

COMUNE DI MASSA

Programma Integrato d'Intervento

Decreto Regione Toscana n. 3881 del 26.06.2003

Bollettino Ufficiale R.T. n. 31 del 30.07.2003

Delibera G.C. n. 153 del 18.05.2006

PIANO ATTUATIVO

Dirigente Settore Pianificazione Territoriale: arch. Venicio Ticcianti

Responsabile del Procedimento: arch. Lorenzo Tonarelli

Garante dell'Informazione e Partecipazione: dott. Giuseppe Margianesi

Coordinamento: arch. Francesco Privitera

Progettazione urbanistica: arch. Francesco Privitera con arch. Alessandra Sara Blanco

Aspetti geologici e idraulici: dott. Simone Fialdini

Collaborazioni

Progettazione urbanistica: arch. Andrea Califano

Elaborazioni grafiche: arch. Fabio Biagio Salerno - arch. Rita Schirò



COMPARTO TERRITORIALE ZONA STAZIONE

Norme Tecniche D'Attuazione

Maggio 2017

INDICE

SEZIONE PRIMA: GENERALITÀ	3
Art 1 - Elementi costitutivi.....	3
Art. 2 -Contenuti e campo di applicazione.....	4
Art. 3 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi.....	6
Art. 4 - Perequazione urbanistica.....	8
SEZIONE SECONDA: MODALITA' DI INTERVENTO	9
Art. 5 - Attuazione del Comparto Stazione.....	9
Art. 6 - Criteri relativi agli Standard e alla dotazione di aree private di parcheggio.....	9
Art. 7 - Criteri relativi agli interventi.....	11
Art. 8 - Disciplina specifica degli interventi e parametri urbanistici.....	12
Art. 9 - Criteri relativi all'uso di fonti energetiche rinnovabili e di edilizia sostenibile.....	13
Art. 10 – Indirizzi per la progettazione.....	14
ALLEGATO 1- SCHEDE NORMATIVE COMPARTO STAZIONE	15
SCHEDA NORMATIVA 1 - Subcomparto 2.1.....	16
SCHEDA NORMATIVA 2 - Subcomparto 2.2A.....	17
SCHEDA NORMATIVA 3 - Subcomparto 2.2B.....	18
SCHEDA NORMATIVA 4 - Subcomparto 2.2C.....	20
SCHEDA NORMATIVA 5 - Subcomparto 2.3A.....	21
SCHEDA NORMATIVA 6 - Subcomparto 2.3B.....	22
SCHEDA NORMATIVA 7 - Subcomparto 2.3C.....	23
SCHEDA NORMATIVA 8 - Subcomparto 2.3D.....	24
SCHEDA NORMATIVA 9 - Subcomparto 2.4.....	26
SCHEDA NORMATIVA 10 - Subcomparto 2.5A.....	27
SCHEDA NORMATIVA 11 -Subcomaprto 2.5B.....	28
SCHEDA NORMATIVA 12 - Subcomparto 2.6A.....	29
SCHEDA NORMATIVA 13 - Subcomparto 2.6B.....	31
SCHEDA NORMATIVA 14 - Subcomparto 2.7.....	33
SCHEDA NORMATIVA 15 - Subcomparto 2.8.....	34
ALLEGATO 2- SCHEMI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE DI PARCHEGGIO	35

SEZIONE PRIMA: GENERALITÀ

Art 1 - Elementi costitutivi

1. Il Piano Attuativo del Comparto Stazione è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa e allegati;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione di fattibilità e allegate Schede di fattibilità;
- Schema di convenzione;
- Relazione indagini geologiche e idrauliche.

- Elaborati grafici:

- TAV. 1 - Confronto P.A. adottato (2009) – P.A. in approvazione - Dimensionamento e interventi di urbanizzazione - Scala 1:2000
- TAV. 2 - Visualizzazione stato di fatto nell'area interessata dal Piano Attuativo - Scala 1:2000
- TAV. 3A - Assetto Planivolumetrico - Profili con indicazioni delle masse e delle altezze lungo strade e piazze - Scala 1:2000 – 1:1000
- TAV. 3B - Planimetria generale degli interventi previsti - Scala 1:1000
- TAV. 4 - Perimetro Piano Attuativo e articolazione dei Sub-comparti - Calcolo abitanti/utenze equivalenti - Scala 1:2000
- TAV. 5 - Individuazione delle aree destinate a Standard - Verifica delle aree di Standard: richiesta del PS e disponibilità di progetto - Scala 1:2000
- TAV. 6 - Schema della mobilità nelle aree dell'intervento e nel contesto limitrofo - Scale varie
- TAV. 7.1 - Parametri urbanistico-edilizi nei Sub-comparti - UTOE 4- Sub-comparto 2.1 Poggioletto/Coop Paolo VI e Coop ACLI P. G. Bandera – Lotto A e Lotto A1 - Dati di progetto e variazioni interne alle particelle catastali - Scala 1:1000
- TAV. 7.2 - Parametri urbanistico-edilizi nei Sub-comparti - UTOE 4- Sub-comparto 2.2A Robson 2 via Carducci – Lotto B e Lotto B1 - Dati di progetto e variazioni interne alle particelle catastali - Scala 1:1000
- TAV. 7.3 - Parametri urbanistico-edilizi nei Sub-comparti - UTOE 4- Sub-comparto 2.2B Ex scalo merci/FS-Sistemi Urbani - Dati di progetto e variazioni interne alle particelle catastali - Scala 1:1000
- TAV. 7.4 - Parametri urbanistico-edilizi nei Sub-comparti - UTOE 4- Sub-comparto 2.3A Recupero deposito ferroviario via Minuto e 2.3B Parcheggio pubblico multipiano via Minuto - Dati di progetto e variazioni interne alle particelle catastali - Scala 1:1000
- TAV. 7.5 - Parametri urbanistico-edilizi nei Sub-comparti - UTOE 4- Sub-comparto 2.3C Prolungamento stradale via Minuto - Lotto C e Lotto C1- Dati di progetto e variazioni interne alle particelle catastali - Scala 1:1000
- TAV. 7.6 - Parametri urbanistico-edilizi nei Sub-comparti - UTOE 4- Sub-comparto 2.3D Area ristoro prolungamento via Minuto – Lotto D e Lotto D1- Dati di progetto e variazioni interne alle particelle catastali - Scala 1:1000
- TAV. 8.1 - Parametri urbanistico-edilizi nei Sub-comparti - UTOE 5- Sub-comparto 2.5A Rilevato ferroviario Quercioli e 2.5B Rilevato ferroviario Rinchiostra - Dati di progetto e variazioni interne alle particelle catastali - Scala 1:1000
- TAV. 8.2 - Parametri urbanistico-edilizi nei Sub-comparti - UTOE 5- Sub-comparto 2.6A

- Recupero residenziale Quercioli- Dati di progetto e variazioni interne alle particelle catastali - Scala 1:1000
- TAV. 8.3 - Parametri urbanistico-edilizi nei Sub-comparti - UTOE 5- Sub-comparto 2.6B Residenze Quercioli/ FS-Sistemi Urbani - Lotto E, Lotto E1 e Lotto E2 - Dati di progetto e variazioni interne alle particelle catastali - Scala 1:1000
 - TAV. 8.4 - Parametri urbanistico-edilizi nei Sub-comparti - UTOE 5- Sub-comparto 2.7 Area residenziale Rinchiostra - Dati di progetto e variazioni interne alle particelle catastali - Scala 1:1000
 - TAV. 8.5 - Parametri urbanistico-edilizi nei Sub-comparti – UTOE 4/UTOE 5- Sub-comparto 2.8 Sottopassi pedonali e ciclabili linea ferroviaria - Lotto F e Lotto F1 - Dati di progetto e variazioni interne alle particelle catastali - Scala 1:1000
 - TAV. 9 - Opere di urbanizzazione – Infrastrutturazione pubblica - arterie viarie, piste ciclabili, parcheggi e altre opere pubbliche. Stima costi di realizzazione Scala 1:2000
 - TAV. 10 - Opere di urbanizzazione – Rete acquedotto - distribuzione condutture, idranti antiincendio e stima costi di realizzazione - Scala 1:2000
 - TAV. 11 - Opere di urbanizzazione – Acque reflue - rete distribuzione e stima costi di realizzazione - Scala 1:2000
 - TAV. 12 - Opere di urbanizzazione – Acque meteoriche - raccolta/scarico e stima costi di realizzazione - Scala 1:2000
 - TAV. 13 - Opere di urbanizzazione – Distribuzione rete gas - posizionamento condutture e stima costi di realizzazione - Scala 1:2000
 - TAV. 14- Opere di urbanizzazione – Rete linee elettriche - linee MT/BT, cabine di trasformazione e stima costi di realizzazione - Scala 1:2000
 - TAV. 15 - Opere di urbanizzazione – Rete linee telefoniche - posizionamento condutture, pozzetti/chiusini e stima costi di realizzazione - Scala 1:2000
 - TAV. 16 - Opere di urbanizzazione – Illuminazione pubblica - linee di alimentazione, posizionamento pali e stima costi di realizzazione - Scala 1:2000
 - TAV. 17 - Opere di urbanizzazione – Tipologie di verde - quantificazione alberature/siepi di nuovo impianto e fabbisogno idrico di irrigazione ausiliaria. Stima costi di realizzazione - Scala 1:2000
 - TAV. 18 - Opere di urbanizzazione – Barriere antirumore - limiti di emissione inquinamento acustico derivanti dal traffico ferroviario. Limiti normativi di classificazione acustica - Scala 1:2000
 - TAV. 19 - Piano economico-finanziario - impieghi delle risorse finanziarie disponibili e costo di realizzazione degli interventi pubblici previsti nei Sub-comparti
 - TAV. 20 - Aree FS/Sistemi Urbani – RFI - interventi previsti nelle superfici dismesse del parco ferroviario - Scala 1:2000

Art. 2 -Contenuti e campo di applicazione

- 1 Il documento formato dagli elaborati elencati all'art. 1 delle presenti N.T.A. costituisce il Piano Attuativo del Programma Integrato d'Intervento del Comune di Massa nel Comparto Stazione elaborato ai sensi degli articoli di cui al Capo II Sezione I e dell'art. 120 Sezione III della L.R.65/2014 e s.m.i.
- 2 Le Tavole 3A e 3B individuano, attraverso l'assetto planivolumetrico (scala 1:2.000) e la planimetria generale in scala 1:1.000, gli interventi previsti nel Comparto Stazione sottoposto a Piano Attuativo.

