

COMUNE DI PADOVA
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
“AREA PP1 – EX GASOMETRO”

ALLEGATO 02

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Prof. Arch. BORIS PODRECCA

Jorgerbadgasse 8 1170 Vienna tel 0043 1 427210 fax 004314272120 email boris.podrecca@podrecca.at

Architetto Marco Zordan

Dorsoduro 3458 30123 Venezia tel 041 5242866 fax 0412448084 email: studio@studiozordan.it

INDICE:

	PREMESSE
CAPO I°	CONTENUTI DEL P.D.L.
CAPO II°	REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE EDIFICAZIONE DEI FABBRICATI
CAPO III°	PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI PER L'ATTUAZIONE DEL P.D.L. RIFERIMENTO ALLE TAVOLE PROGETTUALI
CAPO IV°	NORME GENERALI DI DISCIPLINA URBANISTICO- EDILIZIA
CAPO V°	DESTINAZIONI FUNZIONALI
CAPO VI°	OPERE DI URBANIZZAZIONE – CRITERI DI PROGETTAZIONE

PREMESSE

La disciplina urbanistica del Piano di Lottizzazione (P.d.L.) vale per le aree identificate nelle successive tavole di progetto e che risultano in proprietà ai soggetti attuatori.

Eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità del P.d.L.. Nel caso di difformità tra i dati risultanti dalle planimetrie catastali e quelli risultanti da successivi rilievi topografici, prevalgono i dati derivanti dal più dettagliato rilievo topografico ai fini sia dell'individuazione dei vincoli, sia della definizione esecutiva delle aree, della superficie territoriale del P.d.L., nonché delle superfici delle aree per servizi.

Per le aree esterne al Piano di Lottizzazione, eventuali previsioni individuate hanno solo valore di indirizzo.

CAPO I° - CONTENUTI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ART. 1 - LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO URBANISTICO

Le presenti Norme Tecniche si riferiscono al Piano di Lottizzazione denominato “PP1 – ex Gasometro” così come definito dagli elaborati grafici allegati.

Il Piano ha come obiettivo la realizzazione dell'area direzionale n. 7, situata a Padova nell'area compresa tra via Trieste, via Diego Valeri, via Niccolò Tommaseo e le piazzette Gaetano Salvemini e Filippo Turati (rif. Tav. PL_01)

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E RELATIVI CONTENUTI

Il P.d.L. si compone dei seguenti elaborati con i contenuti di seguito descritti:

ALLEGATI DEL PIANO

- AL_01 Relazione Tecnica
- AL_02 Norme Tecniche di Attuazione
- AL_03 Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Calcolo degli Oneri di Urbanizzazione
- AL_04 Elenco delle Opere di Urbanizzazione
- AL_05 Descrizione delle Opere di Urbanizzazione
- AL_06 Valutazioni sull'Assetto della Viabilità nel Comparto Stazione – Trieste – Tommaseo
- AL_07 Relazione Idrogeologica e Geotecnica
Relazione con Parere di Compatibilità Idraulica
- AL_08 Libretto delle Misure del rilievo topografico
- AL_09 Schema di Convenzione Urbanistica

ELABORATI GRAFICI DEL PIANO

- PL_01 Estratto di P.R.G. - Planimetria catastale – Aerofotogrammetrico - Ortofoto
- PL_02 Documentazione fotografica
- PL_03a Rilievo ambito inserito su fotogrammetrico

