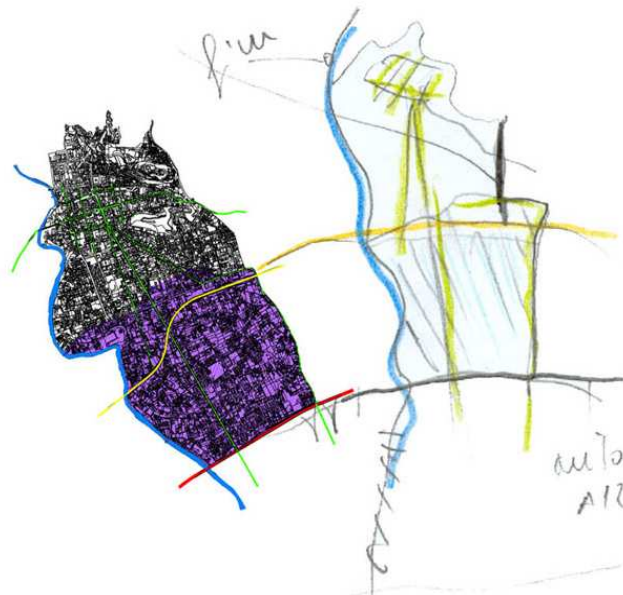


COMUNE DI MASSA
Programma Integrato d'Intervento
PIANO ATTUATIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



ARCH. FRANCESCO PRIVITERA

LUGLIO 2009

INDICE

SEZIONE PRIMA: GENERALITÀ	3
Art 1 - Elementi costitutivi	3
Art. 2 -Contenuti e campo di applicazione	5
Art. 3 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi.....	6
Art. 4 - Perequazione urbanistica.....	8
SEZIONE SECONDA: MODALITA' DI INTERVENTO	9
Art. 5 - Attuazione del Piano.....	9
Art. 6 - Criteri relativi agli Standards	9
Art. 7 - Criteri relativi agli interventi.....	10
Art. 8 - Disciplina specifica degli interventi	11
Art. 9 - Criteri relativi all'uso di fonti energetiche rinnovabili e di edilizia sostenibile.....	20

SEZIONE PRIMA: GENERALITÀ

Art 1 - Elementi costitutivi

1.1 - Il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione generale;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione di fattibilità

-Documento di Valutazione Integrata.

- Quadro conoscitivo

- Relazione indagini geologiche e idrauliche (a cura dell'Amministrazione comunale).
- Tav 1 - Comparti territoriali n.1 Zona Frigido e n.2 Zona Stazione - (scala 1:2.000);
- Tav 2 - Comparto territoriale n.1 Zona Frigido - Planimetria generale degli interventi previsti (scala 1:1.000);
- Tav 3 - Comparto territoriale n.1 Zona Stazione - Planimetria generale degli interventi previsti (scala 1:1.000);
- Tav 4 - Comparti territoriali n.1 Zona Frigido n.2 Zona Stazione – Superfici interessate da Sub-comparti di intervento (scala 1:2.000);
- Tav 5 - Comparti territoriali n.1 Zona Frigido e n.2 Zona Stazione – Individuazione delle suddivisioni dei Sub-comparti in lotti fabbricabili (scala 1:2.000);
- Tav 6 - Comparti territoriali n.1 Zona Frigido e n.2 Zona Stazione – Identificazione edifici e strutture edilizie destinati a demolizione (scala 1:2.000);
- Tav 7 - Comparto territoriale n.1 Zona Frigido – Parametri urbanistico-edilizi di progetto e particellare di esproprio (scala 1:1.000);
- Tav 8 - Comparto territoriale n.2 Zona Stazione – Parametri urbanistico-edilizi di progetto e particellare di esproprio (scala 1:1.000);
- Tav 9 - Comparti territoriali n.1 Zona Frigido e n.2 Zona Stazione – Opere di urbanizzazione - Infrastrutturazione viaria pubblica di progetto, piste ciclabili e parcheggi interventi stradali pubblici aggiuntivi /particelle d'esproprio (scala 1:2.000);
- Tav 10 - Comparti territoriali n.1 Zona Frigido e n.2 Zona Stazione – Opere di urbanizzazione - Progetto rete distribuzione acquedotto con posizionamento

