

NORME TECNICHE

Marzo 2011

A. Norme generali

Il piano attuativo sarà realizzato da soggetti operatori esclusivamente privati mediante richiesta di singoli atti abilitativi a costruire nell'ambito delle norme, dei regolamenti e dei tempi fissati dal piano approvato e convenzionato con la Pubblica Amministrazione.

L'Amministrazione Comunale, a fronte della eventuale inerzia di alcuni proprietari delle aree che partecipano al Piano Attuativo, al fine di assicurare la fattibilità nell'ambito dei tempi previsti, nel primario interesse pubblico, viste le finalità del Piano stesso, potrà dar corpo ai propri poteri sostitutivi con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione primaria.

Sono ammesse modifiche alla sagoma degli edifici, al loro posizionamento, alla loro Volumetria e superficie coperta senza che ciò costituisca variante al Piano Attuativo, purché nel rispetto generale dei parametri complessivi dello stesso.

In tal caso dovrà essere comunque richiesta apposita variante all'atto abilitativi a costruire.

Nell'ambito delle previsioni generali del Piano attuativo al momento della richiesta delle singole Concessioni Edilizie, potranno apportarsi modifiche alle tipologie previste, alle altezze, al numero di piani, alle destinazioni d'uso dei singoli edifici, fermo restando il mantenimento nel contesto generale del limite massimo di altezza previsto per ciascuna zona.

In particolare, nel corso della progettazione esecutiva, potranno verificarsi modifiche nella localizzazione e spostamenti all'interno delle categorie per destinazioni d'uso e delle relative superfici di riferimento, senza costituire variante al Piano Attuativo, qualora:

- a) quando la categoria di destinazione d'uso esprima lo stesso fabbisogno per standards urbanistici;
- b) quando, in caso di diversità di fabbisogno di standards, sia possibile reperire l'eventuale maggior quantità di standards all'interno della UMI, nella quale l'intervento è previsto;
- c) quando si proceda alla realizzazione di edifici senza modificare il numero di piani massimo.

Le categorie di destinazioni d'uso che esprimono lo stesso fabbisogno di standards, sono sempre intercambiabili e sostituibili, anche con rinuncia ad una destinazione piuttosto che un'altra senza che ciò costituisca variante al Piano Attuativo; comunque la previsione di standard del piano attuativo non deve, per nessun motivo, subire riduzioni.

Ai fini del calcolo della volumetria di riferimento in considerazione che in massima parte trattasi di edifici a destinazione specialistica con particolari esigenze tecnologiche ed impiantistiche che portano alla creazione di cavei tecnici, viene stabilito che la volumetria suddetta venga calcolata moltiplicando la S.L.U. (superficie utile lorda) per l'altezza virtuale di 3,05 ml.

Tutti gli interventi dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura esterna e negli elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri specificati alla lettera D della presente normativa.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

1. SIGLA T =

- a) attività per servizi generali e direzionali, uffici pubblici e privati, uffici aperti al pubblico, centri di calcolo, banche, istituti finanziari ed assicurativi, studi professionali, strutture associative, laboratori e centri di ricerca, edifici per servizio pubblico, ivi comprese stazione dei carabinieri, stazione vigili urbani, impianti distribuzione carburante e manutenzione automezzi, ecc.;
- b) sedi espositive, biblioteche, archivi, strutture ambulatoriali e centri di primo soccorso sanitario, ludoteche e asili nido;
- c) attrezzature ricreative, spazi espositivi commerciali, attrezzature sociali e per il tempo libero, piccoli laboratori artigiani (fino ad un massimo di 150 mq. per unità adibita a tale scopo), cinematografi, locali di pubblico spettacolo, centri di produzione audiovisiva e multimediale, sale di ritrovo e da giuoco, locali da ballo ed impianti coperti per attività salutistiche e sportive, cliniche ed ambulatori veterinari;

2. **SIGLA CM-CV** = attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio comprensive di magazzini, concess. auto:
 - esercizi di media dimensione (CM);
 - esercizi di vicinato (CV);
 comprensivi dei servizi di pertinenza alle succitate attività e compatibili con la destinazione di pubblico esercizio;
3. **SIGLA AR** = attività ricettive limitate ad alberghi, alberghi residenziali, residence e/o motel;
4. **SIGLA SSA** = abitazioni di servizio accessorie.
5. **SIGLA RS** = residenze speciali e loft (R.U. punto 04.13 e def. 16.4 del 31 luglio 2009).

