

## **INDICE**

### **TITOLO I - Norme generali**

- Art. 1 - Oggetto del PRPC
- Art. 2 - Contenuti ed elementi costitutivi del PRPC
- Art. 3 - Indici e parametri volumetrici
- Art. 4 - Standard richiesti per categorie di destinazione d'uso

### **TITOLO II - Norme per la disciplina d'uso del suolo e degli edifici**

- Art. 5 - Zonizzazione
- Art. 6 - Area destinata ad attività commerciale, artigianale di servizio, residenziale e direzionale **a**
- Art. 7 - Area direzionale e attività complementari **b**
- Art. 8 - Area direzionale, attività complementari e servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico. **c**
- Art. 9 - Area destinata a viabilità pubblica **d**
- Art. 10 - Verde di arredo urbano **e**
- Art. 11 - Area di parcheggio di pertinenza direzionale **b Pb**
- Art. 12 - Area di parcheggio pubblico **P**
- Art. 13 - Prescrizioni per le aree adibite a parcheggio
- Art. 14 - Prescrizioni per le aree scoperte
- Art. 15 - Aree per ecopiazzole
- Art. 16 - Prescrizioni per le aree adibite ad impianti tecnologici

### **TITOLO III - Norme per la disciplina dell'edificato**

- Art. 17 - Aree d'intervento
- Art. 18 - Quota di riferimento
- Art. 19 - Limiti all'intervento edilizio
- Art. 20 - Opere di urbanizzazione a rete e impianti tecnologici
- Art. 21 - Accessi e pavimentazioni esterne
- Art. 22 - Vani tecnici

**ALLEGATO A: RIEPILOGO DATI DIMENSIONALI**

**ALLEGATO B: SUPERFICI DELLE AREE E VOLUMETRIE DI PRPC**

## TITOLO I - NORME GENERALI

### Art. 1            **Oggetto del PRPC**

Il presente Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata (di seguito PRPC) ha per oggetto l'attuazione del COMPARTO A della ZONA OMOGENEA O mista residenziale e terziaria comprendente l'area dell'ex Cementificio.

Tutti gli interventi riguardanti edifici, manufatti ed opere compresi in tale ambito dovranno essere conformi alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

### Art. 2            **Elaborati del PRPC**

Il PRPC indica le destinazioni d'uso del suolo, le destinazioni d'uso degli edifici, stabilisce i limiti dimensionali degli interventi edilizi, definisce e quantifica gli standard urbanistici e individua le opere di urbanizzazione di progetto.

Il PRPC si compone dei seguenti elaborati :

Elab.1   RELAZIONE ILLUSTRATIVA P.R.P.C.

Elab.2   INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Elab.3   ESTRATTO CATASTALE  
*e dimensionamento zona O "comparto A"*

Elab.4   RILIEVO PLANIALTIMETRICO  
*e quota +/- 0.00 di riferimento*

Elab.4a  ESTRATTO VARIANTE GENERALE PRGC

Elab.5   ZONIZZAZIONE

Elab.6   NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elab.7   OPERE DI URBANIZZAZIONE :  
*aree da cedere*

Elab.8   OPERE DI URBANIZZAZIONE :  
*rete fognaria*

Elab.9   OPERE DI URBANIZZAZIONE :  
*rete idrica*

- Elab.10 OPERE DI URBANIZZAZIONE :  
*rete gas metano*
- Elab.11 OPERE DI URBANIZZAZIONE :  
*rete energia elettrica, illuminazione pubblica*
- Elab.12 OPERE DI URBANIZZAZIONE :  
*rete telefonica*
- Elab.13 PLANIVOLUMETRICO
- Elab.14 PLANIMETRIA STRADALE
- Elab.14a SEZIONI STRADALI
- Elab.15 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO :  
*urbanizzazione primaria*
- Elab.16 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO:  
*viabilità ed infrastrutture di servizio esterne al comparto.*
- Elab.17 ELENCO PREZZI
- Elab.18 VISTE PROSPETTICHE A VOLO D'UCCELLO  
*modellazione 3d*
- Elab.19 RELAZIONE  
*Elenco proprietà - elenco costi sommario della  
viabilità di previsione esterna al Comparto*
- Elab.20 DISTANZE DALLE STRADE, DAI CONFINI E DAGLI EDIFICI
- Elab.21 LOCALIZZAZIONE E QUANTIFICAZIONE  
PARCHEGGI PER DESTINAZIONE D'USO
- Elab.22 RAPPORTO DI COPERTURA
- Elab.23 PROFILI
- Elab.24 PROCEDURE DI VERIFICA ART.5 11/2005 : V.A.S.
- Elab.25 STUDIO PRELIMINARE PER LA VALUTAZIONE DELLA POSSIBILE  
INCIDENZA SUI SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA.
- ESTRATTI DI MAPPA con dichiarazione del professionista incaricato