- idranti antincendio (scala 1:2.000);
- Tav 11 - Comparti territoriali n.1 Zona Frigido e n.2 Zona Stazione – Opere di urbanizzazione - Progetto rete distribuzione condutture acque reflue (scala 1:2.000);
 - Tav 12 - Comparti territoriali n.1 Zona Frigido e n.2 Zona Stazione – Opere di urbanizzazione - Progetto rete di raccolta e scarico acque meteoriche (scala 1:2.000);
 - Tav 13 - Comparti territoriali n.1 Zona Frigido e n.2 Zona Stazione – Opere di urbanizzazione - Progetto rete distribuzione condotte gas (scala 1:2.000);
 - Tav 14 - Comparti territoriali n.1 Zona Frigido e n.2 Zona Stazione – Opere di urbanizzazione - Progetto linee Enel di media e bassa tensione; posizionamento nuove cabine di trasformazione MT/BT (scala 1:2.000);
 - Tav 15 - Comparti territoriali n.1 Zona Frigido e n.2 Zona Stazione – Opere di urbanizzazione - Progetto rete distribuzione “linee telefoniche”; Individuazione pozzetti/chiusini e armadi ripartilinea (scala 1:2.000);
 - Tav 16 - Comparti territoriali n.1 Zona Frigido e n.2 Zona Stazione – Opere di urbanizzazione - Linee di alimentazione e posizionamento pali illuminazione pubblica (scala 1:2.000);
 - Tav 17 - Comparti territoriali n.1 Zona Frigido e n.2 Zona Stazione – Opere di urbanizzazione - Classificazione tipologie di verde, quantificazione alberature e siepi di nuovo impianto e calcolo fabbisogno idrico di irrigazione ausiliaria (scala 1:2.000);
 - Tav 18A - Comparto territoriale n.1 Zona Frigido – Opere di urbanizzazione - Barriere antirumore e livelli di immissione inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario; valori limiti di classificazione acustica (scala 1:2.000);
 - Tav 18B - Comparto territoriale n.2 Zona Stazione – Opere di urbanizzazione - Barriere antirumore e livelli di immissione inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario; valori limiti di classificazione acustica (scala 1:2.000);
 - - Tav 19A - Comparti territoriali n.1 Zona Frigido e n.2 Zona Stazione – Quadro economico di Fattibilità - Rete sottoservizi in aree pubbliche e in cessione;
 - - Tav 19B - Comparti territoriali n.1 Zona Frigido e n.2 Zona Stazione – Quadro economico di Fattibilità - Reti infrastrutturazione viaria, parcheggi e verde in aree pubbliche e in cessione;
 - - Tav 19C - Comparti territoriali n.1 Zona Frigido e n.2 Zona Stazione – Quadro economico di Fattibilità - Stima dei costi complessivi delle opere di

urbanizzazione a carico dei privati; Quantificazione impiego di risorse finanziarie pubbliche;

- - Tav 20 - Comparti territoriali n.1 Zona Frigido e n.2 Zona Stazione – Piano Economico Finanziario – Distribuzione dei costi di realizzazione degli interventi pubblici previsti tra i vari sub-comparti e oneri complessivi a carico dei singoli operatori.

Art. 2 -Contenuti e campo di applicazione

2.1 Il documento formato dagli elaborati elencati all'Art. 1 delle presenti N.T.A. costituisce il Piano Attuativo del Programma Integrato d'Intervento del Comune di Massa elaborato ai sensi dell'art. 74 della L.R. 1/2005.

2.2 - La Tav. 1. con la perimetrazione dei Comparti territoriali n.1 "Zona Frigido" e n.2 "Zona Stazione" individua i comparti sottoposti a Piano Attuativo.

2.3. - Il Piano Attuativo è articolato in due Comparti rispettivamente suddivisi in Sub-comparti. All'interno dei Sub-comparti sono state perimetrare le superfici relative ai lotti privati edificabili, i lotti di localizzazione dell'edilizia residenziale pubblica, le superfici relative alle urbanizzazioni e alle aree di standards da cedere all'Amministrazione comunale.

2.4 - Il Piano attuativo ha individuato i seguenti Sub-comparti:

- a) - Zona Frigido – Sub-comparto 1.1 (Lotti A, B, C, D e lotto di edilizia sociale) "*Proprietari area Frigido*";
- b) - Zona Frigido – Sub-comparto 1.2 (Lotto E) "*Frigido Marmi*";
- c) - Zona Frigido – Sub-comparto 1.3 (Lotto F) "*Area Frigido - linea ferroviaria*";
- d) - Zona Frigido – Sub-comparto 1.4 (Lotto G) "*Via M. Vecchia – Via Fantoni*";
- e) - Zona Frigido – Sub-comparto 1.5 (Lotto H) "*Via Romana/SIULP*";
- f) - Zona Stazione – Sub-comparto 2.1 (Lotto A) "*Via Poggioletto-Coop. PaoloVF*";
- g) - Zona Stazione – Sub-comparto 2.2 (Lotto B e sub 1B) "*Via Carducci/Robson 2 Srl*";
- h) - Zona Stazione – Sub-comparto 2.2 (Lotto C) "*Area RFI-ex Scalo merci*";
- i) - Zona Stazione – Sub-comparto 2.3 "*Prolungamento Via Minuto*";
- l) - Zona Stazione – Sub-comparto 2.4 "*Variante Aurelia*";
- m) - Zona Stazione – Sub-comparto 2.5 "*Rilevato ferroviario Via Quercioli*";
- n) - Zona Stazione – sub-comparto 2.6 (Lotti D e lotto E non edificato) "*Via Quercioli/Coop ACLI Mazzolari*";
- o) - Zona Stazione – sub-comparto 2.7 (Lotti F/G) "*Area Rinchiostra- Intervento*

ERP".