Prescrizioni particolari: le superfici abitative accessorie sono da intendersi nella possibilità di realizzare abitazioni di servizio alle aziende nella misura compresa fra 85 mq e 150 mq di superficie utile lorda per ogni unità aziendale insediabile per un massimo del 10% della superficie utile lorda complessiva (4470 mq SLU).

B. Unità Minime di Intervento

Gli interventi sono articolabili secondo le seguenti unità minime:

Legenda destinazioni d'uso:

CV = commercio di vicinato; CM = commercio media struttura; T = terziario; SAA= superficie abitativa accessoria; AR = residence e albergo; RS = residenze speciali e loft

Unità di intervento n. 1:

L'UMI 1 ha una superficie di circa mq. 28.800,00.

Interventi previsti: realizzazione di viabilità pubblica e privata, verde privato e pubblico attrezzato con pista ciclabile parcheggi, ed i seguenti edifici di nuova costruzione:

Edificio	Destinazione	S.L.U. mq.	Altezza max ml.	N. piani massimo fuoriterra
A	T/RS	4.100,00	35,00	10
B	T/RS	2.900,00	35,00	10
C	AR/T/SAA	8.220,00	45,00	14
D	CV/CM/T	800,00	7,00	2
E	CV/CM/T	1.200,00	7,00	2

Le richieste di Concessione Edilizia saranno presentate a partire dal 4° mese dalla stipula della convenzione ed i relativi lavori avranno inizio entro 12 mesi dalla stipula stessa.

Unità di intervento n. 2:

L'UMI 2 ha una superficie di circa mq. 3.900,00.

Interventi previsti: realizzazione di viabilità pubblica e privata, verde pubblico attrezzato con pista ciclabile parcheggi, ed i seguenti edifici di nuova costruzione:

Edificio	Destinazione	S.L.U. mq.	Altezza max ml.	N. piani massimo fuoriterra
N				
F	T/CM/SAA	200,00	8,00	1

Le richieste di permesso a costruire saranno presentate a partire dal 8° mese dalla stipula della convenzione ed i relativi lavori avranno inizio entro 12 mesi dalla stipula stessa.

Unità di intervento n. 3:

L'UMI 3 ha una superficie di circa mq. 15.450,00.

Interventi previsti: realizzazione di viabilità pubblica e privata, verde pubblico attrezzato con pista ciclabile parcheggi, ed i seguenti edifici di nuova costruzione:

Edificio N	Destinazione	S.L.U. mq.	Altezza max ml.	N. piani massimo fuoriterra
4	T/CM/SAA	2.860,00	21,00	6
5	T/CM/AR	5.330,00	28,00	8
6	CM/AR/T/RS	2.860,00	21,00	6

Le richieste di permesso a costruire saranno presentate a partire dal 12° mese dalla stipula della convenzione ed i relativi lavori avranno inizio entro 16 mesi dalla stipula stessa.

Unità di intervento n. 4:

L'UMI 3 ha una superficie di circa mq. 14.450,00.

Interventi previsti: realizzazione di viabilità pubblica e privata, verde pubblico attrezzato con pista ciclabile parcheggi, ed i seguenti edifici di nuova costruzione:

Edificio N	Destinazione	S.L.U. mq.	Altezza max ml.	N. piani massimo fuoriterra
1	T/CM/SAA/RS	5.700,00	28,00	8
2	CV/T	8.270,00	38,00	11
3	T/CM	2.260,00	21,00	6

Le richieste di permesso a costruire saranno presentate a partire dal 16° mese dalla stipula della convenzione ed i relativi lavori avranno inizio entro 18 mesi dalla stipula stessa.

