



COMUNE DI MASSA

AMPLIAMENTO DELL'ATTUALE STRUTTURA COMMERCIALE "ESSELUNGA DI VIALE ROMA"

PROPOSTA:

La Villata S.p.A.
Via Vittor Pisani, 20 20124 Milano

PROGETTISTA:

Ing. Fabio Telara



V.le XX Settembre 249/a
MARINA DI CARRARA (MS)
Tel. & Fax n° 0585777738
email : info@studiotelara.it
Web: www.studiotelara.it
P.Iva 00419830450



PIANO ATTUATIVO

DESCRIZIONE:

TAVOLA N°:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA:

DATA

OCTOBRE 2020

REVISIONE: 01

DATA: Dicembre 2020

OGGETTO:

REDATTO DA:

Ing. Fabio Telara



V.le XX Settembre 249/a
MARINA DI CARRARA (MS)
Tel. & Fax n° 0585777738
email : info@studiotelara.it
Web: www.studiotelara.it
P.Iva 00419830450





INDICE

1.#	DISPOSIZIONI GENERALI	2#
1.1.#	NORME DI CARATTERE GENERALE	2#
1.1.1.#	Ambito di Applicazione	2#
1.1.2.#	Obiettivi del piano	3#
1.1.3.#	Validità ed efficacia del piano	3#
1.1.4.#	Elaborati costituenti il Piano	4#
1.1.5.#	Rapporto con gli strumenti di pianificazione territoriale, gli strumenti urbanistici generali e gli atti di governo del territorio. (Riferimenti Normativi)	5#
1.1.6.#	Strumenti di gestione del Piano	5#
1.2.#	REQUISITI URBANISTICI ED EDILIZI.....	5#
1.2.1.#	Definizione delle invarianti del Piano.....	5#
1.2.2.#	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI ATTUABILI.....	6#
1.2.3.#	MODALITA' DI ATTUAZIONE	6#
1.2.4.#	Parametri urbanistici e edilizi	7#
1.2.5.#	Destinazione di zona	7#
1.2.6.#	Destinazione d'uso	7#
1.2.7.#	Tipologia Edilizia	7#
1.2.8.#	Riqualificazione degli spazi pubblici ed opere di urbanizzazione. (Quantità Realizzabili)	7#
2.#	DISPOSIZIONI ATTUATIVE.....	8#
2.1.#	MODALITA' ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI.....	8#
2.1.1.#	Attuazione	8#
2.1.2.#	Destinazioni d'uso e funzioni	8#
2.1.3.#	Caratteristiche qualitative	8#
2.1.4.#	Distanze e altezze	10#
2.1.5.#	Sostenibilità e qualità degli interventi.	11#
2.1.6.#	Aree permeabili e condizioni di permeabilità.	11#
2.1.7.#	Aree verdi	11#
2.1.8.#	Parcheggi e viabilità pubblici sul Viale Roma, Via Marchetti e Via Ratti.....	11#
2.1.9.#	Accessibilità e rispetto requisiti della L. 13/89.	12#
2.2.#	DATI QUANTITATIVI.....	12#
3.#	DISPOSIZIONI ACCESSORIE.....	13#
3.1.1.#	Varianti al Piano attuativo.....	13#



1. DISPOSIZIONI GENERALI

1.1. NORME DI CARATTERE GENERALE

1.1.1. Ambito di Applicazione

Il presente atto di governo del territorio, di seguito denominato *Piano*, è finalizzato all'ampliamento dell'attuale grande struttura commerciale "Esselunga" di Viale Roma ed alla riqualificazione complessiva dell'ambito territoriale in cui è inserita. E' una variante in riduzione di indici rispetto alla Scheda Norma ARU 5.21 del Regolamento Urbanistico approvato del Comune di Massa.