- 2.5 Nel Comparto Stazione i Sub-comparti 2.3 (prolungamento Via Minuto), 2.4 (Variante Aurelia) e 2.5 (Rilevato ferroviario Via Quercioli) non contengono lotti di edificazione.
- 2.6 - Il Piano Attuativo traduce, in attuazione progettuale, quanto previsto nel Programma Integrato d'Intervento Definitivo di cui alla alle delibere G.C. n°267 del 12/10/2005 e G.C. n°153 del 18/05/2006. e nella parziale Variante al PRGC finalizzata alla realizzazione del Programma Integrato di Intervento
- 2.7 - Per la validità del Piano Attuativo si applica quanto indicato all'Art. 68 della L.R. 1/2005.
- 2.8 - Il Piano Attuativo, con le presenti NTA, gli elaborati grafici, il Documento di Valutazione Integrata e la Relazione di Fattibilità disciplina tutti gli interventi contenuti nel Programma. In particolare gli elementi progettuali per le trasformazioni previste nei singoli Sub-comparti sono contenuti all'interno delle elaborazioni:
- a) - per le previsioni urbanistiche, nelle Tavv. dalla n°1 alla n°8;
 - b) - per le opere di urbanizzazione, nelle Tavv. dalla n°9 alla n°18;
 - c) - per il Quadro Economico di Fattibilità, nelle Tavv. 19A, 19B, 19C;
 - d) - per il Piano Economico Finanziario, nella Tav. 20.

Art. 3 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

- 3.1 -Gli elaborati del Piano Attuativo devono essere utilizzati tenendo conto delle precisazioni che seguono:
- a) è vincolante il numero massimo degli alloggi di edilizia privata in libero mercato preventivati nei vari Sub-comparti;
 - b) sono vincolanti le quantità delle aree destinate a verde e parcheggi pubblici e di uso pubblico che rappresentano valori minimi;
 - c) i perimetri delle aree pubbliche e di uso pubblico ammettono limitati adattamenti in fase di progettazione esecutiva in relazione a specifici rilievi degli assetti locali o esigenze particolari nella redazione dei progetti esecutivi, ma sempre nel rispetto dell'impostazione generale. I relativi progetti potranno apportare modifiche alle distanze e alle superfici indicate dal Piano nei limiti del 10% senza che ciò costituisca Variante allo stesso, sempre e comunque nel rispetto delle destinazioni di zona come indicate nella variante al PRGC propedeutica alla realizzazione del Programma e nel rispetto di tutte le norme procedurali in materia di acquisizione o messa a disposizione delle aree necessarie; il totale delle superfici delle aree dovrà comunque rimanere invariato.

- d) sono vincolanti le tipologie di “verde” come individuate nella Tav.17” Opere di urbanizzazione” nonché le indicazioni quantitative relative alle nuove piantumazioni contenute nella medesima Tav.17. I relativi progetti potranno apportare modifiche, all’interno dei singoli Sub-comparti, nei limiti del 20% in termini di superficie da irrigare e da piantumare, relativamente ad una diversa distribuzione delle stesse ma comunque nel rispetto della superficie totale indicata;
- e) all’interno del singolo Sub-comparto, saranno ammissibili destinazioni d’uso diverse da quelle previste, comunque compatibili con quelle indicate nella specifica variante al PRGC, ovvero in aumento o diminuzione delle percentuali per le singole destinazioni d’uso consentite, alla duplice condizione che si tratti di destinazioni d’uso compatibili con quelle previste e di modifiche non eccedenti il 10% delle destinazioni d’uso, rimanendo comunque invariata la quantità della SUL e della volumetria complessiva prevista; inoltre, per la destinazione residenziale non si potranno comunque prevedere incrementi SUL e di volumetria; tali modifiche dovranno essere accompagnate dalla contestuale riconfigurazione degli standards previsti per ogni categoria di intervento nel rispetto degli standards minimi previsti nel Piano Attuativo; qualora siano necessari cambi di destinazione rispetto alle zonizzazioni previste nella variante al PRGC, occorrerà invece procedere a specifica ulteriore variante.
- f) i tracciati stradali ammettono minimi aggiustamenti geometrici in relazione a specifici rilievi degli assetti locali o ad esigenze particolari nella redazione dei progetti esecutivi, ma sempre nel rispetto dell’impostazione generale e della configurazione prevista dalla specifica variante al PRGC;
- g) i tracciati dei percorsi pedonali/ciclabili e le perimetrazioni delle piazzole ecologiche, individuati opportunamente nella variante al PRGC all’interno della zonizzazione più generale di viabilità, nelle tavv. del Piano Attuativo assumono i relativi connotati e sono considerati aree di standards di attrezzature di interesse comune ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e dell’art. 119 del Piano Strutturale adottato.
- h) nell’elaborazione dei progetti esecutivi, le indicazioni progettuali relative alla rete dei sottoservizi (Tavv. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16) sono da rispettare nell’impostazione generale e nella scelta dei tracciati e delle aree interessate. Le eventuali modifiche dovranno essere motivate da reali e oggettive condizioni di impedimento o da sopravvenute evidenti esigenze relative all’effettivo stato dei luoghi e in relazione a specifici rilievi;