Allegato 1 Planimetria della rete idrica \_Acquedotto Poiana

Allegato 2 Planimetria della rete fognaria \_Acquedotto Poiana

*Asseverazioni del professionista incaricato*

**Art. 3 Indici e parametri volumetrici**

	<b>DA PRGC</b>
<b>TOT. SUPERFICIE AMBITO 01</b>	<b>39.821 mq</b>
<b>INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE</b>	<b>mc/ha 27.000</b>
<b>VOL MAX EDIFICABILE</b>	<b>107.517 mc</b>
<b>RAPPORTO DI COPERTURA RC=SC/SF</b>	<b>max 40%</b>
<b>VOLUME MAX PER RESIDENZA</b>	<b>max 50%</b>

**Art. 4 Standard richiesti per categorie di destinazione d'uso**

## STANDARD RICHIESTI PER CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

<b>CATEGORIE</b>	<b>PARCHEGGI DI RELAZIONE</b>	<b>PARCHEGGI STANZIALI</b>
<b>Strutture residenziali</b>	min 3,5mq/ab (1ab/=100mc)	in misura non inferiore a 1mq ogni 10mc di costruzione
<b>esercizi di grande dettaglio</b>	in misura non inferiore al 200% della sup. di vendita	
<b>Esercizi commerciali al dettaglio</b> < 400mq di sup.di vendita	in misura non inferiore al 100% della sup. di vendita	
<b>Attività e commercio all'ingrosso, depositi e artigianato di servizio</b>	in misura non inferiore al 40% della sup. utile	
<b>attività direzionali</b>	in misura non inferiore al 80% della sup. utile	min 1 posto auto ogni 2 addetti
<b>Attività alberghiera e di ristorazione</b>	min 1 posto auto ogni 2 utenti calcolati sulla potenzialità massima dell'attività	

***I parcheggi, i percorsi pedonali, ciclabili od automobilistici interni alle zone commerciali devono essere di norma alberati***

## TITOLO II - NORME PER LA DISCIPLINA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI

**Art. 5 Zonizzazione**

La zonizzazione del PRPC prevede la seguente suddivisione in sottozone omogenee, di seguito denominate *AREE*, così come indicato in cartografia

nell'Elab.5 – Zonizzazione.

**Area destinata ad attività commerciale, artigianale di servizio, residenziale e direzionale a**

**Area direzionale e attività complementari b**

**Area direzionale, attività complementari e servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico c**

**Area destinata a viabilità pubblica d**

**Verde di arredo urbano e**

**Area di parcheggio di pertinenza direzionale b Pb**

**Area di parcheggio pubblico P**

**Art. 6 Area destinata ad attività commerciale, artigianale di servizio, residenziale e direzionale a**

Comprende l'area così come individuata nell' Elab.5 Zonizzazione con la sigla a.

**DESTINAZIONI D'USO**

- a) attività e commercio all'ingrosso
  - b) attività commerciali, secondo le previsioni del piano comunale del commercio
- c) attività direzionali
- d) una o più strutture commerciali al dettaglio con superficie di vendita complessiva < 400 mq limitatamente a rivendite sali e tabacchi, giornali, libri
- e) attività artigianale di servizio
- f) residenze

**TIPOLOGIE D'INTERVENTO**

A blocco e/o a torre per le residenze

A piastra per la struttura commerciale con la possibilità di costruzioni in copertura

**PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

Volumetria max :	vedi ALLEGATO B
DC distanza dai confini min :	5,00 mt
DS distanza dalla strada	min 5,00 mt da viabilità di servizio min 10,00 mt da viabilità esterna al comparto

## ZONA OMOGENEA O comparto A

	min 20,00 mt da viabilità di grande comunicazione
DE distanza tra i fabbricati min:	per edifici contrapposti almeno pari all'altezza del fabbricato più alto con min 10,00 m
H max	19,50 m
Parcheggi	vedi Art. 4

### ULTERIORI ELEMENTI NORMATIVI RELATIVI AI PARCHEGGI

#### ***Parcheggi per le attrezzature commerciali:***

Dovranno essere realizzati per la maggior parte interrati e comunque reperiti all'interno dell'area a.

#### ***Parcheggi per residenze:***

Dovranno essere realizzati per la maggior parte interrati.

### ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Gli interventi edilizi all'interno dell'area se articolati in più edifici, dovranno essere coordinati in modo da garantire, nell'utilizzo di soluzioni architettoniche e tipologiche, nel trattamento dei prospetti, nell'uso dei materiali, un'immagine unitaria.

La quota di imposta di calpestio nel caso di realizzazioni di grandi strutture di vendita della superficie costruita commerciale dovrà essere preferibilmente a – 1.50m rispetto alla quota 0.00 così come determinata nell'art. 16.

Si prescrive per la copertura del commerciale l'impiego di superfici trattate a verde pensile piana nel rispetto delle norme in vigore.

Nelle aree circostanti al fabbricato si dovranno garantire superfici a verde anche a terrapieno per ridurre l'impatto visivo del volume costruito; eventuali aree turistico/ricreative, ecc. dovranno essere posizionate in copertura dello stesso come si evince dall'ELAB.13 *Planivolumetrico*.

Ai fini dell'omogeneità ed integrazione delle diverse destinazioni d'uso del complesso edilizio è consentito edificare in aderenza, fatto salvo il rispetto della distanza tra pareti finestrate.

Le caratteristiche architettoniche degli spazi commerciali devono prevedere ampie superfici vetrate, possibilmente basso emissive, i percorsi pedonali devono essere in materiale lapideo, trattato con accostamenti semplici di diversi colori, le residenze dovranno essere rivestite con materiali, quali cemento fotocatalitico, in grado di mantenere le loro caratteristiche cromatiche e di resistenza inalterate nel tempo.

Gli edifici residenziali dovranno provvedere un adeguato mascheramento di antenne, impianti di condizionamento o altro, in maniera da restituire

un'immagine di alta qualità e decoro. I parapetti dovranno essere realizzati in vetro con profili metallici, le coperture dovranno essere preferibilmente piane. Le dotazioni impiantistiche dovranno essere impostate secondo i criteri di sostenibilità ambientale e risparmio energetico.

**Art. 7 Area direzionale e attività complementari b**

Comprende l' area individuata nell' Elab.5 *Zonizzazione* con la sigla **b**.

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE

- a) attività direzionali
- b) attività ricettive, di ristorazione e di mescita
- d) residenza

TIPOLOGIE D'INTERVENTO

A blocco e/o a torre

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Volumetria max :	vedi ALLEGATO B
DC distanza dai confini min :	5,00 mt
DS distanza dalla strada	min 5,00 mt da viabilità di servizio min 10,00 mt da viabilità esterna al comparto min 20,00 mt da viabilità di grande comunicazione
DE distanza tra i fabbricati min:	per edifici contrapposti almeno pari all'altezza del fabbricato più alto con min 10,00 m
H max	19,50 m
Parcheggi	vedi Art. 4

ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Per il raggiungimento degli standard richiesti, i parcheggi potranno essere realizzati anche interrati .

Gli interventi edilizi all'interno dell'area se articolati in più edifici dovranno essere coordinati in modo da garantire, nell'utilizzo di soluzioni architettoniche e

tipologiche, nel trattamento dei prospetti, nell'uso dei materiali, un' immagine unitaria.

Data l'importanza architettonica e volumetrica delle costruzioni da insediare nel Comparto, si prescrive l'uso di materiali ad alta qualità tecnica ed estetica.

Le parti a vista dovranno essere trattate con vetro specchiato o colorato a bassa emissività, il colore delle murature in c.a. dovrà essere bianco con l'uso di impasti fotocatalitici di ultima generazione. Dovranno essere previste superfici verdi, vasche d'acqua ed ogni dettaglio che porti il costruito ad un alto grado di finitura. Sono consentite costruzioni metalliche sospese, pensiline e quant'altro migliori l'accoglienza. E' consentito l'uso di pannelli di colore bianco in alluminio coibentato per tamponamenti. La copertura deve essere piana. E' vietata l'installazione di impianti, antenne senza opportune mascherature ed integrazioni nei prospetti architettonici.

Tutte le dotazioni impiantistiche e meccaniche dovranno essere realizzate secondo criteri di sostenibilità e contenimento energetico.

**Art. 8 Area direzionale, attività complementari e servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico c**

Comprende l' area individuata nell' Elab.5 *Zonizzazione* con la sigla **c**

**DESTINAZIONI D'USO**

- a) attività direzionali
- b) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico
- c) attività ricettive, di ristorazione e di mescita
- d) residenza

**TIPOLOGIE D'INTERVENTO**

A blocco e/o a torre

**PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

Volumetria max :	vedi ALLEGATO B
DC distanza dai confini min :	5,00 mt
DS distanza dalla strada	min 5,00 mt da viabilità di servizio min 10,00 mt da viabilità esterna al comparto min 20,00 mt da viabilità di grande comunicazione
DE distanza tra i fabbricati min:	per edifici contrapposti

## ZONA OMOGENEA O comparto A

	almeno pari all'altezza del fabbricato più alto con min 10,00 m
H max	19,50 m
Parcheggi	vedi Art. 4

### ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione di un progetto individuante le scelte architettoniche, tipologiche e funzionali dei manufatti edilizi nonché la sistemazione delle aree scoperte.

