



COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245
Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455
www.comune.massa.ms.it

SETTORE 4 - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PARZIALE VARIANTE AL PRGC E AL PEEP FINALIZZATA AL
SUPERAMENTO DEL DEGRADO FISICO DI UN FABBRICATO DI
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA ED AL POTENZIAMENTO
DEL PARCO PUBBLICO DEL COMPENSORIO DEI POGGI

PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE - LOCALITÀ POGGI

SCHEDA NORMATIVA

relativo all'ambito compreso tra via Romana, via Sciesa, via Pisacane e via Confalonieri



*Dirigente del Settore Pianificazione territoriale: arch. Venicio Ticciati
Responsabile del Procedimento (art. 16 LR 1/2005): arch. Lorenzo Tonarelli
Progettazione: arch. Venicio Ticciati, arch. Lorenzo Tonarelli, arch. Silvano Vita*

Gennaio 2015

SEZIONE I - MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 1. Integrazione alle norme tecniche di attuazione del PRG

Alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale, dopo l'articolo 19 bis è aggiunto il seguente articolo 19 ter - Zone di ristrutturazione sature:

"Nelle zone di ristrutturazione sature, ai fini della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, ivi compresa la demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata. Non sono ammessi aumenti di volume o di superficie utile lorda né cambi di destinazione d'uso."

SEZIONE II - NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

Art. 2. Contenuti e campo di applicazione

La "Parziale variante al PRGC e al PEEP finalizzata al superamento del degrado fisico di un fabbricato di edilizia residenziale pubblica ed al potenziamento del parco pubblico del comprensorio dei Poggi" (d'ora in poi Variante) riguarda

- a) la definizione degli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti all'interno dei confini della Variante consistenti
 - nella demolizione di un fabbricato di edilizia economica e popolare;
 - nella realizzazione di un nuovo fabbricato di edilizia residenziale pubblica;
 - nell'ampliamento del parco pubblico attestato su via Confalonieri e via Pisacane;
 - nella realizzazione di un parcheggio pubblico lungo via Pisacane;
- b) la definizione degli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di proprietà privata all'interno dei confini della Variante
- c) le modifiche alla norme tecniche di attuazione del PRGC funzionali all'attuazione degli interventi.

La presente Variante si applica all'ambito del Peep dei Poggi compreso tra via Romana, via Sciesa, via Pisacane e via Confalonieri così come individuato nell'elaborato grafico *Aree interessate* allegato al presente documento.

Art. 3. Elementi costitutivi

La Variante è costituita dai seguenti elaborati:

- A. Relazione generale;
- B. Relazione di sintesi del quadro conoscitivo;
- C. la presente Scheda-normativa, contenente l'individuazione delle aree e degli edifici oggetto d'intervento, la relativa disciplina di dettaglio ed ulteriori elaborati grafici d'indirizzo progettuale
- D. Tavola - Stralcio del PRGC vigente, in scala 1:5000;
- E. Tavola - Aggiornamento del PRGC vigente, in scala 1:5000;
- F. Tavola - Stralcio del PRGC variato, in scala 1:5000;
- G. Indagine geologica e geomorfologica, contenente la relazione di fattibilità;
- H. Piano parcellare di esproprio.

Art. 4. Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

Gli elaborati della Variante devono essere utilizzati tenendo conto delle precisazioni che seguono:

- è vincolante l'individuazione cartografica delle destinazioni di zona contenute nell'elaborato di cui all'Art. 3, lettera F e nell'elaborato *Destinazioni di progetto* allegato alla presente Scheda;
- è vincolante la localizzazione e la quantità minime delle aree destinate a verde e a parcheggio pubblico;
- relativamente al nuovo fabbricato per alloggi di edilizia residenziale pubblica è vincolante la tipologia, il numero di piani, la superficie utile lorda ed il numero massimo degli alloggi così come indicati negli articoli seguenti; conseguentemente.

Art. 5. Interventi previsti e destinazioni ammesse

L'ambito oggetto della Variante prevede le seguenti destinazioni di zona così come individuate negli allegati elaborati grafici:

- Zona PEEP Legge 167/1962
- Zone a parco pubblico
- Parcheggio pubblico
- Zone di ristrutturazione sature

Per le zone oggetto della Variante sono ammesse le categorie d'intervento di seguito riportate.

- a) Nella *zona PEEP Legge 167/1962* è ammessa la nuova costruzione per l'edilizia residenziale pubblica.
- b) Nelle *zone a parco pubblico* è consentita unicamente la realizzazione di spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e si applicano le disposizioni di cui all'art. 34 delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente integrate con le prescrizioni di cui alla presente scheda. I fabbricati esistenti devono essere demoliti senza possibilità di ricostruzione.
- c) Nelle zone destinate a *parcheggio pubblico* è ammessa esclusivamente la realizzazione di stalli per auto e/o motoveicoli con relativi spazi di manovra. E' consentita l'introduzione del verde di arredo compatibile con la funzione di parcheggio (aiuole, siepi, alberature, ecc.).
- d) Nelle *zone di ristrutturazione sature*, ai fini della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia senza aumento di volume o superficie utile lorda esistente. E' ammessa la destinazione d'uso residenziale nonché quella artigianale compatibile con la residenza.

Art. 6. Norme di carattere generale

La capacità edificatoria del lotto per l'edilizia residenziale pubblica è determinata esclusivamente dalla superficie utile lorda (Sul). La Sul si calcola, in conformità con il Piano strutturale, quale somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano il cui volume sia collocato prevalentemente o esclusivamente fuori terra. Nel computo di detta superficie sono comprese le scale, i vani ascensore, le logge e le porzioni di sottotetto delimitate da strutture orizzontali praticabili con altezza libera media superiore a due metri e quaranta centimetri, mentre sono esclusi i volumi tecnici, i balconi, i terrazzi, gli spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio e i porticati condominiali o d'uso pubblico.

Il calcolo delle volumetrie deve essere condotto secondo quanto prescritto nelle NTA del vigente PRGC, fatte salve le deroghe previste ai sensi delle disposizioni di cui al Capo III della LR n. 1/2005 "Norme per l'edilizia sostenibile".

Relativamente alle distanze dai confini, dalle strade pubbliche e tra gli edifici, si applicano le norme del DM n. 1444/1968, del Codice Civile, del Codice della Strada e della normativa antisismica, nonché le

disposizione del vigente Piano regolatore generale e del Regolamento edilizio.

Nella realizzazione degli interventi deve essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria. Per superficie permeabile di pertinenza di un edificio s'intende la superficie non impegnata da costruzioni fuori terra o interrata che consenta l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche.

Nel caso che da un esatto rilievo dei luoghi risultino lievi incongruità dei dati superficiali rispetto a quelli riportati negli elaborati di Variante, prevalgono i dati reali, senza necessità di variante.

Art. 7. Disposizioni relative al lotto per l'edilizia residenziale pubblica

Il nuovo fabbricato deve rispettare i seguenti parametri tipologico-urbanistici:

- tipologia: in linea;
- numero massimo di piani: 6 fuori terra più un piano interrato destinato a parcheggi e/o cantine;
- superficie utile lorda (Sul): 5.310 mq;
- numero massimo di alloggi: 54
- spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione con numero minimo di parcheggi pertinenziali pari a quello degli alloggi. Gli stalli auto devono avere dimensioni minime non inferiori a 2,5x5,0 m. Le corsie di disimpegno non devono essere inferiori a 6 metri.

Riguardo ai volumi interrati, se previsti, valgono le seguenti disposizioni:

- l'interrato extrasagoma è ammissibile solo per destinazioni a parcheggio e purché venga rispettata la distanza di 1,50 m dai confini privati e di 3,00 m dalla strada pubblica;
- la corsia di accesso al piano seminterrato può essere realizzata sul perimetro del lotto al confine con la viabilità pubblica.
- l'interrato extrasagoma non costituisce volume purché con altezza interna netta non superiore a ml 2,40. Un'altezza interna netta maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo del volume solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza;

Al fine di garantire un elevato standard qualitativo dell'intervento devono essere rispettate le ulteriori seguenti prescrizioni:

- il nuovo fabbricato dovrà raggiungere la classe energetica A ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni;
- sono ammesse serre solari di superficie non superiore al 20% della Sul dell'alloggio di riferimento, sempre nel rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati;
- gli impianti idro-termo-sanitari dovranno essere integrati con un impianto di produzione di acqua calda sanitaria da solare termico e di un impianto di produzione fotovoltaica per il fabbisogno delle zone condominiali e dell'alimentazione dei sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento;
- la copertura dovrà essere piana o a falda inclinata, comunque, tale da consentire l'agevole installazione e manutenzione dell'impianto solare termico e fotovoltaico; al di sopra della linea di gronda sono ammessi esclusivamente attrezzature tecniche;
- l'edificio deve essere dotato di un impianto per il riciclo delle acque piovane;
- devono essere limitati al massimo l'impatto visivo degli impianti tecnologici, attraverso l'adozione di sistemi centralizzati di ricezione dei canali TV, il divieto di collocare le canne fumarie, le caldaie per il riscaldamento e/o le unità esterne della climatizzazione in modo visibile dall'esterno, ecc.; le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere collocate sulla

copertura dell'edificio; sono vietate installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura;

- è vietato realizzare corpi scala esterni a servizio delle unità abitative; non sono ammessi rivestimenti esterni in finto bugnato, con piastrelle in ceramica, cotto, ecc., o con intonaci plastici o sintetici;
- le aree scoperte pertinenziali devono essere pavimentate con lastre in pietra o masselli autobloccanti in calcestruzzo con colorazioni naturali ed illuminate con sistemi che evitino la dispersione luminosa verso l'alto;
- sono consentite recinzioni di tipo vegetale (siepi), eventualmente sostenute da reti metalliche e poste su muretti di altezza massima pari a 40 cm;
- è consentita l'installazione di pensiline a protezione degli stalli per auto, anche quale supporto per pannelli solari, senza che queste vengano computate ai fini della Sul o del volume.

Il progetto definitivo, allegato alla richiesta del titolo abilitativo all'attività edilizia, deve contenere una relazione sugli aspetti di sostenibilità ambientale e risparmio energetico, redatta da un tecnico competente in materia, che dimostri il rispetto delle presenti disposizioni.

Art. 8. Disposizioni relative agli spazi pubblici

L'attuazione della previsione di potenziamento del parco pubblico dovrà avvenire previa demolizione delle volumetrie esistenti.

Al fine di garantire un elevato standard qualitativo degli spazi pubblici devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- gli stalli per le automobili devono avere dimensioni minime pari a metri 2,5x5,0; quelli per i motocicli devono avere dimensioni minime di metri 1,0x2,5.
- le aree a verde pubblico attrezzate dovranno essere arricchite con l'inserimento di essenze arboree appartenenti alla tradizione locale, quali agrumi, lecci;
- nei tratti di parco prospiciente il parcheggio pubblico ed il lotto edificabile devono essere inserite schermi verdi di filari alberati;
- le pavimentazioni dei marciapiedi e dei percorsi e delle aree attrezzate del parco devono essere realizzate con materiali naturali o masselli autobloccanti in calcestruzzo con colorazioni naturali; l'uso di manti bituminosi è ammesso limitatamente alle sole aree di manovra e di sosta del parcheggio;
- sono consentite recinzioni di tipo vegetale (siepi), eventualmente sostenute da reti metalliche e poste su muretti di altezza massima pari a 40 cm;
- nell'illuminazione pubblica devono essere adottati corpi illuminanti totalmente schermati che garantiscano assenza di dispersione luminosa verso l'alto;
- gli elementi di arredo urbano devono essere coordinati fra loro e, per quanto possibile, con quelli delle aree circostanti.

Art. 9. Modalità di attuazione

Si prevede l'attuazione per intervento diretto in conformità alle disposizioni di cui al titolo VI della LR n. 1/2005.

Prima dell'inizio dei lavori relativi al fabbricato di edilizia residenziale pubblica dovrà essere redatta una relazione che illustri:

- le modalità di demolizione del fabbricato esistente comprendendo anche le motivazioni che hanno

portato a scegliere quella specifica modalità di demolizione;

- le eventuali misure adottate per mettere in sicurezza gli edifici e le aree posti in prossimità dello stesso;
- le modalità di gestione dei rifiuti prodotti dalla demolizione degli edifici (deposito temporaneo, trasporto, recupero, conferimento in discarica, ecc.) nel rispetto della normativa vigente in materia.

Nella fase di cantiere dovranno essere applicati i seguenti accorgimenti:

- minimizzare le emissioni inquinanti così da non incidere negativamente su utenti ed abitanti nei pressi dell'intervento.
- contenere le emissioni acustiche anche attraverso l'individuazione di specifici accorgimenti (barriere isolanti/fono – assorbenti, esecuzione in tempi differiti delle operazioni di cantiere più gravose in termini di emissione del rumore, ecc.)
- contenere le emissioni pulverulente (delimitazione delle aree esterne del cantiere con adeguati sistemi di contenimento/barriera verticali delle polveri, bagnatura dei materiali movimentati, lavaggio delle ruote dei mezzi in uscita, ecc.)
- verificare la presenza di amianto e di materiali e fluidi da gestire secondo la normativa vigente.
- introdurre misure per la riduzione dei disagi, per l'incremento della sicurezza e per la tutela della salute degli utenti dell'area.

SEZIONE III - ELABORATI GRAFICI