- PL_03b Rilievo ambito inserito su fotogrammetrico con trasposizione zonizzazione PRG
- PL_04 Demolizioni preventive
- PL_05 Planivolumetrico
- PL_06 Planimetria - Attacco a terra
- PL_07a Profili e volumi
- PL_07b Sezioni
- PL_08 Standard Urbanistici
- PL_09 Destinazioni d'uso
- PL_10a Schema di massima impianti a rete: Illuminazione pubblica - Energia elettrica
- PL_10b Schema di massima impianti a rete: Rete fibre ottiche e telefonia
- PL_10c Schema di massima impianti a rete: Rete acquedotto – Rete gas
- PL_10d Schema di massima impianti a rete: Rete fognaria – Acque bianche e nere
- PL_11 Viabilità comparto PP1 – Sezioni stradali – Schema flussi accessi
- PL_12 Opere di urbanizzazione: particolari
- PL_13 Opere di urbanizzazione: particolari
- 1.1 Valutazioni sull'assetto della viabilità nel comparto Stazione – Fiera – Trieste – Tommaseo: SCENARIO A
- 1.2 Valutazioni sull'assetto della viabilità nel comparto Stazione – Fiera – Trieste – Tommaseo: SCENARIO B
- 1.1.1 Valutazioni sull'assetto della viabilità nel comparto Stazione – Fiera – Trieste – Tommaseo: SCENARIO A1
- 1.3 Valutazioni sull'assetto della viabilità nel comparto Stazione – Fiera – Trieste – Tommaseo:
Carico della rete – Stato attuale e scenari

a) Tavola PL_01 “Estratto di P.R.G.”

Contiene l'estratto del P.R.G. vigente in scala 1:5000; l'estratto dell'aerofotogrammetrico in scala 1:2000; l'ortofotopiano dell'area in scala 1:2000 e la planimetria catastale dell'area riferita allo stato attuale con l'elenco dei mappali.

Nella Tavola viene individuato con segno “al tratto” il perimetro d'ambito;

Le destinazioni d'uso sono quelle previste nelle N.T.A. di P.R.G. e quelle precisate al successivo art. 24.

b) Tavola PL_02 "Documentazione fotografica"

Riporta le riprese fotografiche dell'area e del suo intorno.

La tavola riporta anche una planimetria con individuazione dei coni visuali;

c) Tavola PL_03a e 03b "Rilievo dello stato di fatto"

Contiene il rilievo topografico dell'area e dell'intorno;

d) Tavola PL_04 "Demolizioni preventive"

La tavola individua gli immobili – posti all'interno dell'ambito – dei quali è prevista la demolizione;

e) Tavola PL_05 "Planivolumetrico"

La tavola contiene la planimetria di progetto relativa ai volumi edificabili, agli spazi aperti, alla struttura complessiva del sistema viario, alle aree di parcheggio, alle aree a verde pubblico ed al sistema degli accessi.

La tavola contiene altresì un sistema di simboli, campiture e misure che costituiscono parametri di riferimento prescrittivi o indicativi secondo la definizione degli articoli successivi.

Nella tavola sono anche indicate le Unità Minime di Intervento (UMI), la cui identificazione numerica non ha relazione con la cronologia di attuazione;

f) Tavola PL_06 "Planimetria attacco a terra"

Descrive l'attacco a terra degli edifici, con l'indicazione dei principali spazi pubblici.

La progettazione edilizia determinerà la precisa individuazione degli spazi nel rispetto delle quantità di standard previste dal piano attuativo.

g) Tavola PL_07a e 07b "Profili e volumi" e "Sezioni"

Riporta i profili degli edifici sui principali spazi pubblici ed i volumi dei blocchi edilizi.

Il volume potrà essere traslato tra blocchi edilizi anche appartenenti a UMI diverse, entro la percentuale massima del 10% riferita alla UMI volumetricamente inferiore interessata allo scambio, fermo restando i limiti definiti dalla sagoma di massimo inviluppo.

Il volume urbanistico è stato calcolato con riferimento alla normativa del risparmio energetico di cui alla Legge Regione Veneto n. 21 del 30.07.1996 modificata come da art. 21 della Legge Regione Veneto n. 4 del 26.06.2008.

h) Tavola PL_08 “Standard urbanistici”

Individua le superfici e le aree da destinare ad opere di urbanizzazione; la tavola riporta altresì la tabella con le modalità di calcolo degli standard stessi.

La progettazione edilizia definitiva potrà determinare variazione della conformazione degli standard previsti nel piano attuativo, ricadenti entro la linea di massimo inviluppo degli edifici, nel rispetto delle indicazioni e quantità previste nel P.d.L.

i) Tavola PL_09 “Destinazioni d’uso”

Riporta le indicazioni relative alla possibile collocazione delle destinazioni d’uso all’interno dell’ambito;

j) Tavole PL_10a, 10b, 10c e 10d “Schemi di impianti a rete”

Riportano gli schemi delle reti per la realizzazione dei sottoservizi;

k) Tavola PL_11 “Viabilità comparto PP1 – Sezioni stradali – Schema flussi - Accessi”

Riporta uno schema indicativo della circolazione e dei flussi;

l) Tavola PL_12 “Opere di urbanizzazione: particolari”

Riporta una sezione indicativa ed i nodi tipici degli impianti a rete;

m) Tavola PL_13 “Opere di urbanizzazione: particolari”

Riporta una sezione indicativa ed i particolari degli elementi di arredo urbano.

