COMUNE DI CHIAVARI

REGIONE LIGURIA

Provincia di Genova

SUA B11

Variante urbanistica

Piano di Recupero

(Via San Rufino n. 29)

(in variante al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 8 L.R. 24/87)



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Committenti:

LAMES SPA

Progettisti:

Arch. Claudio Bruni

Arch. Francesco Pallestrini

Chiavari, Maggio 2011

DOCUMENTO N. 4

Articolo 1 - Principi generali

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione da eseguirsi all'interno del perimetro dello Strumento Urbanistico Attuativo (SUA B11), sono soggette, oltre all'osservanza delle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia, alle specifiche prescrizioni che formano oggetto del presente compendio.

Articolo 2 - Elementi costitutivi del SUA

Il Piano si compone, oltre che del presente compendio delle norme di attuazione, dei seguenti DOCUMENTI:

1. Relazione di variante e dati numerici dimensionali
2. Scheda informativa
3. Studio Organico d'Insieme
4. Norme Tecniche di Attuazione
5. Relazione preliminare
6. Atto unilaterale d'obbligo
7. L. 13/89 relazione tecnica
8. Elenco catastale e atti di proprietà
9. Relazioni e indagini geologiche/geotecniche
10. Relazione idrologica ed idraulica
11. Relazione antincendi e relativi elaborati
12. Relazioni impianti, allacciamenti e risparmio energetico
13. Capitolato prestazionale e computo metrico – quadro economico
14. Relazione acustica

ELABORATI GRAFICI

1. Inquadramento cartografico e urbanistico - varie
2. Planimetria stato attuale – 1:400
3. Prospetti stato attuale – 1:200
4. Sezioni stato attuale – 1:200
5. Stato attuale – calcolo volume lordo – 1:400
6. Planimetria generale descrittiva – viste tridimensionali – inserimento su foto aereo – 1:400
7. Planimetria generale - dati quantitativi – 1:400
8. Planimetria – viste renderizzate

9. Piante livelli significativi, piano box, piano terra, piano primo, piani tipo2/6 – 1:200
10. Piante livelli significativi, piano 7, piano 8, piano 9, piano tipo 10/17 – 1:200
11. Prospetti edilizia privata – 1:200
12. Progetto – sezioni, spaccato assonometrico – 1:200
13. Barriere architettoniche – 1:200
14. Barriere architettoniche – 1:200
15. Raffronto planimetria generale – 1:400
16. Raffronto edilizia privata – 1:200
17. Progetto – Edilizia Residenziale Pubblica – 1:200
18. Raffronto - Edilizia Residenziale Pubblica – 1:200
19. Rappresentazione e computazione standard urbanistici – 1:500
20. Rappresentazione e computo volumetria urbanistica e volumetria ai sensi art. 70 L.R. 16/2008
21. Verifica rapporti di copertura e occupazione del sottosuolo ai sensi N.T.A. - 1:500
22. Rappresentazione e computo delle aree permeabili – 1:500
23. Stralcio planivolumetrico con indicazione dell'illuminazione – 1:200
24. Standard particolari costruttivi - varie
25. Standard particolari costruttivi - varie
26. Stralcio planivolumetrico con indicazione dell'illuminazione – 1:100
27. Stralcio planivolumetrico con indicazione dell'illuminazione – 1:100
28. Stralcio planivolumetrico con indicazione dell'illuminazione – 1:100
29. Stralcio planivolumetrico con indicazione dell'illuminazione – 1:100
30. Rappresentazione e computo opere pubbliche e private di uso pubblico – 1:500

Articolo 3 - Opere di Urbanizzazione

Agli effetti della quantificazione degli oneri previsti a carico dei soggetti attuatori nell'ambito del S.U.A., per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria si fa riferimento alle pertinenti disposizioni nazionali e regionali vigenti ed alle N. di A. del P.R.G. vigente.

Articolo 4 - Lotti di attuazione

La realizzazione dell'intervento ai fini dell'attuazione dello S.U.A. avverrà in un unico lotto di attuazione.

Articolo 5 - Modalità procedurali degli interventi

Il progetto edilizio relativo all'attuazione delle previsioni del singolo lotto dovrà prevedere la totalità delle opere da eseguirsi nel lotto stesso, comprese tutte le sistemazioni delle aree scoperte e l'allacciamento ai pubblici servizi.