Per il raggiungimento degli standard richiesti, i parcheggi potranno essere realizzati anche interrati.

La configurazione volumetrica del manufatto/i edilizio i deve poter consentire un attraversamento pedonale del lotto che migliori la connessione con l'intera area di Piano e con la città storica.

I materiali presenti devono essere prevalentemente in vetro e metallo per quanto riguarda le facciate, con particolare attenzione compositiva alla maglia di montanti/traversi. Il vetro di rivestimento dovrà essere opacizzato o colorato o specchiato, possibilmente basso emissivo. Le coperture potranno avere varie inclinazioni e dovranno essere prevalentemente in vetro e metallo in maniera da dare un'immagine unitaria al costruito.

E' vietato qualsiasi impianto a vista senza opportune mascherature ed integrazioni prospettiche. Le dotazioni impiantistiche dovranno essere impostate secondo i criteri di sostenibilità e risparmio energetico.

### **Art. 9 Area destinata a viabilità pubblica d**

Comprende le aree, così come rappresentate nell'Elab.5 *Zonizzazione* con la sigla **d** destinate a:

1. viabilità veicolare
2. percorsi pedonali e ciclabili

Tali aree saranno destinate anche all'inserimento dei sottoservizi per le reti e gli impianti tecnologici

### **Art. 10 Verde di arredo urbano e**

Comprende l'area individuata nell'Elab.5 *Zonizzazione* con la sigla **e**, destinata a verde di arredo urbano.

E' consentita la sistemazione a prato con eventuale piantumazione di alberi a

filare.

Sono consentiti percorsi pedonali pavimentati ed eventuali innesti di strutture per attraversamenti pedonali.

**Art. 11 Area di parcheggio di pertinenza area a destinazione direzionale b Pb**

L' area individuata nell'Elab.5 *Zonizzazione* con la sigla **Pb** è destinata esclusivamente a parcheggio pertinenziale del comparto b.

**Art. 12 Area di parcheggio pubblico P**

L' area individuata nell'Elab.5 *Zonizzazione* con la sigla **P** è destinata esclusivamente a parcheggio pubblico relativo ad una volumetria massima prevista di mc 25.000

**Art. 13 Prescrizioni per le aree adibite a parcheggio**

Nelle aree a parcheggio esterne viene prescritta:

- la sistemazione a verde di parte delle aree libere
- la realizzazione delle aree di sosta in materiali permeabili all'acqua

E' consentito l'inserimento delle opere di urbanizzazione a rete e degli impianti tecnologici.

E' consentito inoltre nelle aree a parcheggio esistente la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'eventuale collocamento di sottoservizi.

Per I parcheggi interrati fanno fede le normative VVFF in vigore

**Art. 14 Prescrizioni per le aree scoperte**

Le superfici scoperte destinata a piazze e/o giardini anche ricadenti su diverse aree di zonizzazione devono essere sottoposte a progetto unitario

**Art. 15           Aree per ecopiazze**

Dovranno essere individuate aree per ecopiazze. Il posizionamento e dimensionamento delle stesse negli elaborati grafici è puramente indicativo.

Ogni attività interna al comparto dovrà essere dotata di opportuni spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e la raccolta differenziata dei rifiuti in funzione della tipologia insediativa prevista.

**Art. 16           Prescrizioni per le aree adibite ad impianti tecnologici**

Nelle aree destinate ad impianti tecnologici quali cabine di trasformazione energia elettrica, cabine di decompressione metano, ecc le cabine per impianti tecnologici potranno essere interrate; se realizzate alla quota del piano di campagna dovranno essere previsti opportuni interventi di mascheratura e inserimento ambientale.

**TITOLO III - NORME PER LA DISCIPLINA DELL'EDIFICATO**

**Art. 17           Aree d'intervento**

L'Elab.5 *Zonizzazione* stabilisce le diverse aree d'intervento la cui individuazione ha valore funzionale di macro organizzazione. Sono consentite limitate modifiche alle superfici costituenti i singoli lotti, dovute a futuri frazionamenti.