CAPO II° - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

EDIFICAZIONE DEI FABBRICATI

ART. 3 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire sulla base di un progetto esecutivo di tutte le opere previste nel P.d.L. che sarà trasmesso ai competenti Uffici comunali per l'ottenimento del relativo Permesso di Costruire.

Nel P.d.L. in oggetto sono considerate opere di urbanizzazione primaria:

- le strade di viabilità;
- gli spazi di sosta e parcheggio in superficie ed al secondo piano interrato;
- le infrastrutture a rete necessarie per la distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua, la rete telefonica;
- l'illuminazione pubblica;
- la rete di smaltimento delle acque nere e delle acque bianche;
- gli spazi di verde pubblico, marciapiedi, piste ciclabili, piazze e percorsi pedonali.

Data la stretta integrazione che sussiste tra loro, l'esecuzione degli interventi fuori terra deve intendersi subordinata alla realizzazione delle strutture delle autorimesse interrate.

Il P.d.L. individua e delimita alcune parti che consentono una realizzazione differita sia delle opere di urbanizzazione che dell'edificazione; tali parti, che potranno anche essere oggetto di singoli permessi di costruire, vengono denominati U.M.I. (Unità Minima d'Intervento) e sono graficamente distinti nella tav. PL_05, la UMI 0 individua le opere relative alla costruzione dei due piani interrati.

E' facoltà dei soggetti attuatori chiedere il rilascio di singoli Permessi di Costruire per l'edificazione di singole UMI, e delle relative opere di urbanizzazione, o anche raggruppate in blocchi, ma comunque nel rispetto della vigente normativa urbanistica e del presente P.d.L.

L'esecuzione per singole UMI delle opere di urbanizzazione dovrà, comunque, garantire omogeneità con il progetto esecutivo delle stesse e non pregiudicare le

successive esecuzioni ed il loro completamento.

Tutti gli atti finalizzati alla realizzazione dell'intervento devono fare costante riferimento alle tavole di progetto ed alle presenti Norme di Tecniche di Attuazione.

ART. 4 - EDIFICAZIONE DEI FABBRICATI

La costruzione degli edifici avverrà contemporaneamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione contenute nella relativa UMI.

Al termine della costruzione dovrà, comunque, essere garantito anche il completamento delle relative opere di urbanizzazione delle UMI interessate all'edificazione, affinché possa essere richiesto ed ottenuto il Certificato di Agibilità. Le U.M.I. individuate nelle tavole di progetto del P.d.L. potranno essere modificate con trasferimenti di cubatura tra U.M.I. diverse, nei limiti di quanto previsto al precedente art.2 lett.g), previo accordo tra i soggetti attuatori e approvazione da parte del Comune.

In caso di modifiche alle UMI, il Permesso di Costruire, qualora la modifica non costituisca variante urbanistica al P.U.A., è subordinato all'approvazione da parte del Comune, fermo restando il soddisfacimento delle superfici a standard richieste, così come definite dalle tabelle di tav. PL_08.

CAPO III° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

RIFERIMENTO ALLE TAVOLE PROGETTUALI

ART. 5 - DISCIPLINA URBANISTICA

Nel presente Piano sono **prescrittive** le disposizioni riguardanti:

- il volume complessivo del P.d.L. nei limiti stabiliti nelle tavole di progetto;
- le altezze massime (fermo restando che la volumetria sarà calcolata con le modalità previste dalla Legge Regione Veneto n. 21 del 30.07.1996 modificata come da art. 21 della Legge Regione Veneto n. 4 del 26.06.2008);
- le linee di massimo inviluppo;
- la S.l.p. massima (superficie lorda di pavimento) non residenziale complessiva;
- la S.v. e S.l.p. massime (Superficie lorda di pavimento e Superficie di vendita) della media struttura di vendita;
- le tipologie generali di edificazione (edificio a torre, edificio a blocco, edificio in linea);
- i parametri riguardanti le destinazioni e le superfici minime degli spazi pubblici (standard);
- la normativa richiamata dalle vigenti N.T.A del P.R.G., con le integrazioni e specifiche previste nelle presenti norme particolari di attuazione.