- 3 Il Piano Attuativo ha individuato nel Comparto Stazione i Sub-comparti che seguono, articolati in:

ZONA NORD LINEA FERROVIARIA - UTOE 4 *Centro città*

- Sub-comparto 2.1 - *Poggioletto/Coop Paolo VI e Coop ACLI P. G. Bandera* – Lotto A e Lotto A1
- Sub-comparto 2.2A – *Robson 2 via Carducci* – Lotto B e Lotto B1
- Sub-comparto 2.2B – *Ex scalo merci/FS-Sistemi Urbani*
- Sub-comparto 2.2C – *Piazza della stazione/IV novembre*
- Sub-comparto 2.3A – *Recupero deposito ferroviario via Minuto*
- Sub-comparto 2.3B – *Parcheggio pubblico multipiano via Minuto*
- Sub-comparto 2.3C – *Prolungamento stradale via Minuto* - Lotto C e Lotto C1
- Sub-comparto 2.3D – *Area ristoro prolungamento via Minuto* – Lotto D e Lotto D1
- Sub-comparto 2.4 – *Variante Aurelia*

ZONA SUD LINEA FERROVIARIA - UTOE 5 *Quercioli/Viale Roma*

- Sub-comparto 2.5A – *Rilevato ferroviario Quercioli*
- Sub-comparto 2.5B – *Rilevato ferroviario Rinchiostra*
- Sub-comparto 2.6A – *Recupero residenziale Quercioli*
- Sub-comparto 2.6B – *Residenze Quercioli/ FS-Sistemi Urbani* - Lotto E, Lotto E1 e Lotto E2
- Sub-comparto 2.7 – *Area residenziale Rinchiostra*

CONNESSIONE SUD-NORD - UTOE 4/UTOE 5

- Sub-comparto 2.8 – *Sottopassi pedonali e ciclabili linea ferroviaria* - Lotto F e Lotto F1

- 4 I Sub-comparti:

- 2.2C *Piazza della stazione/IV novembre*
- 2.3A *Recupero deposito ferroviario via Minuto*
- 2.3B *Parcheggio pubblico multipiano via Minuto*
- 2.3C *Prolungamento stradale via Minuto*
- 2.5A *Rilevato ferroviario Quercioli*
- 2.5B *Rilevato ferroviario Rinchiostra*
- 2.8 *Sottopassi pedonali e ciclabili linea ferroviaria* – Lotto F

Non contengono aree di edificazione privata e gli interventi previsti sono realizzati direttamente dall'Amministrazione comunale.

Nel Sub-comparto 2.4 – *Variante Aurelia*, interno al Parco ferroviario, non sono previsti interventi bensì l'acquisizione della superficie da parte dell'Amministrazione comunale per il successivo utilizzo all'interno del progetto della Variante Aurelia.

Nel Sub-comparto 2.8 *Sottopassi pedonali e ciclabili linea ferroviaria* - Lotto F1- l'intervento previsto "Prolungamento sottopasso pedonale di servizio alla stazione" viene eseguito direttamente da RFI.

- 5 I Sub-comparti relativi a lotti privati edificabili sono articolati in:

- 5.1 - 2.1 *Poggioletto/Coop Paolo VI e Coop ACLI P. G. Bandera* - Lotto A e Lotto A1
 - 2.2A *Robson 2 via Carducci* - Lotto B e Lotto B1

- 2.2B *Ex scalo merci/FS-Sistemi Urbani*
- 2.7 *Area residenziale Rinchiostra*

nei quali le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai singoli operatori e le aree di standard da cedere all'Amministrazione comunale sono interne al perimetro del Sub-comparto;

5.2 - 2.3D *Area ristoro prolungamento via Minuto* – Lotto D e Lotto D1

- 2.6B *Residenze Quercioli/ FS-Sistemi Urbani* - Lotto E, Lotto E1 e Lotto E2

nei quali le aree di standard da cedere all'Amministrazione comunale sono esterne al perimetro del Sub-comparto e localizzati in altri Sub-comparti nei quali gli interventi sono direttamente eseguiti dall'Amministrazione comunale. In particolare:

- il Lotto D1 è localizzato nel Sub-comparto 2.3C *Prolungamento stradale via Minuto*;
- il Lotto E1 è localizzato nel Sub-comparto 2.5A *Rilevato ferroviario Quercioli*;
- il Lotto E2 è localizzato nel Sub-comparto 2.5B *Rilevato ferroviario Rinchiostra*.

5.3 - 2.6A *Recupero residenziale Quercioli* la cui intera superficie coincide col perimetro della Superficie fondiaria e non contiene aree da cedere all'Amministrazione comunale per standard in quanto rispetto agli interventi previsti (recupero del patrimonio edilizio esistente) non sono previste opere di urbanizzazione per standard.

- 6 Il Piano Attuativo traduce, in attuazione progettuale, quanto previsto nella parziale Variante al PRG finalizzata alla realizzazione del Programma Integrato di Intervento (art.25/bis NTA PRG – Zone di Programma Integrato).
- 7 Il Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 110 della L.R. 65/2014, dovrà essere realizzato entro il termine di 10 anni dalla sua efficacia.
- 8 Il Piano Attuativo, con le presenti NTA, gli elaborati grafici e la Relazione di Fattibilità disciplina tutti gli interventi contenuti nel Comparto Stazione. In particolare gli elementi progettuali per le trasformazioni previste nei singoli Sub-comparti sono contenuti negli elaborati di cui all'art.1 delle presenti NTA:
 - a) - per le previsioni urbanistiche, nelle Tavole dalla n° 3A alla n° 8.5;
 - b) - per le opere di urbanizzazione, nelle Tavole dalla n° 9 alla n° 18;
 - c) - per il Piano Economico Finanziario, nella Tavola 19.

Art. 3 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

- 1 Gli elaborati del Piano Attuativo devono essere utilizzati tenendo conto delle precisazioni che seguono:
 - a) le previsioni del Piano Attuativo sono state prefigurate tenendo conto del dimensionamento del Piano Strutturale approvato, relativamente alle UTOE 4 e 5, nonché dell'art. 25 bis "Zone di Programma Integrato" delle NTA del PRG;
 - b) è vincolante la superficie netta minima (mq. 55) dei nuovi alloggi privati, come definita all'art 30 "parametri edilizi – superficie appartamenti" del Regolamento edilizio vigente alla data di approvazione del Piano;
 - c) sono vincolanti le aree delle superfici, rappresentate e quantificate nella Tav. 5 e nelle

- Tavv. da 7.1 a 8.5, destinate a verde e parcheggi pubblici che rappresentano valori minimi, salvo gli “adattamenti” di cui al successivo punto d);
- d) i perimetri delle aree pubbliche ammettono, in fase di progettazione esecutiva, limitati adattamenti nel rispetto dell'impostazione generale e della normativa vigente in materia di distanze dai confini e tra gli edifici in relazione a specifici rilievi degli assetti locali o a esigenze particolari. All'interno dei singoli Sub-comparti, fermo restando che il totale complessivo dell'area delle superfici pubbliche da cedere dovrà rimanere invariato, i relativi progetti potranno apportare modifiche geometriche, adeguatamente motivate sulla base dell'effettivo stato dei luoghi e in relazione a specifici rilievi, dei confini e limiti catastali, ai perimetri indicati dal Piano Attuativo senza che ciò costituisca Variante allo stesso, sempre e comunque nel rispetto di tutte le norme procedurali in materia di acquisizione e cessione delle superfici necessarie per la realizzazione degli interventi previsti;
 - e) sono vincolanti le tipologie di “verde” come individuate nella Tav.17 “Opere di urbanizzazione – Tipologie di verde - quantificazione alberature/siepi di nuovo impianto e fabbisogno idrico di irrigazione ausiliaria. Stima costi di realizzazione”, nonché le indicazioni quantitative relative alle nuove piantumazioni contenute nella medesima tavola, che rappresentano dei minimi. All'interno dei singoli Sub-comparti i relativi progetti potranno apportare modifiche relativamente ad una diversa distribuzione delle superficie da irrigare e da piantumare ma comunque nel rispetto della superficie totale indicata;
 - f) i tracciati stradali ammettono aggiustamenti geometrici in relazione a specifici rilievi degli assetti locali o a esigenze particolari nella redazione dei progetti esecutivi, ma sempre nel rispetto dell'impostazione generale e della configurazione prevista dal Piano Attuativo;
 - g) le eco-piazzole individuate dal Piano Attuativo sono considerate aree di standard per attrezzature di interesse pubblico;
 - h) nell'elaborazione dei progetti esecutivi, le indicazioni progettuali relative alla rete dei sottoservizi (dalla Tav. 10 alla Tav. 16) sono da rispettare nell'impostazione generale. Potranno essere apportate modifiche purché assicurino le medesime prestazioni e i medesimi obiettivi e che siano assentite dai gestori dei servizi ai quali le reti sono destinate. Eventuali ulteriori modifiche dovranno essere motivate da oggettive condizioni di impedimento o da sopravvenute evidenti esigenze relative all'effettivo stato dei luoghi e in relazione a specifici rilievi, oltre a specifiche normative statali e/o regionali emanate successivamente all'approvazione del Piano, senza che ciò costituisca Variante al presente Piano Attuativo. Pertanto la configurazione dei tracciati e le modalità esecutive, nei limiti e con le indicazioni di cui sopra, non sono da considerarsi prescrittive;
 - i) nella Tav. 18 sono stati individuati gli interventi relativi alla possibile collocazione di barriere antirumore lungo i tracciati della rete ferroviaria ed è stato evidenziato anche il loro dimensionamento sulla base del “Piano degli interventi di contenimento e abbattimento del rumore ferroviario” elaborato da RFI SPA. Tali opere non sono da realizzarsi quali opere di urbanizzazione a carico dei privati, fermo restando che nella realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo devono essere adottate le necessarie misure di mitigazione dell'inquinamento acustico indicate dalla normativa vigente. L'eventuale collocazione, posizionamento e dimensionamento delle barriere nei singoli tratti, da parte di RFI, potrà

- subire variazioni in fase di progettazione esecutiva senza che ciò costituisca Variante al presente Piano Attuativo;
- l) fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici assegnati, le forme degli edifici e i profili indicati nelle Tavv. 3A e 3B potranno motivatamente subire limitate modifiche nelle sagome, sempre nel rispetto dell'impostazione planimetrica generale, del rapporto tra spazi costruiti e non, nonché dei criteri e delle prescrizioni previste nelle Schede progettuali relative ai singoli Sub-comparti allegate e parte integrante delle presenti NTA.
 - m) i lotti di edificazione perimetrati all'interno dei Sub-comparti possono subire lievi modifiche in relazione a specifici rilievi degli assetti locali e alle eventuali variazioni delle aree pubbliche e di uso pubblico indicate nelle precedenti lettere c) e d) di cui al presente articolo.
 - n) Rispetto alle aree e alle strade pubbliche sono ammesse costruzioni fuori terra a confine (e comunque a distanza inferiore a ml. 5), in coerenza con l'art. 25 bis della Variante al PRG.