Nello specifico sono previsti i seguenti interventi e modalità perequative:

✓ Interventi

Costruzione di un nuovo edificio da destinarsi a GSV alimentare e non alimentare mediante l'ampliamento dell'edificio GSV esistente e la demolizione dell'edificio posto nel terreno contermina posto a sud dell'attuale GSV

✓ Compensazione e perequazione

- a. Riassetto e rifunzionalizzazione dell'asse viario di Viale Roma mediante la creazione di due rotatorie tra il Viale Roma e la via Marchetti e il Viale Roma e la Via Romana I progetti delle opere viarie relativi alle due rotatorie ed il Piano Particellare di esproprio con la stima degli indennizzi, questi ultimi normati dalla bozza di convenzione, dovranno essere validati dal Comune. Il Comune provvederà agli espropri necessari, individuati nel piano particellare d'esproprio. Le due rotatorie saranno realizzate dal soggetto proponente La Villata spa.
- b. Intervento perequativo e compensativo per la riqualificazione di Villa Rinchiostra e dell'annesso parco. L'azione di riqualificazione complessiva del compendio Villa Rinchiostra sarà finalizzata alla rifunzionalizzazione a polo espositivo dell'intera struttura, recupero e valorizzazione del parco nella sua complessiva unitarietà, interventi di recupero edilizio dell'edificio a partire dal completamento delle opere di restauro conservativo comprendente il rifacimento completo delle facciate, la sistemazione delle terrazze etc. Saranno a carico dell'Amministrazione Comunale la progettazione e la realizzazione degli interventi di riqualificazione di Villa Rinchiostra
- c. Per le due rotatorie e l'intervento perequativo e compensativo la società proponente La Villata spa stanza € 600.000,00 (seicentomila euro) a compensazione totale di quanto riportato ai precedenti punto "a" e punto "b"

✓ Opere di urbanizzazione a scomputo oneri

Il riassetto viario del Viale Roma, nel tratto compreso tra le rotatorie Viale Roma-Via Marchetti e Viale Roma-Via Romana, il riassetto del tratto di Via Marchetti e del tratto di Via Ratti tra l'incrocio con via Marchetti e il



termine del lotto di proprietà La Villata, saranno eseguiti dalla società proponente La Villata spa secondo i progetti dalla stessa presentati e validati dal Comune.

1.1.2. Obiettivi del piano

Proposta di riassetto urbanistico e riqualificazione dell'area d'intervento si da rendere confacenti:

- ✓ lo spazio e il relativo edificio destinato a GSV alle esigenze commerciali e ambientali connesse;
- ✓ il traffico di accesso all'area e quello di scorrimento;
- ✓ la fruibilità della villa Rinchiostra e dell'annesso parco a uso pubblico;
- ✓ creazione di aree parcheggio di uso pubblico idonee per le funzioni dell'area d'intervento.
- ✓ Le azioni edilizie conseguenti agli obiettivi primari su descritti implicano:
- ✓ L'acquisizione, a titolo di perequazione, delle aree di proprietà comunale ora concesse in affitto comprese nella ARU 5.21 (1540 mq Individuato al Catasto terreni Comune di Massa al Fg. nr.125 mapp.285-286);
- ✓ L'acquisizione dell'area contermina posta a Sud della GSV;
- ✓ Demolizione degli edifici presenti sulle aree contermina;
- ✓ Costruzione di un nuovo organismo architettonico in ampliamento rispetto all'esistente;
- ✓ Intervento sull'asse viario di viale Roma mediante l'inserimento di due rotatorie in sostituzione delle intersezioni semaforizzate e riassetto del tratto compreso tra le stesse;
- ✓ L'acquisizione, mediante esproprio, con oneri a carico del richiedente, delle aree necessarie per la realizzazione delle rotatorie
- ✓ Intervento di riqualificazione su Via Marchetti.
- ✓ Interventi di riorganizzazione del sistema della sosta e dei margini stradali su via Ratti nel tratto in corrispondenza dell'area di proprietà Esselunga e del tratto di Via Marchetti;
- ✓ Completamento delle opere di restauro conservativo comprendenti il rifacimento delle facciate, la sistemazione delle terrazze, etc. della Villa Rinchiostra;
- ✓ Interventi di recupero e valorizzazione del parco annesso alla Villa della Rinchiostra.