Sono **indicative** per l'organica attuazione del P.d.L. e quindi ne danno il solo orientamento, le previsioni riguardanti:

- il numero dei piani degli edifici;
- le sagome architettoniche degli edifici stessi;
- la localizzazione delle destinazioni d'uso;
- le reti delle infrastrutture;
- la configurazione degli spazi pubblici che sarà meglio precisata in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- le quote altimetriche (con eccezione della quota di riferimento)

Le superfici e le indicazioni planimetriche delle zone e delle aree pubbliche, risultanti dalle tavole del Piano di Lottizzazione, verranno precisate in sede di

frazionamento e sulla base della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.

ART. 6 - AREE A PIAZZA, PERCORSI CICLO-PEDONALI E VERDE PUBBLICO

Sono le piazze, il parco urbano, i marciapiedi, la pista ciclabile, i portici e passaggi pubblici e di uso pubblico, gli spazi pavimentati pubblici o di uso pubblico, spazi e fasce di verde decorativo in fregio a strade, a parcheggi, a marciapiedi.

Queste aree dovranno essere inerbite e piantumate secondo quanto previsto dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e realizzate nel rispetto delle indicazioni date dagli uffici competenti e dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Nella loro progettazione esecutiva, tali aree dovranno inoltre rispettare i criteri di accessibilità fissati dal D.M. n. 236 del 14.06.89 e successive modifiche e/o integrazioni.

Eventuali variazioni planimetriche e dimensionali dovranno essere precedute dalla verifica del soddisfacimento delle superfici a standard così come definiti dalle tabelle di Tav. PL_08.

ART. 7 - AREE DI SEDI VIARIE PUBBLICHE - AREE A PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO – AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO

L'intero ambito di intervento è stato oggetto di studio viabilistico, al fine di integrare funzionalmente il nuovo intervento urbanistico sia con le aree immediatamente adiacenti, sia con i futuri scenari di assetto della viabilità dell'intera città.

Particolare rilevanza assume, nel Piano, la funzione dell'asse di via Diego Valeri, lungo il quale si organizzano la maggior parte degli accessi ai parcheggi interrati pubblici e privati previsti, e l'alleggerimento del traffico su via Trieste anche in prospettiva della futura realizzazione del nuovo Auditorum e del sistema di relazioni ad esso collegate.

Le planimetrie di progetto riportate nelle Tavv. PL_05, PL_06 e più dettagliatamente nella Tav. PL_11, danno le indicazioni planimetriche e dimensionali di sedi viarie ed aree a parcheggio previste dal Piano. Saranno

possibili variazioni planimetriche e dimensionali che dovranno essere oggetto di approvazione da parte dei competenti uffici comunali, tali modifiche, se relative ad aree a parcheggio, dovranno essere precedute dalla verifica del soddisfacimento delle superfici a standard, così come definite dalle tabelle di Tav. PL_08.

E' prevista la realizzazione di due piani interrati da adibire ad autorimessa, il parcheggio di uso pubblico sarà ricavato al 2° piano interrato.

Nella rappresentazione grafica di tali parcheggi, le dimensioni complessive definite dal calcolo dello standard hanno carattere prescrittivo, mentre hanno carattere indicativo l'organizzazione interna degli stessi, le posizioni, il numero, le dimensioni dei vani scala, delle rampe e delle uscite di sicurezza, elementi che saranno definiti nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e degli edifici, in considerazione delle esigenze di razionalità progettuale e del rispetto delle prescrizioni in materia di sicurezza antincendio, fermo restando l'impostazione generale e le quantità delle aree a parcheggio previste.

I parcheggi privati devono essere previsti secondo le quantità previste dalla normativa di cui alla L.S. 122/89.