Art. 4 - Perequazione urbanistica

- 1 Ai sensi dell'art. 100 della L.R. 65/2014 e s.m.i. negli interventi di trasformazione dovrà essere rispettato il criterio della perequazione urbanistica finalizzato all'equa distribuzione dei diritti edificatori ovvero al superamento delle diversità di condizione giuridico-economica tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica.
- 2 La perequazione, ovvero l'equa distribuzione di benefici e oneri derivanti dagli interventi di trasformazione (come esplicitati nelle Schede relative ai singoli interventi allegate alla Relazione di Fattibilità oltre che nelle Schede di sintesi allegate alla Relazione illustrativa), dovrà essere applicata seguendo i criteri degli artt. 100 e 101 della LR n. 65/2014 (Norme per il governo del territorio) e dell'art. 131 della disciplina del piano strutturale.
- 3 Nelle aree soggette a perequazione vengono ripartiti, con criterio proporzionale tra le proprietà, anche gli oneri economici e gli obblighi, derivanti da Convenzioni, connessi alla realizzazione degli interventi. In particolare, per tutti gli interventi è stato adottato un criterio perequativo di omogeneizzazione degli oneri attraverso l'individuazione di un comune valore minimo del costo medio unitario, come individuato nelle singole Schede allegate alla Relazione di Fattibilità ed evidenziato nella Tav. 19 "Piano economico-finanziario. Impieghi delle risorse finanziarie disponibili e costo di realizzazione degli interventi pubblici previsti nei Sub-comparti". [1]

[1] Tale costo medio unitario, individuato (in fase di adozione/approvazione del presente Piano Attuativo) in un valore minimo di € 65,00/mc. è stato calcolato sulla base delle tabelle comunali relative al calcolo degli oneri di primaria e secondaria (anno 2017) incrementato da un onere aggiuntivo di tipo perequativo/compensativo. Tale costo medio unitario è sottoposto a rivalutazione ISTAT annuale e agli eventuali incrementi che l'Amministrazione comunale potrà applicare, sulla base delle tabelle regionali, all'attuale costo degli oneri di primaria e secondaria.

SEZIONE SECONDA: MODALITA' DI INTERVENTO

Art. 5 - Attuazione del Comparto Stazione

- 1 il Piano Attuativo del Comparto Stazione è stato suddiviso in Sub-comparti d'intervento articolati secondo quanto indicato nell'art. 2 delle presenti NTA.
- 2 Nei Sub-comparti dove sono stati individuati lotti di edificazione privata (art 2 comma 5 lettere 5.1 e 5.2 presenti NTA), il Piano Attuativo viene realizzato sulla base di apposita Convenzione tra l'Amministrazione comunale e i soggetti attuatori al fine di regolare gli oneri dovuti, le modalità operative di cessione, gestione degli spazi pubblici e realizzazione delle opere di urbanizzazione, oltre alle necessarie garanzie.
- 3 Nel Sub-comparto 2.6A "Recupero residenziale Quercioli" (art 2 comma 5 lettera 5.3 presenti NTA) nel quale la superficie coincide con il lotto di intervento le previsioni del Piano Attuativo vengono realizzate sulla base di apposita Convenzione con il soggetto attuatore al fine di regolare gli oneri dovuti e le necessarie garanzie.
- 4 Le opere previste nei Sub-comparti che non contengono aree di edificazione privata, di cui alla Tav. 19, quadro economico-finanziario punto 3, vengono realizzate dall'Amministrazione comunale attraverso l'impiego delle risorse finanziarie disponibili dalla monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria e degli oneri aggiuntivi perequativi richiesti ai soggetti attuatori del Comparto Stazione. Le altre opere indicate nei punti 4 e 5 del quadro economico-finanziario sono realizzate attraverso ulteriori forme di finanziamento derivanti da soggetti pubblici/privati esterni all'Amministrazione comunale. L'eventuale conseguente modifica del quadro economico-finanziario relativo all'attuazione (modalità e tempistica) di cui alla Tav. 19 non costituirà Variante al presente Piano Attuativo.
- 5 Le modalità e le stime del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei singoli operatori dei Sub-comparti con lotti di edificazione privata (art 2 comma 5 lettere 5.1, 5.2 e 5.3 presenti NTA) possono subire, in fase di progettazione definitiva, modifiche nel rispetto dei criteri perequativi connessi sia alla realizzazione delle opere che al comune valore minimo del costo medio unitario (di cui al precedente art.4, comma 3) senza che ciò costituisca Variante al presente Piano Attuativo.
- 6 I valori economico-finanziari delle opere di urbanizzazione redatti sulla base della stima dei relativi costi (come quantificati nelle Tavv. da 9 a 17) sono da considerarsi di massima. I valori definitivi saranno individuati in sede di progettazione definitiva/esecutiva e inseriti negli specifici Atti di Convenzione tra l'Amministrazione comunale e i soggetti attuatori.

Art. 6 - Criteri relativi agli Standard e alla dotazione di aree private di parcheggio

- 1 Fermo restando quanto specificato all'art. 3 comma 1 lettera c) delle presenti NTA si applicano i seguenti criteri:
 - 1.1 Le complessive dotazioni di aree a standard, ai sensi del D.M. 1444/68, richieste per gli interventi previsti dal Piano Attuativo non devono essere inferiori a 18 mq./80 mc. di volume residenziale e incrementati secondo i disposti dell'art. 119 del Piano Strutturale come indicato nella Relazione di fattibilità (25 mq/ab) ed evidenziato nella Tav. 5 del Piano

Attuativo.

- 1.2 Ai sensi del D.M. 1444/68 la dotazione di spazi pubblici nei nuovi insediamenti commerciali, direzionali e turistico-ricettive, non deve essere inferiore a 80 mq /100 mq Slp (superficie lorda di pavimento) di cui almeno la metà destinata a parcheggi (40 mq /100 mq Slp).
- 1.3 Nei progetti delle aree destinate a parcheggio pubblico dovrà essere prevista una quota di posti riservata alle moto e, ove possibile, uno spazio attrezzato per la sosta delle biciclette, oltre che le quote di legge riservate ai disabili.
- 1.4 Per i posti auto pubblici e privati, sia in aree aperte che all'interno di locali e/o edifici, si dovranno tenere conto delle dimensioni minime di cui all'allegato "Schemi per il dimensionamento delle aree di parcheggio" alle presenti NTA.
- 2 Per i parcheggi privati relativi alle attività commerciali si applica quanto disposto dalla L.R.28/2005 "Codice del commercio" e dal relativo Regolamento d'attuazione DGR 15R/2009 e s.m.i in relazione alle diverse tipologie commerciali (commercio di vicinato e commercio di media distribuzione).
- 3 Per gli edifici a destinazione residenziale dovranno essere realizzati parcheggi privati nella misura non inferiore a mq. 1 per ogni mc. 10 di nuova costruzione, ai sensi della L.122/89, con le seguenti prescrizioni:
 - 3.1 - tali parcheggi dovranno essere realizzati nel sottosuolo per almeno il 60% dei posti auto necessari;
 - 3.2 - è da prevedere almeno un posto auto per alloggio;
 - 3.3 - per gli edifici con tipologia a schiera con massimo due piani fuori terra non è obbligatoria la realizzazione dei parcheggi privati nel sottosuolo ma potranno essere realizzati in superficie all'interno del lotto di edificazione.
- 4 Nel caso di interventi che prevedano la presenza di commercio di vicinato e residenza dovranno essere realizzati parcheggi privati, ai sensi della L.122/89, nella misura non inferiore a mq. 1 per ogni mc. 10 di nuova costruzione (per entrambe le destinazioni) oltre ai parcheggi ai sensi della L.R.28/2005 (per la destinazione commerciale) nella misura di 1mq/1mq di superficie di vendita, con le seguenti prescrizioni:
 - 4.1 – i parcheggi relativi alla destinazione commerciale dovranno essere realizzati nel sottosuolo per almeno l'80% dei posti auto necessari;
 - 4.2 - le superfici relative ai parcheggi per la residenza potranno essere realizzati totalmente in superficie all'interno del lotto di edificazione;
 - 4.3 - è da prevedere almeno un posto auto per alloggio.
- 5 Nel caso di interventi che prevedano la presenza di commercio di media distribuzione, attività direzionali e servizi e attività turistico-ricettive dovranno essere realizzati parcheggi privati, ai sensi della L.122/89, nella misura non inferiore a mq. 1 per ogni mc. 10 di nuova costruzione qualunque sia la destinazione d'uso oltre ai parcheggi ai sensi della L.R.28/2005 (per la destinazione commerciale) nella misura di 1,5 mq/1mq di superficie di vendita con le seguenti prescrizioni:
 - 5.1 - tali parcheggi dovranno essere realizzati nel sottosuolo per almeno l'80% dei posti auto necessari.