1.1.3. Validità ed efficacia del piano

1. La validità del Piano è stabilita nell'atto comunale di approvazione e comunque, il termine entro cui il Piano deve essere realizzato, è non superiore a 10 anni dalla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione del Piano, conformemente alla Legge Regionale n°65 del 2014.

2. Decorso il termine di cui al comma precedente, il Piano diventa inefficace per la parte



non attuata.

1.1.4. **Elaborati costituenti il Piano**

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati che ne fanno parte integrante:

1. Norme tecniche di attuazione
2. Quadro complessivo intervento e standard urbanistici
3. Quadro conoscitivo
4. Relazione di Fattibilità
5. Dichiarazione di conformità al DPGR 23/R/2020
6. Tavole grafiche
 - 6.1 Tav PA-01 Stato Attuale Inquadramento Generale
 - 6.2 Tav PA-02 Stato Attuale Prospetti e Sezioni
 - 6.3 Tav PA-03 Stato di progetto Inquadramento Generale
 - 6.4 Tav PA-04 Stato di Progetto Prospetti e Sezioni
 - 6.5 Tav PA-05 Stato di Raffronto Inquadramento generale
 - 6.6 Tav PA-06 Stato di Raffronto Prospetti e Sezioni
 - 6.7 Tav PA-07 Stato di progetto e Attuale Sottoservizi
 - 6.8 Tav PA-08 Stato di Progetto Aree Permeabili
 - 6.9 Tav PA-09 Planimetria Aree Verdi e Parcheggi ad uso pubblico
 - 6.10 Tav PA-10 Stato di Progetto Sistemazione delle alberature
 - 6.11 Tav PA-11 Progetto Norma Stato di Fatto Inquadramento generale
 - 6.12 Tav PA-12 Progetto Norma Stato di Fatto Piante Prospetti e Sezioni
 - 6.13 Tav PA-13 Progetto Norma Stato di Progetto Inquadramento Generale
 - 6.14 Tav PA-14 Progetto Norma Stato di Progetto Piante Prospetti e Sezioni
 - 6.15 Tav PA-15 Progetto Norma Stato di Raffronto Inquadramento Generale
 - 6.16 Tav PA-16 Progetto Norma Stato di Raffronto Piante Prospetti e Sezioni
7. Relazione ambientale e paesaggistica
 - 7.1 Tavola RT.01 Relazioni Funzionali, Morfologiche e Percettive tra la struttura commerciale e il Parco della Rinchiostra
 - 7.2 Tavola RT.02 Relazioni Funzionali, Morfologiche e Percettive tra la struttura commerciale e Viale Roma
 - 7.3 Tavola RT.03 Ipotesi di ricollocamento e/o riempimenti degli esemplari arborei interferenti lungo Viale Roma
8. Nuova Scheda Norma ARU 5.21 bis
9. Relazione Geologica
 - 9.1 GEO-01 Carta della Pericolosità
 - 9.2 GEO-02 Carta della Fattibilità
 - 9.3 GEO-03 Piante e Sezione Geologica
 - 9.4 Moduli schede di deposito
10. Schema di Convenzione
11. Opere di viabilità e urbanizzazione
 - 11.1 Relazione Generale



