

COMUNE DI VOLTERRA

POGGIO ALLE CROCI



PIANO ATTUATIVO RECUPERO DEL COMPLESSO EDILIZIO E DELL'AREA DELL'EX OSPEDALE PSICHIATRICO

PSC Schema direttore 5 (l'affaccio sud)

richiedente

Soc. POGGIO alle CROCI s.r.l.

Via Monte Tambura, n.26 - Viareggio, Lucca

progettazione urbanistica - architettonica
e coordinamento

LUIGI PIEROTTI ARCHITETTO

Via Ludovico Muratori 1, 56017 San Giuliano Terme PISA; tel e fax 050/48382

MASSIMO DEL SEPIA ARCHITETTO ■

Via Maccatella 34, 56124 PISA; tel 050/541830, fax 050/3136791

ANDREA FRUZZETTI GEOMETRA

Via Maccatella 34, 56124 PISA; tel 050/541830, fax 050/3136791

consulenti

Roberto Bonaretti Agronomo

Via San Michele degli Scalzi 146, 56124 PISA; tel-fax 050/970033

ambiente

Antonio Liberato Geologo

Via Cairoli 30, 57123 LIVORNO; tel 0586/885199, fax 0586/211777

geologia



Barsanti, Sani & Associati

Via Buiamonti 29, 55100 LUCCA; tel 0583/467427, fax 0583/91090

Dott.Ing. Andrea Profeti

Via A. Gramsci 49, 56024 PONTE A EGOLA (PI); tel-fax 0571/497075

valutazione integrata

Studio di Ingegneria delle Strutture

di Andrea Cecconi, Sandro Pustorino, Fabrizio Ristori & Associati

Via Borra 35, 57123 LIVORNO; tel 0586/834339 - 838709, fax 0586/834010

strutture



INGEO Engineering s.r.l.

Via Malasoma 18, 32767 Z.I. Ospedaletto PISA; tel 050/982684, fax 050/982752

impianti

 **INGEO Engineering Srl**

ALEPH s.r.l. Ingegneria dei Trasporti e Pianificazione Territoriale

Via Pierluigi da Palestrina 28/R, 50144 FIRENZE; tel 055/359734

mobilità

restauro e progettazione

Sandro Bonannini Architetto

urbanizzazione

Claudio Ulivieri Perito edile

collaboratori

Gaia Salvatici Geometra, Alessio Accorroni Architetto, Sara Cecconi Architetto, Marco Alessandrini Ingegnere, Martino Lenzi Geometra, Mirko Gallo Geometra, Pierluigi D'Acunto Ingegnere, Teresa Clair Architetto, Giacomo Gremignai Geometra, Andrea Bardelli Geometra

DATA

2011
DICEMBRE

**NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE**

ALLEGATO

C

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ***Piano attuativo "Poggio alle Croci"***

Art. 1) FINALITA'

Le presenti norme hanno lo scopo di definire la disciplina degli interventi per l'attuazione del **Piano Attuativo** relativo all'area di trasformazione AT PA 10 riguardante il contesto di Poggio alle Croci del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Volterra per le aree di trasformazione soggette a piano attuativo.

Il presente Piano costituisce la strumentazione urbanistica attuativa e la base normativa riferite agli interventi edificatori ammessi (dimensioni e tipologie) e alle funzioni ammesse e definisce, inoltre, l'organizzazione delle aree libere (viabilità interna, percorsi pedonabili, parcheggi e verde).

Art. 2) AMBITO DEL PIANO ATTUATIVO (P.A.)

Il Piano Attuativo comprende l'area di Poggio alle Croci la cui perimetrazione è indicata negli elaborati grafici ed in particolare nella Tav. 1 *"Inquadramento territoriale"* e individuata dal R.U. del Comune di Volterra come area di trasformazione AT PA10.