Ai piani interrati potranno essere ricavati inoltre:

- locali di servizio alle unità immobiliari dei piani fuori terra;
- gli impianti tecnologici, cabine elettriche, centrali termiche, ecc.
- magazzini, depositi, locali accessori e di servizio per le attività commerciali e direzionali previste ai piani fuori terra.

ART. 8 - PISTA CICLABILE

- La realizzazione è prescrittiva; la sua posizione nelle planimetrie di progetto Tavv. PL_05, PL_06, PL_08 e PL_11 è indicativa, l'esatta localizzazione ed i dettagli costruttivi saranno definiti dalla progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

ART. 9 - ACCESSI VEICOLARI ALLE AUTORIMESSE INTERRATE

La loro posizione nella planimetria di progetto Tavv. PL_05, PL_06, PL_08 e PL_11 è indicativa, l'esatta ubicazione ed i dettagli costruttivi saranno definiti dalla progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

E' consentita la realizzazione di rampe di accesso alle autorimesse anche in area pubblica previa concessione di apposito titolo.

Le rampe eventualmente ricadenti in area pubblica, anche se esterna all'area in proprietà, saranno identificate con il progetto esecutivo; sulle stesse rampe, con la sottoscrizione della Convenzione, il Comune di Padova costituirà servitù di passaggio a favore dei soggetti attuatori e dei loro aventi causa, per l'accesso e l'uscita ai e dai vari piani dell'autorimessa interrata.

ART. 10 - AREE PER PIAZZE E MARCIAPIEDI DI USO PUBBLICO

Le aree per piazze e marciapiedi di uso pubblico, indicate nella planimetria di progetto di Tavv. PL_05, PL_06, PL_08 e PL_11, dovranno essere realizzate nel rispetto delle indicazioni date dalle presenti NTA e dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Nella loro progettazione ed esecuzione, dovranno inoltre essere rispettati i criteri di accessibilità fissati dal D.M. n. 236 del 14.06.89 e successive modifiche e/o integrazioni.

ART. 11 - ELEMENTI IN AGGETTO

E' consentita, qualora si inseriscano coerentemente nel contesto architettonico e degli spazi pubblici, la realizzazione di volumi aggettanti (senza pilastri), a condizione che l'aggetto abbia una quota minima rispetto al piano campagna di m 10,00.

Tali volumi aggettanti potranno sporgere, rispetto al limite di massimo ingombro, per una profondità massima di m 2,50 per una larghezza non superiore a m 10,00 e comunque entro il 40% della larghezza del fronte del fabbricato sul quale insiste l'aggetto in questione.

La proiezione massima della sporgenza delle strutture di cui sopra, deve distare almeno m 0,50 dal bordo strada o limite della carreggiata.

ART. 12 - SEDIME DEI VOLUMI EDILIZI

Il sedime dei nuovi volumi edilizi e la loro conformazione sono indicati nelle tavole PL_05, PL_06. Eventuali modifiche delle sagome edilizie devono ricadere

all'interno delle linee di massimo inviluppo, fatto salvo per gli elementi in oggetto di cui all'art. 11; in tal caso dovrà essere dimostrato il soddisfacimento delle superfici a standard così come definite dalle tabelle di Tav. PL_08.

Il fronte su via Diego Valeri è caratterizzato da un edificato a blocchi continuo ai piani terra/primo e separato a partire da secondo. Il sedime e l'articolazione dei blocchi è indicativa e possono essere variati nel rispetto delle linee di massimo inviluppo e delle distanze minime tra fronti come definite dal successivo art. 18.

ART. 13 - PASSAGGI PORTICATI DI USO PUBBLICO

Sono le parti di edificio privato attraversate o comunque interessate da spazi privati ad uso pubblico, anche veicolare; tali parti saranno gravate da servitù di uso pubblico.

Fermi restando i criteri informativi rappresentati nella tav. PL_06 per quanto riguarda i portici, si intendono prescrittivi nel numero, i soli elementi passanti individuati con il simbolo * nella suddetta tavola.

