07.1996 n.503 del 24.07.1996 e DPGRT 29.07.09 41/r per quanto riguarda le opere di urbanizzazione con particolare riferimento ai percorsi pedonali e agli spazi di sosta auto posti su area privata.

Art.13

Dovrà essere rispettata la normativa vigente per la riduzione del rischio idraulico con particolare riferimento al rapporto minimo di permeabilità previsto dagli artt.16 e 17 del Regolamento Regionale DPGR n.2/R del 09.02.2007 e dalle disposizioni dettate dalla relazione idrogeologica.

Art.14

All'interno dei lotti edificatori, in deroga alle distanze ed alle prescrizioni di cui all'art.7 delle presenti NTA, è consentita la realizzazione di volumi tecnici come da regolamento edilizio vigente . Le dimensioni di tali manufatti dovranno essere limitate esclusivamente in funzione delle esigenze tecnologiche degli impianti.

Art. 15

Fatto salvo il caso del Lotto C, costituente ampliamento di edificio esistente, e come tale con lo stesso allineato, è prescritta una distanza minima di 10 ml sia tra gli edifici che dalla viabilità pubblica (presa dal limite esterno della recinzione di proprietà).
La distanza minima dai confini con altre proprietà è di 5 ml, fatto salvo l'assenso dei confinanti per distanze inferiori.
Sono fatte salve, altresì, le eventuali maggiori limitazioni imposte dagli allineamenti prescrittivi come individuati dalle presenti NTA.

Art.16

La sistemazione delle aree scoperte deve assicurare la raccolta, il convogliamento e lo smaltimento delle acque meteoriche , impedendo qualsiasi ristagno ed impaludamento.
Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale delle medesime aree ove esse siano liberamente accessibili al pubblico.

Art.17

Le aree interne a ciascun lotto, che non siano destinate all'edificazione o che non vengano, ove prescritto e consentito, destinate a piazzali, devono essere sistemate a verde e piantumate nella misura di una pianta ogni 100 mq. di superficie scoperta e per esse devono essere previsti in sede progettuale particolari accorgimenti che ne impediscano usi impropri.

Art.18

I piazzali devono essere pavimentati ed adeguatamente alberati con le essenze di cui al successivo art.25, nel rispetto di quanto disposto dal Regolamento Regionale DPGR n.2/R del 09.02.2007.

Art. 19

Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite a totale carico del Soggetto Attuatore a scomputo dei contribguti previsti ed in conformità al progetto esecutivo come assentito dal Settore competente recependo tutte le eventuali prescrizioni dallo stesso impartite.
Il suddetto progetto esecutivo verrà redatto in maniera unitaria dal Soggetto Attuatore e in continuità a quanto l'Amministrazione Comunale ha già eseguito al fine di ottenere il collegamento stradale a Sud con via Palermo secondo la direzione Est-Ovest. Verrà ricompresa, nella perimetrazione del piano attuativo, anche porzione dell'esistente strada comunale posta a sud del comparto che si collega con via Palermo in quanto si dovrà terminare la sede stradale pubblica e i relativi marciapiedi fino al limite del comparto così come identificato dal vigente Regolamento Urbanistico.
Le opere dovranno comunque essere realizzate antecedentemente o contemporaneamente alla realizzazione del primo edificio secondo quanto previsto in sede di convenzione, garantendo la funzionalità unitaria del collegamento agli impianti a rete.
Le opere e gli impianti sopra menzionati dovranno essere ultimati prima della dichiarazione di agibilità del primo edificio e dovranno garantire l'accessibilità alla viabilità pubblica ed il completo collegamento ed allacciamento alle opere di urbanizzazione esistenti.

Art.20

Nelle nuove costruzioni e/o nei nuovi edifici, o all'interno di ciascun lotto, debbono essere realizzati parcheggi privati in misura non inferiore a quella prescritta dall'art. 2 della L. n.122/89 e successive modifiche ed integrazioni.
I parcheggi di relazione e quelli integrativi a servizio degli insediamenti, se necessari e non previsti nel planivolumetrico, dovranno essere realizzati nell'ambito del lotto di edificazione.

Art.21

Tutti i parcheggi dovranno essere realizzati in modo da garantire un facile e sicuro accesso dei veicoli nonché la fluidità di manovra degli stessi; la distribuzione dei posti di parcheggio e degli spazi di manovra dovranno essere documentati graficamente anche negli allegati ai singoli titoli abilitativi.

Art.22

Tutte le aree destinate a parcheggio dovranno essere pavimentate e convenientemente alberate con impiego di essenze arboree secondo quanto disposto dall'art.25 e dal Regolamento Regionale DPGR n.2/R del 09.02.2007.