Art. 3) ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano è composto dai seguenti elaborati:

ELENCO ELABORATI

A- RELAZIONE ILLUSTRATIVA

B- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

C- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

D-TAVOLE:

Tav.0 – Planimetria urbana stato attuale	Scala 1:5000
Tav.1 - Inquadramento territoriale, PRG e Vincoli sovraordinati	Scala 1:2000 Scala 1:5000 Scala 1:10000
Tav. 2 - Caratteri del patrimonio storico - Catasto Leopoldino San Girolamo e Poggio alle Croci	Scala 1:2500
Tav. 3 - Caratteri del patrimonio storico - Catasto Leopoldino Proprietà	Scala 1:2500
Tav. 4 - Uso del suolo	Scala 1:2000
Tav. 5 - Rilievo planoaltimetrico – Quadro di unione	Scala 1:1000
Tav. 6 - Rilievo planoaltimetrico – Settore A	Scala 1:500

Tav. 7 - Rilievo planoaltimetrico – Settore B	Scala 1:500
Tav. 8 - Rilievo planoaltimetrico – Settore C	Scala 1:500
Tav. 9 - Rilievo planoaltimetrico – Settore D	Scala 1:500
Tav.10 - Sezioni territoriali	Scala 1:1000
Tav. 11 - Planimetria generale	Scala 1:1000
Tav. 12 - Rilievo essenze arboree	Scala 1:1000
Tav. 13 - Elementi del paesaggio	Scala 1:1000
Tav. 14 - Urbanizzazioni esistenti	Scala 1:1000
Tav. 15 - Padiglione “ <i>Ferri</i> ”– Piante	Scala 1:200
Tav. 16 - Padiglione “ <i>Ferri</i> ”– Pianta copertura e sezioni	Scala 1:200
Tav. 17 - Padiglione “ <i>Ferri</i> ”– Prospetti	Scala 1:200
Tav. 18 -Padiglione “ <i>Maragliano</i> ” – Piante, prospetti e sezioni	Scala 1:200
Tav. 19 - Padiglione “ <i>Charcot</i> ” – Piante	Scala 1:200
Tav. 20 - Padiglione “ <i>Charcot</i> ” - Pianta copertura e sezioni	Scala 1:200
Tav. 21 - Padiglione “ <i>Charcot</i> ” – Prospetti	Scala 1:200
Tav. 22 - Sarteschi	Scala 1:200
Tav. 23 - Officine	Scala 1:200

Stato di progetto

Tav. 24 – Planimetria urbana stato di progetto	Scala 1:1000
Tav. 25 - Planimetria generale	
Tav. 26 - Planimetria generale a terra	Scala 1:1000
Tav. 27 - Aree normative	Scala 1:1000
Tav. 28 - Progetto del verde	Scala 1:1000
Tav. 29 – Aree standard	Scala 1:2000- 500-200
Tav. 30 - Urbanizzazioni – Telecom	Scala 1:1000
Tav. 31 - Urbanizzazioni – Enel	Scala 1:1000
Tav. 32 - Urbanizzazioni – Gas	Scala 1:1000
Tav. 33 - Urbanizzazioni – Acquedotto	Scala 1:1000

Tav. 34 - Urbanizzazioni – Fognature	Scala 1:1000
Tav. 35 - Sezioni territoriali	Scala 1:1000
Tav. 36 - Sezioni territoriali Sovrapposto	Scala 1:1000
Tav. 37 - Padiglione “ <i>Ferri</i> ”– Pianta piano terra e soppalchi	Scala 1:200
Tav. 38 - Padiglione “ <i>Ferri</i> ”– Pianta piano primo e soppalchi	Scala 1:200
Tav. 39 - Padiglione “ <i>Ferri</i> ”– Prospetti, Sezioni e Pianta copertura	Scala 1:200
Tav. 40 - Padiglione “ <i>Maragliano</i> ” – Piante, Prospetti e Sezioni	Scala 1:200
Tav. 41 - Padiglione “ <i>Charcot</i> ” - Pianta piano interrato,piano terra e soppalchi	Scala 1:200
Tav. 42 - Padiglione “ <i>Charcot</i> ” - Pianta piano primo e soppalchi	Scala 1:200
Tav. 43 - Padiglione “ <i>Charcot</i> ” - Pianta copertura e sezioni	Scala 1:200
Tav. 44 - Padiglione “ <i>Charcot</i> ” - Prospetti	Scala 1:200
Tav. 45 - Edificio 4 - Piante, Prospetti e Sezioni	Scala 1:200
Tav. 46 - Edificio 6-8-11 - Piante, Prospetti e Sezioni	Scala 1:200
Tav. 47 - Edificio 7-12-15 - Piante, Prospetti e Sezioni	Scala 1:200
Tav. 48 - Edificio 9-10 - Piante, Prospetti e Sezioni	Scala 1:200
Tav. 49 - Edificio 13-14 - Piante, Prospetti e Sezioni	Scala 1:200
Tav. 50 - Edificio 16 - Piante	Scala 1:200
Tav. 51 - Edificio 16 - Pianta copertura, Prospetti e Sezioni	Scala 1:200