ART. 14 - COLLEGAMENTI VERTICALI DI USO PUBBLICO

I vani scala-ascensore, le uscite di emergenza di collegamento tra il parcheggio di uso pubblico situato al secondo piano interrato ed il piano del verde o piazza, saranno posizionati in base alle previsioni del progetto esecutivo e vincolati all'uso pubblico.

La loro posizione, individuata negli elaborati grafici, è indicativa.

ART. 15 - RETI DI IMPIANTI

La progettazione e l'esecuzione degli impianti a rete e di tutte le opere di urbanizzazione che possono avere rapporti di interdipendenza con impianti esistenti, dovranno essere realizzate previo ottenimento di tutte le approvazioni necessarie rilasciate dagli Enti competenti.

Gli schemi degli impianti, riportati nelle tavole del Piano, hanno, pertanto, solo valore indicativo. Le caratteristiche ed il dettaglio specifico saranno individuati nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. La realizzazione della rete di

impianti, eventualmente anche per singole U.M.I., è una condizione prescrittiva e vincolante per l'ottenimento dell'agibilità dei fabbricati da realizzarsi.

Sulle aree a standard potranno insistere le reti, i servizi e tutte le dotazioni di sicurezza del P.d.L..

ART. 16 - DEFINIZIONE DI ZERO URBANISTICO

In considerazione della particolare conformazione plano-altimetrica dell'area e delle zone limitrofe, viene determinato quale caposaldo di riferimento urbanistico la quota + 14,50 (vertice tra via Trieste e via Diego Valeri), individuata nelle Tavv. PL_05, PL_06 e PL_07.

La quota 0,00 ai fini del calcolo del volume, è fissata a + 0,15 ml. rispetto al caposaldo di riferimento.

Limitatamente all'edificato su via Diego Valeri, i singoli fabbricati prospicienti avranno come quota, per il calcolo della volumetria, il punto determinato dall'incrocio tra il filo esterno del fronte del singolo fabbricato su via Valeri e il filo esterno del fronte sud del medesimo fabbricato.

Lo stesso criterio sarà adottato anche per i fabbricati prospicienti Piazza Filippo Turati e Piazza Gaetano Salvemini.

ART. 17 - ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI

L'altezza dell'edificio è la misura della differenza tra la quota 0,00, così come definita al precedente art. 16, e la quota all'intradosso dell'ultimo solaio.

L'altezza urbanistica per il calcolo della volumetria è quella determinata dall'applicazione della normativa di cui alla Legge Regione Veneto n. 21 del 30.07.1996 modificata come da art. 21 della Legge Regione Veneto n. 4 del 26.06.2008.

ART. 18 - DISTANZE TRA CORPI DI FABBRICA

La distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio è la minima distanza tra quelle misurate ortogonalmente tra le pareti contrapposte e non deve essere

inferiore a m. 5,00. Su tali pareti sono ammesse luci per i soli locali accessori e di servizio.

Non vengono considerate pareti contrapposte quelle che definiscono logge fino alla profondità di ml. 4.00.

ART. 19 - DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE CHE SI AFFACCIANO SU TERRAZZE

La distanza tra pareti che si affacciano su terrazze, logge e/o corti interne di una stessa unità immobiliare non deve essere inferiore a m 1,50. Su tali pareti sono ammesse finestre e/o aperture sia per i locali abitabili che quelli accessori e di servizio.

ART. 20 - SOPPALCHI

Sono ammessi soppalchi abitabili alle seguenti condizioni:

- il locale abbia un'altezza minima netta di m 4,50;
- risulti libera per la parte a tutt'altezza una cubatura di almeno 3,00 mc/mq di superficie calpestabile;
- la proiezione orizzontale di ciascun soppalco non superi il 50% della superficie del locale su cui insiste;
- l'altezza minima del soppalco e dello spazio ad esso sottostante non sia inferiore a m 2,40.

ART. 21 - COPERTI/ULTIMI PIANI

E' possibile realizzare, oltre all'altezza massima, volumi tecnici contenenti torri evaporative, impianti, centrali termiche/locali tecnici, testate extra-corsa di ascensori ecc.

La posizione e la dimensione di sovrastrutture come antenne paraboliche, elementi di condizionamento esterni, pannelli solari, pannelli fotovoltaici. ecc, devono essere previsti in fase di progetto esecutivo e inseriti in modo armonico nel progetto generale dell'edificio.