- i) nelle Tavv. 18A e 18B sono stati individuati gli interventi relativi alla possibile collocazione di barriere antirumore lungo i tracciati della rete ferroviaria ed è stato evidenziato anche il loro dimensionamento. Tali opere, che devono essere considerate prescrittive rispetto alla loro funzione, risultano già programmate, anche relativamente alla loro fase temporale di realizzazione, all'interno del quadro nazionale degli interventi di Rete Ferroviaria Italiana (RFI). La collocazione, il posizionamento e il dimensionamento delle barriere nei singoli tratti, dovendosi integrare con le iniziative di RFI; possono subire variazioni in fase di progettazione esecutiva;
- l) le forme degli edifici indicate nelle planimetrie e nei profili individuati nella Tav. n. 5, pur individuando una conformazione planimetrica, sono da ritenersi indicative e potranno motivatamente subire limitate modifiche nel posizionamento sui lotti, nelle dimensioni e nelle altezze, sempre nel rispetto dei parametri urbanistici assegnati.
- n) i lotti di edificazione perimetrati all'interno di ciascun Sub-comparto possono subire delle lievi modifiche legate alle eventuali variazioni delle aree pubbliche e di uso pubblico indicate nel precedente punto b.

Art. 4 - Perequazione urbanistica

- 4.1 Ai sensi dell'Art. 60 della L.R. 1/2005, negli interventi di trasformazione dovrà essere rispettato il criterio della perequazione urbanistica finalizzato all'equa distribuzione dei diritti edificatori ovvero al superamento delle diversità di condizione giuridico-economica tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica.
- 4.2 La perequazione ovvero l'equa distribuzione di benefici e oneri derivanti dagli interventi di trasformazione dovrà essere applicata seguendo i criteri dell'Art.16, comma 3 del Regolamento d'attuazione del Titolo V L.R.1/2005 (D.P.G.R.T. n.3/2007).
- 4.3 Nelle aree soggette a perequazione vengono ripartiti, con criterio proporzionale tra le proprietà, anche gli oneri economici e gli obblighi derivanti da convenzioni connessi alla realizzazione degli interventi. In particolare, relativamente ai volumi a libero mercato, è stato adottato un criterio perequativo di omogeneizzazione degli oneri attraverso l'individuazione di un costo medio unitario pari a € 60,00/mc.

SEZIONE SECONDA: MODALITA' DI INTERVENTO

Art. 5 - Attuazione del Piano

- 5.1 Il Piano Attuativo viene realizzato per più Sub-comparti d'intervento, sulla base di apposita convenzione nella quale sono regolate le modalità operative di realizzazione, di cessione, di gestione degli spazi pubblici e di realizzazione delle opere di urbanizzazione, oltre alle necessarie garanzie.
- 5.2 La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano deve avvenire secondo un programma operativo di stralci funzionali che sarà concordato tra l'Amministrazione ed i Soggetti Attuatori delle opere di urbanizzazione relative ai Sub-comparti comprensive delle opere di estensione/completamento della rete dei sottoservizi a carico degli operatori anche esterne ai Sub compartimenti (come elencate nelle Tavv. 19A, 19B, 19C) con le modalità di compartecipazione al costo di realizzazione delle opere come illustrato nella Relazione di fattibilità e come evidenziato nella Tav. 20 "Piano Economico Finanziario". Le convenzioni da stipularsi con l'Amministrazione dovranno prevedere l'obbligo degli operatori a trovare le necessarie azioni di coordinamento nella realizzazione delle opere, attivando forme consortili per l'attuazione delle stesse ed indicando, quale soluzione ottimale, un unico consorzio attuatore.

Art. 6 - Criteri relativi agli Standards

- 6.1 Le complessive dotazioni di aree a standards, ai sensi del D.M. 1444/68, richieste per gli interventi previsti dal Piano Attuativo non devono essere inferiori a 18 mq./80 mc. di volume residenziale e incrementati secondo i disposti dell'art. 119 del Piano Strutturale adottato (C.C. n°32/2009) come indicato nella Relazione di fattibilità (25 mq./80 mc di volume residenziale) come evidenziato nelle Tavv. n.7 e n. 8 del Piano.
- 6.2 La dotazione di parcheggi pubblici relativamente alle attività commerciali per gli interventi previsti dal Piano Attuativo non deve essere inferiore a 40 mq /100 mq SIp (superficie lorda di pavimento).
- 6.3 Per i parcheggi privati relativi alle attività commerciali si applica quanto disposto:
- a) dal D.C.R.T. 233/89 e s.m.i.
 - b) dalla L. 122/89
 - c) la quantità minima è quella, comunque, individuata nelle Tavv. 7 e 8 del Piano Attuativo.
- 6.4 Le aree per standards (verde e parcheggi pubblici) e per le infrastrutturazioni viarie

individuare (tavv.1, 2, 3 relativamente alla loro localizzazione e nelle tavv.7, 8, 9 relativamente alla quantità) all'interno dei singoli Sub-comparti devono essere cedute all'Amministrazione comunale almeno nella quantità indicata.