C. Parcheggi

Fatte salve le previsioni di standards pubblico a parcheggi di cui al progetto del presente piano di recupero, in ogni U.M.I. dovranno essere previsti spazi da destinare a parcheggi pertinenziali dei singoli edifici, nella misura minima di 1mq./10mc di volume edificato.

Di tale verifica dovrà essere dato riscontro in ogni richiesta di concessione Edilizia per i singoli edifici.

Il volume di riferimento sarà quello calcolato in base all'applicazione del regolamento edilizio vigente al momento delle singole richieste di intervento

D. Tecnologie di intervento e materiali

Gli edifici da realizzare con il piano attuativo dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1) Strutture

La struttura portante dei nuovi edifici da eseguirsi a norma delle vigenti disposizioni in materia antisismica e sicurezza antincendio potrà essere in cemento armato o acciaio.

Nel caso di strutture in cls armato o acciaio, queste dovranno inserirsi armonicamente nel progetto architettonico evitando, per quanto possibile, il faccia vista se non giustificato da un evidente motivo di funzionalità statica.

2) Facciate

Le facciate principali degli edifici, considerate tali se fronteggianti le strade che circondano l'isolato e tutte quelle comunque visibili dalle strade succitate, dovranno essere realizzate con paramenti, ove previsti, in materiali da rivestimento, lapidei o ceramici o metallici.

Dovrà essere rispettato per quanto possibile l'assetto compositivo di facciata così come rappresentato nelle tavole di progetto del presente piano.

E' consentito l'uso di pareti continue in vetro.

3) Coperture

Gli edifici saranno coperti a capanna o a padiglione e/o piani con l'impiego anche di materiali particolari atti a raggiungere i migliori livelli tecnologici e di funzionalità.

4) Aree verdi

Le aree verdi dovranno essere allestite contemporaneamente alla realizzazione degli immobili delle singole unità minime. Si dovranno adottare soluzioni architettoniche che favoriscano la realizzazione l'introduzione di elementi decorativi "a verde".

I MATERIALI

Ad integrazione di quanto previsto ai punti 1-2-3-4 si raccomanda l'uso dei seguenti materiali lasciandone la scelta definitiva alla fase di progettazione architettonica sulla base dei seguenti elenchi:

5) Pavimentazioni esterne

E' consentito l'impiego dei seguenti materiali: pietra arenaria del tipo gonfolina o serena o cardoso, porfido, masselli autobloccanti in cls finitura sabbiata di formato simile al mattone, al quadrotto od al sestino. Per le piazze o per spazi comuni di particolare pregio potranno impiegarsi pavimentazioni in pietra naturale di vario tipo.

6) Scale esterne, gradonate o rampe

Come alla voce precedente.

7) Intonaci esterni

Se impiegati dovranno avere finitura esterna a malta bastarda, e impiego di prodotti a ciclo minerale non filmogeno per la verniciatura.

8) Serramenti

E' consentito l'impiego di qualsiasi tipologia di materiale

9) Gronde e pluviali

Questi ultimi dovranno essere realizzati preferibilmente in lamiera di rame ed inseriti adeguatamente nella composizione architettonica.

10) Manti di copertura e terrazze.

I manti di copertura potranno essere realizzati con tecnologie di "tetto verde", lamiera sandwich preverniciata, lamiera di rame. Per le terrazze è consentito l'impiego di soluzioni "galleggianti" con materiale di calpestio in pietra naturale o artificiale nonché legno trattato in autoclave.

11) Scossaline e davanzali

Dovrà essere previsto l'uso della pietra naturale, preferibilmente pietra serena o cardoso non lucidato.

12) Accessibilità

Ogni alloggio progettato dovrà seguire le specifiche della L. n. 13/89 in materia di superamento delle barriere architettoniche; di tale verifica dovrà essere dato riscontro in ogni Dichiarazione di Inizio Attività e/o in ogni richiesta di concessione edilizia con relazione asseverata.

Tutti gli spazi pubblici e/o di relazione previsti dal piano attuativo (parcheggi, percorsi, verde, zona sportiva) dovranno rispondere alle prescrizioni ed ai requisiti di superamento delle barriere architettoniche di cui alla L. 13/89 e successive modifiche ed integrazioni.