- 11.2 Tav 01-INF Planimetria Inquadramento
- 11.3 Tav 02-INF Planimetria di Progetto
- 11.4 Tav 03-INF Planimetria di Raffronto
- 11.5 Tav. 04-INF Planimetria di Progetto con individuazione dei percorsi veicolari di afflusso e deflusso alla struttura commerciale
- 11.6 Tav 05-INF Planimetria di progetto Verifica dei triangoli di visibilità
- 11.7 Tav 06-INF Planimetria di Progetto Verifica della deviazione delle traiettorie
- 11.8 Computo Metrico estimativo realizzazione rotatorie
- 11.9 Elenco prezzi unitari rotatorie
- 11.10 Quadro economico rotatorie
- 11.11 Piano Particellare di Esproprio
- 11.12 Computo metrico estimativo opere tratti Viale Roma, Via Marchetti e Via Ratti a scomputo oneri
- 11.13 Elenco Prezzi Unitari opere tratti Viale Roma, Via Marchetti e Via Ratti
- 11.14 Quadro Economico opere tratti Viale Roma, Via Marchetti e Via Ratti
- 11.15 Capitolato Speciale Prestazionale delle opere viarie

1.1.5. Rapporto con gli strumenti di pianificazione territoriale, gli strumenti urbanistici generali e gli atti di governo del territorio. (Riferimenti Normativi)

1. Il Piano è attuato conformemente alle disposizioni della vigente legislazione statale, regionale e comunale, ai vigenti strumenti urbanistici di pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio, al vigente Regolamento Urbanistico e al relativo Regolamento Edilizio oltre la vigente Regolamento Regionale n° 39/R del 24/07/2018.
2. Il Piano, ove in contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale, è adottato ed approvato come variante ai suddetti strumenti.
3. L'attuazione del Piano è altresì disciplinata dalle presenti norme che integrano e sostituiscono, ove in contrasto, la normativa vigente.
4. Per quanto non specificato dalle presenti norme, il presente Piano resta comunque subordinato alla norme del Regolamento Edilizio vigente e al Regolamento Regionale n° 39/R del 24/07/2018.

1.1.6. Strumenti di gestione del Piano.

1. Le procedure per l'utilizzo delle aree incluse nel Piano, gli obblighi, gli impegni economici, le modalità ed i programmi attuativi, anche temporali, afferenti all'attuazione delle urbanizzazioni, sono definiti nella Convenzione urbanistica allegata al Piano.

1.2. REQUISITI URBANISTICI ED EDILIZI

1.2.1. Definizione delle invarianti del Piano.

Costituiscono invarianti del piano, definite quali insieme dei livelli di qualità, di prestazione e di regole atte ad assicurare l'uso coerente delle aree incluse nell'ambito d'intervento:

- a. La delimitazione del lotto d'intervento privato fatta salva la possibilità di lievi modifiche dovute al rilevamento dell'effettivo stato dei luoghi; sovrapposizione del piano quotato con le planimetrie catastali di riferimento. contenute nel 10% della superficie territoriale.



b. Gli indici ed i parametri urbanistico/edilizi stabiliti nella Nuova Scheda Norma e dai previsti delle presenti norme riportati al paragrafo. 2.2

2. Fermo restando quanto stabilito al comma precedente, il piano ha carattere prescrittivo in ordine a:

a. destinazione d'uso degli insediamenti;

b. previsioni per la riqualificazione delle aree pubbliche e/o dello standard urbanistico come stabilito al D.M. 1444/68.

c. Parametri urbanistico/edilizi come indicati paragrafi 2.1.2, e 2.1.4

d. Prescrizioni per la fattibilità geologico/tecnica, idraulica ed acustica dell'intervento.

e. Ogni altra prescrizione proveniente da altri enti pubblici e enti gestori delle reti.

La destinazione d'uso ammessa è: "Grande struttura di vendita alimentare e non alimentare."

1.2.2. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI ATTUABILI

Nel rispetto della destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico generale e nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalle presenti norme, è ammessa la demolizione degli immobili e la ricostruzione, con aumento di volume e con diversa articolazione della sagoma e della collocazione, comunque in un unico corpo di fabbrica.

1.2.3. MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. Il Piano sarà attuato tramite i seguenti procedimenti:

a. Permesso a Costruire per la costruzione delle rotatorie e delle opere di urbanizzazione relative al tratto viario del Viale Roma tra le due rotatorie

b. Permesso a Costruire per l'ampliamento della Grande Struttura di Vendita di Viale Roma e la costruzione dei parcheggi privati e dei parcheggi e aree verdi ad uso pubblico interne alle aree.