- 6 Nel caso di edifici con destinazione commerciale di vicinato dovranno essere realizzati parcheggi privati, ai sensi della L.122/89, nella misura non inferiore a mq. 1 per ogni mc. 10 di nuova costruzione oltre ai parcheggi ai sensi della L.R.28/2005 nella misura di 1mq/1mq di superficie di vendita con le seguenti prescrizioni:
- 6.1 - tali parcheggi potranno essere realizzati totalmente in superficie all'interno del lotto di edificazione.

Art. 7 - Criteri relativi agli interventi

- 1 Relativamente alle distanze dai confini, tra gli edifici, dalle strade pubbliche, ferme restando le norme in materia di distanza e in materia antisismica e le disposizioni del Codice Civile e, fatto salvo quanto indicato all'art 3, punto l) delle presenti N.T.A., sono da rispettare i seguenti criteri:
- a) limitatamente ai piani interrati (parcheggi, cantine, volumi tecnici), sono ammesse distanze inferiori a ml. 5 dalle aree pubbliche anche con costruzioni a confine da tali aree. La realizzazione extrasagoma è ammessa esclusivamente per le aree destinate a parcheggio. Rispetto alle costruzioni a confine dalle strade pubbliche è necessario il parere favorevole del Settore Lavori Pubblici del Comune;
 - b) per l'interrato destinato a parcheggio e realizzato extrasagoma dovrà essere rispettata la distanza di ml. 1,50 dai confini privati;
- 2 Rispetto ai piani interrati per parcheggi, cantine, volumi tecnici, ecc. dovrà essere mantenuta permeabile la quota minima del 25% del lotto di edificazione (25% Superficie fondiaria).
- 3 Per i locali interrati dovranno essere rispettati, ai sensi dell'art.25 bis delle NTA della Variante al PRG, i seguenti criteri:
- a) dovrà essere stipulato specifico atto d'obbligo unilaterale con l'impegno a non mutarne la destinazione d'uso pena la rimessa in pristino;
 - b) non costituiscono volume i parcheggi privati singoli o collettivi comprensivi dei relativi spazi di manovra, le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, così come definiti all'art. 10 comma 3 lettere g) e h) del DPGR 64R/2013 *Regolamento di attuazione in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.*
 - c) Salvo diversa specifica indicazione, gli accessi pedonali ai locali interrati (attraverso scale, ascensori, ecc.) dovranno essere realizzati esclusivamente nei piani terra condominiali e/o negli spazi esterni condominiali.
- 4 In conformità agli assetti idrogeologici i parcheggi interrati potranno essere realizzati anche su più livelli.
- 5 Previa stipula di Convenzione con l'Amministrazione comunale, nelle aree da cedere al Comune, i parcheggi pubblici potranno essere realizzati anche interrati salvo diversa prescrizione di fattibilità geologica.

Art. 8 - Disciplina specifica degli interventi e parametri urbanistici

- 1 Il dimensionamento massimo del Piano Attuativo del Comparto Stazione è stato quantificato nel rispetto delle quantità indicate dalla specifica Variante al vigente PRG.
- 2 Per la definizione di SUL e il conseguente calcolo si fa riferimento all'art. 10 del DPGR 64R/2013 *Regolamento di attuazione in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.*
- 3 Ai fini della sostenibilità degli interventi, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 bis delle NTA della Variante al PRG e in coerenza con l'art. 10 del DPGR 64R/2013, sono esclusi dal computo della SUL tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nonché tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche.
- 4 Il dimensionamento è stato espresso in Superficie Utile Lorda (SUL) in coerenza con il DPGR 64R/2013. La SUL è stata quantificata per i singoli Sub-comparti nella Tav. 1 (confronto P.A. adottato 2009 – P.A. in approvazione 2017), nelle Tavole relative ai singoli Sub-comparti (Tavv. da 7.1 a 8.5) oltre che nelle Schede di fattibilità (Relazione di fattibilità) e nelle Schede progettuali dei singoli Sub-comparti allegate alle presenti NTA.
- 5 In coerenza con l'art. 25 bis delle NTA della Variante al PRG viene individuata l'altezza massima dei fabbricati rapportandola con il numero dei piani fuori terra previsto nei singoli Sub-comparti. L'altezza massima ammessa è calcolata secondo la definizione di altezza massima (Hmax) di cui all'art. 18 del DPGR 64R/2013 e sono, pertanto, esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici. La tabella che segue indica i valori di Hmax in relazione al numero massimo dei piani ammesso e alle destinazioni d'uso.

CALCOLO ALTEZZA MASSIMA - Hmax		
N° PIANI	Destinazione d'uso	
	Residenza/Direzionale/Servizi	Commerciale/Turistico-ricettivo
	ml.	ml.
5	15,60	/
4	12,60	/
3	9,60	10,60
2	6,60	7,20
1	3,60	3,80

Tali valori sono stati calcolati considerando, per le destinazioni residenziale e direzionale, l'altezza interna netta (Hin) ml 2,70, per le destinazioni commerciale e turistico-ricettivo l'altezza interna netta (Hin) del piano terra ml 3,50 e dei piani superiori ml.3,10. Per il calcolo è stato tenuto conto per la residenza dell'introspezione dei piani terra (considerando un rialzamento massimo del piano terra pari a cm 60) e non è stato tenuto conto dei criteri di risparmio energetico degli edifici considerando il solaio pari a cm 30 (in quanto esclusi dal computo dell'altezza massima ai sensi dell'art. 18 del DPGR 64R/2013). Per il calcolo dell'altezza massima nella tabella è stato considerato anche il solaio di copertura (pari a cm 30) che, invece, non viene considerato nella definizione di cui all'art. 18 del DPGR 64R/2013 che definisce l'altezza massima dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata.

- 6 Le Schede normative relative ad ogni Sub-comparto, allegata e parte integrante delle presenti NTA, contengono, oltre ai parametri urbanistici e alle destinazioni d'uso, criteri e prescrizioni specifiche. Per quanto riguarda le ulteriori indicazioni progettuali degli interventi previsti sulle opere di urbanizzazione e sulle aree di standard da cedere e da realizzare, si rimanda a quanto indicato nelle Tavole grafiche del Piano Attuativo e nelle elaborazioni contenute nella Relazione di fattibilità.

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

- 1 Rispetto all'uso di fonti energetiche rinnovabili e di tecnologie per il risparmio energetico degli edifici risultano prescrittive le normative regionali e nazionali.
- 2 Nelle nuove edificazioni gli impianti da fonti rinnovabili di tipo solare e/o fotovoltaico devono essere integrati con il progetto complessivo degli edifici, adottando quindi soluzioni progettuali integrate all'architettura, garantendo il minimo impatto visivo e adeguando il progetto ai caratteri architettonici degli edifici e agli aspetti morfologico-paesaggistici del contesto.
- 3 Per ogni intervento relativo al recupero di edifici esistenti l'utilizzo energetico da pannelli solari e/o fotovoltaici è comunque condizionato alla predisposizione di una specifica valutazione degli effetti paesaggistici.
- 4 Resta ferma l'applicabilità delle disposizioni di cui all'articolo 220, comma 2, della L.R. 65/2014.
- 5 Il D.lgs 28/2011 costituisce la normativa nazionale di riferimento relativamente alle prescrizioni minime di fonti rinnovabili con l'obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili nel caso di edifici di nuova edificazione o di interventi che comportano ristrutturazioni rilevanti¹ degli edifici esistenti.
- 6 Nel rispetto del D.lgs 192/2005 e s.m.i e delle Linee guida regionali per l'edilizia sostenibile, nella progettazione degli interventi previsti (nell'art 3 del D.lgs 192/2005 sono definiti gli ambiti di applicazione) devono essere rispettati i requisiti qualitativi di sostenibilità ambientale. L'allegato 2 alle presenti NTA indica i requisiti qualitativi di sostenibilità ambientale da rispettare in fase di progettazione e attuazione degli interventi previsti nel Piano Attuativo con le possibili misure di mitigazione da adottare rispetto agli effetti attesi.

¹ Per edificio soggetto a ristrutturazione rilevante si intende: edificio demolito e ricostruito o edificio con SUL>1000 mq. soggetto a ristrutturazione integrale dell'involucro.

Art. 10 – Indirizzi per la progettazione

- 1 La progettazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo dovrà tenere conto degli indirizzi di seguito riportati:
 - per le parti intonacate dovranno essere privilegiate gamme di colori con tonalità calde dal bianco calce al tortora;
 - le coperture se realizzate a falde dovranno avere inclinazione tradizionale. Viene consentita la possibilità di utilizzare, oltre al manto tradizionale in coppi e tegole, il rame di tipo ossidato colore bruno o l'alluminio trattato con colori analoghi.
- 2 Particolare cura dovrà essere posta nel disegno complessivo dei piani terra e degli spazi aperti al fine di consentire l'integrazione tra gli spazi costruiti, gli spazi aperti privati di uso pubblico e gli spazi pubblici.
- 3 Le aree di parcheggio privato localizzate fuori terra saranno progettate in modo da comportare il minimo impatto sul paesaggio e, quando possibile, dovranno essere alberate. Gli spazi di sosta delle auto potranno essere coperti da pensiline realizzate con strutture leggere (legno o metallo) e prive di pareti laterali. Viene consentita la possibilità di installare pannelli solari/fotovoltaici integrati nella copertura delle pensiline per posti auto.
- 4 Le aree esterne destinate a parcheggio, comprensive delle rampe di accesso all'eventuale parcheggio interrato, potranno essere computate totalmente o parzialmente come aree permeabili se realizzate con tecniche e materiali che ne consentano il percolamento delle acque.