E' consentita la realizzazione di elementi grigliati o piastre di copertura in aggetto rispetto ai fabbricati e rispetto al limite di massimo inviluppo.

Tali sporti non potranno eccedere per m 3,00 oltre al limite di massimo ingombro individuato nel planivolumetrico.

ART. 22 - CLASSE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

La progettazione degli edifici dovrà rispettare quanto indicato all'art. 123 del R.E. e comunque applicando il "*Regolamento per la verifica delle prestazioni energetiche degli edifici*" approvato con deliberazione di C.C. n. 122 del 18/12/2007.

ART. 23 - I MATERIALI

Le nuove piazze saranno pavimentate "a casellario" con pietre resistenti all'usura quali trachiti, graniti e porfidi e, per alcuni inserti, marmi. I materiali di pavimentazione in esterno dovranno avere spessore adeguato. Le pietre di pavimentazione saranno rese antisdrucchiolo con particolari lavorazioni quali ad esempio bocciardatura e/o fiammatura. Potranno essere utilizzati materiali in cemento armato con inserti in metallo o vetro.

I parcheggi e le aree di sosta potranno essere pavimentate con asfalti e bitumi colorati (e non) e/o con elementi autobloccanti in cls.

Per l'illuminazione della piazza principale si utilizzeranno sistemi anti-inquinamento luminoso costituiti da pali di illuminazione a luce indiretta formati da parabole a specchio rovesce e puntuali sorgenti di illuminazione poste sul medesimo palo.

Pali di illuminazione a luce diretta sono previsti per le aree a verde e parcheggio.

I materiali utilizzati per la costruzione dei corpi fuori terra, dovranno essere congruenti con l'architettura e con la qualità dell'intervento; dovranno quindi contribuire a dare "forza ed espressione" ad un intervento che si ispira all'architettura contemporanea.

E' pertanto ammesso l'utilizzo di materiali non tradizionali, ma fortemente espressivi, quali acciaio (anche in rete), zinco titanio, legno, lastre in fibrocemento o simili per la realizzazione di pareti ventilate.

CAPO IV° - NORME GENERALI DI DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

ART. 24 - COGENZA DELLE NORME

Le presenti norme e tavole progettuali, valgono, in quanto compatibili con le Norme Tecniche di Attuazione di PRG ed il Regolamento Edilizio, nonché con le vigenti normative regionali e statali.

CAPO V° - DESTINAZIONI FUNZIONALI

ART. 25 - DESTINAZIONI FUNZIONALI

All'interno dell'ambito sono ammesse funzioni commerciali/direzionali e residenziali. Le funzioni commerciali saranno collocate prevalentemente al piano terra degli edifici.

La collocazione delle destinazioni funzionali individuate nella tavola PL_09 è indicativa e può essere variata in fase di progetto di concessione nei limiti ammessi dal PRG e previa verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici.

Le destinazioni d'uso previste per gli edifici da realizzarsi sono tutte quelle previste dall'art. 19 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Le destinazioni d'uso commerciale possibili sono anche quelle:

- ricettive od alberghiere, o comunque legate all'ospitalità;
- commerciali comprese le medie strutture di vendita;
- locali di pubblico esercizio;
- culturali – ricreative;
- strutture per l'igiene e la sanità;
- agenzie e/o sportelli bancari e/o assicurativi;
- sale convegni, mostre e attività ludiche;

CAPO VI° - OPERE DI URBANIZZAZIONE – CRITERI DI PROGETTAZIONE

ART. 26 - CRITERI DI PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste dal P.d.L. verranno precisate in sede di progetto esecutivo delle stesse, tenendo presente i seguenti criteri:

STRADE: sedi stradali e parcheggi

- Sistemare gli incroci in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare e pedonale.
- Distinguere le pavimentazioni delle aree riservate alla circolazione dei veicoli (automobili, motocicli e cicli) da quelle riservate alla sosta degli stessi evidenziando chiaramente le diverse funzioni.
- Indicare le aree di sosta e i parcheggi riservati.