2. Per quanto concerne le tempistiche ed i modi per la realizzazione del Piano, questi saranno così scanditi:

- Consegna di idonea copertura finanziaria a garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione con polizza fidejussoria prestata a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, da consegnare 15 gg prima della sottoscrizione della Convenzione all'Amministrazione Comunale, con un importo garantito che sarà pari a quello ricavato dai computi estimativi di progetto.

- versamento delle somme necessarie a coprire la spesa inerente l'incarico professionale del collaudo posto a carico dei proponenti; la nomina da parte dell'Amministrazione Comunale del collaudatore o dei collaudatori in corso d'opera delle opere di urbanizzazione, sarà da effettuarsi prima del rilascio del Permesso a Costruire relativo



- Richiesta dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione da parte dei proponenti entro un anno dalla sottoscrizione della Convenzione.

1.2.4. Parametri urbanistici e edilizi

1. Il Piano è attuato nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dalle presenti norme.
2. Gli ulteriori indici urbanistici ed i parametri edilizi non contemplati nelle presenti norme sono quelli previsti e desumibili dagli elaborati grafici elencati al paragrafo 1.1.4
3. Ai fini della determinazione del volume, sono da escludersi tutti i volumi derivanti dalle superfici escluse dal computo della SE e nello specifico, i volumi tecnici da posizionare al di sopra della copertura o nel vano interrato, i vani scale e gli extra corsa dei vani ascensori, come indicato dal Regolamento Regionale 39/R/18
4. Ai fini del calcolo della SE sono da escludersi le superfici non residenziali o accessorie SA, quali i manufatti pertinenziali senza rilevanza urbanistica, come indicato dal Regolamento Regionale 39/R/2018 ed i maggiori spessori e/o volumi finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche dell'edificio.

1.2.5. Destinazione di zona

Le destinazioni di zona del comparto è quella individuata nella Scheda norma di variante urbanistica da cui deriva il presente Piano

1.2.6. Destinazione d'uso

La destinazione d'uso ammessa è: "Grande struttura di vendita alimentare e non alimentare."

1.2.7. Tipologia Edilizia

Edificio di tipo isolato con un piano terra e un piano interrato

1.2.8. Riqualificazione degli spazi pubblici ed opere di urbanizzazione. (Quantità Realizzabili)

il Piano prevede la realizzazione di standard urbanistici conformi al DM1444/68 (aree di uso pubblico) che dovranno risultare non inferiori, per quanto indicato nelle tavole e nelle relazione "Quadro complessivo di intervento e standard", a mq 4.503,00 mq

Tutte le opere pubbliche, Rotatorie sul Viale Roma e tratto viario fra esse compreso nonché gli interventi sulla Via Marchetti e sulla Via Ratti, dovranno essere eseguite nei tempi e nei modi specificati nei paragrafi 1.1.3 e 2.1.3

Le specifiche delle opere di urbanizzazione da eseguire sono riportate negli elaborati grafici di cui alle Tavole del progetto delle opere di urbanizzazione



2. DISPOSIZIONI ATTUATIVE

2.1. MODALITA' ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI

2.1.1. Attuazione

La realizzazione del Piano attuativo avviene a totale cura e spese dei proprietari delle aree o loro aventi causa con le indicazioni di cui alla Legge Regionale n° 65 del 2014,

2.1.2. Destinazioni d'uso e funzioni

Il Piano nella presente stesura prevede la costruzione di ampliamento dell'attuale Grande Superficie di Vendita "Esselunga" di Viale Roma con destinazione "Grande struttura di vendita alimentare e non alimentare." Si da ottenere una unità con consistenza totale di 5629,00 mq di SE

nel corso della redazione dei progetti esecutivi per il rilascio dei permessi a costruire saranno ammesse piccole variazioni dimensionali, non sostanziali comunque compatibili con le presenti norme e con i dimensionamenti massimi autorizzati con il Piano.