Art. 23

Le sistemazioni a terra, gli elementi di arredo fissi, nonché la scelta dei materiali da impiegare e dei sistemi costruttivi dovranno tendere ad una omogeneità estetica degli allestimenti esterni.

TITOLO III
PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Art.24

Nell'ambito della progettazione esecutiva, degli interventi edilizi e di quelli relativi alle opere di urbanizzazione, dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nel capitolo 7 "Prescrizioni", riportato di seguito integralmente, della "Relazione redatta ai sensi dell'art.5 comma 3 ter Legge Regionale 12 Febbraio 2010 n.10 e del comma 4 dell'art.40 "Norme ambientali" delle N.T.A. allegato A".

7.PRESCRIZIONI

7.1. Fase cantieristica

Al fine di ridurre al minimo le interferenze tra la fase di cantiere ed il contesto degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti all'interno delle quali ricade l'intervento, si definiscono le seguenti prescrizioni.

A.1) Sistema aria

Emissione di polveri

Tutte le lavorazioni verranno svolte con modalità tali da limitare al minimo sollevamenti ed emissioni di polveri prevedendo adeguati sistemi di contenimento e in caso di necessità effettuando opportune bagnature del suolo e delle zone di lavoro.

Emissioni sonore

Tutti gli strumenti e macchinari utilizzati saranno conformi alle norme vigenti in materia in modo da rispettare i limiti per le emissioni sonore relativi alla classe di appartenenza secondo quanto stabilito dal Piano Comunale di Classificazione Acustica. Per eventuali superamenti di tali limiti dovrà essere fatta richiesta di superamento in deroga.

Emissioni in atmosfera

Tutti gli strumenti e i macchinari utilizzati saranno conformi alle norme vigenti in materia di emissioni derivanti dalla combustione e saranno mantenuti sempre in condizioni di perfetta efficienza.

A.2) Sistema acqua

Consumi idrici

Considerato che anche nella fase di cantiere è previsto l'allacciamento alla rete e l'utilizzazione della risorsa idropotabile, verranno evitate le lavorazioni maggiormente idro- esigenti come ad esempio la preparazione del calcestruzzo.

Acque reflue

Le acque reflue dei servizi igienici verranno conferite, dopo depurazione, alla fognatura esistente e da questa al collettore pubblico.

A.3) Sistema suolo e sottosuolo

Sversamenti

Le zone per il rifornimento di olii e carburanti e le aree per la manutenzione ordinaria dei mezzi verranno debitamente impermeabilizzate dal suolo e sarà prevista la realizzazione di cordolature di contenimento. I rifornimenti verranno eseguiti alla presenza dell'operatore.
Stoccaggio materiali
Tutte le aree dedicate a tale scopo saranno ubicate all'interno dell'area di cantiere, opportunamente delimitate ed attrezzate per il contenimento dei materiali stoccati.
A4) Sistema mobilità
Gli accessi al cantiere verranno realizzati in modo da non interferire con la viabilità principale della zona. Per l'uscita degli automezzi dal cantiere verrà garantito il contenimento dei liquidi, polveri, detriti o altri tipi di perdite provenienti dal carico trasportato. Per tutti gli automezzi in uscita dal cantiere sarà prescritto il lavaggio delle ruote e la completa rimozione di fango o altro materiale depositato sulle stesse.
A5) Sistema rifiuti
Rifiuti solidi
I rifiuti solidi dovranno essere gestiti e smaltiti secondo quanto previsto dalla normativa vigente (D.L. 05/02/97 e ss.mm.ii.) favorendo il recupero ed il riciclaggio degli stessi.
A6) Salute
In aggiunta a quanto sopra si segnala che in relazione ai rischi per la salute e la sicurezza dei lavoratori, come richiesto per legge, deve essere prevista la redazione di un apposito Piano di Sicurezza, che sarà redatto conformemente all'art.11 del DL 528/99 decreto di modifica al DL 494/96 a alle linee guida della Regione Toscana e successive modifiche e integrazioni