#### **Art. 18 Quota di riferimento**

La quota zero di riferimento, ai fini del calcolo della volumetria edificabile viene fissato a 133.50 msl ( come indicato nell'Elab\_4 *Rilievo planialtimetrico* ) corrispondente alla quota media dei marciapiedi esistenti confinanti con il Comparto A.

#### **Art. 19 Limiti all'intervento edilizio**

Ai fini della determinazione di un criterio ordinatore dell'intervento edilizio viene individuato il seguente limite planimetrico, da rispettare nell'edificazione:

##### **SAGOMA D'INVILUPPO MASSIMO**

E' la massima estensione del perimetro di intervento all'interno del quale potrà essere collocato l'intervento di nuova costruzione. Tale inviluppo può comprendere uno o più corpi di fabbrica.

Le indicazioni riguardanti dimensionamento dei parcheggi sia interrati che a raso, sagome, superfici coperte, distanze e altezze degli edifici ( indicate negli Elab. 13, 18, 20, 21, 22, 23) **non sono da considerarsi prescrittive** e andranno meglio definite nei loro dimensionamenti in sede di rilascio di permesso di costruire.

Nell'Elab.13 *Planivolumetrico* la forma e la collocazione delle sagome degli edifici è puramente indicativa. Allo stesso modo sono da ritenersi indicative la disposizione dei parcheggi, delle rampe e del verde privato. Inoltre, nel rispetto del volume massimo consentito, è possibile trasferire la volumetria da un comparto all'altro come meglio specificato nell'AllegatoB

#### **Art. 20 Opere di urbanizzazione a rete e impianti tecnologici**

Le opere di urbanizzazione a rete sono rappresentate graficamente negli Elab.7, 8, 9, 10, 11, 12. *Allegato 1 rete idrica, Allegato 2 rete fognaria.*

E' consentito apportare modifiche alle soluzioni grafiche riportate negli elaborati in caso di eventuali prescrizioni degli enti erogatori, purché siano mantenuti i criteri informativi generali.

#### **Art. 21 Accessi e pavimentazioni esterne**

Il sistema degli accessi (veicolari e pedonali) ai lotti d'intervento dovrà

rispettare la localizzazione di cui all'Elab.5 *Zonizzazione*; sono ammesse localizzazioni diverse purché venga mantenuto il criterio di accessibilità a ogni lotto edificatorio dalla viabilità pubblica.

I materiali usati per accessi e percorsi interni ai comparti dovranno raccordarsi con quelli usati per accessi e percorsi pubblici.

Per le aree scoperte interne ai lotti è consentita:

1. la sistemazione a verde
2. la realizzazione della viabilità interna e dei parcheggi in materiali permeabili all'acqua

## **Art. 22 Vani tecnici**

I vani e gli spazi tecnici destinati ad ospitare gli impianti, vanno opportunamente mascherati ed integrati con l'aspetto architettonico generale degli edifici.

Essi non costituiscono volume e/o altezza urbanistica.

## **ALLEGATO A: RIEPILOGO DATI DIMENSIONALI**

**SUPERFICIE MQ**

<b>TOTALE SUPERFICIE PRPC</b>	<b>39.821,00</b>
-------------------------------	------------------

**di cui**

Area destinata ad attività commerciale, artigianale di servizio, residenziale e direzionale <b>a</b>	20.250
Area direzionale e attività complementari <b>b</b>	6.704
Area direzionale, attività complementari e servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico <b>c</b>	6.791
Area destinata a viabilità pubblica <b>d</b>	3.140
verde di arredo urbano <b>e</b>	1.727
Area di parcheggio di pertinenza direzionale <b>b</b> <b>Pb</b>	256
Aree di parcheggio pubblico <b>P</b>	953

**TOT 39.821,00**

**ALLEGATO B: SUPERFICI DELLE AREE E VOLUMETRIE DI PRPC**

AREE	SUPERFICIE MQ	VOL. MAX EDIFICABILE MC
<b>a</b>	20.250	40.500
<b>b</b>	6.704	40.000
<b>c</b>	6.791	27.000
<b>d</b>	3.140	
<b>e</b>	1.727	
<b>Pb</b>	256	
<b>P</b>	953	
<b>TOT</b>	<b>39.821</b>	<b>107.500</b>

E' consentito il trasferimento delle volumetria da un'area all'altra nella misura massima del 10% della volumetria complessiva e nel rispetto degli indici e parametri volumetrici di cui all'art. 3 delle presenti NTA

#### **ALTRI ELEMENTI NORMATIVI**

All'interno dell'area a è consentito realizzare una volumetria a destinazione residenziale fino ad un max di mc 25.000