D1 - ELABORATI GRAFICI INERENTI LE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE ED ESTERNE AL COMPARTO

	Scala 1:200
Tav. .URB 01 - Stato Attuale – Aree Standard – Parco Pubblico	Scala 1:200
Tav. .URB 02 - Stato di Progetto – Aree Standard – Parco Pubblico	Scala 1:200
Tav. .URB 03 - Stato Attuale – Aree standard – Museo della Memoria	Scala 1:200
Tav. .URB 04 - Stato di Progetto – Aree Standard – Museo della Memoria	Scala 1:200
Tav. .URB 05 - Stato Attuale – Aree standard – Parcheggio Pubblico	Scala 1:200
Tav. .URB 06 - Stato di Progetto – Aree Standard – Parcheggio Pubblico	Scala - varie
Tav. .URB 07 - Aree Standard – Particolari	Scala 1:200
Tav. .URB 08 - Stato Attuale – Aree Pubbliche – Nuova viabilità	Scala 1:200
Tav. .URB 09 - Stato di Progetto – Aree Pubbliche – Nuova viabilità	Scala - varie
Tav. .URB 10 - Aree Pubbliche – Particolari	

E- DOCUMENTO DI SINTESI PROGETTUALE

F- ANALISI DELLE COMPONENTI AGRONOMICHE AMBIENTALI E BOTANICHE E INDAGINE PAESAGGISTICA

G- INDAGINE STORICA

H- INDAGINE GEOLOGICA

Ia- RAPPORTO AMBIENTALE (V.A.S.)

Ib- SINTESI NON TECNICA (V.A.S.)

Ic- VALUTAZIONE INTEGRATA (V.I.)

L – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE ED ESTERNE AL COMPARTO

M – SCHEMA DI CONVENZIONE

N- PIANO DI UTILIZZO DEL BENE

O – COPIA DEGLI ALLEGATI SU SUPPORTO DIGITALE

Art. 4) PROCEDURE D' INTERVENTO

Il Piano Attuativo si attua per lotti funzionali denominati Unità Minima d'Intervento, individuate negli elaborati grafici, attraverso i singoli progetti e il relativo rilascio di Permesso a Costruire e/o mediante Segnalazione Certificata di Inizio attività

(S.C.I.A.) per quanto previsto dalla L.R. n° 1/2005, in conformità al Piano Attuativo e alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Il P.A. in rispetto a quanto riportato nell'articolo sull'area di trasformazione AT PA10 del RU prevede che gli interventi di recupero strutturale, senza mutamento di destinazione d'uso, dei tre Padiglioni principali "Charcot", "Maragliano" e "Ferri" possano essere effettuati con intervento edilizio diretto anche antecedentemente all'approvazione del P.A.

Art. 5) AREE ED IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO

Il PA rimanda per l'area di Poggio alle Croci e per gli immobili degli ex Padiglioni "Ferri", "Charcot" e "Maragliano" al vincolo preposto dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggio per la Provincia di Pisa.

Art. 6) LE FASI DI ATTUAZIONE

L'area soggetta a piano attuativo è suddivisa in n°9 Unità Minime di Intervento, ognuno delle quali fa riferimento a tipologie di utilizzo diverse, all'interno di un disegno unitario che ha come obiettivo principale quello di riqualificare l'intera area con interventi di recupero degli edifici fatiscenti e interventi di nuova edificazione.

L'unità minima di intervento è costituita dalla Unità Edilizia, un insieme costituito dal singolo fabbricato o complesso edilizio e dalle sue pertinenze, quali aree scoperte e annessi vari.