ALLEGATO 1

SCHEDE NORMATIVE COMPARTO STAZIONE

Le seguenti Schede normative costituiscono, insieme agli articoli che le precedono, parte integrante delle Norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo

SCHEDA NORMATIVA 1

Subcomparto 2.1 - *Poggioletto/Coop Paolo VI e Coop ACLI P. G. Bandera*

SCHEDA NORMATIVA 2

Subcomparto 2.2A - *Robson 2 via Carducci*

SCHEDA NORMATIVA 3

Subcomparto 2.2B - *Ex scalo merci/FS-Sistemi Urbani*

SCHEDA NORMATIVA 4

Subcomparto 2.2C - *Piazza della stazione/IV Novembre*

SCHEDA NORMATIVA 5

Subcomparto 2.3A - *Recupero deposito ferroviario via Minuto*

SCHEDA NORMATIVA 6

Subcomparto 2.3B - *Parcheggio pubblico multipiano via Minuto*

SCHEDA NORMATIVA 7

Subcomparto 2.3C - *Prolungamento stradale via Minuto*

SCHEDA NORMATIVA 8

Subcomparto 2.3D - *Area ristoro prolungamento via Minuto*

SCHEDA NORMATIVA 9

Subcomparto 2.4 - *Variante Aurelia*

SCHEDA NORMATIVA 10

Subcomparto 2.5A - *Rilevato ferroviario Quercioli*

SCHEDA NORMATIVA 11

Subcomparto 2.5B - *Rilevato ferroviario Rinchiostra*

SCHEDA NORMATIVA 12

Subcomparto 2.6A - *Recupero residenziale Quercioli*

SCHEDA NORMATIVA 13

Subcomparto 2.6B - *Residenze Quercioli/ FS-Sistemi Urbani*

SCHEDA NORMATIVA 14

Subcomparto 2.7 - *Area residenziale Rinchiostra*

SCHEDA NORMATIVA 15

Subcomparto 2.8 - *Sottopassi pedonali e ciclabili linea ferroviaria*

SCHEDA NORMATIVA 1

SUBCOMPARTO 2.1

Poggioletto/Coop Paolo VI e Coop ACLI P. G. Bandera – Lotto A e Lotto A1

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie complessiva Sub-comparto mq. 5.810,30

Superficie lotto di edificazione (via Poggioletto) mq. 3.054,30

Destinazione d'uso: residenza convenzionata

Tipo di intervento: nuova edificazione

Superficie Utile Lorda (SUL) max mq. 2.796,00

Rapporto di copertura (Rc) max ≤ 50%

Piani fuori terra (Hmax rif. art. 8 comma 5 presenti NTA) n. 5

STANDARD URBANISTICI

Si rimanda alla **Scheda di fattibilità n. 1** allegata alla Relazione di fattibilità

PARCHEGGI PRIVATI

Per le dotazioni di parcheggi privati e i criteri per la loro realizzazione vale quanto prescritto all'art. 6 delle presenti NTA

CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

- La Tav. 7.1 del Piano Attuativo riporta la sintesi dei dati di progetto e delle variazioni interne alle particelle catastali.
- Nelle tavole del Piano Attuativo sono state localizzate, all'interno del lotto di edificazione, le sagome di due edifici rispetto ai quali deve essere distribuita la SUL complessiva (mq. 2.796) prevista nel Sub-comparto. La ripartizione della SUL complessiva tra i due edifici rappresentati nelle tavole del Piano Attuativo verrà calcolata in fase di attuazione dell'intervento.
- Per il loro definitivo assetto vale quanto prescritto nell'art. 3 comma 1 punto l) delle presenti NTA.
- La realizzazione degli edifici dovrà prevedere un arretramento dell'ultimo livello (quinto piano) del fronte principale non inferiore al 25% della pianta del piano sottostante.
- Valgono gli indirizzi per la progettazione di cui all'art. 10 delle presenti NTA.
- Per l'attuazione dell'intervento si fa riferimento alle modalità di attuazione individuate nella Relazione di fattibilità.

SCHEDA NORMATIVA 2

SUBCOMPARTO 2.2A

Robson 2 via Carducci – Lotto B e Lotto B1

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie complessiva Intervento mq. 2.815,00

Superficie lotto di edificazione (via Carducci/via Rinchiostra) mq. 1.679,50

Destinazioni d'uso: residenza, commercio di vicinato

Tipo di intervento: nuova edificazione

Superficie Utile Lorda (SUL) residenziale max mq. 316,50

Superficie Utile Lorda (SUL) commerciale di vicinato max mq. 800,00

Rapporto di copertura (Rc) max ≤ 50%

Piani fuori terra 2 piani

STANDARD URBANISTICI

Si rimanda alla **Scheda di fattibilità n. 2** allegata alla Relazione di fattibilità

PARCHEGGI PRIVATI

Per le dotazioni di parcheggi privati e i criteri per la loro realizzazione vale quanto prescritto all'art. 6 delle presenti NTA

CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

- La Tav. 7.2 del Piano Attuativo riporta la sintesi dei dati di progetto e delle variazioni interne alle particelle catastali.
- Nell'intervento caratterizzato da un edificio a due piani, con destinazione commerciale al piano terra, è ammessa la possibilità di realizzare l'altezza massima dell'edificio fino a ml. 7,60 con la possibilità di realizzare l'altezza interna dei piani terra fino a ml.4,35.
- Per l'assetto definitivo dell'edificio come rappresentato nelle Tavole del Piano Attuativo, vale quanto prescritto nell'art. 3 comma 1 punto l) delle presenti NTA.
- Relativamente alla porzione edificio con destinazione commerciale al dettaglio di vicinato (SUL max mq. 800) potrà essere valutata positivamente, in fase di progetto definitivo, la possibilità di realizzare una media struttura di vendita al posto del commercio di vicinato. In tal caso andranno ricalcolate le dotazione di aree di parcheggio ai sensi della L.R. 28/2005 e del relativo DPGR 15R/2009 relativamente al commercio di media distribuzione.
- Valgono gli indirizzi per la progettazione di cui all'art. 10 delle presenti NTA.
- Per l'attuazione dell'intervento si fa riferimento alle modalità di attuazione individuate nella Relazione di fattibilità.

SCHEDA NORMATIVA 3

SUBCOMPARTO 2.2B

Ex scalo merci/FS-Sistemi Urbani

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie complessiva Intervento	mq. 10.103,00
Superficie lotto di edificazione	mq. 4.498,00

Destinazioni d'uso: commercio al dettaglio di media distribuzione,
turistico-ricettiva, direzionale e servizi

Tipo di intervento: nuova edificazione

Superficie Utile Lorda (SUL) commerciale max	mq. 1.190,00
Superficie Utile Lorda (SUL) turistico-ricettiva max	mq. 1.260,00
Superficie Utile Lorda (SUL) direzionale e servizi max	mq. 1.095,00
Rapporto di copertura (Rc) max	≤ 60%
Piani fuori terra (Hmax rif. art. 8 comma 5 presenti NTA)	2/3piani

STANDARD URBANISTICI

Si rimanda alla **Scheda di fattibilità n. 3** allegata alla Relazione di fattibilità

PARCHEGGI PRIVATI

Per le dotazioni di parcheggi privati e i criteri per la loro realizzazione vale quanto prescritto all'art. 6 delle presenti NTA

CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

- La Tav. 7.3 del Piano Attuativo riporta la sintesi dei dati di progetto e delle variazioni interne alle particelle catastali oltre ad uno schema funzionale-distributivo a titolo esemplificativo.
- L'intervento è caratterizzato da un articolato edificio con destinazione commerciale, direzionale e servizi direttamente connesso, al piano terra, con un edificio a tre livelli a destinazione turistico-ricettiva. Per l'assetto definitivo del complesso edilizio, come rappresentato nelle Tavole del Piano Attuativo, vale quanto prescritto nell'art. 3 comma 1 punto l) delle presenti NTA.
- La galleria commerciale distributiva di uso pubblico, rappresentata nelle Tavole del Piano Attuativo, è esclusa dal computo della SUL ai sensi dell'art.10 comma 6 del DPGR 64/2013.
- Relativamente alle destinazioni d'uso sono escluse sale giochi, agenzie ippiche, sale scommesse e discoteche.
- La realizzazione dell'intervento prevede la demolizione dei manufatti esistenti all'interno delle particelle 7 e 261. Si può prevedere il trasferimento all'interno degli spazi della galleria

- commerciale dell'attività di ristorazione esistente all'interno della particella 7.
- Per l'edificio esistente identificato dalla particella 220 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Si prescrive un intervento di restyling delle facciate. Il Piano Attuativo ha individuato il nuovo accesso carrabile da via Carducci al posto dell'attuale strada con servitù di passo con accesso da Piazza IV Novembre.
 - Nella realizzazione degli spazi privati di uso pubblico (verde privato, percorsi e spazi di relazione) individuati dal Piano Attuativo deve essere rispettato il rapporto di connessione con gli spazi costruiti. Lo spazio di verde privato, nel quale potranno essere messe a dimora opportune essenze vegetali, dovrà essere progettato in relazione e a supporto della galleria commerciale.
 - Valgono gli indirizzi per la progettazione di cui all'art. 10 delle presenti NTA.
 - Per l'attuazione dell'intervento si fa riferimento alle modalità di attuazione individuate nella Relazione di fattibilità.

SCHEDA NORMATIVA 4

SUBCOMPARTO 2.2C

Piazza della stazione/IV Novembre

DATI URBANISTICO-EDILIZI

Tipo di intervento: realizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione primaria

Superficie complessiva Sub-comparto	mq. 11.695,50
Superficie interessata dagli interventi	mq. 4.208,00
di cui:	
infrastrutture viarie	mq. 2.028,00
parcheggi pubblici	mq. 1.910,00
piste ciclabili	mq. 270,00

CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

- Nella Tavola 3B, a scala 1/1.000 del Piano Attuativo, è stato progettato l'assetto generale di riorganizzazione della piazza (nuova rotonda tra via Carducci, viale Stazione e via Pellegrini, allargamenti stradali, risagomatura dell'area a verde esistente, posizionamento e quantificazione parcheggi pubblici) inoltre, sono stati individuati interventi più specifici relativi a marciapiedi, rallentatori stradali, cordoli, spazi pedonali e percorsi ciclabili, stalli per bus e taxi, parcheggi biciclette. Tali interventi non sono da considerarsi prescrittivi e potranno subire modifiche in fase di progettazione definitiva ed esecutiva, senza che ciò costituisca Variante.
- All'interno del Sub-comparto è stata compresa l'area libera, limitrofa all'edificio della stazione, identificata dalla particella catastale n. 194 di proprietà di Poste Italiane che, con successivo Atto, potrebbe essere destinata alla realizzazione degli uffici del capolinea delle corriere.
- Nella Tav. 6 relativa agli schemi di mobilità sono state individuate le direzioni di percorrenza stradale nell'area di intervento. Eventuali modifiche a tale schema di mobilità non costituisce Variante.
- Per l'attuazione dell'intervento si fa riferimento alle modalità di attuazione individuate nella Relazione di fattibilità.