7.1. Fase di esercizio

B1) Sistema aria
Inquinamento atmosferico
In relazione alla criticità correlata al sistema aria, in particolare al materiale particolato fine PM10, le attività produttive che si insedieranno dovranno applicare le migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento delle emissioni e adottare tecnologie pulite nel rispetto di eventuali limiti restrittivi in sede di autorizzazione alle emissioni in atmosfera ai sensi del D. Lgs n.152/2006 e ss.mm.ii.
Inquinamento Luminoso
Sarà rispettato quanto disposto dalla normativa in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso di cui alla L.R 37/2000 e LR 39/2005. Per quanto concerne la tutela dell'inquinamento luminoso verrà previsto il rispetto delle linee guida, emanate con deliberazione della Giunta Regionale n.962 del 27/09/ 2004, in applicazione della D.G.R. n.815 del 27/08/ 2004, nonché alle disposizioni della LR n.39/2005.
Inquinamento acustico
Gli interventi saranno realizzati in conformità con il piano di Classificazione Acustica del Comune di Cascina approvato D.C.C. n.42 del 08/07/2004 e successivamente modificato con D.C.C. n.62 del 28/09/2006, verso il quale si rimanda per quel che concerne le specifiche prescrizioni/interventi di risanamento, nonché per il Piano di Risanamento Acustico. Nell'ambito dell'attuazione dei singoli interventi i richiedenti il rilascio del titolo abilitativo all'edificazione sono tenuti ad ottemperare alla Legge 447/95 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e alla LR n.89/98 e ss.mm.ii. relative alla predisposizione della relazione previsionale di impatto acustico.
B2) Sistema acqua
Risparmio idrico
Verrà perseguito il massimo risparmio idrico mediante la progressiva estensione di idonee misure per la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche prevedendo:
-la realizzazione di reti idrauliche duali tra uso potabile e altri usi
-la realizzazione di sistemi di captazione e accumulo di acqua piovana per gli usi irrigui degli spazi a verde circostanti i fabbricati e per le acque piovane non captate e le acque reflue
-il recupero e reimpiego, per gli usi non potabili, delle acque reflue derivanti dalle attività che si insedieranno, secondo i criteri definiti dalla vigente normativa tecnica attuativa
-la realizzazione delle fognature in modo da garantire che fenomeni di rigurgito non provochino allagamenti in accordo con il gestore del servizio idrico integrato
-l'uso nei servizi di adeguate apparecchiature per il risparmio idrico
Nel caso di insediamenti produttivi che comportino forti consumi idrici, che potrebbero richiedere prelievi dalle acque di falda in grado di ridurre significativamente la risorsa e determinare l'immissione di grandi quantitativi di reflui nelle acque superficiali, dovranno essere redatti specifici studi di valutazione ambientale i quali dimostrino la sostenibilità ambientale dell'opera da realizzarsi.
Rete acquedotto, rete fognatura e servizio depurativo

Verrà previsto l'adeguamento delle infrastrutture relative alla rete acquedotto e fognatura. I reflui saranno collegati al sistema fognario di depurazione Nel caso che le attività in insediamento producano reflui qualitativamente diversi da quelli civili, deve essere prevista la realizzazione di sistemi di depurazione ad hoc.

Acque sotterranee

Nel caso in cui fosse necessario realizzare nuovi pozzi che attingano alla falda freatica l'esecuzione degli stessi rispetterà la normativa di cui al RD n.1775 11/12/1933 ed è subordinata (considerato lo sfruttamento delle falde derivante dagli emungimenti per uso industriale presenti nella zona) a opportuni studi tesi ad accertare l'attuale grado di sfruttamento delle falde stesse e verificare la possibilità di ulteriori prelievi senza che essi provochino una riduzione significativa e irreversibile della risorsa.

B3) Sistema suolo

La realizzazione degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione rispetterà le condizioni a carattere prescrittivo sottodescritte e le opere di urbanizzazione garantiranno l'invarianza idraulica del comparto.

Sarà eseguita una parametrizzazione geotecnica in funzione della tipologia dei costruendi fabbricati utilizzando anche le indagini geologiche-tecniche già eseguite a livello di area complessiva. Sarà previsto il contenimento dell'impermeabilizzazione e la realizzazione di almeno il 25% di superficie drenante secondo quanto disposto dagli artt.16 e 17 del Regolamento 2/R 2007. Ai fini di ridurre al minimo l'impermeabilizzazione del suolo, verranno adottate misure atte a limitare l'impermeabilizzazione superficiale, in particolare attraverso l'uso di materiali drenanti per la realizzazione delle pavimentazioni dei marciapiedi e delle aree a parcheggio e tramite la sistemazione a verde della superficie permeabile di pertinenza degli edifici.

Si prevederà l'innalzamento del piano di imposta degli edifici di 30 cm rispetto alla viabilità esistente costituendo una nuova quota di sicurezza pari a 5,80 m s.l.m. Tale dislivello sarà recuperato negli accessi con rampe aventi pendenza massima pari all' 8%. Al fine della sicurezza degli edifici circostanti, gli scarichi perimetrali saranno opportunamente dimensionati per poter contenere lo scarico delle superfici inclinate, ancorché realizzate con materiale drenante.

B4) Sistema natura e paesaggio

Al fine di rispettare le indicazioni contenute nel PIT e nelle schede riferite al paesaggio, le caratteristiche tipologiche da adottare in fase di progettazione esecutiva risulteranno adeguate alla configurazione planivolumetrica e coerenti con il tessuto urbano esistente e con la tipologia degli edifici circostanti. A tal proposito si prevede,tra l'altro, l'utilizzo di materiali, di essenze arboree e comunque di piantumazioni a filari volte a mitigare l'inserimento dell'intervento nel contesto.