I progetti allegati hanno lo scopo d'illustrare l'organizzazione distributiva di massima dell'edificio, rimandando alla redazione dei progetti esecutivi che saranno redatti per la richiesta dei permessi a costruire

2.1.3. Caratteristiche qualitative

2.1.3.1 Coperture

Ai fini i soddisfare il rapporto aereo-illuminante è ammessa la realizzazione di aperture sul piano della copertura. La struttura di copertura dovrà essere adeguatamente impermeabilizzata e termicamente isolata secondo i requisiti di legge.

2.1.3.2 Strutture e pareti perimetrali esterne

Le strutture del fabbricato di progetto ed i relativi tamponamenti saranno eseguiti mediante tecniche costruttive e materiali compatibili con le caratteristiche e le specificità locali, ambientali, climatiche e storiche del contesto urbano di riferimento, facendo ricorso prioritariamente a materiali locali e riciclabili, conformemente alla vigente normativa per le zone sismiche. In continuità con il livello di rifinitura dell'esistente fabbricato e/o in una completo rifacimento del tutto. Le disposizioni delle bucaure sulle facciate rappresentate nelle tavole allegate a hanno valore indicativo dunque possono essere mutate in sede di presentazione di progettazione definitiva

2.1.3.3 Caratteristiche dei locali



Le distribuzioni interne rappresentate nelle tavole allegate non hanno valore prescrittivo ma solo indicativo

2.1.3.4 Sovrastrutture, impianti accessori e volumi tecnici.

1. Le sovrastrutture, gli impianti accessori e i volumi tecnici dovranno essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria e corrispondere ad esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza.
2. I suddetti volumi dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto architettonico e risultare compatibili con le caratteristiche e le specificità locali, ambientali e storiche del contesto urbano di riferimento.
3. Gli elementi del presente articolo dovranno essere realizzati con materiali analoghi alle facciate dell'edificio, con tonalità cromatica analoga al contesto urbano di riferimento.

2.1.3.5 Gronde, canali di gronda e pluviali.

1. La gronda di copertura dovrà essere realizzata con tecniche costruttive e materiali compatibili con le caratteristiche e le specificità locali, ambientali, climatiche e storiche del contesto urbano di riferimento.
2. Il posizionamento dei pluviali dovrà seguire una composizione architettonica unitaria della facciata e corrispondere ad esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza.
3. I canali di gronda e le calate dei canali dovranno essere realizzati con materiali compatibili con il contesto di riferimento.

2.1.3.6 Facciate, intonaci e finiture e pavimentazioni esterne.

1. Le facciate dell'edificio dovranno mantenere le caratteristiche di omogeneità e ripartizione equilibrata delle aperture.
2. Gli elementi di finitura quali davanzali, soglie, cimase, inferriate e ringhiere dovranno essere progettati secondo criteri compositivi unitari, compatibili con le caratteristiche locali e caratterizzati da coloriture omogenee per tinta e tonalità.
3. Le pavimentazioni esterne saranno realizzate con materiali compatibili con le caratteristiche e le specificità locali, caratteristiche e le specificità locali, ambientali, climatiche e storiche del contesto urbano di riferimento.

2.1.3.7 Serramenti.

1. Le aperture delle facciate dovranno presentare finestre omogenee per forma e colorazione.
2. Gli infissi esterni, compresi eventuali elementi oscuranti, dovranno avere di norma la medesima tonalità e colorazione.