SCHEDA NORMATIVA 5

SUBCOMPARTO 2.3A

Recupero deposito ferroviario via Minuto

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie complessiva Sub-comparto mq. 1.076,50

Superficie lotto di intervento mq. 1.009,00

Destinazione d'uso: attrezzature e servizi di interesse pubblico

Tipo di intervento: recupero del patrimonio edilizio esistente

Categorie di intervento: sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135 comma 2 lettera d) della L.R.65/2014 e s.m.i., salvo quanto indicato nei criteri e prescrizioni che seguono.

CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

- La Tav. 7.4 del Piano Attuativo riporta la sintesi dei dati di progetto e delle variazioni interne alle particelle catastali.
- Tenendo conto che l'intervento è di interesse pubblico sono ammessi i seguenti interventi:
 - ampliamento una tantum finalizzato al raggiungimento di due livelli abitabili attraverso adeguamento dell'altezza originaria (Hmax 6,50) nel rispetto dei caratteri e della forma dell'edificio. La copertura dovrà essere realizzata a falda tenendo conto anche della configurazione originaria relativa ai depositi ferroviari;
 - realizzazione di un livello soppalcato abitabile realizzato con tecniche che utilizzino materiali leggeri e differenziati dalle murature.
- Il progetto dovrà salvaguardare le aperture esistenti nell'edificio in modo da mantenere la memoria/riconoscibilità della destinazione originaria (deposito/officina ferroviaria) del manufatto.
- Nelle Tavole del Piano Attuativo è stato individuato un solo accesso all'area, tuttavia è consentito inserire, in fase di progettazione definitiva, un ulteriore accesso nel rispetto dello spazio di verde privato ad uso pubblico nonché della quantificazione di alberature minime di cui alla Tav. 17.
- È ammessa la possibilità di inserire un punto ristoro a supporto della funzione di interesse pubblico.
- Valgono gli indirizzi per la progettazione di cui all'art. 10 delle presenti NTA.
- Per l'attuazione dell'intervento si fa riferimento alle modalità di attuazione individuate nella Relazione di fattibilità.

SCHEDA NORMATIVA 6

SUBCOMPARTO 2.3B

Parcheggio pubblico multipiano via Minuto

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie complessiva Sub-comparto mq. 1.774,00

Destinazione d'uso: parcheggio pubblico

Tipo di intervento: nuova edificazione

Dimensioni: lunghezza ml. 1.090,00 (comprese rampe); larghezza ml.16,00

CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

- La Tav. 7.4 del Piano Attuativo riporta la sintesi dei dati di progetto.
- L'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico multipiano con copertura carrabile composto da elementi prefabbricati modulari in acciaio zincato a caldo con possibilità di smontaggio.
- Nella Tavola 3B, a scala 1/1.000 del Piano Attuativo, è stato progettato l'assetto generale di riorganizzazione della piazza (nuova rotonda tra via Carducci, viale Stazione e via Pellegrini, allargamenti stradali, risagomatura dell'area a verde esistente, posizionamento e quantificazione parcheggi pubblici) inoltre, sono stati individuati interventi più specifici relativi a marciapiedi, rallentatori stradali, cordoli, spazi pedonali e percorsi ciclabili, stalli per bus e taxi, parcheggi biciclette. Tali interventi potranno subire modifiche in fase di progettazione definitiva ed esecutiva, senza che ciò costituisca Variante.
- È ammessa la realizzazione in più fasi di intervento come indicato nella Tav. 19 Piano economico-finanziario.
- Il parcheggio, come rappresentato nella Tav. 3A del Piano Attuativo e nell'esemplificazione fotografica di cui alla tavola 7.4, è previsto ad solo un livello fuori terra (h ml. 2,50) con copertura carrabile (parapetti h ml.1,00). L'Amministrazione comunale, qualora necessario, potrà prevedere un ulteriore livello senza che ciò comporti Variante.
- Sul lato binari dovranno essere previste pannellature (anche colorate) per evitare che i fari delle autovetture possano influire negativamente sulle operazioni di guida dei treni. Le eventuali pannellature sugli altri lati potranno essere realizzate anche con "pareti vegetali".
- Le dimensioni planimetriche del parcheggio potranno subire variazioni sulla base della reale possibilità di realizzazione nonché della tipologia di struttura prefabbricata modulare scelta. Non è prescrittiva la collocazione delle rampe carrabili di accesso e uscita né la collocazione della scala di accesso.
- Per l'attuazione dell'intervento si fa riferimento alle modalità di attuazione individuate nella Relazione di fattibilità.

SCHEDA NORMATIVA 7

SUBCOMPARTO 2.3C

Prolungamento stradale via Minuto - Lotto C e Lotto C1

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Tipo di intervento: realizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione primaria

Superficie complessiva Sub-comparto mq. 4.047,50

di cui:

Lotto C (contiene anche il Lotto D1 del Sub-comparto 2.3D) mq. 3.318,50

Lotto C1 mq. 729,00

CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

- La Tav. 7.5 del Piano Attuativo riporta la sintesi dei dati di progetto e delle variazioni interne alle particelle catastali.
- L'intervento, suddiviso in due Lotti, Lotto C e Lotto C1 prevede:
 - Lotto C - prolungamento dell'asse di via Minuto, utilizzando le attuali aree dismesse del parco ferroviario, fino a riconnettersi direttamente con la prevista infrastrutturazione viaria della cosiddetta Variante Aurelia; tale prolungamento è finalizzato a migliorare la mobilità veicolare di questa zona del Comparto Stazione oltre che a permettere di progettare spazi verdi e per il tempo libero.
 - Lotto C1 – riorganizzazione dei parcheggi nel tratto di strada che costituisce l'attuale collegamento di via Minuto con via Pellegrini.
- Il progetto del prolungamento viario di via Minuto (Lotto C) rappresentato nella Tavola 3B, a scala 1/1.000, del Piano Attuativo si basa, nell'innesto con la prevista Variante Aurelia, su una progettazione preliminare della Variante Aurelia quindi eventuali modifiche in fase di progettazione definitiva ed esecutiva della Variante Aurelia potrebbero comportare aggiustamenti del tracciato di via Minuto senza che ciò costituisca Variante.
- Per l'attuazione dell'intervento si fa riferimento alle modalità di attuazione individuate nella Relazione di fattibilità.

SCHEDA NORMATIVA 8

SUBCOMPARTO 2.3D

Area ristoro prolungamento via Minuto – Lotto D e Lotto D1

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie complessiva Sub-comparto	mq. 2.241,00
di cui:	
Superficie lotto di edificazione (Lotto D)	mq. 2.002,00
Superficie Lotto D1 (interno al Sub-comparto 2.3C)	mq. ...239,00

Destinazione d'uso: commercio (attività di somministrazione alimenti e bevande)

Tipo di intervento: nuova edificazione

Superficie Utile Lorda (SUL) max	mq. 194,00
Rapporto di copertura (Rc) max	≤ 50%
Piani fuori terra (Hmax rif. art. 8 comma 5 presenti NTA)	n. 2

STANDARD URBANISTICI

Si rimanda alla **Scheda di fattibilità n. 4** allegata alla Relazione di fattibilità

PARCHEGGI PRIVATI

Per le dotazioni di parcheggi privati e i criteri per la loro realizzazione vale quanto prescritto all'art. 6 delle presenti NTA

CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

- La Tav. 7.6 del Piano Attuativo riporta la sintesi dei dati di progetto e delle variazioni interne alle particelle catastali.
- L'intervento è suddiviso in due Lotti - Lotto D e Lotto D1 - il Lotto D coincide con la Superficie del Lotto di edificazione (Superficie fondiaria) mentre il lotto D1 (all'interno del Sub-comparto 2.3C Prolungamento stradale via Minuto) rappresenta le superfici di Standard da cedere per l'intervento.
- Il progetto prevede la valorizzazione di un'area verde privata e non edificata attraverso la realizzazione di una piccola struttura commerciale per somministrazione alimenti e bevande con l'obiettivo di creare un luogo di aggregazione riappropriandosi di un contesto territoriale da riqualificare e non accessibile finora alla città.
- L'intervento come rappresentato nella Tavola 3B, a scala 1/1.000 del Piano Attuativo, prevede la realizzazione di un edificio a due piani con la possibilità di realizzare al piano terra uno spazio coperto esterno (loggia) oltre ad una terrazza al primo piano. È consentita la possibilità di realizzare una cantina completamente interrata anche con accesso diretto dall'interno.
- Per l'assetto definitivo dell'edificio come rappresentato nelle Tavole del Piano Attuativo, vale quanto prescritto nell'art. 3 comma 1 punto l) delle presenti NTA.

- La sistemazione dello spazio esterno dovrà prevedere la messa a dimora di alberature (e/o il recupero di quelle esistenti), mantenendo uno spazio più possibile verde e progettato in relazione e a supporto dell'edificio commerciale. Sono ammesse limitate parti pavimentate intorno all'edificio e per la realizzazione di percorsi pedonali. Non è prescrittivo lo schema di percorsi individuato nella Tavola 3B del Piano Attuativo. Dovranno essere previste alberature nei parcheggi privati da realizzarsi all'interno dell'area.
- Valgono gli indirizzi per la progettazione di cui all'art. 10 delle presenti NTA.
- Per l'attuazione dell'intervento si fa riferimento alle modalità di attuazione individuate nella Relazione di fattibilità.