6.5 Le modalità e i criteri di attuazione delle relative opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo nei diversi Sub-comparti, sono disciplinati come previsto dalla Relazione di fattibilità.

Art. 7 - Criteri relativi agli interventi

7.1 Relativamente alle distanze dai confini, dalle strade pubbliche e tra gli edifici ferme restando le norme del Codice Civile e le disposizioni in materia di antisismicità, sono da rispettare i seguenti criteri:

- a) le distanze indicate nelle tavole del Piano Attuativo vanno mantenute nel caso in cui non vengano modificate le sagome planimetriche, così come indicate sulle tavole nn. 1, 2 e 3, con un minimo di ml.5 dai confini, intesi come limiti dei lotti; per quanto attiene le distanze dalle strade pubbliche esistenti, dovranno essere rispettate le norme del codice della strada e della normativa antisismica.
- b) nel caso che le sagome vengano modificate vale quanto indicato nel relativo articolo del Regolamento Edilizio sulle distanze dai confini.

7.2 Rispetto ai parcheggi interrati, la sagoma (individuata a tratteggio nelle Tavv. 7 e 8 del Piano Attuativo) e il numero dei livelli non sono elementi prescrittivi. Vanno comunque rispettati i seguenti criteri:

- a) l'extrasagoma è ammessa purché venga rispettata la distanza di ml.1,50 dai confini;
- b) la distanza dei parcheggi interrati di ml 3,00 dalle strade pubbliche, come prevista dalle NTA del PRGC potrà essere derogata fino a ml 1,50 nel caso che dette strade siano di nuova realizzazione o di adeguamento all'interno del Piano Attuativo.
- c) in conformità agli assetti idrogeologici i parcheggi possono essere realizzati anche su più livelli.

7.3 Previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale, i parcheggi pubblici possono essere realizzati interrati salvo diversa prescrizione di fattibilità geologica.

7.4 All'interno dei singoli Sub-comparti nei quali sono stati localizzati dei lotti di edificazione è stata verificata la possibilità di collocare un numero doppio di posti auto (nei parcheggi pubblici e privati) rispetto al numero di alloggi preventivati (Tavv. n. 7 e 8). Tale rapporto tra n.alloggi/n.posti auto dovrà essere mantenuto anche in presenza di modifiche delle dimensioni dei parcheggi pubblici e/o privati.

7.5 Nella realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo devono essere garantite

superfici permeabili pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza dei nuovi edifici in base agli indici di superficie coperta. Per ogni Sub-comparto è stata calcolata la quota percentuale di superficie permeabile (Tavv.7, 8); nei casi in cui non si raggiunga il 25% previsto è obbligatorio utilizzare tecniche e materiali che consentano il percolamento delle acque nelle aree a parcheggio, negli eventuali percorsi pedonali e/o ciclabili, nei piazzali, ecc., utilizzando le modalità previste nel cap. 3 del documento di Valutazione Integrata.

Art. 8 - Disciplina specifica degli interventi

8.1 Il dimensionamento massimo del Piano Attuativo, nel rispetto delle quantità indicate dalla Variante urbanistica al vigente PRGC, è stato quantificato in mc. 136.322 che equivalgono ad una Superficie Utile Lorda (SUL) di mq. 38.700 ($\text{mc. } 136.322 / \text{ml. } 3,10 \times 0,88 = \text{mq. } 38.700$). Viene considerato che la SUL corrisponde alla somma delle superfici dei piani degli edifici al netto dei muri perimetrali e che nel Piano Strutturale adottato l'incidenza dei muri perimetrali è assunta nella misura del 12% della Superficie Lorda ($\text{SL} \times 0,88 = \text{SUL}$); la superficie delle logge è da computarsi al 50%.

Relativamente ai due Comparti viene previsto rispettivamente:

comparto Frigido > volume massimo = mc. 86.500 (equivalente a una SUL di mq.24.555)

comparto Stazione > volume massimo = mc. 49.822 (equivalente a una SUL di mq.14.140).