MARCIAPIEDI

- Disporre le cordone dei marciapiedi in modo da impedire l'invasione degli autoveicoli nelle aree pedonali e ciclabili.
- Distinguere, ove necessario, i percorsi pedonali da quelli ciclabili.
- Eliminare le "barriere architettoniche" prevedendo eventuali percorsi alternativi protetti.
- Utilizzare materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione.
- Disporre alberature lungo i percorsi stabiliti dal piano, secondo i criteri generali indicati per le aree a verde pubblico.

PORTICI PIAZZE E PASSAGGI PEDONALI

- Realizzare gli spazi pedonali in modo da formare un ambiente organico dove ogni elemento pedonale, integrato con le aree a verde, assuma una propria

individualità in rapporto alla funzione e ai caratteri dell'ambiente circostante.

- Realizzare una pavimentazione in continuità con i marciapiedi in modo da favorire l'accesso, la sosta, gli incontri, gli scambi interpersonali secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, adottando soluzioni prive di barriere architettoniche.
- Alberature e sistemazioni a giardino saranno disposte in modo da caratterizzare l'ambiente e realizzare zone d'ombra in posizioni significative, secondo i criteri generali esposti per le aree a verde pubblico.
- Disporre le panche e i sedili in rapporto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire gli incontri e la conversazione.

VERDE PUBBLICO

- Considerare le aree a verde come elementi di rilevante interesse anche figurativo, per esprimere il carattere e l'individualità dell'insediamento.
- Le aree potranno essere sistemate con attrezzature di gioco per bambini da scegliere e progettare nel rispetto delle caratteristiche dominanti di verde pubblico.

La progettazione delle aree a verde si baserà sulla valutazione dei seguenti elementi:

- rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, ecc.;
- funzione delle alberature quali ad esempio: miglioramento del clima all'interno degli edifici, delimitazione degli spazi, schermi visuali e da riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.;
- caratteri delle alberature: specie a foglia persistente e caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali;
- esigenze di manutenzione irrigazione, potatura, soleggiamento, fertilizzanti, ecc.;
- garantire che la preparazione del suolo, la messa a dimora delle piante e la manutenzione delle aree a verde, siano realizzate con metodi corretti sul piano ecologico, tecnico e paesaggistico.

- Per le alberature disposte su aree pavimentate si garantire la necessaria umidità mediante o una opportuna pavimentazione.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'ubicazione e la configurazione degli impianti fuori terra devono essere coerenti con il carattere residenziale del luogo e quindi sarà opportuno adottare, se necessario, idonee soluzioni volte a schermare gli elementi contrastanti.

ASOLE DI VENTILAZIONE

Le asole di ventilazione dei parcheggi interrati devono, per quanto possibile, essere collocate sul perimetro interno del sedime dei parcheggi interrati. Le griglie di ventilazione che devono essere inserite nel sedime della piazza e/o del parco urbano, dovranno essere inserite nel disegno delle pavimentazioni e/o dell'arredo urbano, in particolare:

- asole di ventilazione su verde pubblico.

Possono essere realizzate asole di ventilazioni sul verde pubblico purché le stesse non eccedano il 5% del superficie dell'area a verde attrezzato su cui insistono. Non devono costituire ostacolo all'accessibilità e non possono essere realizzate a raso ma devono essere integrate in componente di elementi di arredo urbano quali a titolo esemplificativo: pergole, elementi di illuminazione, sedute, piani rialzati.

- asole di ventilazione su piazza e/o spazi pavimentati pubblici

le asole di ventilazione che insistono su spazi pavimentati devono essere inserite in elementi di arredo urbano quali sistemi di seduta, elementi d'illuminazione, cestini porta-rifiuti, ecc..

ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

- Considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana.
- Sfruttare al meglio le potenzialità espressive della luce, per creare un ambiente confortevole anche nelle ore serali e notturne.

- Illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle varie ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo ed i diversi componenti, i rapporti tra la luce e le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc.
- Distinguere, con linguaggio chiaro e facilmente comprensibile, la gerarchia dei percorsi;
- differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.
- Considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) da ottenere mediante diverse tipologie di illuminazione e tonalità nel colore della luce.

Di conseguenza andrà redatto un progetto "scenografico" e "paesaggistico" oltre che illuminotecnico.