SCHEDA NORMATIVA 9

SUBCOMPARTO 2.4

Variante Aurelia

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Tipo di intervento: non viene previsto alcun intervento. La superficie è stata individuata in quanto rappresenta una piccola quota ricadente nel Parco ferroviario (foglio 116, particella 113 parziale) che andrà a fare parte delle aree interessate dalla cosiddetta Variante Aurelia

Superficie complessiva Sub-comparto mq. 119,50

CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

- La Tav. 7.5 del Piano Attuativo riporta la sintesi delle variazioni interne alle particelle catastali.
- Per l'attuazione dell'intervento si fa riferimento alle modalità di attuazione individuate nella Relazione di fattibilità.

SCHEDA NORMATIVA 10

SUBCOMPARTO 2.5A

Rilevato ferroviario Quercioli

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Tipo di intervento: realizzazione di parcheggio pubblico a raso di interscambio

Superficie complessiva Sub-comparto ² mq. 1.754,00

CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

- La Tav. 8.1 del Piano Attuativo riporta la sintesi delle variazioni interne alle particelle catastali.
- L'intervento prevede la realizzazione, in una fascia compresa tra i binari e la Via Quercioli, di un parcheggio pubblico d'interscambio gomma/treno.
- L'articolazione interna del parcheggio, come rappresentato nella Tavola 3B a scala 1/1.000 del Piano Attuativo (indicazione e numero posti auto e moto, aree verdi di arredo, cabina elettrica), non è prescrittiva; eventuali modifiche, in fase di progettazione definitiva ed esecutiva, non costituiscono Variante.
- Non sono prescrittive le tipologie di recinzioni e di schermature riportate nella Tav.9 del Piano Attuativo. Le eventuali modifiche andranno concordate con RFI Direzione Territoriale di Massa.
- Per l'attuazione dell'intervento si fa riferimento alle modalità di attuazione individuate nella Relazione di fattibilità.

² Superficie comprensiva del Lotto E1 (mq. 565) Sub-comparto 2.6B "Residenze Quercioli/FS Sistemi Urbani"

SCHEDA NORMATIVA 11

SUBCOMPARTO 2.5B

Rilevato ferroviario Rinchiostra

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Tipo di intervento: realizzazione di parcheggio pubblico a raso di servizio alla stazione ferroviaria

Superficie complessiva Sub-comparto ³ mq. 2.998,00

CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

- La Tav. 8.1 del Piano Attuativo riporta la sintesi delle variazioni interne alle particelle catastali.
- L'intervento prevede la realizzazione, su sedime esistente in una fascia che costeggia i binari nella zona Rinchiostra, di un parcheggio a raso di servizio alla stazione ferroviaria e la relativa strada di accesso.
- Non sono prescrittive le tipologie di recinzioni e di schermature riportate nella Tav.9 del Piano Attuativo. Le eventuali modifiche andranno concordate con RFI Direzione Territoriale di Massa.
- Per l'attuazione dell'intervento si fa riferimento alle modalità di attuazione individuate nella Relazione di fattibilità.

³ Superficie comprensiva del Lotto E2 (mq. 230,50) Sub-comparto 2.6B "Residenze Quercioli/FS Sistemi Urbani"

SCHEDA NORMATIVA 12

SUBCOMPARTO 2.6A

Recupero residenziale Quercioli

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie complessiva Sub-comparto (Lotto di Intervento) mq. 2.254,70

Destinazione d'uso: residenza

Tipo di intervento: recupero patrimonio edilizio esistente

Volumetria esistente stimata⁴ mc. 5.616,00

Categorie di intervento

edificio residenziale/direzionale esistente: fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art.135 comma 2 lettera d) L.R.65/2014 e s.m.i.;

ex manufatto produttivo - corpo di fabbrica principale (parallelo alla linea ferroviaria): fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art.135 comma 2 lettera d) L.R.65/2014 e s.m.i.;

ex manufatti produttivo e officina: oltre alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art.135 comma 2 lettera d) L.R.65/2014 e s.m.i. è ammessa la ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art.134 comma1 lettera h) punto 2) L.R.65/2014 e s.m.i..

STANDARD URBANISTICI

Si rimanda alla **Scheda di fattibilità n. 5** allegata alla Relazione di fattibilità

CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

- La Tav. 8.2 del Piano Attuativo riporta la sintesi dei dati di progetto e delle variazioni interne alle particelle catastali.
- L'intervento prevede il recupero e la riqualificazione a destinazione residenziale di un'area, in cui si svolgeva la tipica attività di lavorazione del marmo, incuneata tra le aree dismesse del Parco ferroviario nel quartiere Quercioli a sud della linea ferroviaria che mantiene ancora oggi, al proprio interno, uno spazio identitario.
- Premesso che la volumetria stimata oltre alla relativa SUL (calcolata utilizzando H virtuale pari a ml.3,00), di cui agli elaborati del Piano Attuativo, sono stati quantificati nell'esigenza di ottenere il dato complessivo del dimensionamento del Comparto Stazione, ne consegue che tali dati dovranno essere adeguatamente verificati sulla base della reale ed effettiva consistenza della volumetria esistente.

⁴ Il volume esistente è stato stimato sulla base dei dati forniti dalla proprietà ed è articolato in edificio residenziale/direzionale (F.114 Part. 144), manufatti produttivi (F.114 Part. 146) e officina (F.114 Part. 145).

- Corpo di fabbrica principale dell'ex manufatto produttivo:
 - è ammessa la realizzazione di nuove finestre sul fronte che prospetta il parcheggio di servizio alla stazione del rilevato ferroviario Rinchiostra oltre che di nuove aperture sugli altri fronti comunque nel rispetto del disegno complessivo dell'edificio e delle facciate interessate;
- Ex manufatto produttivo e officina:
 - la demolizione e contestuale ricostruzione relativa all'intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva dovranno salvaguardare nella sua nuova configurazione i due edifici soggetti a ristrutturazione edilizia conservativa e non superarne l'altezza massima esistente.
 - Il progetto dell'area di pertinenza dovrà prevedere la sistemazione a verde con la messa a dimora di alberature. Sono ammesse parti pavimentate intorno agli edifici e per la realizzazione di percorsi di attraversamento dell'area di pertinenza.
 - Viene ammessa la possibilità di ripristinare l'accesso dal rilevato ferroviario Rinchiostra.
 - Valgono gli indirizzi per la progettazione di cui all'art. 10 delle presenti NTA.
 - Per l'attuazione dell'intervento si fa riferimento alle modalità di attuazione individuate nella Relazione di fattibilità.

SCHEDA NORMATIVA 13

SUBCOMPARTO 2.6B

Residenze Quercioli/ FS-Sistemi Urbani - Lotto E, Lotto E1 e Lotto E2

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie complessiva Sub-comparto	mq. 3.437,50
di cui:	
Superficie lotto di edificazione (Lotto E)	mq. 2.642,00
Superficie Lotto E1 (interno al Sub-comparto 2.5A)	mq. ...565,00
Superficie Lotto E2 (interno al Sub-comparto 2.5B)	mq. ...230,50

Destinazione d'uso: residenza

Tipo di intervento: nuova edificazione

Superficie Utile Lorda (SUL) max mq. 825,00

Rapporto di copertura (Rc) max ≤ 50%

Piani fuori terra (Hmax rif. art. 8 comma 5 presenti NTA) n. 1 - 2

STANDARD URBANISTICI

Si rimanda alla **Scheda di fattibilità n. 6** allegata alla Relazione di fattibilità

PARCHEGGI PRIVATI

Per le dotazioni di parcheggi privati e i criteri per la loro realizzazione vale quanto prescritto all'art. 6 delle presenti NTA

CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

- La Tav. 8.3 del Piano Attuativo riporta la sintesi dei dati di progetto e delle variazioni interne alle particelle catastali.
- L'intervento è suddiviso in tre Lotti - Lotto E, Lotto E1 e Lotto E2 - il Lotto E coincide con la Superficie del Lotto di edificazione (Superficie fondiaria), il Lotto E1 (all'interno del Sub-comparto 2.5A Rilevato ferroviario Quercioli) rappresenta le superfici di Standard di primaria da cedere per l'intervento mentre il lotto E2 (all'interno del Sub-comparto 2.5B Rilevato ferroviario Rinchiostra) rappresenta le superfici di Standard di secondaria da cedere per l'intervento.
- Il progetto prevede, all'interno di un'area del Parco ferroviario rimasta recintata e poco coinvolta nell'organizzazione del servizio ferroviario massese, la realizzazione di alcune unità abitative con basso indice fondiario contribuendo a ristabilire, attraverso percorsi pedo-ciclabili, le possibili connessioni col tessuto insediativo esistente.
- L'intervento come rappresentato nella Tavola 3B, a scala 1/1.000 del Piano Attuativo, prevede la realizzazione di edifici con tipologia a schiera a uno/due piani con un massimo di dieci unità abitative. Per l'assetto definitivo degli edifici come rappresentati nelle Tavole del Piano

Attuativo, vale quanto prescritto nell'art. 3 comma 1 punto l) delle presenti NTA.

- L'accesso ai parcheggi privati interni e alle singole unità abitative viene previsto da via Quercioli attraverso una strada privata esistente (F. 116 particella 184) con servitù di passo per la quale il Piano Attuativo prevede l'allargamento attraverso la cessione di superficie fondiaria.
- Nella sistemazione dello spazio di pertinenza la suddivisione tra i diversi resedi dovrà prevedere la progettazione di elementi divisorii omogenei. Sono ammesse limitate parti pavimentate intorno alle unità abitative e per la realizzazione dei percorsi pedonali all'interno dell'area di pertinenza. I parcheggi privati dovranno essere sufficientemente alberati.
- L'intervento prevede, inoltre, la realizzazione del percorso pubblico pedo-ciclabile di collegamento tra la piazza alberata di ingresso/uscita ai sottopassi ferroviari e il rilevato Rinchiostra.
- Valgono gli indirizzi per la progettazione di cui all'art. 10 delle presenti NTA.
- Per l'attuazione dell'intervento si fa riferimento alle modalità di attuazione individuate nella Relazione di fattibilità.