B5) Sistema energia

Verranno adottate soluzioni che consentono la realizzazione di edifici ad alta efficienza energetica. Il progetto di ciascun edificio dipenderà da un propedeutico "studio energetico interdisciplinare" che adotti, insieme alle soluzioni architettoniche di integrazione con il contesto, materiali, componenti e tecnologie per la realizzazione di un involucro edilizio "efficiente" e tecniche di controllo degli apporti termici nell'involucro stesso mediante apposita impiantistica. Più in dettaglio:

l'intero involucro edilizio (intendendo con ciò le chiusure verticali e orizzontali verso l'esterno indipendentemente dalla struttura statica adottata) verrà realizzato con materiali aventi caratteristiche di isolamento in grado di raggiungere il livello prestazionale richiesto e con caratteristiche certificate in opera.

L'intera superficie dello stesso involucro edilizio dovrà garantire prestazioni di inerzia termica adeguata al relativo livello prestazionale prescelto in relazione alla frequenza spazio-temporale di uso dei locali e pertanto si dovranno scegliere dei materiali con caratteristiche di densità, trasmittanza e calore specifico attestate da certificazioni rilasciate da istituti accreditati come per legge.

Si adotteranno soluzioni progettuali che privilegino il massimo utilizzo della illuminazione naturale.

Si studieranno indici prestazionali adeguati inerenti l'ombreggiamento estivo e l'irraggiamento invernale per mitigare/sfruttare i relativi effetti.

Dovrà essere valutata economicamente la possibilità di utilizzare sistemi di riscaldamento e raffrescamento degli ambienti che impieghino energie alternative, prevedendo la possibilità e convenienza di "affiancamento integrativo" ai combustibili tradizionali.

La progettazione degli impianti di distribuzione interna sarà conseguente alle scelte impiantistiche legate alla produzione di calore e raffrescamento valutando l'opportunità di utilizzare fra le varie soluzioni possibili (radiatori, termoventilatori, pannelli radianti) quella più adatta in relazione anche al benessere ambientale e all'eventuale fenomeno fisico della stratificazione verticale dell'aria nell'ambiente. Sono comunque prescritti sistemi di termoregolazione e controllo.

Saranno adottate modalità esecutive impiantistiche e utilizzate apparecchiature certificate in grado di assicurare all'impianto nel suo complesso la massima efficienza termica e rendimento di produzione.

Sarà valutata l'opportunità/convenienza di installare opportune apparecchiature per il recupero del calore proveniente dal riscaldamento degli ambienti.
La produzione di acqua calda sanitaria farà ricorso agli impianti solari termici secondo le modalità previste dalla Legge 10/91 e successive norme applicative.
Sarà previsto l'impiego di lampadine a basso consumo ed alta efficienza.
Ogni edificio dovrà essere Certificato Energeticamente secondo le modalità prescritte dalla vigente normativa.

B6) Sistema rifiuti

Produzione pro capite e raccolta differenziata. Per incentivare la raccolta differenziata delle diverse categorie merceologiche dei rifiuti con particolare attenzione al recupero della carta, organico ed imballaggi da grandi utenze o comparti territoriali omogenei, al fine di osservare i parametri comunitari in materia, gli insediamenti verranno dotati di adeguato sistema per la raccolta dei rifiuti.
Trattandosi di artigianali/industriali di trasformazione i rifiuti speciali prodotti verranno individuate specifiche modalità di smaltimento/recupero, coerenti agli indirizzi fissati dalla normativa vigente in materia e dai Piani Regionali e Provinciali di Gestione dei Rifiuti.

B7) Sistema mobilità

L'accessibilità al comparto è garantita da via Maestri del Lavoro e via Campania ,con collegamento alle limitrofe infrastrutture attraverso la realizzazione di cancelli con accesso pedonale e veicolare tali da permettere il fluido ingresso anche dei mezzi pesanti secondo le prescrizioni contenute nel codice e nelle normative stradali. All'interno di ciascun lotto edificabile verranno realizzati parcheggi privati in misura non inferiore alla minima prescritta dall'art.2 della L.122/89 e successive modifiche e integrazioni. Sono previsti interventi sulla rete stradale pubblica nella zona nord-est in modo da poter garantire la complessiva utilizzazione dell'esistente strada pubblica fino all'accesso sud del comparto stesso.

B8) Monitoraggio

Le maggiori criticità potenziali riguardano i sistemi aria, acqua e energia per le quali si rilevano esigenze di particolare e puntuale monitoraggio; lo stesso verrà accertato e definito successivamente in relazione alle specificità delle attività produttive che si insedieranno.

Cascina, 06/12/2017

dott. arch. Malloggi Marco