2.1.3.8 Reti elettriche, telefoniche, idriche e smaltimento acque meteoriche

1. Nella realizzazione degli interventi dovrà essere di preferenza eseguito l'occultamento alla vista di cavi e condutture, seguendo come criteri guida calate verticali, realizzazione di condotte sottotraccia, cavidotti interrati e nicchie nelle murature, provviste di sportello dello stesso colore della facciata.
2. Gli allacciamenti alle reti pubbliche dovranno avvenire nei punti ritenuti idonei secondo le indicazioni degli enti gestori e dell'ufficio comunale, posizionati in modo da garantire il funzionamento della nuova rete e della rete esistente, con posa in opera di tubazioni di diametro adeguato, calcolato anche tenuto conto delle necessità generali della rete.
3. Gli interventi previsti nel piano dovranno essere volti prioritariamente al recupero delle acque meteoriche provenienti da manti di copertura degli edifici e dalle altre superfici impermeabilizzate per usi non alimentari.
4. Le quantità eccedenti il recupero di cui al comma precedente dovranno essere adeguatamente smaltite con immissione in pubblica fognatura tramite bocca adeguatamente dimensionata.

2.1.3.9 Impianti tecnologici.

1. Gli impianti tecnologici esterni a servizio dell'edificio dovranno di norma essere schermati e non visibili dalla strada pubblica.
2. E' vietata l'installazione di gruppi di refrigerazione e/o riscaldamento o altri impianti sulla facciata principale dell'edificio.

2.1.4. Distanze e altezze

Per il posizionamento planimetrico del nuovo fabbricato rispetto ai confini esistenti e alle strade dovranno essere rispettate i seguenti valori: :

- distanza dalla sede stradale di Viale Roma maggiore di ml.20,00 (fascia di rispetto stradale);
- distanza dai confini maggiore di 5.00 mt
- distanza tra pareti finestrate maggiore di ml.10,00
- distanza dalla sede stradale di Via Ratti degli elementi spiccanti dal terreno di 5.00 mt.
- altezza massima H = 7.00 mt.
- Altezza Lorda fuori terra HL= 5.30 mt
- Altezza Lorda interrato HL= 3.40 mt
- costruzione a confine di elemento a sbalzo (pensilina), limitata alla sola copertura della zona di carico scarico, dalla resede stradale della Via Ratti. Dimensione massima della pensilina in senso parallelo alla Via Ratti 43,00 mt altezza lorda 3.70 mt altezza massima 4.20 mt

Il progetto di Piano indica un'altezza massima di ml.7,00; ai fini del calcolo dell'altezza massima dell'edificio, per piano di campagna si intende la quota del marciapiede intorno al fabbricato e non la quota stradale.



2.1.5. Sostenibilità e qualità degli interventi.

1. Ai fini del contenimento dei consumi energetici, e del miglioramento delle prestazioni impiantistiche, di cui al D.Lgs. 192/95 e s.m.i., saranno eseguite le prescrizioni contenute nel complesso normativo vigente articolato a livello europeo, nazionale e regionale.

2.1.6. Aree permeabili e condizioni di permeabilità.

1. Nei lotti d'intervento sarà mantenuta una superficie permeabile minima non inferiore al 25% della superficie fondiaria.
2. Tutti i tipi di impianto vegetazionale previsti saranno predisposti con modalità atte a favorire l'infiltrazione del terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.
3. Sarà minimizzato l'effetto dell'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali in grado di permettere la percolazione o la temporanea ritenzione delle stesse.

2.1.7. Aree verdi.

1. Le aree verdi di connessione ricavate all'interno dei parcheggi di uso pubblico, previsti quali standard urbanistici, saranno realizzate a prato con la piantumazione sia di alberature esistenti sull'area, previo controlli inerenti la salubrità e la sicurezza delle stesse, e la piantumazione di nuove alberature cos' come previste nelle tavole di Piano

Per garantire una maggiore protezione del Parco della Vila Rinchiostra, si prescrive che sull'area di parcheggio con accesso da Via Ratti il mantenimento la costruzione di una fascia trattata a "filtro vegetale" con l'inserimento di piantumazioni (alberature, arbusti, prati) atte a formare filtro visivo verso il suddetto Parco.