SCHEDA NORMATIVA 14

SUBCOMPARTO 2.7

Area residenziale Rinchiostra

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie complessiva Sub-comparto mq. 5.733,00

Superficie lotto di edificazione mq. 3.619,00

Destinazione d'uso: residenza

Tipo di intervento: nuova edificazione

Superficie Utile Lorda (SUL) max mq. 2.565,00

Rapporto di copertura (Rc) max ≤ 50%

Piani fuori terra (Hmax rif. art. 8 comma 5 presenti NTA) n. 2 - 3

STANDARD URBANISTICI

Si rimanda alla **Scheda di fattibilità n. 7** allegata alla Relazione di fattibilità

PARCHEGGI PRIVATI

Per le dotazioni di parcheggi privati e i criteri per la loro realizzazione vale quanto prescritto all'art. 6 delle presenti NTA

CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

- La Tav. 8.4 del Piano Attuativo riporta la sintesi dei dati di progetto e delle variazioni interne alle particelle catastali.
- Il progetto prevede un intervento di edilizia residenziale privata con spazi di verde e parcheggio pubblico connessi pedonalmente al sottopasso ferroviario pedonale e ciclabile.
- Per l'assetto definitivo dell'edificio come rappresentato nelle Tavole del Piano Attuativo, vale quanto prescritto nell'art. 3 comma 1 punto l) delle presenti NTA.
- Il progetto dell'area di pertinenza dovrà prevedere la sistemazione a verde con la messa a dimora di alberature oltre alla realizzazione di parti pavimentate intorno agli edifici e sovrastanti le aree del parcheggio interrato.
- Il perimetro del Sub-comparto, al confine nord-ovest, si discosta notevolmente dai perimetri catastali per evidenti discordanze di rappresentazione tra CTR e catasto. L'eventuale modifica dei perimetri, in fase di progetto definitivo/esecutivo, non costituisce Variante.
- Valgono gli indirizzi per la progettazione di cui all'art. 10 delle presenti NTA.
- Per l'attuazione dell'intervento si fa riferimento alle modalità di attuazione individuate nella Relazione di fattibilità.

SCHEDA NORMATIVA 15

SUBCOMPARTO 2.8

Sottopassi pedonali e ciclabili linea ferroviaria - Lotto F e Lotto F1

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Tipo di intervento: nuova edificazione per realizzazione di sottopassi ferroviari e di piazza alberata.

Superficie complessiva Sub-comparto mq. 1.539,00

di cui:

Superficie Lotto F mq. 1.354,50

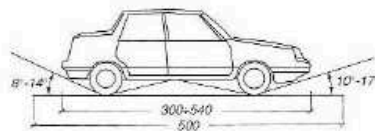
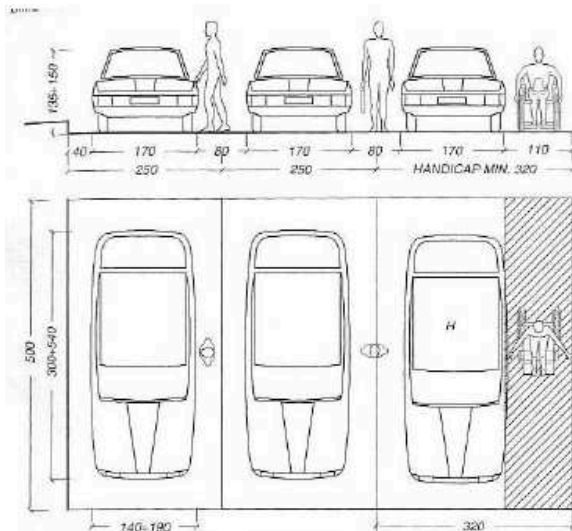
Superficie Lotto F1 mq. 184,50

CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

- La Tav. 8.5 del Piano Attuativo riporta la sintesi dei dati di progetto e delle variazioni interne alle particelle catastali.
- L'intervento è suddiviso in due Lotti - Lotto F e Lotto F1 - il Lotto F perimetra le superfici interessate dal progetto del nuovo sottopasso pedonale e ciclabile di attraversamento della linea ferroviaria oltre a quelle per la realizzazione del nuovo ingresso da sud alla stazione ferroviaria (piazza alberata); il lotto F1 perimetra le superfici interessate dal prolungamento del sottopasso esistente della linea ferroviaria oltre ad una minima porzione della piazza alberata necessaria al posizionamento dell'ingresso/uscita del sottopasso.
- Il progetto si pone l'obiettivo di creare un collegamento a scala urbana rafforzato dalla presenza della nuova piazza nel quartiere Quercioli col ruolo di nuovo accesso da sud alla stazione e prevede:
 - Lotto F - in corrispondenza dell'attuale passerella pedonale di attraversamento dei binari (della quale è prevista la demolizione), il collegamento, tra l'attuale piazza della stazione e la prevista nuova piazza alberata ai Quercioli attraverso la realizzazione di sottopasso, rampe ciclabili e blocchi scale/ascensore per la mobilità pedonale. Il progetto della nuova piazza nel quartiere Quercioli dovrà avere carattere unitario e seppur pavimentata dovrà essere alberata.
 - Lotto F1 - in corrispondenza dell'attuale sottopasso pedonale ai binari, il prolungamento del sottopasso fino alla nuova piazza alberata nel quartiere Quercioli e la realizzazione di blocco scale/ascensore per la mobilità pedonale.
- L'intervento può prevedere modifiche progettuali all'assetto come rappresentato nella Tavola 3B, a scala 1/1.000, del Piano Attuativo motivate da esigenze progettuali e/o da impedimenti realizzativi pur nel mantenimento dell'obiettivo generale e del progetto complessivo.
- Per l'attuazione dell'intervento si fa riferimento alle modalità di attuazione individuate nella Relazione di fattibilità.

ALLEGATO 2

SCHEMI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE DI PARCHEGGIO



POSTI AUTO RISERVATI E DIMENSIONATI PER DISABILI

PARCHEGGI

- DEVE ESSERE PREVISTO 1 POSTO AUTO PER DISABILI OGNI 50 O FRAZIONE DI 50 DI LARGHEZZA NON INFERIORE A 320 CM, OPPORTUNAMENTE SEGNALATI, CON FASCIA D'ACCESSO DA 80 CM MARGATA AL SUOLO.

AUTORIMESSE DI EDIFICI APERTI AL PUBBLICO

- DEVE ESSERE PREVISTO 1 POSTO AUTO PER DISABILI OGNI 50 O FRAZIONE DI 50 CON LE STESSA DIMENSIONI E CARATTERISTICHE DI CUI SOPRA.

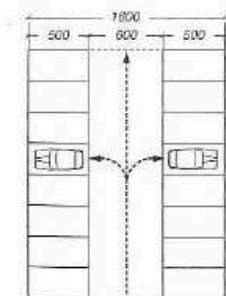
AUTORIMESSE DI EDIFICI RESIDENZIALI

- DEVONO ESSERE PREVISTI POSTI AUTO PER DISABILI NELLO STESSO NUMERO DEGLI ALLOGGI ACCESSIBILI RICHIESTI (V. B.1.2., "PRESCRIZIONI TECNICHE.", PUNTO 3.3.)

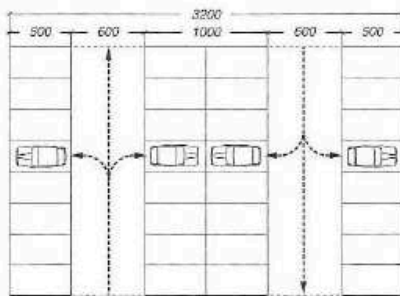
I POSTI AUTO RISERVATI AI DISABILI DEVONO ESSERE UBICATI:

- NEL CASO DEI PARCHEGGI, IN ADERENZA AI PERCORSI PEDONALI E NELLE VICINANZE DEGLI EDIFICI EVENTUALMENTE SERVITI.
- NEL CASO DELLE AUTORIMESSE, IN PROSSIMITÀ DEI MEZZI DI SOLLEVAMENTO E IN POSIZIONI DALLE QUALI SIA RAGGIUNGIBILE IN BREVE TEMPO UN "LUOGO SICURO" O UNA VIA D'ESODO ACCESSIBILE.

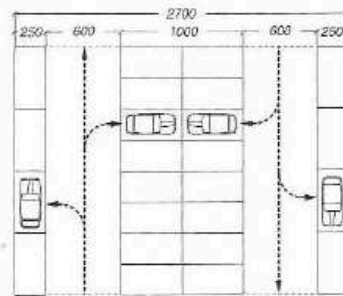
ESEMPI DI AREE DI PARCHEGGIO PER AUTOMOBILI IN SUPERFICIE



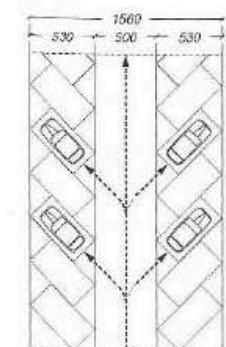
PARCHEGGIO A 90° CON CORSIA CENTRALE A SENSO UNICO



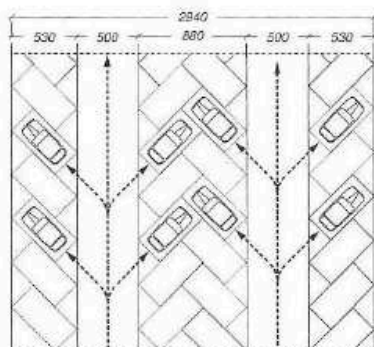
PARCHEGGIO A 90° CON CORSIE CENTRALI A SENSO UNICO INVERSO



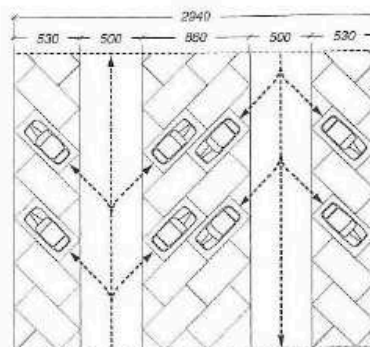
PARCHEGGIO MISTO CON CORSIE CENTRALI A SENSO UNICO INVERSO



PARCHEGGIO A 45° CON CORSIA CENTRALE A SENSO UNICO



PARCHEGGIO A 45° CON CORSIE CENTRALI A SENSO UNICO



PARCHEGGIO A 45° CON CORSIE CENTRALI A SENSO UNICO INVERSO