La Tav.27 "Aree normative", individua la seguente suddivisione in Unità Minime di Intervento (UMI) per i quali possono essere rilasciati i singoli permessi a costruire:

- UMI 1 – "L'area dell'ex Padiglione Ferri"*
- UMI 2 – "L'area dell'ex Padiglione Maragliano"*
- UMI 3 – "L'area dell'ex Padiglione Charcot"*
- UMI 4 – "Il Parco privato"*
- UMI 5 – "Il Parco della piscina e del ristorante"*
- UMI 6 – "L'area dell'ex Officine"*
- UMI 7 - "L'area dell'ex padiglione Sarteschi"*
- UMI 8 - "L'area di nuova edificazione a nord"*
- UMI 9 - "L'area di nuova edificazione a sud"*

Le dimensioni delle Unità Minime di Intervento indicate nella Tav. 27 possono subire variazioni in fase di progetto per consentire una corretta progettazione degli edifici.

I progetti che attuano il Piano Attuativo devono riferirsi ad una o più U.M.I., senza peraltro rispettare l'ordine numerico definito dagli elaborati grafici e possono essere redatti e realizzati autonomamente sulla base di quanto previsto dalle presenti norme.

Dovranno essere ritirati prima i Permessi di Costruire inerenti gli interventi di recupero dei tre ex padiglioni storici (Maragliano, Ferri e Charcot) e successivamente potranno essere ritirati i Permessi di Costruire inerenti le nuove realizzazioni

Art. 7) DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito del P.A., nel rispetto degli obiettivi del Regolamento Urbanistico, sono le seguenti:

- residenza ed attività assimilate alla residenza;
- locali tecnici o di servizio alla residenza quali: cantine, garages, magazzini, ripostigli, locali caldaia, locali lavanderia;
- attività commerciali quali: negozi, servizi di somministrazione e ristoro (ristoranti, bar, caffetterie);

- attività turistico ricettive;
- attrezzature culturali ricreative e per la vita associativa quali: sala conferenze, esposizioni temporanee, centro culturale, biblioteca, centro benessere, palestra, ludoteca, piscine e servizi per attività sportive.
- parcheggi interrati;
- spazi verde attrezzati, spazi dedicati agli spettacoli all'aperto, strutture ricreative e di servizio quali piscina.

Art. 8) INVARIANTI

I seguenti elementi di progetto definiti Invarianti come riportati nella Tav.27 "Aree normative" rappresentano condizioni prescrittive da assumere nella progettazione architettonica del Piano:

- viabilità primaria esistente.

Art. 9) PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Il P.A. prevede una edificazione dell'area nel rispetto dei parametri indicati nella Regolamento urbanistico e di seguito riportati:

- Superficie territoriale : 101.596 mq ;
- Superficie Utile Lorda (SUL) max residenziale di nuova realizzazione (compresa slu derivante da operazione di demolizione dell'ex *Officine giudiziarie dell'ex Padiglione Sarteschi*) : 11.000 mq;
- Numero massimo alloggi residenziali : 200 unità;
- Edifici interrati max : 1.000 mq per le attività culturali
600 mq per le attività sportive.

Il dimensionamento delle attività turistico ricettive è individuato in numero di posti letto.

Il numero di alloggi (max 200 alloggi) puo essere convertito per attività turistico ricettive in posti letto secondo la seguente tabella:

- per i primi 25 alloggi : 1 alloggio ogni 4 posti letto;
- da 26 a 50 alloggi: 1 alloggio ogni 3 posti letto;
- da 51 a 100 alloggi: 1 alloggio ogni 2 posti letto;
- da 101 a 200 alloggi: 1 alloggio ogni 1,5 posti letto.

Le aree standard sono:

- 9500 mq di verde pubblico;
- 2500 mq di parcheggio pubblico.

Art. 10) AREE STANDARD

Il P.A. in conformità al R.U individua le seguenti aree standard :

- 9500 mq di verde pubblico;
- 2500 mq di parcheggio pubblico.

Si sottolinea come tale valori di progetto siano di dimensioni superiori a quelle delle aree standard calcolate secondo il D.M. n.1444 del 2 aprile 1968 che individua i seguenti valori:

- SUL : 30 mq= 23.500 mq:30 mq = 785 abitanti (ab.);
- 785 ab. x 9,00 mq verde pubbl./ab. = 7065 mq di verde pubblico;
- 785 ab. x 2,50 mq parcheggio pubbl./ab. = 1963 mq di parcheggio pubblico

È ammessa la realizzazione del parcheggio pubblico per auto su un'area con accesso da via Luigi Scabia così come è indicato nelle tavole 27 e 29 del presente Piano.

Art. 11) GLI AMBITI

Il P.A. suddivide l'area oggetto di intervento, esclusa l'area destinata a standard, nei seguenti tre ambiti in base al tipo di intervento, così come è indicato nella tav. 27 "Aree normative":

- l'ambito della conservazione, delle rifunzionalizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- l'ambito della nuova edificazione;
- l'ambito del parco privato.

Il posizionamento e l'impianto planivolumetrico delle strutture edilizie così come definiti nelle tavole del P.A. possono essere suscettibili di modifiche in fase di progettazione delle singole U.M.I.

Art. 11.1) AMBITO DELLA CONSERVAZIONE, DELLA RIFUNZIONALIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE

L'ambito della conservazione, rifunzionalizzazione e riqualificazione del patrimonio esistente corrisponde alle seguenti UMI:

UMI 1 – "L'area dell'ex Padiglione Ferri "

UMI 2 – "L'area dell'ex Padiglione Maragliano"

UMI 3 – "L'area dell'ex Padiglione Charcot"

Art. 11.1.1) DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse *nell'Ambito della conservazione, della rifunzionalizzazione e riqualificazione dell'esistente* sono nel rispetto degli obiettivi del Regolamento Urbanistico, sono le seguenti:

- residenza ed attività assimilate alla residenza;
- locali tecnici o di servizio alla residenza quali: cantine, garages, magazzini, ripostigli, locali caldaia, locali lavanderia;
- attività commerciali quali: negozi, servizi di somministrazione e ristoro (ristoranti, bar, caffetterie);
- attività turistico ricettive;
- attrezzature culturali ricreative e per la vita associativa quali : sala conferenze, esposizioni temporanee, centro culturale, biblioteca, centro benessere, palestra, piscine e servizi per attività sportive.

Art. 11.1.2) INTERVENTI AMMESSI

Il P.A. ammette per ciascuna delle suddette UMI gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, e cambiamento di destinazione d'uso.

Possibilità di togliere o inserire nuovi solai di copertura

All'interno del *Padiglione Charcot* si potranno integrare le porzioni di copertura dirute ed i solai interni potranno essere parzialmente demoliti e ricostruiti quando le condizioni statiche non ne consentono il risanamento. Nel *Padiglione Ferri* si ammette il completo rifacimento delle coperture, e dei solai.

In ogni caso, per i tre padiglioni storici, qualora le condizioni statiche e di conservazione di coperture e solai, al momento dell'attuazione del presente PA, si presentino in condizioni da impedirne il recupero se ne prevede il completo rifacimento.

Strutture di collegamento verticale

Le strutture di collegamento verticale non costituiscono né volume, né Superficie Utile Lorda.

Nei tre padiglioni storici sarà possibile inserire nuovi corpi di collegamento verticale.

Chiusura di Logge e porticati con Vetro strutturale

E' possibile prevedere la chiusura di logge e porticati e l'addizione di corpi di fabbrica unitari, compatti con sviluppo da terra fino alla quota di gronda e con copertura a tale quota determinata dal prolungamento della falda del tetto adiacente. L'insieme deve risultare equilibrato e ben inserito nel contesto ambientale, architettonico e paesaggistico.

È ammessa la realizzazione di strutture in acciaio e vetro in ampliamento degli edifici esistenti per realizzare serre solari inerenti alla rifunzionalizzazione degli edifici stessi e la chiusura delle logge con vetrate strutturali. Le aree delimitate dalle suddette strutture non verranno considerate ai fini del calcolo della SUL.

Soppalchi

Nei tre padiglioni compresi nel presente Ambito è consentita la realizzazione di soppalchi fino ad un massimo del 20% della SUL esistente.

Art. 11.1.3) TIPOLOGIE

Lo schema delle tipologie riportato nelle Tavole dalla n°37 alla n°44 descrive sommariamente lo studio distributivo e dimensionale degli alloggi in ogni singolo edificio. Le indicazioni architettoniche, funzionali e dimensionali sono da intendersi di massima.

Con i progetti definitivi si possono variare le indicazioni tipologiche riportate nelle suddette tavole purché sia mantenuto il criterio di una progettazione integrata ed omogenea per ciascun edificio.

Anche le indicazioni relative alla distribuzione interna degli edifici ed al numero degli alloggi non è da ritenere prescrittive pur rimanendo nei limiti dimensionali dettati dal Regolamento Urbanistico.

ART. 11.2) AMBITO DEL PARCO PRIVATO

L'ambito del Parco della cultura e del tempo libero corrisponde alla seguenti UMI:

UMI 4 – "Il Parco privato"

Art. 11.2.1) DESTINAZIONE D'USO

Il P. A. ammette per la suddetta Unità Minima di Intervento le seguenti destinazioni d'uso:

- parcheggi interrati;
- attrezzature culturali ricreative e per la vita associativa quali: sala conferenze, esposizioni temporanee, centro culturale, biblioteca, centro benessere, palestra, ludoteca, piscine e servizi per attività sportive con caffetteria e ristoro.

Art. 11.2.2) INTERVENTI AMMESSI

Si ammette la realizzazione di volumi interrati e/o parzialmente interrati e piscine coperte.

Art. 11.2.3) PERCORSI

Il presente ambito si articola su un sistema di viabilità interna pedonale e si prevede che sia dimensionato per essere percorribile con mezzi meccanici atti alla manutenzione e alla gestione generale del complesso e dai mezzi di soccorso (ambulanze e VV.FF.).

ART. 11.2.4) VOLUMI INTERRATI E/O PARZIALMENTE INTERRATI

Nella UMI 4 – “Il Parco della cultura e del tempo libero”, al fine di garantire la dotazione di servizi necessari al complesso edilizio e mantenere inalterato l'aspetto originario dell'ex complesso Psichiatrico, sono ammesse costruzioni interrato o parzialmente interrate da destinare a parcheggio e ad attività culturali quali sala conferenze, esposizioni temporanee, biblioteca, ludoteca, bar, ecc. e sportive quali palestra e piscina purché siano garantite tutte le caratteristiche igienico sanitarie di aerazione necessarie per tali spazi.

ART. 11.3) AMBITO DELLA NUOVA EDIFICAZIONE

L'ambito della nuova edificazione corrisponde alla seguenti UMI:

UMI 5 – “Il Parco della piscina e del ristorante”

UMI 6 – “L'area dell'ex Officine giudiziarie”

UMI 7 - “L'area dell'ex padiglione Sarteschi”

UMI 8 - “L'area di nuova edificazione a nord”

UMI 9 - “L'area di nuova edificazione a sud”

Art. 11.3.1) DESTINAZIONE D'USO

Il P. A. nell'Ambito della nuova edificazione ammette per ciascuna delle suddette Unità Minima di Intervento le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza ed attività assimilate alla residenza;
- locali tecnici o di servizio alla residenza quali: cantine, garages, magazzini, ripostigli, locali caldaia, locali lavanderia;
- attività commerciali quali: negozi, servizi di somministrazione e ristoro (ristoranti, bar, caffetterie);
- attività turistico ricettive;
- attrezzature culturali ricreative e per la vita associativa quali: sala conferenze, esposizioni temporanee, centro culturale, biblioteca, centro benessere, palestra, piscine e servizi per attività sportive.
- parcheggi interrati e di superficie;
- spazi verde attrezzati, spazi dedicati agli spettacoli all'aperto , strutture ricreative e di servizio quali piscina.

Art. 11.3.2) INTERVENTI AMMESSI

I dimensionamenti degli edifici

I dimensionamenti degli edifici debbono verificare i parametri urbanistici ed edilizi in rapporto all'intero comparto e non al rispettivo dell'area e alla propria UMI di appartenenza.

Parametri urbanistici

Le sovrastrutture degli edifici costituite da eventuali loggiati, elementi frangisole, quinte murarie, pergolati, muri di cinta e serre solari, non debbono essere considerati ai fini dei parametri urbanistico-edilizi e delle distanze dai confini, costruzioni e strade, in quanto costituiscono elementi formali necessari per la qualità architettonica del progetto.

Gli extra corsa delle scale per l'accesso alle coperture a terrazza ed i locali tecnici non costituiscono né volume, né superficie coperta, e specificamente per gli extra corsa non si considerano ai fini dell'altezza max dell'edificio.

Sono ammessi patii, purché pergolati definiti da muri di contenimento, opportunamente forati, con una altezza massima pari all'estradosso del solaio di copertura del piano terreno.

I garage interrati potranno essere eseguiti anche o in parte al di fuori del perimetro dell'edificio fuoriterra.

Locali accessori

Vista la valenza paesaggistica del luogo ed in funzione della qualità architettonica degli edifici che dovranno essere realizzati, le superfici per balconi, terrazzi, logge e porticati verranno considerati come superficie accessoria.

Art. 11.3.4) TIPOLOGIE

Lo schema delle tipologie riportato nelle Tavole dalla n°45 alla n°51 descrive sommariamente il progetto distributivo e dimensionale di ogni singolo edificio. Le indicazioni architettoniche, funzionali e dimensionali sono da intendersi di massima.

Con i progetti definitivi si possono variare le indicazioni tipologiche della tavole suddette purché siano mantenuti i criteri di una progettazione integrata e omogenea per tutta l'area soggetta a Piano Attuativo.

Anche le indicazioni relative alla distribuzione interna degli edifici non è da ritenersi prescrittivi e il numero delle unità immobiliari indicate nell'ambito non sono vincolanti in quanto in fase progettuale può essere prevista una diversa distribuzione funzionale dei singoli blocchi.

Art. 11.3.5) VERDE CONDOMINIALE E PRIVATO

All'interno delle aree a verde condominiale e privato si devono privilegiare essenze autoctone. Le dimensioni riferite alle sistemazioni esterne proprie dell'area residenziale possono essere lievemente modificate in fase di progettazione architettonica

Sono ammesse le realizzazioni di gazebo e pergolati di sostegno di piante rampicanti a corredo del verde.

Art. 11.3.6) PARCHEGGI

E' ammessa la realizzazione di parcheggi scoperti e coperti così come indicato negli art.135 e 136 del Regolamento Urbanistico.

Gli spazi potranno essere reperiti nell'edificio, anche interrati o all'aperto, ma non necessariamente nel resede di pertinenza.

Il progetto definitivo provvederà a definire, in scala adeguata, i parcheggi con la rispettiva caratterizzazione e dimensionamento, tenendo conto del sistema morfologico e vegetazionale esistente meritevole di tutela.

E' ammessa la possibilità di costruire spazi per posti auto sotto il parcheggio di superficie anche a più piani sottoterra, purché tale costruzione sia compatibile con le caratteristiche geologiche del terreno.

Al fine di ottimizzare l'accoglienza degli ospiti, è consentita la realizzazione di una struttura da destinare a reception da posizionare al margine del parcheggio.

Le indicazioni relative alla posizione e tipologia del parcheggio contenute nella Tav.27 possono essere successivamente modificate in quanto non vincolanti.

Art. 12) MOBILITA'

Il Piano attuativo individua nuovi percorsi carrabili e/o pedonali di collegamento tra le varie zone interne alle suddette UMI, al fine di permettere l'accessibilità e la fruizione dell'area.

Il P.A. individua nella Tav. 27 le seguenti tipologie di mobilità:

- strada carrabile esistente
- strade di accesso principale esistente
- strade di collegamento
- strade di servizio
- percorsi pedonali
- collegamenti verticali

Escluso la strada carrabile esistente, le strade di accesso principale e le strade di collegamento formano un sistema di viabilità interna pedonale e percorribile con mezzi meccanici atti alla manutenzione e gestione generale del complesso e dai mezzi di soccorso (ambulanze e VV.FF.).

Si ammette in tutti gli ambiti del presente P.A. la possibilità di realizzare collegamenti verticali di varie tipologie quali scale, rampe, impianti con elevazione meccanica e/o tipo funicolari, al fine di superare agevolmente i dislivelli dovuti alla morfologia del terreno.

Tutti gli interventi di ristrutturazione e nuova costruzione relativi alle infrastrutture della mobilità di ogni livello funzionale e di ogni connotazione urbanistica dovranno adeguarsi ai criteri di massima attenzione all'inserimento paesaggistico e dovranno avere caratteristiche omogenee ed essere concepiti per all'interno di un progetto unitario per l'intera area interessata dal P.A.

I tracciati indicati nella tavola devono ritenersi di massima e possono essere soggetti a variazioni in sede di progettazione esecutiva per le opere di pertinenza della sede stradale, senza che ciò si configuri come una variante al presente P.A.

Si prevede che, i nuovi percorsi carrabili e/o pedonali interni all'Area oggetto di P.A. possano essere pavimentati con particolari materiali di basso impatto ambientale al fine di corretto inserimento paesaggistico.

Art. 13) LOCALI TECNICI

È ammesso in tutti gli ambiti la realizzazione di locali tecnici interrati o seminterrati, con copertura verde. I suddetti locali non costituiscono volume utile né SUL.

Per tali locali si prevedono interventi di mitigazione con elementi arborei.

Art. 14) PISCINA

Si ammette la realizzazione di piscine coperte e scoperte in tutti gli ambiti.

Le attrezzature specifiche della piscina, come gli spogliatoi, i locali tecnici, depositi, ecc. possono essere interrate.

Le indicazioni relative alla posizione e tipologia delle piscine contenute nelle Tavole 25 e 26 possono essere successivamente modificate in quanto non vincolanti e la forma indicata nella planimetria può essere suscettibile, in fase di progetto, di opportune modifiche.

Art. 15) ELEMENTI DI ARREDO URBANO

Per elementi di arredo urbano si intende annessi e opere di arredo degli esterni come: strutture coperte leggere, voliere, pergole, cisterne, pozzi, vialetti, recinzioni, corpi illuminanti, aiuole, panchine etc.

È consentita il ripristino e la valorizzazione dell'originaria configurazione delle aree esterne, mediante la realizzazione di nuove opere di arredo e/o mediante il ripristino di quelle esistenti. Si prevede il restauro delle scalinate esistenti nei pressi di San Girolamo e della Fonte del Villosa.

Art. 16) TERRAPIENI, STRUTTURE DI CONTENIMENTO E MURI DI CINTA.

È ammessa la realizzazione di nuove strutture quali terrapieni, strutture di contenimento e muri di cinta che in rapporto alle preesistenze dovranno avere caratteristiche simile ed omogenee. È ammessa la recinzione dell'intero complesso.

ART. 17) AREE A VERDE

Il progetto delle sistemazioni a verde delle aree pertinenziali è redatto sulla base di uno studio botanico che definisca gli interventi di mantenimento e integrazione del verde esistente. Per il consolidamento delle coperture arboree sono da privilegiare le piante tipiche del bacino mediterraneo. Sono vietati gli impianti di essenze alloctone a carattere infestante quali la *Robinia pseudoacacia*, e l'*Ailantus altissima* per i quali si deve prevedere l'eradicazione e l'eventuale sostituzione con idonee essenze alloctone.

Art. 18) RENDIMENTO ENERGETICO NEGLI EDIFICI

Al fine di perseguire le finalità del risparmio energetico, del corretto uso dell'energia nelle sue varie forme e del contenimento delle emissioni inquinanti negli edifici, il progetto architettonico dovrà rispettare i disposti del D.Lgs n.192 del 19 agosto 2005 e del D.Lgs n° 311 del 29 dicembre 2006.

Art. 19) BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il progetto architettonico dovrà rispettare i disposti della Legge 9 Gennaio 89 n°13 e del D.M. 14 Giugno 89 n° 236, in merito al superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati.

Art. 20) INDAGINI GEOLOGICHE

Ai fini della sostenibilità dell'intervento i progetti presentati a seguito dell'approvazione del P.A., prima del rilascio del permesso a Costruire o della S.C.I.A., hanno l'obbligo di dare dimostrazione che sono soddisfatti i contenuti riportati nell'allegata indagine geologica e dovranno inoltre rispettare le prescrizioni dell'indagine stessa.

Art. 21) VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE INTEGRATA

Nell'ambito della progettazione esecutiva sia dei singoli interventi edilizi che delle opere di urbanizzazione dovranno essere rispettate le prescrizioni ed adottate le azioni di mitigazione contenute nel Documento di Valutazione Ambientale Strategica e di Valutazione Integrata.

Art. 22) NORME E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In merito alle norme di carattere igienico-funzionale, per quanto non specificato nel Piano, si fa riferimento alle norme regolamentari comunali, regionali e nazionali che disciplinano la materia.