Ove per un corretto utilizzo delle costruzioni da eseguirsi, e in ogni caso per le realizzazioni di tipo pubblico connesse all'attuazione del lotto, come identificate nelle Tavole

del Piano, risulti necessaria la progettazione esecutiva e di dettaglio di opere esterne al lotto, il soggetto attuatore proponente dovrà provvedere, in accordo con il Comune, a redigere tali progettazioni.

La convenzione attuativa stipulata ai sensi dell'art.16 della L.R 24/87, disciplinerà l'accollo ai soggetti attuatori di tutte le opere a carattere pubblico connesse all'attuazione del lotto, e dovrà prevedere l'esecuzione diretta delle stesse da parte dell'attuatore con l'osservanza delle prescrizioni di legge.

Articolo 6 - Modalità di presentazione dei progetti

L'istanza di Permesso di Costruire per l'esecuzione del progetto su aree private, assegnate o cedute al Comune, dovrà essere corredata dalla normale documentazione prescritta dai Regolamenti locali, e dalle disposizioni applicabili in base a Leggi dello Stato.

Articolo 7 - Parametri Urbanistici ed Edilizi

Le modalità di accertamento dei parametri urbanistici ed edilizi applicabili nel Piano sono quelle determinate dalle N.di A. del PRG vigente.
Le altezze dei fabbricati a progetto si misurano dalla quota di spiccato degli edifici all'ultimo solaio orizzontale con esclusione di extra-corsa ascensori, lucernari e vasche interrate.

Articolo 8 - Attuazione dei lotti edificatori

L'area oggetto di S.U.A. è composta da un unico lotto interamente intestato ad un unico proprietario. All'interno del lotto saranno realizzati 4 corpi di fabbrica, in sostituzione della volumetria complessiva esistente. Si tratta di edifici a destinazione residenziale/ricettivo/commerciale e terziario con relative pertinenze coperte e scoperte, nonché spazi pubblici e di uso pubblico nonché uno dei quattro corpi di fabbrica costituirà l'edilizia residenziale pubblica come previsto per gli strumenti urbanistici attuativi e nel rispetto delle quantità previste e richieste dal Comune di Chiavari. Tale E.R.P., successivamente alla realizzazione e collaudo, sarà ceduta in proprietà al Comune. Le intere opere da realizzarsi nel lotto di attuazione saranno a cura dei soggetti privati attuatori.

Lotto :

- **demolizione** dei corpi di fabbrica esistenti identificati nelle tavole e negli allegati grafici.
- **costruzione** del piano parcheggi e dei locali accessori interrati.
- **costruzione** degli edifici ERP, Torre 1, Torre 2 e Torre 3.
- **sistemazioni** esterne.

Opere di urbanizzazione / opere d'interesse pubblico :

- Realizzazione dell'edificio ERP da cedere al Comune.
- Realizzazione dei percorsi pubblici e di uso pubblico coperti e scoperti.
- Realizzazione delle aree verdi e di sosta di proprietà comunale e/o di uso pubblico.

- Realizzazione di posti auto da cedere al Comune.
- Nuove strade carrabili e pista ciclabile a servizio del compendio immobiliare ed in previsione di future modifiche alla viabilità pubblica esterna al lotto.
- Realizzazione di due isole ecologiche interrate ad alta tecnologia e relativa copertura.
- Realizzazione di asilo/scuola materna al piano primo della torre A e relative pertinenze.

La parte non interessata dal sedime degli edifici sarà costituita da spazi aperti, privati e pubblici, i quali dovranno essere pavimentati e, ove indicato, piantumati ed inerbati e dotati di adeguata illuminazione pubblica, punti di sosta e seduta. Dovranno essere previsti e messi in opera anche gli impianti di irrigazione automatica e di sorveglianza dei percorsi attraverso una rete di telecamere connesse al sistema comunale di videosorveglianza.
L'inizio dei lavori del lotto, in attuazione del permesso di costruire, potrà avvenire solo successivamente all'accertamento, da parte del comune, dell'effettivo avvio in pieno esercizio dell'attività produttiva della medesima azienda proponente lo S.U.A., nella nuova localizzazione all'interno della stessa area geografica.

Articolo 9 - Sistemazioni esterne ai fabbricati

Le aree attorno ai fabbricati dovranno essere sistemate a giardino, (fatti salvi i passaggi per gli accessi pedonali e veicolari), in ottemperanza alle quote ed alle tipologie previste dalle tavole del Piano.

Articolo 10 - Parcheggi privati

I parcheggi privati di pertinenza delle singole unità immobiliari saranno realizzate al piano pilotis ed in interrato. Sono consentite anche superfici di parcheggio a raso pertinenziali. Gli accessi ai parcheggi interrati saranno realizzati con rampe che non pregiudichino l'accessibilità prevista per gli spazi aperti.
E' consentita la realizzazione, a fronte di adeguata progettazione, di un ulteriore piano interrato destinato a posti auto o box. L'eventuale secondo piano interrato non costituirà modifica sostanziale ne variazione dell'altezza massima degli edifici soprastanti.

Articolo 11 - Verde pubblico attrezzato

In tali zone è prevista la formazione di superfici inerbate e piantumate, destinate a soddisfare le esigenze collettive di pedonalità, sosta e ricreazione. Viene esplicitamente ammesso che le aree di verde pubblico o di uso pubblico ed i relativi percorsi possano essere realizzate con utilizzo della copertura di volumi interrati.
Le sistemazioni del terreno dovranno essere realizzate secondo le seguenti prescrizioni:

- le solette di copertura dei volumi o dei piani interrati, ove non predisposti per sosta o percorrenza, saranno rivestite da coltre di terreno vegetale per uno spessore medio non inferiore a metri 0,4 e sistemate a verde e/o arredo urbano.

- Gli oggetti di arredo quali sedute, sedi per le piantumazioni, le piantumazioni stesse, i punti luce, ed altri accessori dovranno rispondere ad un disegno unitario dell'intera sistemazione.

Articolo 12 – Percorsi, pista ciclabile ed aree pedonali

Tali zone sono destinate a ospitare i percorsi di collegamento tra la viabilità veicolare, le aree a verde pubblico e gli edifici previsti dal Piano. I percorsi pedonali e i luoghi di sosta saranno pavimentati con materiali idonei, avendo cura delle defluenze e degli impluvi naturali; saranno altresì protetti ove necessario da parapetti o da ringhiere. Dette zone devono avere caratteri di omogeneità per pavimentazione, essenze arboree di medio o piccolo fusto ed elementi di arredo urbano.

Il dislivello tra le diverse quote del terreno esistenti sulle vie pubbliche a contorno dell'area e quella della nuova sistemazione sarà assorbito, ove possibile, da percorsi pedonali utilizzabili da portatori di handicap aventi i requisiti necessari per il superamento delle barriere architettoniche.

La pista ciclabile collegherà buona parte dell'area e gli accessi pedonali degli edifici del lotto di attuazione. La stessa dovrà inoltre essere sviluppata sul lungo torrente per consentirne il successivo prolungamento al di fuori del lotto.

Articolo 13 – Viabilità e Parcheggi pubblici

L'accesso sia carrabile che pedonale avverrà usufruendo dei due ponti esistenti senza alcun intervento sostanziale sugli stessi. All'interno del lotto è prevista la realizzazione di strade carrabili pubbliche. La strada adiacente al torrente Rupinaro dovrà raccordarsi a sud con la strada esistente ed a nord con la traversa di via San Rufino. Le strade dovranno essere edeguatamente illuminate, munite di idonea segnaletica e di convogliamento delle acque bianche che potranno essere scaricate nel torrente.

I parcheggi pubblici sono zone destinate alla formazione di aree di pubblico parcheggio e di verde di arredo delle zone di sosta.

Nella progettazione esecutiva è fatto obbligo di prevedere, ove possibile, la realizzazione di aiuole a verde.

Articolo 14 - Sedime delle costruzioni

Il Piano indica i sedimi degli edifici previsti secondo i parametri espressi di seguito.

Sono ammesse variazioni ai sedimi ed alle altezze delle costruzioni nel limite massimo di 1 metro che non alterino l'assetto complessivo dei percorsi pubblici. Tali variazioni non devono modificare l'impianto generale dal punto di vista funzionale, tipologico o compositivo e non devono compromettere l'uniformità di linguaggio architettonico. Inoltre, tali eventuali variazioni non possono comportare una diminuzione nè in termini quantitativi, nè qualitativi generali del valore delle opere da cedere al Comune.

Articolo 15 - Aree private pertinenziali

Sono le aree private pertinenziali alla residenza ed alle altre attività private secondo quanto indicato nelle tavole del Piano.

Articolo 16 - Disposizioni generali di carattere edilizio

Aero-illuminazione dei locali:

- Le unità immobiliari destinate alla residenza dovranno essere munite di aerazione diretta verso l'esterno secondo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di igiene.
- Si ipotizza la possibilità di consentire la realizzazione di servizi igienici privi di antibagno (per il secondo bagno) alla condizione che, comunque, sia presente un impianto di aspirazione dell'aria ad attivazione automatica con portata almeno doppia di quella in oggi prevista dai regolamenti vigenti. La temporizzazione dell'automatismo di spegnimento dovrà essere tale da garantire almeno il totale ricambio del volume d'aria contenuto nel locale.
- La superficie delle finestre nei locali abitativi dovrà essere non minore di 1/8 della superficie netta del vano illuminato.
- I locali commerciali che non raggiungono i rapporti aeroilluminanti previsti dall'attuale norma sopperiscono tale mancanza attraverso impianto di ricambio aria meccanizzato.
- I locali destinati a parcheggio sia pubblico che privato dovranno essere muniti di aerazione nella misura prescritta dalle vigenti disposizioni in materia di prevenzione incendi.

Superfici non costituenti s.l.p.:

I terrazzi, i porticati, le logge, gli ascensori, i corpi scala ed i vani distributivi condominiali, atri condominiali, i sottoscala, le superfici destinate a parcheggio, locali per impianti tecnici, cavedi tecnici e di areoilluminazione, i percorsi coperti, giardini coperti e le porzioni di sottotetto non abitabili ai sensi delle norme vigenti in materia igienica non costituiscono superficie urbanistica computabile ai fini del calcolo della s.l.p. (si rimanda agli elaborati grafici – calcolo della s.l.p.).

Determinazione delle altezze minime dei locali

L'altezza interna dei locali ad uso abitativo/uffici non potrà essere inferiore a 2,70 metri.

I piani mansardati potranno avere destinazione abitativa purchè la loro altezza media interna sia almeno pari a 2,30 m per i locali abitabili riducibili a 2,10 m per i locali accessori e di servizio.

Gli spazi di risulta dei sottotetti con altezze inferiori a quelle sopra indicate potranno essere destinati ad impianti tecnici, locali di sgombero e simili pur se dotati di un elevato rapporto di areoilluminazione.

I locali a destinazione servizi, commerciale, ecc. posti al piano primo delle torri (con esclusione delle parti destinate a servizi, ai magazzini, a ripostigli ed ai vani tecnici) non potranno avere altezza interna media inferiore a 3,20 metri.

Il piano pilotis, principalmente destinato a parcheggio, non potrà avere altezza interna media inferiore a 2,90 metri.

I piani box dovranno avere altezze interne medie non inferiori a 2,50 metri.

Distanze

Si dovrà rispettare una distanza minima tra le pareti finestrate opposte ad edifici esterni al lotto di metri 10 con esclusione degli aggetti di qualunque forma e dimensione.

Non vi è distanza minima tra pareti per gli edifici o corpi di fabbrica in aderenza interni al lotto di attuazione.

Le distanze tra gli edifici interni al lotto non aderenti non potrà essere inferiore a 20 metri.

La distanza si misura tra le pareti finestrate prospicienti, perpendicolarmente alla parete finestrata preesistente o di nuova realizzazione, non diagonalmente e comunque limitatamente alle porzioni finestrate di uno stesso prospetto.

Lesene, cavedi tecnici esterni di limitate dimensioni, elementi tecnici addossati alla facciata, canne fumarie esterne e rivestimenti di facciata decorativi od isolanti (ad esempio fasciatura in pietra od elementi prefabbricati) non fanno distanza.

Articolo 17 - Locali interrati

Nei limiti delle prescrizioni delle presenti norme è consentita la costruzione di locali completamente o parzialmente interrati.

Tali superfici non concorrono al computo della superficie urbanistica ammessa in ogni singola zona a meno che non prevedano una destinazione d'uso, fra quelle già previste per la zona, caratterizzata dalla prolungata permanenza umana. Tale possibilità sarà a sua volta vincolata al soddisfacimento, per la tipologia del locale, dei requisiti igienico-sanitari ai sensi delle norme vigenti.

Tutti i locali interrati in cui è ammessa la presenza anche non continuativa delle persone dovranno essere muniti di idoneo sistema di smaltimento delle acque ed areazione meccanizzata.

Nel rispetto della normativa devono ovviamente essere considerate le indicazioni di piano di bacino.

E' prevista la possibilità di realizzare due piani di box e/o posti auto interrati purchè muniti di aerazione, anche meccanizzata, nella misura prescritta dalle vigenti disposizioni in materia di prevenzione incendi.

Articolo 18 - Variabilità delle indicazioni planivolumetriche

Gli schemi planivolumetrici e tipologici del presente Piano, sono da intendersi come vincolanti fatto salvo quanto previsto all'art. 14 delle presenti norme.

Articolo 19 - Regole fondiarie specifiche

L'area edificabile si svilupperà indicativamente sul sedime dell'edificato esistente.

Gli spazi aperti che risulteranno tra i nuovi volumi, quali i percorsi principali carrabili, ciclabile e pedonali, saranno pubblici e/o di uso pubblico come indicato negli elaborati grafici.

La parte non interessata dal sedime degli edifici, costituirà un insieme di spazi aperti privati e pubblici i quali, tranne le porzioni pavimentate, saranno sistemati a verde.
I piani pilotis ed interrati ad uso parcheggio privato saranno veicolarmente accessibili da rampe a doppio senso. E'_consentita la realizzazione di un secondo piano interrato per soddisfare l'eventuale fabbisogno di maggior numero di parcheggi.
I passaggi pedonali ad uso pubblico dovranno avere caratteristiche dimensionali e di pendenza tali da garantire una accessibilità da tutti gli affacci sulle vie pubbliche e comunque dovranno rispettare le specifiche tecniche di cui al punto 4.2.1 – 8.2.1 – 8.2.2 del D.M. 236/89.

Articolo 20 - Regole edilizie generiche - Regole edilizie specifiche degli edifici privati
Sul lotto si prevede la necessità di edificare in verticale lasciando libera la maggior superficie possibile di aree da destinare al pubblico utilizzo. Gli edifici saranno pertanto di tipo a 'torre' con terrazzature aggettanti perimetrali continue od interrotte.

- Le superfici al piano terreno (pilotis) di tutti gli edifici dovranno avere destinazione prevalentemente a parcheggio, con presenza di accessi ai piani superiori degli edifici (ascensori, atri, vani scale e zone distributive) e locali tecnici; le destinazioni presenti nel piano pilotis rientrano tutte in quelle non costituenti s.l.p.
- Le superficie del piano primo delle torri sarà prevalentemente destinata a servizi e/o commerciale (con le limitazioni derivanti dal piano comunale del commercio, salvo che per l'incremento complessivo delle nuove superfici di vendita). Il Comune, su richiesta degli aventi titolo e verificato l'adeguamento alle specifiche norme sanitarie rilascerà le eventuali necessarie autorizzazioni ai fini commerciali. E' consentito il cambio di destinazione d'uso all'interno delle categorie funzionali ammesse nelle presenti norme.
- Le bucature nei nuovi fabbricati, al fine di rendere visibile il disegno dei pieni-vuoti non dovranno avere infissi esterni quali persiane "alla genovese", bensì quelli di tipo a scomparsa (scorrevoli o tapparelle), oppure scuri interni. Le stesse potranno essere ridimensionate e modificate nel numero in modo omogeneo e tale non compromettere la coerenza compositiva all'intero edificio e/o complesso edilizio.
- I manti di copertura potranno essere realizzati in elementi di produzione industriale. Potranno altresì essere realizzate coperture continue in lamiera di rame o simili.
- Le porzioni di fabbricato con copertura piana dovranno essere a terrazzo praticabile, adeguatamente pavimentate. Sulle coperture piane è possibile realizzare piscine ad uso privato e/o condominiale, giardini pensili realizzati con vasche per il contenimento del terreno e percorsi pedonali. I cavedi degli edifici a torre saranno coperti con strutture metalliche e vetro (o similare), tali strutture potranno essere parzialmente apribili per il ricambio d'aria.
- Nel rispetto della s.l.p. complessiva di Piano sono consentite tutte le operazioni di fusione, frazionamento, modifica e cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti. La dimensione ed il numero complessivo di unità immobiliari a progetto potrà

essere modificato nel corso della realizzazione dell'opera senza che ciò costituisca variante o generi nuovi oneri di urbanizzazione. In ogni caso ogni unità dovrà essere munito di almeno un box o posto auto.

- Per esigenze tecniche sono consentite modifiche di sagoma e dimensione ai locali tecnici, nel rispetto della normativa regionale vigente.
- Per quanto non previsto o logicamente sottointeso nelle presenti norme o comunque rappresentato negli elaborati di piano si rimanda alla normativa statale e/o regionale vigente.
- E' consentita la modifica della quota di imposta, di colmo, delle parti piane e dei locali tecnici ed accessori e di eventuali sovrastrutture e verande al fine di migliorare la praticabilità dei piani stessi, sempre nel rispetto della tipologia e delle coperture.
- E' consentito installare bacheche internamente illuminate, senza limite dimensionale, attraverso la presentazione di specifica D.I.A., purchè dimensionalmente, compositivamente e cromaticamente inserite nel contesto.
- E' consentita la realizzazione di verande, pergolati e simili ai livelli dei giardini ed ai piani di copertura degli edifici nel limite massimo del 15% della superficie del piano.

Articolo 21 - Regole edilizie specifiche edificio ERP

Le strutture in oggetto non dovranno differenziarsi dagli edifici a destinazione prevalentemente residenziale.

Le tamponature laterali saranno in muratura con equilibrato rapporto tra vuoti e pieni.

L'altezza complessiva dei volumi in oggetto non sarà superiore ai 6 piani fuori terra oltre la copertura.

Articolo 22 - Norme specifiche sulle tipologie edilizie

Gli edifici dovranno essere realizzati nell'osservanza degli elementi tipologici identificati nelle tavole del Piano.

Rispetto alle indicazioni delle tavole, in sede di progettazione esecutiva, sono ammessi discostamenti esclusivamente limitati a:

- Modifiche delle sistemazioni interne e conseguenti variazioni puntuali del sistema di bucature esterne, nella conservazione dei caratteri connotanti la composizione architettonica approvata e se armoniosamente inseriti nel contesto dell'intero fabbricato, così come rappresentato nell'estratto dello studio di inserimento ambientale allegato al Piano.

  E' consentita la realizzazione di nuove aperture purché verticalmente ed orizzontalmente allineate e purché correttamente e compositivamente inserite.

  E' comunque richiesta specifica autorizzazione preventiva trattandosi di area sottoposta a vincolo ambientale.
- Lievi variazioni nella impostazione altimetrica dei fabbricati e delle sistemazioni delle superfici scoperte per discostamenti non maggiori di m 1,00.

- Calibrate variazioni nella sistemazione planimetrica dei fabbricati a condizione del rispetto di tutte le altre prescrizioni del Piano per discostamenti non maggiori di 1 m.

Articolo 23 - Caratteristiche costruttive e materiali

La progettazione esecutiva degli edifici dovrà presentare soluzioni compositive unitarie per quanto riguarda sia la forma architettonica degli edifici che l'uso dei materiali ed i colori delle facciate.

Articolo 24 - Isolamento termico

Il rilascio del permesso di costruire per gli edifici soggetti alla regolamentazione disposta dalla legislazione in materia di risparmio energetico degli edifici ed isolamento acustico, può avvenire esclusivamente a seguito di avvenuto deposito del progetto attestante il rispetto dei limiti disposti dalle norme in materia.

Articolo 25 - Manufatti tecnologici e di servizio generale

In tutto l'ambito del Piano, fatta eccezione per le zone destinate a superfici viarie e pedonali è consentita la realizzazione in interrato e fuori terra di piccoli volumi destinati a servizi tecnologici quali cabine ENEL, ricovero autoclavi o pompe di sollevamento, cabine Telecom, vasche di prima raccolta, manufatti destinati alla raccolta dei rifiuti urbani e simili.

Detti manufatti dovranno, nel rispetto delle dimensioni minime prescritte dalla funzione, essere adeguatamente inseriti nella impostazione generale plano-altimetrica del Piano, e se fuori terra, dotati di paramento esterno conforme a quelli prescritti per le altre costruzioni.

E' inoltre prevista la realizzazione di due isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani. Tali manufatti saranno prevalentemente realizzati nel sottosuolo con unica parte a vista composta da due colonnine (tipo bancomat) in acciaio inox. A copertura delle due isole ecologiche verrà realizzata una struttura leggera parzialmente dotata di impianto fotovoltaico.

Articolo 26 - Dati di progetto

1. Superficie totale del lotto dello S.U.A.: mq 20.565

2. Superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali:

Residenziale privata	mq 16.238,65 (93,45%)
Servizi	mq 835,67 (4,81%)
Uffici	mq 301,98 (1,74%)
Totale superficie privata	**mq 17.376,30 (100%)**

E.R.P.	**mq 1.810,69 (10,42% del privato)**

3. Rapporto di copertura di ogni singolo lotto: rapporto tra la superficie coperta e la superficie totale.

4. Indici di fabbricabilità territoriali e fondiari;

nuova scheda urbanistica del S.U.A. B11

Cf	Cp	Ifu Mq/mq	Ifm Mq/mq	Hm **	Rc %	Ro %	Pp mq	Sm mq	Sd ****
III a1	1	0,97	0,97	**	30	50	*****	******	****
III a2	1	0,97	0,97	**	30	50	*****	******	****
III e	1	0,97	0,97	**	30	50	***	******	****
III f1	1	0,97	0,97	**	30	50	*****	******	****
III g	1	0,97	0,97	**	30	50	***	******	****
III l	1	0,97	0,97	**	30	50	***	******	****
III m	1	0,97	0,97	**	30	50	***	******	****
IV	1	0,97	0,97	**	30	50	*	******	****
V/a	1	0,97	0,97	**	30	50	*	******	****
V/b	1	0,97	0,97	**	30	50	*	******	****
VI/a	1	0,97	0,97	**	30	50	*	******	****
VI/b	1	0,97	0,97	**	30	50	*	******	****
VI/e	1	0,97	0,97	**	30	50	*	******	****

*	Art.11 P.R.G. con possibilità di realizzare Pp3
**	Non superiore a 70 metri fuori terra incluso la copertura per la torre più alta. Per la E.R.P. l'altezza fuori terra massima è pari a 30 metri.
***	Come per Cf IV) 1 mq ogni 3,33 mq di s.l.p.
****	19,8/25 metri quadrati ogni metro quadrato di s.l.p. realizzata dimezzata in quanto zona residenziale B. Parzialmente monetizzabili
*****	Come da Piano del Commercio o norme specifiche del settore
******	S.U.A. attuabile sull'intero lotto
	Per il calcolo di Rc ed Ro si rimanda agli elaborati grafici
	Almeno il 10% della s.l.p. privata dovrà essere E.R.P.

5. Gli standard urbanistici.

STANDARD URBANISTICI

SUPERFICIE STANDARD URBANISTICI RICHIESTI = (19.186,99/25x19,80)/2 =7.598,05 MQ

SUPERFICIE COMPLESSIVA STANDARD URBANISTICI = 9.169,06 MQ (vedi tav.19)

SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI = 883,93 MQ

SUPERFICIE VERDE ATTREZZATO = 5.157,33 MQ

SUPERFICIE PISTA CICLABILE = 778,91 MQ

SUPERFICIE PERCORSI PUBBLICI = 983,44 MQ

SUPERFICIE ISOLA ECOLOGICA = 208,06 MQ

SUPERFICIE ASILO PUBBLICO = 635,55 MQ

SUPERFICIE ASILO – GIARDINO COPERTO PUBBLICO = 170,10 MQ

SUPERFICIE ASILO – OPERE ESTERNE PUBBLICHE = 351,75 MQ

ULTERIORI SUPERFICI PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

SUPERFICIE A VERDE = 1.641,91 MQ

SUPERFICIE STRADE = 3.787,14 MQ

Si prevede la stipula di convenzione attuativa.

I progettisti

Arch. Claudio Bruni

Arch. Francesco Pallestrini