8.2 La consistenza di tali dimensionamenti sono riferiti essenzialmente agli interventi da attuare attraverso il Programma Integrato, mentre non sono state conteggiate le potenzialità volumetriche da realizzare in fasi successive. In particolare nelle planimetrie generali di progetto relative al comparto Frigido sono state perimetrare due specifiche aree per la localizzazione di alloggi pubblici (nel Sub-comparto 1.3 Frigido Linea Ferroviaria) e per l'insediamento di una struttura educativa della prima infanzia (particella catastale n.115 del foglio 113). Le potenzialità volumetriche massime di questi due interventi da attuare in fasi successive sono da considerare rispettivamente di 3.000 mc per l'edilizia residenziale pubblica e 2.000 mc per l'edilizia della prima infanzia che sommate alle volumetrie di progetto (136.322 mc) ampliano le volumetrie programmate fino a 141.322,0 mc (da ripartire tra 127.970,0 mc di volumetria privata e di 13.970,0 mc di volumetria pubblica).

8.3 L'indice di fabbricabilità territoriale (Ift = mc/mq) nell'intera superficie territoriale del Piano Attuativo, considerando anche le potenzialità volumetriche da realizzare in fasi temporali successive all'attuazione del Programma Integrato, non può superare il valore medio di 1,2 mc/mq con le seguenti specificazioni:

- comparto Frigido = Ift medio = 1,4 mc/mq;
- comparto Stazione = Iff medio = 1,0 mc/mq.

8.4 L'indice di fabbricabilità fondiaria (Iff = mc/mq) nel contesto complessivo dei lotti edificabili del Piano Attuativo, non può superare il valore medio di 3,4 mc/mq. Con le seguenti specifiche:

- comparto Frigido = Iff medio = 3,2 mc/mq;
- comparto Stazione = Iff medio = 3,8 mc/mq.

I parametri urbanistici-edilizi relativi ai singoli sub-comparti sono stabiliti nelle Tavv. 7 e 8.

8.5 Rapportando il numero dei piani fuori terra previsti nei singoli Sub-comparti all'altezza massima dei fabbricati dal piano campagna devono essere rispettati i valori massimi di seguito indicati, calcolati sulla base dei criteri stabiliti nel Regolamento Edilizio comunale e tenendo conto degli aspetti progettuali legati al confort ambientale e al risparmio energetico degli edifici:

- 2 piani fuori terra	h max ml. 6,60
- 3 piani fuori terra	h max ml. 9,70
- 4 piani fuori terra	h max ml. 12,80
- 5 piani fuori terra	h max ml. 15,90

Nel caso di funzioni commerciali localizzate al piano terra, l'altezza massima del primo piano fuori terra può raggiungere la quota di ml. 3,90 dal piano campagna; conseguentemente per gli edifici interessati da questa funzione da localizzarsi al piano terra le altezze massime saranno:

- 2 piani fuori terra	h max ml. 7,00
- 3 piani fuori terra	h max ml.10,10
- 4 piani fuori terra	h max ml.13,20
- 5 piani fuori terra	h max ml.16,30

8.6 Relativamente alla consistenza massima di superficie coperta all'interno dei lotti di edificazione si deve fare riferimento ai valori assoluti riportati per i singoli interventi nelle Tavv. n.7 per l'area Frigido e n. 8 per la zona Stazione.

8.7 Vengono di seguito individuati e quantificati, per i singoli Sub-comparti nei quali sono stati collocati dei lotti di edificazione, come elencati all'art.2 comma 4 delle presenti NTA, i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le aree di standards di progetto da cedere e da realizzare, le aree di standards da cedere e realizzare individuate dal PRG vigente e non ancora attuate (verdi e parcheggi), le infrastrutture di viabilità (strade) da realizzare nonché eventuali superfici soggette a esproprio, aree pubbliche esistenti all'interno dei sub-comparti, aree private con servitù di passo come calcolate all'interno delle tabelle esposte nelle Tavv. n.7 e 8. Per quanto riguarda la quota di urbanizzazione secondaria e le ulteriori specificazioni progettuali sugli interventi previsti si rimanda a quanto indicato nella Relazione di fattibilità.

- Zona Frigido – sub-comparto 1.1 (lotti A, B, C, D e lotto di edilizia residenziale pubblica) “Proprietari area Frigido”;

Parametri urbanistici complessivi:

Superficie sub-comparto mq. 25.090,5

Lotti edificabili – edilizia residenziale privata mq. 12.005,2

Lotto edificabile. – edilizia residenziale sociale pubblica mq. 1.120,0

Destinazione d'uso: residenza

Volume max - edilizia residenziale privata mc. 44.000,0

Volume max – edilizia residenziale sociale pubblica mc. 3.000,0

Totale volumetria max mc. 47.000,0

Superficie utile lorda max. mq. 13.342,0

Piani fuori terra n°. 3-4 (50%) e n° 5 (50%)

Standards di progetto interni al sub-comparto mq. 9.626,5

Superfici soggette a esproprio mq. 148,0

Aree pubbliche esistenti mq. 705,5

Superfici complessive da cedere mq. 12.131,0

- Zona Frigido – sub-comparto 1.2 – lotto E “Frigido Marmi”;

Parametri urbanistici complessivi:

Superficie sub-comparto mq. 7.064,5

Lotti edificabili mq. 3.361,0

Destinazione d'uso: residenza, commercio

Volume max - edilizia residenziale privata mc. 7.600,0

Volume max – edilizia commerciale mc. 3.000,0

Totale volumetria max mc.10.600,0

Superficie utile lorda max. mq. 3.000

Piani fuori terra n°.4

Standards di progetto interni al sub-comparto mq. 2.350,0

Superfici soggette a esproprio mq. ----

Aree pubbliche esistenti mq. 132,0

Superfici complessive da cedere mq. 3.571,5

- Zona Frigido – sub-comparto 1.3 – lotto F “Area Frigido linea ferroviaria”;

Parametri urbanistici complessivi:

Superficie sub-comparto mq. 8.139,5

Destinazione d'uso: residenza

Lotti edificabili – edilizia residenziale privata mq. 3.432,5

Lotti edificabili – edilizia sociale mq. 926,5⁽¹⁾

Volume max - edilizia residenziale privata mc. 11.000,0

Superficie utile lorda max. mq. 3.125,0

Piani fuori terra n°.4 (50%) e n° 5 (50%)

Standards di progetto interni al sub-comparto mq. 2.686,0

(1) Nella superficie di 926,5 mq destinata ad edilizia sociale è stata prevista una potenziale volumetria residenziale pubblica max di 3.000,0 mc da realizzare in fasi temporali successive all'attuazione del Programma Integrato.

Superfici soggette a esproprio mq. ----
Aree pubbliche esistenti mq. 162,0
Superfici complessive da cedere mq. 4.545,0

- Zona Frigido – sub-comparto 1.4 – lotto G “Via M. Vecchia – Via Fantoni”;

Parametri urbanistici complessivi:

Superficie sub-comparto mq. 11.202,0

Lotti edificabili mq. 4 .989,0

Destinazione d'uso: residenza

Volume max - edilizia residenziale privata mc. 14.600,0

Superficie utile lorda max. mq. 4.145,0

Piani fuori terra n°. 5

Standards di progetto interni al sub-comparto mq. 2.150,0

Superfici soggette a esproprio mq. 913,0

Aree pubbliche esistenti mq. 1.040,0

Superfici complessive da cedere mq. 4.260,0

- Zona Frigido – sub-comparto 1.5 – lotto H “Via Romana-SIULP”

Parametri urbanistici complessivi:

Superficie sub-comparto mq. 1.909,5

Lotti edificabili mq. 1.576,5

Destinazione d'uso: residenza

Volume max – privata	mc.	3.300,0
Superficie utile lorda max.	mq.	935,0
Piani fuori terra	n°.	2
Standards di progetto interni al sub-comparto	mq.	----
Superfici soggette a esproprio	mq.	----
Aree pubbliche esistenti	mq.	----
Superfici complessive da cedere	mq.	----

- Zona Stazione – sub-comparto 2.1 – lotto A “Via Poggioletto-Coop. Paolo VI”

Parametri urbanistici complessivi:

Superficie sub-comparto	mq.	2.607,0
Lotti edificabili	mq.	1.406,0

Destinazione d'uso: residenza

Volume max – edilizia residenziale privata	mc.	5.315,0
Superficie utile lorda max.	mq.	1.510,0
Piani fuori terra	n°.	4
Standards di progetto interni al sub-comparto	mq.	1.201,0
Superfici soggette a esproprio	mq.	----
Aree pubbliche esistenti	mq.	----
Superfici complessive da cedere	mq.	1.201,0

-Zona Stazione – sub-comparto 2.2 – lotto B sub 1B “Via Carducci/Robson Srl”

Parametri urbanistici complessivi:

Superficie sub-comparto	mq.	3.019,0
Lotti edificabili	mq.	1.519,0

Destinazione d'uso: residenza - commercio

Volume max – edilizia residenziale privata	mc.	950,0
Volume max – edilizia commerciale	mc.	3.500,0
Volumetria totale	mc.	4.450,0
Superficie utile lorda max.	mq.	1.265,0
Piani fuori terra	n°.	2
Standards di progetto interni al sub-comparto	mq.	885,0
Superfici soggette a esproprio	mq.	----
Aree pubbliche esistenti	mq.	221,0
Superfici complessive da cedere	mq.	1.252,0

-Zona Stazione – sub-comparto 2.2– lotto C “Area RFI-ex Scalo merci”

Parametri urbanistici complessivi:

Superficie sub-comparto	mq.	10.126,0
Lotti edificabili	mq.	4.257,0

Destinazione d'uso: residenza - commercio- direzionale

Volume max – edilizia residenziale privata	mc.	3.600,0
Volume max – edilizia commerciale	mc.	5.950,0
Volume max – edilizia direzionale	mc.	6.590,0
Volume max – servizi pubblici (Stazione Corriere)	mc.	817,0
Volumetria totale	mc.	16.957,0
Superficie utile lorda max.	mq.	4.800,0
Piani fuori terra	n°.	3
Standards di progetto interni al sub-comparto	mq.	4.231,0
Superfici soggette a esproprio	mq.	----
Aree pubbliche esistenti	mq.	221,0

Superfici complessive da cedere mq. 5.648,0

-Zona Stazione – Sub-comparto 2.6 “Via Quercioli/Coop ACLI Mazzolari”

Parametri urbanistici complessivi:

Superficie sub-comparto mq. 3.404,0

Lotti edificabili mq. 1.612,0

Destinazione d'uso: residenza

Volume max – edilizia residenziale privata mc. 8.565,0

Volume max – edilizia residenziale sociale pubblica mc. 435,0

Volumetria totale mc. 9.000,0

Superficie utile lorda max. mq. 2.555,0

Piani fuori terra n° 5 (n° 4 in riferimento alla **Nota 1**)

Standards di progetto interni al sub-comparto mq. 331,0

Superfici soggette a esproprio mq. ----

Aree pubbliche esistenti mq. ----

Superfici complessive da cedere mq. 654,5

Nota 1 - all'interno dei dati tecnici dimensionali di cui al sub-comparto 2.6, in fase di approvazione dell'atto e di stipula della relativa convenzione, l'Amministrazione comunale e il soggetto attuatore si riservano di verificare le effettive necessità edificatorie, con particolare riferimento all'edilizia residenziale pubblica da cedere all'Amministrazione e, conseguentemente, all'altezza/ n° piani fuori terra che potranno essere limitati a n° 4 piani fuori terra. In relazione a ciò l'amministrazione potrà individuare altre soluzioni relative al collocamento di tali volumetrie all'interno dei Comparti del Programma Integrato d'Intervento.

- Zona Stazione – sub-comparto 2.7 lotto di edificazione F “Intervento ERP”

Parametri urbanistici complessivi:

Superficie sub-comparto 2.7 mq. 7.424,0

Lotti edificabili	mq.	1.203,5
<i>Destinazione d'uso: residenza pubblica</i>		
Volume max – edilizia residenziale sociale pubblica	mc.	800
volume max - edilizia agevolata in affitto permanente	mc.	3.300
Totale	mc.	4.100
Superficie utile lorda max.	mq.	1.165,0
Piani fuori terra	n°.	4
Standards di progetto interni al sub-comparto	mq.	712,0
Superfici soggette a esproprio	mq.	----
Aree pubbliche esistenti	mq.	11,5
Superfici complessive da cedere	mq.	-----

- Zona Stazione – sub-comparto 2.7 lotto di edificazione G “Area Rinchiostro”

Parametri urbanistici complessivi:

Superficie sub-comparto 2.7	mq.	7.424,0
Lotto edificabile	mq.	3.805
<i>Destinazione d'uso: residenza</i>	mq.	3.805,0
Volume max – edilizia residenziale privata	mc.	10.000,0
Superficie utile lorda max.	mq.	2.840,0
Piani fuori terra		n°4(50%) - n°5 (50%)
Standards di progetto interni al sub-comparto	mq.	1.850,5
Superfici soggette a esproprio	mq.	----
Aree pubbliche esistenti	mq.	11,5
Superfici complessive da cedere	mq.	1.850,5

Art. 9 - Criteri relativi all'uso di fonti energetiche rinnovabili e di edilizia sostenibile

- 9.1 Rispetto all'uso di fonti energetiche rinnovabili e di tecnologie per il risparmio energetico negli edifici, risultano prescrittive le normative regionali e nazionali. Gli impianti devono comunque garantire il minimo impatto visivo adeguandosi eventualmente ai caratteri architettonici degli edifici e/o morfologici e paesaggistici dell'area. Ogni intervento relativo all'utilizzo energetico da pannelli solari e/o fotovoltaici è comunque condizionato alla predisposizione di una specifica valutazione degli effetti paesaggistici. La localizzazione, il posizionamento e la consistenza degli impianti relativi al riutilizzo delle acque piovane individuate nel Piano Attuativo (Tav. n.17) sono vincolanti rispetto a una loro efficienza e utilizzo. La loro collocazione può subire delle variazioni in fase di progettazione esecutiva.
- 9.2 Nel rispetto del D.lgs192/2005 e delle Linee guida regionali per l'edilizia sostenibile, nel capitolo 3 del documento di Valutazione Integrata sono stati indicati i requisiti qualitativi di sostenibilità ambientale da rispettare in fase di progettazione e attuazione degli interventi previsti nel Piano con le possibili misure di mitigazione da adottare rispetto agli effetti attesi.
- 9.3 La qualità architettonica degli edifici sarà oggetto di valutazione da parte di un apposito gruppo di lavoro (o commissione) composto da tecnici interni e/o esterni appositamente individuata dall'Amministrazione le cui valutazioni saranno elemento di implementazione della istruttoria urbanistico/edilizia delle pratiche autorizzative.