2.1.8. Parcheggi e viabilità pubblici sul Viale Roma, Via Marchetti e Via Ratti

1. La sede stradale sarà formata da massicciata stradale di misto di cava e riciclato, fondazione stradale in misto stabilizzato di cava, strato di base in conglomerato bituminoso, binder in conglomerato bituminoso e tappeto di usura.
2. Le opere stradali e i percorsi pedonali saranno caratterizzati da cordoni smussati per i marciapiedi, cordono di separazione tra il verde e i parcheggi, pavimentazione dei marciapiedi in conglomerato bituminoso, zanella in cls. con fondazione e rinfianco in cls.
3. Gli stalli dei parcheggi saranno realizzati in conglomerato bituminoso con la stessa stratigrafia della strada, a chiusura degli stessi sarà installata zanella a doppio petto.
4. Le aree saranno dotate di segnaletica orizzontale e verticale a norma del Codice della Strada e di impianti di illuminazione pubblica a led nelle tipologie da concordare con i preposti uffici comunali in fase esecutiva.



2.1.9. Accessibilità e rispetto requisiti della L. 13/89.

1. Con riferimento all'accessibilità degli edifici, e degli spazi pubblici, in fase di progettazione esecutiva saranno rispettate le modalità normative contenute nella L.13/1989, nel D.M. 236/1989 e nel DPR 503/96, nella L.R. 1/2005 e s.m.i. e nel relativo regolamento di attuazione 29 luglio 2009, n° 41/R

2.2. DATI QUANTITATIVI

Di seguito si riportano i dati quantitativi rappresentati nelle tavole e nel progetto norma del Piano

Superficie territoriale	18.490,00 mq
Dotazioni territoriali DM 1444/68	4.614,00 mq
Superficie Fondiaria	13.876,00 mq
Superficie Edificabile (SE) Commerciale/direzionale di nuova edificazione	1732,00 mq
Numero dei piani fuori terra	1
SE complessiva compresa nuova edificazione	5629,00 mq
Altezza Massima	7.00 mt
Superficie coperta	5.419,00 mq
Volume massimo	28.986,70 mc
Superficie di vendita	3595,00 mq



3. DISPOSIZIONI ACCESSORIE

3.1.1. Varianti al Piano attuativo.

3.1.1.1 Varianti al piano:

Costituiscono variante al presente piano le modifiche alle invarianti e alle prescrizioni di cui al paragrafo 1.2.1, nonché le variazioni eccedenti le capacità edificatorie attribuite al lotto dai parametri urbanistico-edilizi previsti al paragrafo 2.2

Costituiscono altresì varianti al piano:

- a. la modifica della destinazione d'uso impressa con il progetto, ove incidente per valori superiori al 30% della SE assentita;
- b. L'incremento del numero delle unità immobiliari in misura doppia rispetto a quelle assentite.

3.1.1.2 Non costituiscono variante al piano:

- a. le variazioni degli impianti tecnologici e relativi tracciati, a seguito di necessità riscontrate durante la esecuzione dei lavori o per precisa disposizione degli Enti gestori e/o del Comune;
- b. la modifica planimetrica delle superfici delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici, fermo restando comunque il rispetto delle quantità minime previste;
- c. le modifiche prospettiche degli edifici;
- d. le modifiche planimetriche che coinvolgono una superficie coperta non superiore al 10%, inclusi gli ampliamenti, fermo restando il rispetto della Sc max;
- e. Le modifiche al volume edificato non superiori al 10%, inclusi gli ampliamenti, fermo restando il rispetto del Volume massimo previsto sul lotto;
- f. le modifiche dei parametri della SE, della superficie di vendita (S.V.) ed altezza massima (H. max), conseguenti alle modifiche precedenti, fermo restando il rispetto dei valori massimi ammessi;
- g. eventuali nuovi temi compositivi delle facciate, nel rispetto delle ulteriori disposizioni urbanistiche ed edilizie,

In ogni caso dette variazioni non possono comportare incrementi eccedenti le capacità edificatorie attribuite al lotto dai parametri urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme.