

COMUNE DI MACERATA

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

PIANO DI RECUPERO GENERALE

PLANIMETRIA; IPOTESI PROGETTUALE;
SCHEMA NORMATIVO; SCHEDA NORMATIVA;
VERIFICA STANDARDS

ALBUM DEGLI INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI E DI RECUPERO

- PdR 1 - B.go San Giuliano
- PdR 5 - Villa Potenza
- PA 2 - Villa Potenza (torrione)
- PA 3 - Villa Potenza (piazza - bocciofila)
- PA 4 - Sforzacosta (bordo Nord - stazione FS)

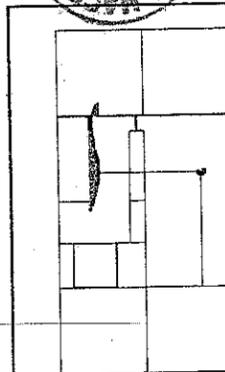
PROGETTO
Arch. Maurizio Bonotti
Responsabile del procedimento

DIRIGENTE
SERVIZIO GESTIONE TERRITORIO
Ing. Gianni Cameranesi

SCALA
1:1000

DATA
NOVEMBRE 2004

COLLABORAZIONI



Allegato n. 3/52 alla delibera
consigliare n. 3
del 11 GEN. 2005
Il Segretario Comunale

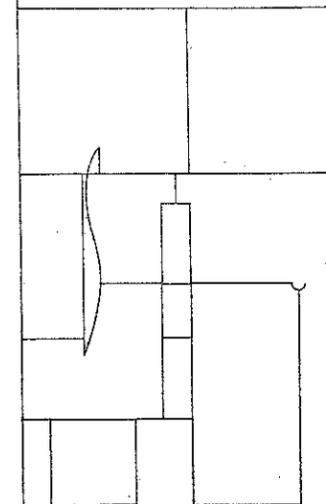
Arch. Pompeo Castignani

Collaboratrici
Arch. Monia Ferroni
Arch. Cinzia Guarnieri
Arch. Tamara Rogante

Proposte progettuali
Annali del costruito
Analisi degli spazi aperti
Elementi tecnomorfologici

COMUNE DI MACERATA

PROVINCIA DI MACERATA



S T U D I O
P O M P E O
C A S T I G N A N I
A R C H I T E T T O

VIA CORVA, 174
63018 PORTO S. ELPIDIO - AP
TEL / FAX 0734.993915
P. IVA 01407090446

ARTICOLAZIONE DELLA
NORMATIVA RELATIVA AL
ZONE DI RECUPERO

COMMITTENTE

OGGETTO : PLANIMETRIA
"IPOTESI PROGETTUALE"
E "SCHEMA NORMATIVO"
"SCHEDA NORMATIVA"
VERIFICA STANDARDS.

Comune di Macerata

"ALBUM DEGLI INDIRIZZI E PRESCRIZIONI"
PER LA REDAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

IL TECNICO

- PdR 1 - BORGO SAN GIULIANO
- PdR 2 - VILLA POTENZA
- PA 2 - VILLA POTENZA (TORRIONE)
- PA 3 - VILLA POTENZA (PIAZZA-BOCCIOFILA)
- PA 4 - SFORZACOSTA (BORDO NORD - STAZIONE FS)

Arch. Pompeo Castignani



COLLABORAZIONI

Arch. Tamara Rogante
Arch. Monia Ferroni
Arch. Cinzia Guarnieri

Studio di Architettura Pompeo Castignani
via Corva, 174-63018 Porto Sant' Elpidio (AP)- tel /fax 0734. 993915

SCALA 1:1000 - 1/2000

Obiettivi del piano

Il Piano di Recupero per Borgo San Giuliano – che preferibilmente sarà di iniziativa pubblica - dovrà essere costituito da uno strumento attuativo che si darà come obiettivo principale la salvaguardia della configurazione architettonica attuale dell'edificato, salvo modesti sopralzi di alcune unità edilizie fino al raggiungimento della linea di gronda dell'edificio adiacente più basso, specie lungo la linea dei fronti principali; quindi dovrà essere finalizzato alla valorizzazione e conservazione dei caratteri edilizi nonché insediativi di questa parte di città fortemente strutturata e riconoscibile.

Altro obiettivo sarà il controllo dell'uso dei materiali costitutivi specie delle facciate con mantenimento / ripristino (ove necessario) delle partizioni di facciata nonché degli elementi tecno morfologici delle stesse.

In coerenza con tali obiettivi si dovrà tener conto dei seguenti *suggerimenti* (da considerare quali indicazioni non vincolanti):

a) le pareti esterne dovranno essere realizzate con mattoni pieni locali stuccati e rasati "alla cappuccina" o se intonacate con finitura a civile con ordinaria fratazzatura senza l'uso di fasce per la regolazione dello spessore né di materiali sintetici o plastici;

b) per le coloriture dovranno usarsi prodotti altamente traspiranti a base di calce con tinte nella gamma delle terre;

c) i tetti dovranno essere costituiti da falde coperte con manti in laterizio e non potranno esservi terrazzi se non quelli relativi agli affacci incassati nel profilo delle falde; non sono ammessi abbaini (ad eccezione di quelli strettamente necessari a consentire l'accesso alle terrazze incassate nelle coperture) o affacci sporgenti dal profilo del tetto; possono introdursi nuovi materiali dei manti di copertura non presenti nello stato attuale e non esclusi espressamente dalle presenti norme, se l'introduzione sarà adeguatamente motivata sotto il profilo tipologico e della diffusione all'interno delle zone di recupero;

d) non è ammessa in nessun tipo di intervento la realizzazione di nuovi balconi o altri elementi aggettanti stabili (pensiline, etc.). Le tende parasole dovranno rispondere ai requisiti stabiliti dal REC.

E' possibile la costruzione di balconi solamente su quelle facciate che già ne siano fornite in parte e l'ulteriore costruzione ne rappresenti il completamento;

e) le nuove linee principali di adduzione elettrica e telefonica fino alle singole utenze dovranno essere interrate. Non sono ammesse nell'ambito degli edifici nuove tubazioni esterne di acqua, elettriche e telefoniche; quelle esistenti, ove si intervenga con operazioni che interessino le facciate diverse dalla manutenzione ordinaria, vanno rimosse. Gli sportelli di chiusura dei contatori relativi a questi servizi e delle linee di adduzione del gas dovranno essere occultati disponendoli, ove possibile, in aderenza a cornici, marcapiani, o ad altre partiture delle facciate o comunque non dovranno contrastare con la partizione architettonica della facciata. Gli stessi accorgimenti andranno adottati nel caso dell'apposizione di canne fumarie all'esterno: in particolare esse dovranno essere realizzate in rame se il paramento esterno dell'edificio in cui andranno collocate è in mattoni a faccia vista oppure andranno rivestite in muratura successivamente intonacata nella stessa finitura dell'edificio in cui si interviene. I terminali di tiraggio di eiezione dei gas combustibili delle caldaie murali, debbono seguire rigorosamente le norme UNI-CIG e non possono essere collocati ad altezze inferiori a mt. 2,50 dal piano stradale.

E' vietata l'installazione di blocchi motore degli impianti di condizionamento all'esterno senza un'adeguata schermatura che ne impedisca la vista; la loro collocazione dovrà rispettare l'architettura dell'edificio servito;

f) non sono ammesse insegne a bandiera. Le nuove insegne commerciali dovranno essere contenute all'interno del vano di accesso ai locali dove si svolge l'attività pubblicizzata ad esclusione delle insegne direzionali che però dovranno essere di dimensioni massime pari a cm 100 x 30. (Tutte le insegne e ferramenta applicate casualmente agli edifici nel corso del tempo, non autorizzate e prive di valore storico, dovranno essere rimosse; nei casi di modifica di quelle esistenti autorizzate esse andranno adeguate alle nuove norme).

Nel caso di vani d'accesso di altezza limitata tale da non poter ospitare le insegne, queste potranno essere a pannello, non a cassonetto, illuminate e non luminose, inserite sopra l'apertura, seguendo la forma dell'architrave e rispettando l'architettura della facciata;

g) limitatamente agli interventi interessanti gli infissi oltre alle seguenti norme, in sede di redazione del piano attuativo, potrà essere consentito l'impiego di materiali alternativi, e in ogni caso:

Parte residenziale

la sostituzione o la nuova apposizione di infissi esterni (finestre e portoni) dovrà essere realizzata utilizzando elementi in legno. L'oscuramento delle finestre dovrà essere realizzato mediante persiane oppure scuri interni in legno. In caso di ristrutturazione dell'immobile, ove esistano serrande avvolgibili, esse dovranno essere sostituite in adeguamento alle presenti norme.

Esercizi commerciali

Gli infissi delle vetrine dovranno di norma, essere in legno; sono anche ammesse vetrine con infissi in ferro verniciato o brunito o alluminio elettroverniciato dei colori grigio o nero opaco con esclusione dell'alluminio anodizzato e di ogni altro materiale; le serrande avvolgibili consentite sono esclusivamente quelle in ferro "a maglia aperta". Ogni sostituzione dovrà uniformarsi alle presenti norme;

h) relativamente agli spazi aperti valgono le seguenti indicazioni:

1 – dovrà aversi cura di sistemare il terreno mediante opere di canalizzazione e di drenaggio delle acque di superficie, in relazione all'inserimento del progetto nel contesto morfologico esistente con particolare attenzione all'impermeabilizzazione delle superfici naturali d'infiltrazione delle acque meteoriche, al rispetto del sistema naturale di deflusso delle acque, agli impianti vegetazionali esistenti e alle opere di consolidamento dei terreni in pendio e degli sbancamenti;

2 – la realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, di illuminazione – coerentemente a quanto previsto dalla L. 09.01.1991 n. 10 – G.U. n. 13 del 16.01.1991 e dalla L.R. 24.07.2002 n. 10 – B.U.R. Marche n. 87 del 01.08.2002) dovrà porre particolare attenzione al risparmio energetico (specie per favorire il risparmio dell'energia elettrica destinata all'illuminazione) e all'ottimizzazione della risorsa idrica; in particolare, ai sensi del comma 1 art. 13 della LR n. 10 / 2002, "per la progettazione, l'installazione e la gestione dei nuovi impianti d'illuminazione esterna pubblici e privati, si applicano le prescrizioni contenute nell'allegato B" (v.si **APPENDICE N. 1** alle presenti norme);ove possibile, inoltre, si dovrà preferire il riutilizzo delle acque meteoriche e l'approvvigionamento alternativo alla condotta idrica pubblica (specie per l'irrigazione degli spazi verdi pertinenziali) dimostrando tale pratica con la realizzazione di opere finalizzate a tale scopo (vasche interrate / serbatoi / pozzi, etc.).

3 - i nuovi impianti vegetazionali dovranno essere realizzati con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee, secondo le associazioni fito sociologiche caratteristiche del territorio e nel rispetto delle presenze vegetazionali e delle caratteristiche storico - paesistiche del contesto o con altre ulteriori essenze da introdurre.

Tutti gli interventi riguardanti le aree a verde (siano esse di tipo pubblico che spazi di pertinenza degli edifici privati) dovranno rispettare quanto stabilito nella specifica norma riportata al TITOLO IV.

Disciplina transitoria per gli interventi edilizi

Fino all'approvazione del Piano di Recupero in oggetto, sia per gli edifici principali che per gli annessi sono consentiti interventi di:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia Interna come definiti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e dalle presenti norme.

PdR 5 - Villa Potenza - "SCHEDA NORMATIVA"

Obiettivi del piano

Il Piano di Recupero – di iniziativa pubblica - pur prevedendo modesti interventi di nuova edificazione / ampliamento (in sagoma planimetrica o in sezione), dovrà perseguire il razionale ridisegno della disposizione planimetrica specialmente degli *annessi* individuando la sostituzione degli stessi manufatti nella configurazione attuale con nuovi corpi modulari; ciò al fine di rendere maggiormente coerenti le regole morfologiche delle parti costruite con quelle degli spazi aperti di pertinenza e soprattutto rendere riconoscibili quelle parti di tessuto poco strutturate e compiute comprese nel PdR (formazione di corti retrostanti il fronte stradale, tessiture secondo assialità ricorrenti, aumento degli spazi aperti scoperti, razionalizzazione degli accessi carrabili, etc.).

Le tipologie edilizie indicate (specialmente per gli "*edifici principali*") sono quelle dell'edificazione a schiera con tetto a falde di limitate dimensioni volumetriche (2 / 3 livelli), con allineamenti e fronti riferiti all'esistente e possibilità diffusa di deroga dai distacchi urbanistici.

Relativamente agli spazi aperti il PdR indicherà:

a – dovrà aversi cura di sistemare il terreno mediante opere di canalizzazione e di drenaggio delle acque di superficie, in relazione all'inserimento del progetto nel contesto morfologico esistente con particolare attenzione all'impermeabilizzazione delle superfici naturali d'infiltrazione delle acque meteoriche, al rispetto del sistema naturale di deflusso delle acque, agli impianti vegetazionali esistenti e alle opere di consolidamento dei terreni in pendio e degli sbancamenti;

b – la realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, di illuminazione – coerentemente a quanto previsto dalla L. 09.01.1991 n. 10 – G.U. n. 13 del 16.01.1991 e dalla L.R. 24.07.2002 n. 10 – B.U.R. Marche n. 87 del 01.08.2002) dovrà porre particolare attenzione al risparmio energetico (specie per favorire il risparmio dell'energia elettrica destinata all'illuminazione) e all'ottimizzazione della risorsa idrica; in particolare, ai sensi del comma 1 art. 13 della LR n. 10 / 2002, "*per la progettazione, l'installazione e la gestione dei nuovi impianti d'illuminazione esterna pubblici e privati, si applicano le prescrizioni contenute nell'allegato B*" (v.si **APPENDICE N. 1** alle presenti norme); ove possibile, inoltre, va favorito il riutilizzo delle acque meteoriche e l'approvvigionamento alternativo alla condotta idrica pubblica (specie per l'irrigazione degli spazi verdi pertinenziali) dimostrando tale pratica con la realizzazione di opere finalizzate a tale scopo (vasche interrate / serbatoi / pozzi, etc.).

c - i nuovi impianti vegetazionali dovranno essere realizzati conformemente ai dettami di cui al TITOLO IV delle presenti norme.

Disciplina transitoria per gli interventi edilizi

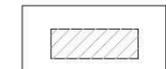
Fino all'approvazione del Piano di Recupero in oggetto, sia per gli edifici principali che per gli annessi sono consentiti interventi di:

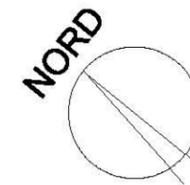
Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia Interna come definiti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, e dalle presenti norme.

PA 2 " Ipotesi progettuale " Villa Potenza (Torrione)

scala 1 : 1000

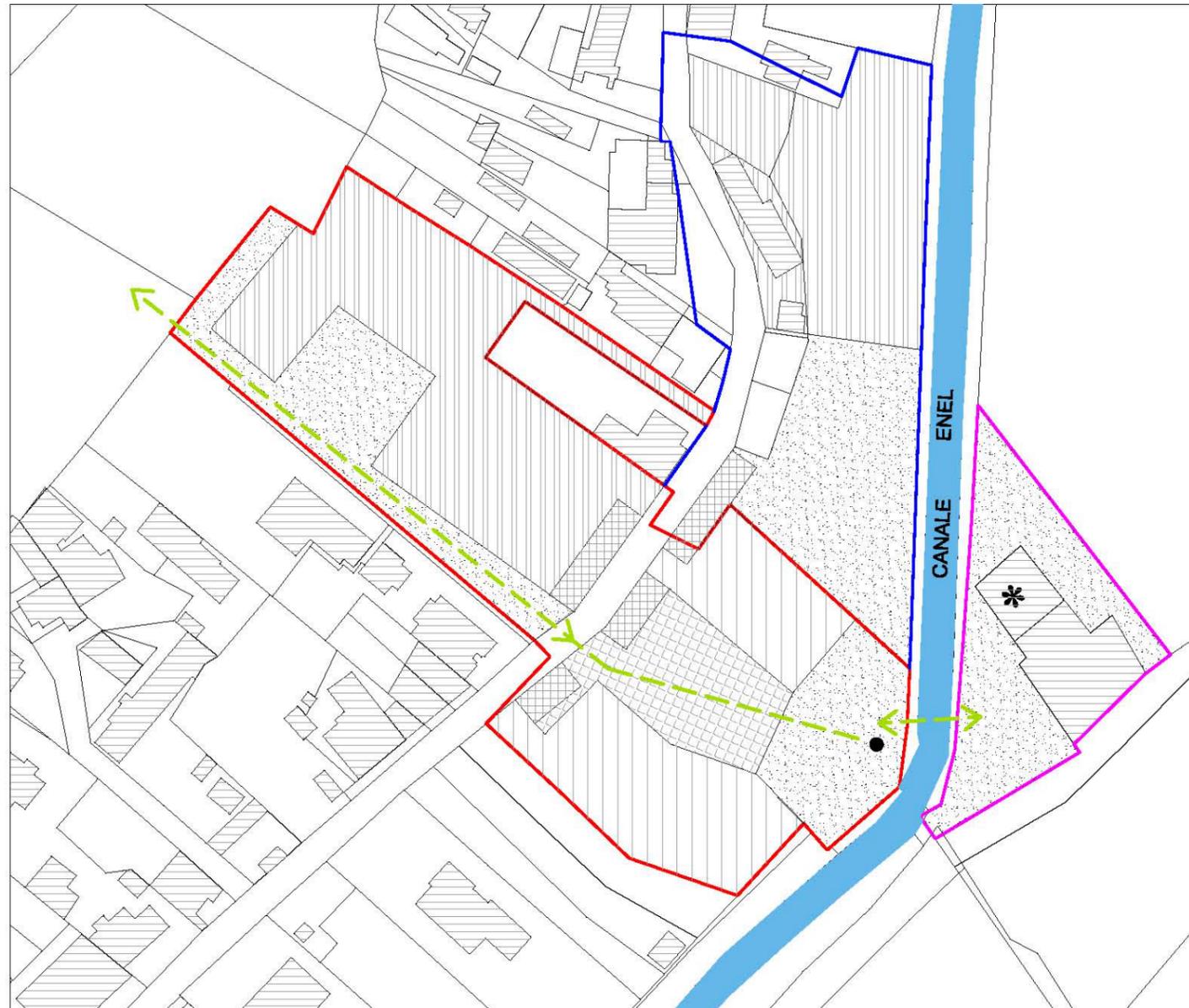


-  Perimetro PA2 - 1° stralcio
-  Perimetro PA2 - 2° stralcio
(aree esterne alla ZdR "Z5" ma comprese nel PA2)
-  Perimetro PA2 - 3° stralcio
(aree esterne alle ZdR "Z5" ma comprese nel PA2)
-  Nuove volumetrie
-  Edifici esistenti
-  Aree di pertinenza degli edifici privati
-  Verde pubblico
-  Piazza
-  Collegamenti pedonali
-  Accessi agli edifici
-  Torrione

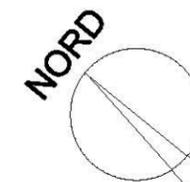


PA 2 " Schema normativo " Villa Potenza (Torrione)

scala 1 : 1000



- Perimetro PA2 - 1° stralcio
- Perimetro PA2 - 2° stralcio
(aree esterne alle ZdR "Z5" ma comprese nel PA2)
- Perimetro PA2 - 3° stralcio
(aree esterne alle ZdR "Z5" ma comprese nel PA2)
- Zone residenziali private
- Zone residenziali e terziarie (solo piano terra) private
- Edifici esistenti (confermati)
- Verde pubblico
- Piazze e spazi pavimentati
- Parcheggi pubblici
- Collegamenti pedonali
- * Torrione



PA 2 - Villa Potenza (torrione) - "SCHEDA NORMATIVA"

Obbiettivi del piano

Il piano relativo a questa area dovrà consentire la connessione pedonale tra la zona ovest destinata ad attrezzature commerciali di nuova previsione di PRG e quella ad attrezzature collettive prevista nell'ambito del PL 15 e adiacente il torrione merlato sul bordo est del canale Enel; ciò si attuerà attraverso la creazione di un percorso pedonale variamente attrezzato che attraversi le aree interne tra le due "testate"; tali aree dovranno configurarsi come un piccolo parco urbano caratterizzato dalla sequenza di spazi verdi con differenti utilizzazioni (giochi bimbi, attrezzature sportive scoperte, verde alberato, etc.)

Il piano dovrà prevedere la creazione di uno spazio pavimentato da destinare a piazza civica nell'ambito dell'intervento edificatorio previsto nella zona sud est dell'area, ricavandola attraverso la salvaguardia del camino della vecchia fornace e la sostituzione della restante volumetria della ex fornace con i nuovi edifici (con funzioni misto residenziali e terziarie) previsti dallo schema progettuale; il piano attuativo dovrà inoltre prevedere un intervento di valorizzazione con restauro finalizzato alla pubblica fruizione del torrione merlato.

Modalità di attuazione

Il piano verrà attuato per stralci funzionali, autosufficienti relativamente alla dotazione degli standards, da approvarsi in qualità di Piano di Recupero, per le porzioni interne alle Zone di recupero (1° stralcio) e quale Piano Integrato per le porzioni esterne (2° e 3° stralcio). Nel caso in esame la presente scheda progettuale si estende all'area destinata a verde pubblico attrezzato e in parte ad interventi di nuova edificazione, in variante al PRG vigente; tale variante sarà introdotta quindi con Piano Integrato secondo quanto previsto nella presente scheda e negli elaborati grafici relativi (ambito del 2° stralcio) (*Ipotesi progettuale e Schema normativo*).

Destinazioni d'uso previste

- . Residenza
- . Terziario (commercio e uffici di piccola dimensione)
- . Attrezzature culturali e sociali (sia private di uso pubblico che pubbliche)
- . Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
- . Parcheggi a raso
- . Verde pubblico
- . Piazza pavimentata

Connessioni

Connessione pedonale tra le aree verdi ad est ed ovest del canale Enel con creazione di passerella pedonale sullo stesso.

Tipologie edilizie / interventi sull'esistente

1° stralcio

Nuovi edifici residenziali in linea sulla piazza.

Nuovi edifici residenziali a schiera nell'ambito nord dell'area.

2° stralcio

Nuovo edificio residenziale isolato su lotto (edificio A).

Ristrutturazione edificio esistente (edificio B) con possibilità di sopraelevazione con stesso sedime attuale.

Demolizione e ricostruzione (con accorpamento nuovo volume) annessi esistenti (edificio C).

3° stralcio

Valorizzazione con restauro finalizzato alla pubblica fruizione del torrione merlato.

Superficie Utile realizzabile

1° stralcio

Su edifici in linea sulla piazza = 1335 mq
di cui min. 935 mq residenziale e max 400 mq terziario

Su edifici residenziali a schiera = 2000 mq

2° stralcio

Su edificio residenziale di nuova costruzione (edificio A) = 705 mq

Su edificio esistente residenziale / da sopraelevare (edificio B) = 315 mq

Su annessi esistenti / da ricostruire (edificio C) = 42 mq

3° stralcio

Mantenimento della Su edificio esistente (torrione)

Altezza massima fabbricati

H max edifici sulla piazza / schiere / nuovo edificio 2° stralcio (ed. A) / edificio esistente da sopraelevare 2° stralcio (ed. B) = 10 ml

H max edificio da ricostruire (ed. C) = 6 ml

Per torrione H progetto = H esistente

Standards individuati planimetricamente

1° stralcio

Parcheggio pubblico = 445 mq

Restanti standards = 1650 mq

(Verde pubblico e piazzetta pavimentata)

2° stralcio

Parcheggio pubblico = 86 mq

Verde pubblico = 1148 mq

PA 2 Verifica standards - Villa Potenza (Torrione)

Superfici (1° stralcio)

RESIDENZA

$$SU = 7 \times 11mq = 77mq \times 2 \text{ (livelli)} = 154mq + 46mq \text{ (livello sottotetto)} = 200mq$$

$$SU \text{ (schiere)} = 200 \text{ mq} \times 10 \text{ (unità abitative)} = 2000 \text{ mq}$$

$$SU \text{ (palazzina)} = 933 \text{ mq}$$

$$SU \text{ (totale)} = 2000 \text{ mq} + 933 \text{ mq} = 2933 \text{ mq}$$

$$\text{TERZIARIO} = 400 \text{ mq}$$

$$\text{SU TOTALE} = 2933 \text{ MQ} + 400 \text{ MQ} = 3333 \text{ MQ}$$

$$\text{STANDARDS : Verde pubblico e piazze} = 1650 \text{ mq}$$

$$\text{DI PROGETTO Parcheggio pubblici} = 445 \text{ mq}$$

$$\text{S.standards TOTALE} = 1650 \text{ MQ} + 445 \text{ MQ} = 2095 \text{ MQ}$$

Volumetrie(1° stralcio)

RESIDENZA

$$V = 2933 \text{ mq} \times h \text{ 3m} = 8800 \text{ mc}$$

TERZIARIO

$$V = 400 \text{ mq} \times h \text{ 3m} = 1200 \text{ mc}$$

$$\text{VOLUMETRIA TOTALE} = 8800 \text{ MC} + 1200 \text{ MC} = 10000 \text{ MC}$$

Standards minimo (1° stralcio)

RESIDENZA

$$\text{Volumetria totale } 8800 \text{ mc} / 100 = 88 \text{ abitanti}$$

$$88 \text{ abitanti} \times 18 \text{ (mq / ab)} = 1584 \text{ mq (standards minimo)}$$

$$\text{di cui : parcheggio minimo} = 88 \text{ ab} \times 3 \text{ (mq / ab)} = 264 \text{ mq}$$

$$\text{verde minimo} = 88 \text{ ab} \times 15 \text{ (mq / ab)} = 1320 \text{ mq}$$

TERZIARIO

$$\text{superficie utile totale } 400 \text{ mq} \times 0.8 = 320 \text{ mq (standards minimo)}$$

$$\text{di cui : parcheggio minimo} = 160 \text{ mq}$$

$$\text{verde minimo} = 160 \text{ mq}$$

TOTALE STANDARDS MINIMO

$$\text{parcheggi pubblici} = 264 \text{ mq} + 160 \text{ mq} = 424 \text{ mq}$$

$$\text{verde pubblico} = 1320 \text{ mq} + 160 \text{ mq} = 1480 \text{ mq}$$

$$\text{dotazione totale di standards} = 424 + 1480 = 1904 \text{ mq}$$

VERIFICA STANDARDS (1° stralcio)

$$\text{parcheggi pubblici} = 445 \text{ mq (progetto)} > 424 \text{ mq (minimo)}$$

$$\text{verde pubblico} = 1650 \text{ mq (progetto)} > 1480 \text{ mq (minimo)}$$

$$\text{totale progetto} = 2095 > 1904 \text{ mq (standards minimo)}$$

Superfici (2° stralcio)

RESIDENZA

$$SU = 235 \times 3 \text{ (livelli)} = 705 \text{ mq (edificio A)}$$

$$SU = 105 \times 3 \text{ (livelli)} = 315 \text{ mq (edificio B)}$$

$$SU = 21 \times 2 \text{ (livelli)} = 42 \text{ mq (edificio C)}$$

$$SU \text{ (totale)} = 705 + 315 + 42 = 1062 \text{ mq}$$

$$\text{STANDARDS : Verde pubblico} = 1148 \text{ mq}$$

$$\text{DI PROGETTO Parcheggio pubblici} = 86 \text{ mq}$$

$$\text{STANDARDS TOTALE} = 1148 \text{ MQ} + 86 \text{ MQ} = 1234 \text{ MQ}$$

Volumetrie(2° stralcio)

RESIDENZA

$$V = 705 \text{ mq} \times h \text{ 3 m} = 2115 \text{ mc (edificio A)}$$

$$V = 315 \text{ mq} \times h \text{ 3 m} = 945 \text{ mc (edificio B)}$$

$$V = 42 \text{ mq} \times h \text{ 3 m} = 126 \text{ mc (edificio C)}$$

$$V \text{ (totale)} = 2115 + 945 + 126 = 2367 \text{ mc}$$

Standards minimo (2° stralcio)

RESIDENZA

$$\text{Volumetria totale } 2367 \text{ mc} / 100 = 24 \text{ abitanti}$$

$$24 \text{ abitanti} \times 18 \text{ (mq / ab)} = 432 \text{ mq (standards minimo)}$$

$$\text{di cui : parcheggio minimo} = 24 \text{ ab} \times 3 \text{ (mq / ab)} = 72 \text{ mq}$$

$$\text{verde minimo} = 24 \text{ ab} \times 15 \text{ (mq / ab)} = 360 \text{ mq}$$

TOTALE STANDARDS MINIMO

$$\text{parcheggi pubblici} = 72 \text{ mq}$$

$$\text{verde pubblico} = 360 \text{ mq}$$

$$\text{dotazione totale di standards} = 72 + 360 = 432 \text{ mq}$$

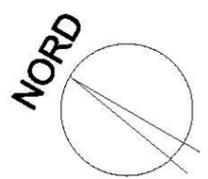
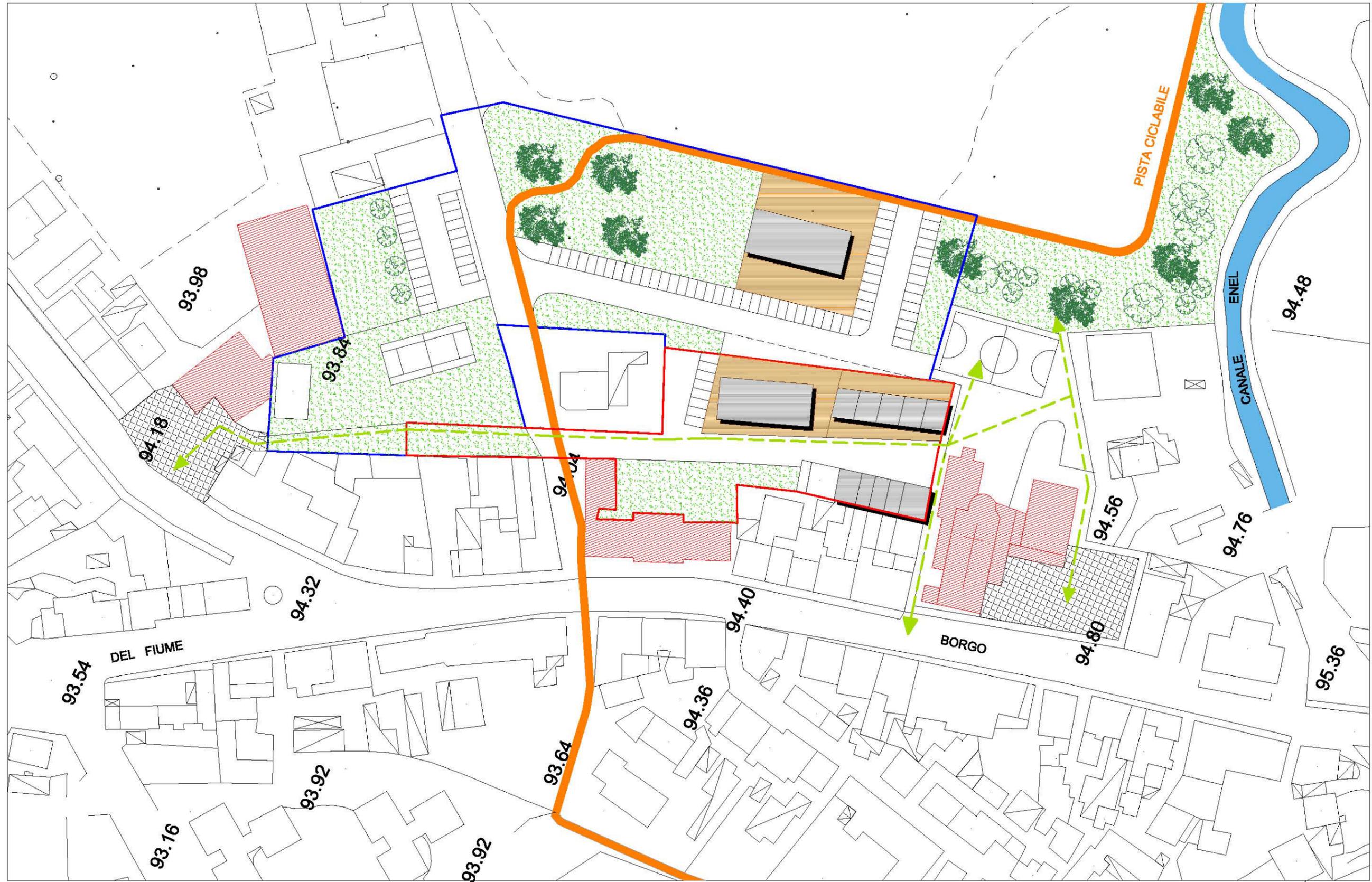
VERIFICA STANDARDS (2° stralcio)

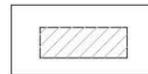
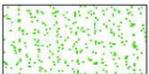
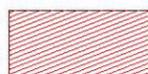
$$\text{parcheggi pubblici} = 86 \text{ mq (progetto)} > 72 \text{ mq (minimo)}$$

$$\text{verde pubblico} = 1148 \text{ mq (progetto)} > 360 \text{ mq (minimo)}$$

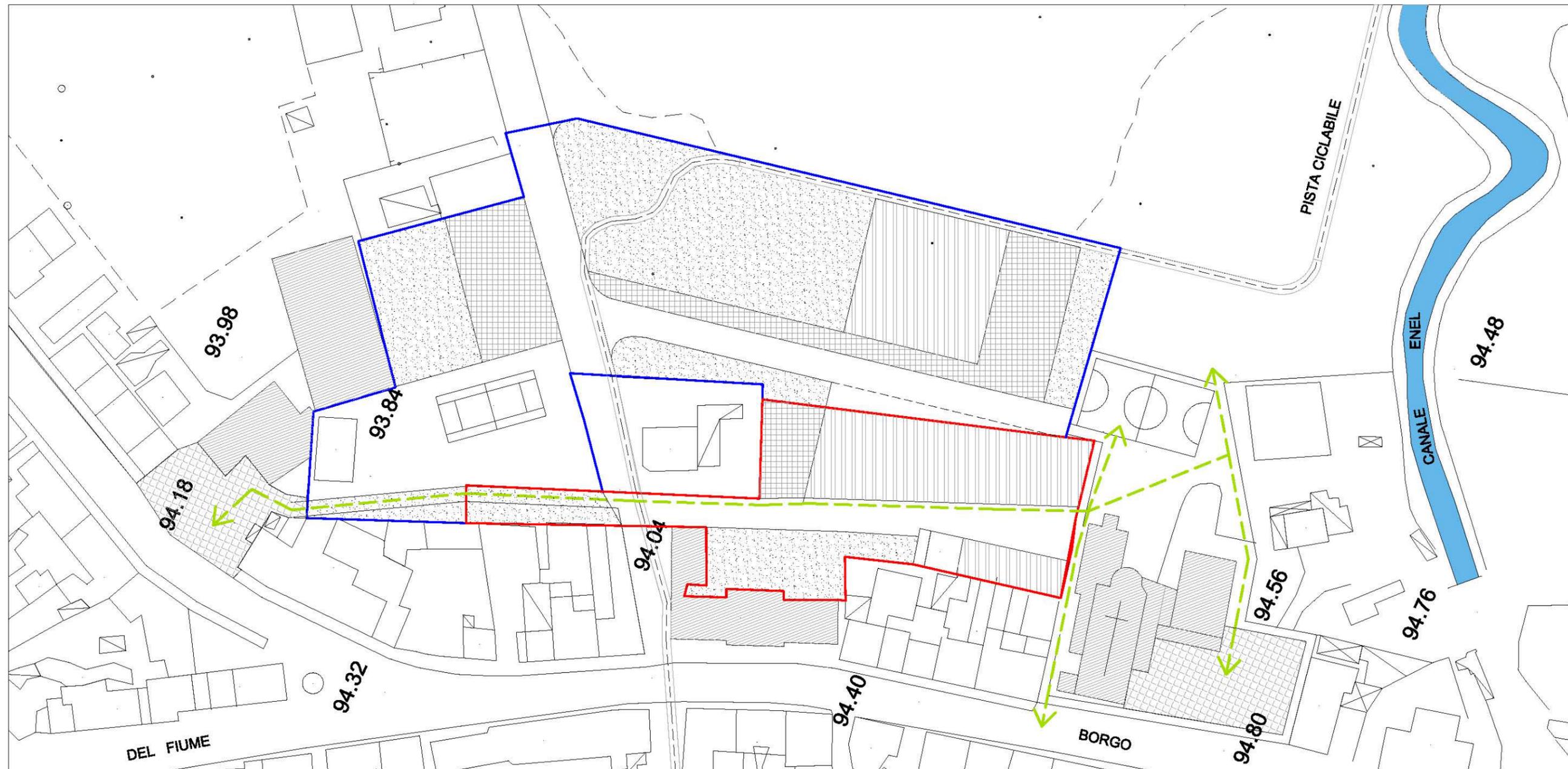
$$\text{totale progetto} = 1234 > 432 \text{ mq (standards minimo)}$$

PA 3 " Ipotesi progettuale " Villa Potenza (Piazza-bocciofila) scala 1 : 1000



- | | | | |
|---|---|--|---|
|  Perimetro PA3 - 1° stralcio |  Perimetro PA3 - 2° stralcio (aree esterne alla ZdR "Z5" ma comprese nel PA3) | | |
|  Nuove volumetrie |  Edifici esistenti |  Verde pubblico |  Collegamenti pedonali |
|  Edifici pubblici / di uso pubblico |  Aree di pertinenza degli edifici privati |  Piazze |  Pista ciclabile |

PA 3 "Schema normativo " Villa Potenza (Piazza-bocciofila) scala 1 : 1000



— Perimetro PA3 - 1° stralcio

— Perimetro PA3 - 2° stralcio
(aree esterne dalla ZdR "Z5" ma comprese nel PA3)

 Parcheggi pubblici

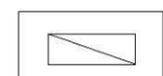
 Zone residenziali private

 Pista Ciclabile

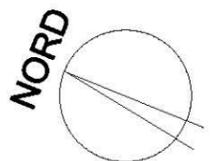
 Verde pubblico

 Edifici pubblici / di uso pubblico

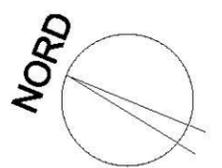
 Collegamenti pedonali

 Edifici esistenti

 Piazze



PA 3 "Schema per viabilità di progetto" (2° stralcio -in variante al P.R.G.) Villa Potenza (Piazza-bocciofila) scala 1 : 2000



PA 3 - Villa Potenza (Piazza – bocciofila) - “SCHEDA NORMATIVA”

Obiettivi del piano

Il piano relativo a questa area al fine di ottenere una effettiva riqualificazione di tutta la zona retrostante il fronte edificato su via Peranzoni dovrà prevedere la ristrutturazione dei fabbricati esistenti attraverso la demolizione degli attuali edifici precari e la nuova edificazione di un edificio residenziale su tre livelli e di fabbricati modulari a schiera su due livelli in luogo degli *annessi* attuali e la contestuale creazione di uno spazio centrale a verde pubblico adiacente l'edificio attualmente destinato a centro civico (servizi per l'istruzione, socio – assistenziali, ricreativi e amministrativi).

Con il secondo stralcio del progetto (il quale comporterà una variante alle previsioni del vigente PRG) è prevista la realizzazione di un nuovo edificio residenziale nella zona est a fronte del quale si potranno raggiungere tre obiettivi fondamentali per tutta l'area.

Il primo sarà quello di ricollocare l'area a parcheggio pubblico attualmente occupante la piazza laterale alla chiesa ed aumentare la stessa dotazione di parcheggi a servizio di tutta la zona centrale di Villa Potenza creando due nuovi parcheggi pubblici nella parte est del PA3, appunto nell'ambito del secondo stralcio. Tali nuove dotazioni oltre a soddisfare ampiamente lo standard richiesto dalle volumetrie in progetto potrà sopperire anche alla mancanza di tali spazi connessa a gran parte dell'attuale carico insediativo della parte centrale di Villa Potenza (la verifica dello standard allegata e gli schemi di progetto del PA3 documentano chiaramente l'eccedenza della dotazione anche se si ipotizza il recupero di aree parcheggio per i fabbricati di tipo A3 di Villa Potenza).

Il secondo obiettivo è quello di eliminare l'intersezione tra via Peranzoni e la stradina di accesso alla zona retrostante, collocata al lato del centro civico; essa, per le caratteristiche dimensionali, comporta attualmente notevoli difficoltà d'uso: tuttavia la pedonalizzazione di tale tratto stradale (o almeno la limitazione del traffico con senso unico o riservandola ai soli residenti) potrà ottenersi solo con la previsione viabilistica riportata in apposito schema grafico allegato al PA3 e cioè con un nuovo tratto di strada e l'adeguamento di quella esistente che consentiranno l'accesso all'insediamento da est e non più dalla stradina suddetta; anche tale nuovo schema viabilistico dovrà far parte della variante urbanistica prevista con il secondo stralcio del progetto.

Il terzo obiettivo che si potrà soddisfare è quello della creazione di un collegamento tra l'area della chiesa e lo slargo / piazzetta antistante l'edificio con cine teatro (vicino alla bocciofila): ciò si attuerà attraverso la realizzazione di un percorso pedonale variamente attrezzato che attraversi le aree interne tra i due nuovi spazi pubblici individuati come “testate”; va evidenziato che la sostituzione degli attuali annessi collocati tra il centro civico e la chiesa con un nuovo tessuto modulare e regolare con asse nord – sud prevista nel primo stralcio si pone come presupposto alla configurazione finale di questa *spina pedonale* parallela a via Peranzoni e interna al tessuto edificato.

Modalità di attuazione

Il piano verrà attuato per stralci funzionali, autosufficienti relativamente alla dotazione degli standards, da approvarsi in qualità di Piano di Recupero, per le porzioni interne alle Zone di recupero (1° stralcio) e quale Piano Integrato per le porzioni esterne (2° stralcio). Nel caso in esame la presente scheda progettuale si estende all'area ubicata più ad est ove ricollocare le nuove aree parcheggio e alla nuova previsione viabilistica che dovrà garantire l'accesso da est a tutta l'area.

Tali previsioni comporteranno variante al PRG vigente; la variante sarà introdotta con Piano Integrato secondo quanto previsto nella presente scheda e negli elaborati grafici relativi (ambito del 2° stralcio) (*Ipotesi progettuale e Schema normativo*).

Destinazioni d'uso previste

. Residenza / . Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile / . Parcheggi a raso / . Verde pubblico

Connessioni

Connessione pedonale tra piazzetta cine teatro e chiesa.

Individuazione degli edifici con “elementi tecno morfologici” rilevanti

Edificio esistente centro civico / attrezzature per l'istruzione

Tipologie edilizie

Nuovi edifici residenziali in linea / Nuovi edifici residenziali modulari a schiera secondo l'asse nord sud; copertura a falda; pareti verticali in muratura faccia a vista; manto copertura in coppi.

Superficie Utile realizzabile

<u>1° stralcio</u>	Su edificio residenziale in linea =	850 mq	
	Su edifici residenziali a schiera Lato est =	480 mq	Lato ovest = 440 mq
<u>2° stralcio</u>	Su edificio residenziale in linea =	960 mq	

Altezza massima fabbricati

H max edifici in linea (1° e 2° stralcio) = 10 ml / H max edifici a schiera = 6 ml

Standards individuati planimetricamente

<u>1° stralcio</u>	Parcheggio pubblico =	290 mq	/ Verde pubblico =	930 mq
<u>2° stralcio</u>	Parcheggio pubblico =	1755 mq	/ Verde pubblico =	3314 mq

Le dotazioni di progetto interne al perimetro della ZdR “Z5 – Villa Potenza” soddisfano le dotazioni necessarie ai volumi previsti nell'area del primo stralcio; i restanti standards collocati all'interno del PA3 ma compresi nell'area del secondo stralcio, sono eccedenti rispetto alla dotazione richiesta dal PA3 ma sono finalizzati alla dotazione potenzialmente necessaria agli incrementi volumetrici connessi ai vicini fabbricati di tipo A3 di Villa Potenza, a recuperare un ev. spostamento del parcheggio attualmente collocato sulla piazza della chiesa e, in generale, ad integrare le dotazioni attuali di parcheggi pubblici.

PA 3 – VERIFICA STANDARDS - Villa Potenza (Piazza – bocciolina)

PRIMO STRALCIO

Superfici di progetto

Edificio residenziale principale

SU 283 mq x 3 (piani) = mq 850

Edifici modulari a schiera

Lato est SU 240 mq x 2 (piani) = mq 480

Lato ovest SU 220 mq x 2 (piani) = mq 440

Totale **SU = mq 1770**

Volumi di progetto

SU 1770 mq x 3 ml (altezza) = **mc 5310**

Standards di progetto

Verde pubblico = mq 648 + 282 = mq 930

Parcheggi pubblici = mq 290

Totale = **mq 1220**

Standards minimi

Volume totale mc 5310 / 100 mc/ab = 54 ab. Teorici

54 ab. X 18 mq/ab = **972 mq**

di cui 54 x 3 = 162 mq parcheggi

810 mq verde pubblico

Verifica standards

Parcheggi pubblici = 290 mq (prog) > 162 mq (min)

Verde pubblico = 930 mq (prog) > 810 mq (min)

Totale standards = 1220 mq (prog) > 972 mq (min)

SECONDO STRALCIO

Superfici / Volumi di progetto

Edificio residenziale

SU 320 mq x 3 (piani) = mq 960

SU 960 mq x 3 ml (altezza) = **mc 2880**

Standards di progetto

Verde pubblico = mq 365 + 735 + 1675 + 305 + 234 = mq 3314

Parcheggi pubblici = mq 665 + 1090 = mq 1755

Totale = **mq 5069**

Standards minimi

Volume totale mc 2880 / 100 mc/ab = 29 ab. Teorici

29 ab. X 18 mq/ab = **522 mq**

di cui 29 x 3 = 87 mq parcheggi

435 mq verde pubblico

Verifica standards

Parcheggi pubblici = 1755 mq (prog) > 87 mq (min)

Verde pubblico = 3314 mq (prog) > 435 mq (min)

Totale standards = 5069 mq (prog) > 522 mq (min)

VERIFICA STANDARDS COMPLESSIVI (TOTALI PA 3 E SOTTOZONA A3)

Volumetria residenziale PA3 = mc 5310 + 2880 = mc 8190

Volumetria totale sottozona A3 = mc 13000 di cui 50% residenza (6500 mc)
50% dest. complementari (6500 mc)

Volume totale residenza

mc 8190 + 6500 = **14690 mc**

Superfici totali destinazioni complementari

mc 6500 / 3 ml (altezza) = **2167 mq**

Totale standards di progetto

Verde pubblico = mq 930 + 3314 = mq 4244

Parcheggi pubblici = mq 290 + 1755 = mq 2045

Totale = **mq 6289**

Computati ai sensi DM 2/4/68 n.1444 comma 2 art.4

mq 6289 x 2 = **12578 mq**

Standards minimi

Volume residenziale totale mc 14690 / 100 mc/ab = 147 ab. Teorici

147 ab. X 18 mq/ab = 2646 mq

di cui 147 x 3 = 441 mq parcheggi

2255 mq verde pubblico

Superficie totale destinazioni complementari mq 2167 x 0.80 = 1734 mq

di cui 50% = 867 mq parcheggi

867 mq verde pubblico

Standards minimi totali mq 2646 + 1734 = **4380 mq**

di cui mq 441 + 867 = 1308 mq parcheggi

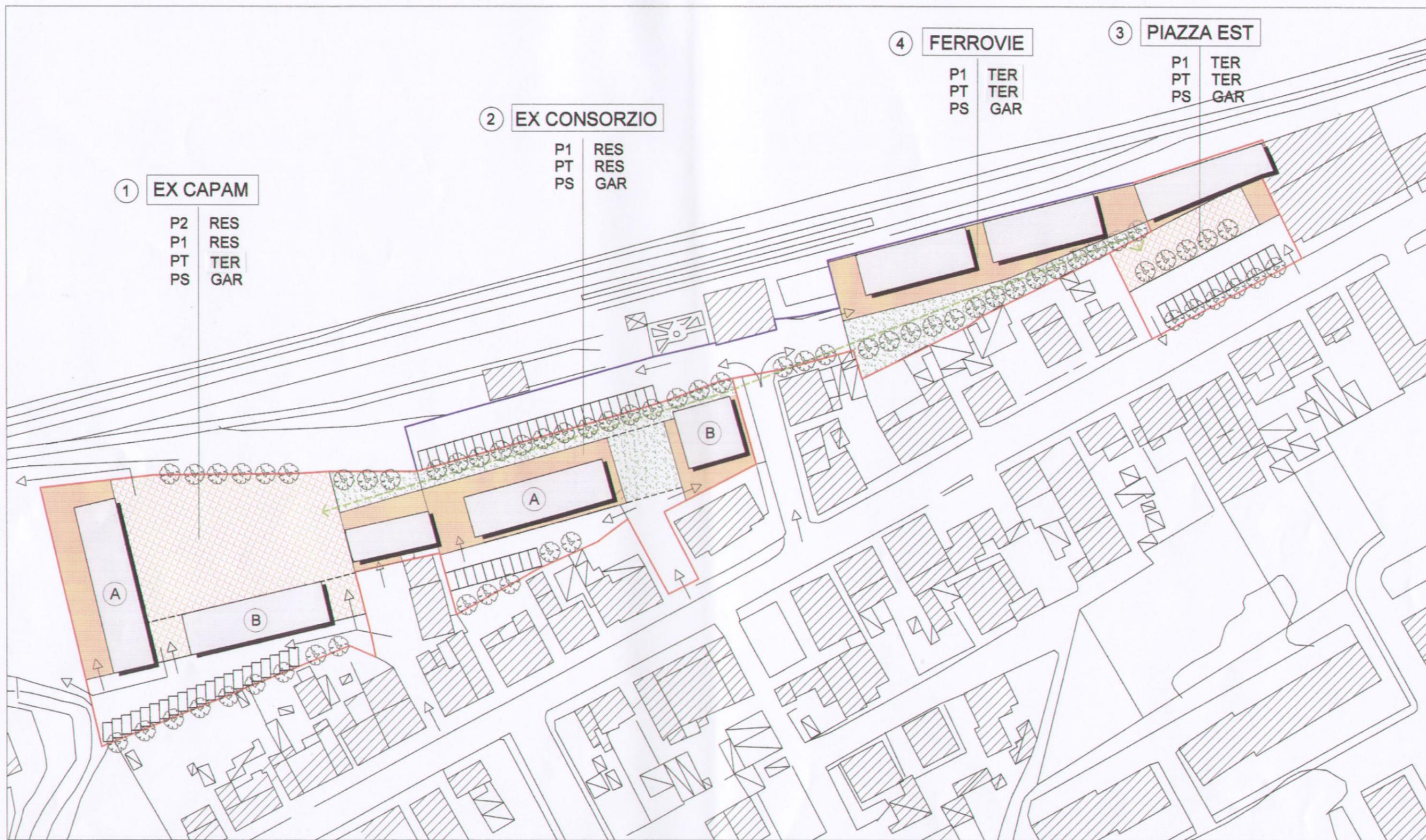
mq 2205 + 867 = 3072 mq verde pubblico

Verifica standards

Parcheggi pubblici = 2045 x 2 = 4090 mq (prog) > 1308 mq (min)

Verde pubblico = 4244 x 2 = 8488 mq (prog) > 3072 mq (min)

Totale standards = 6289 x 2 = 12578 mq (prog) > 4380 mq (min)

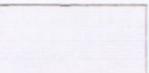
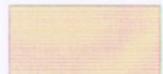
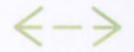


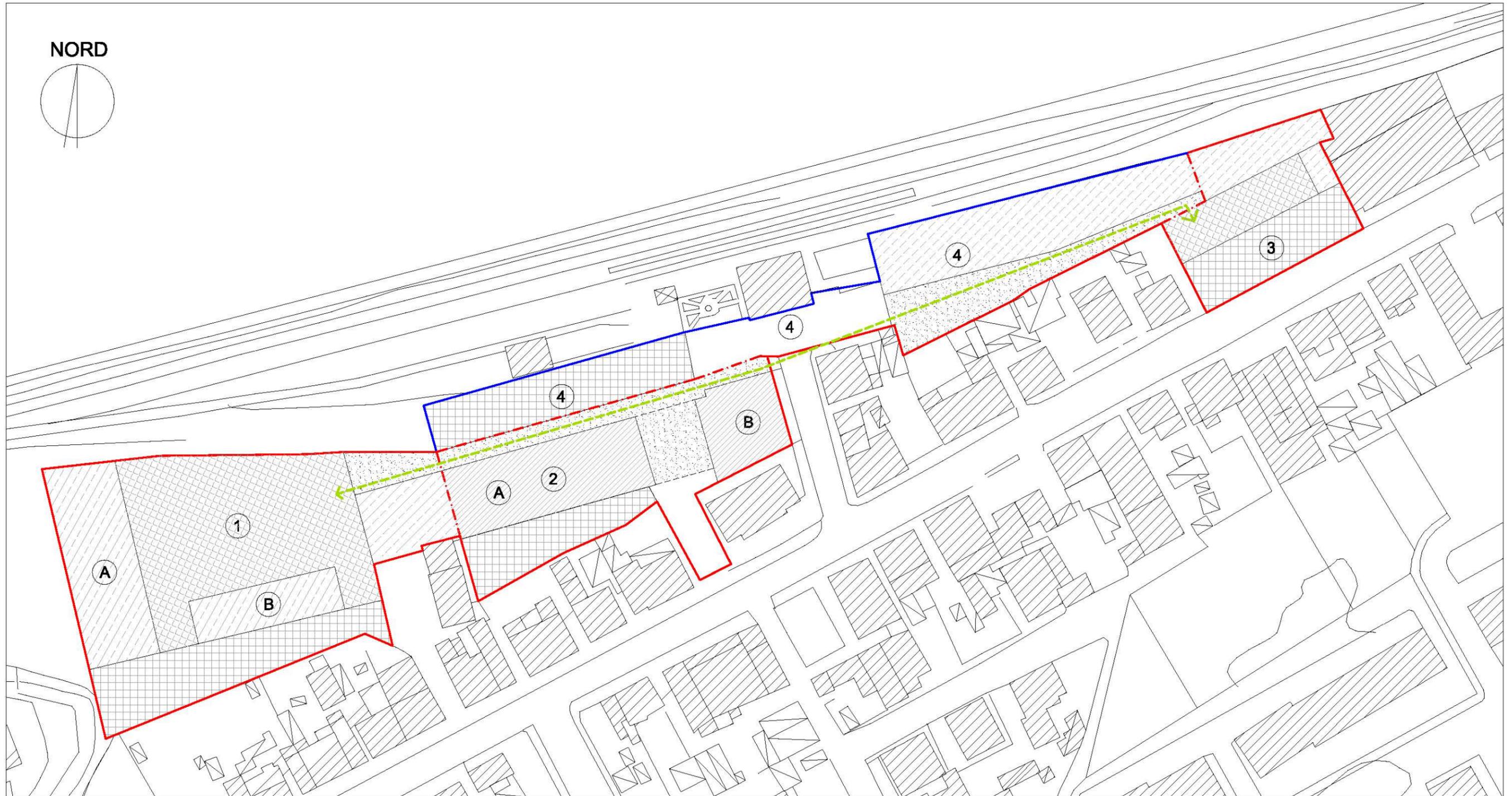
① EX CAPAM
 P2 RES
 P1 RES
 PT TER
 PS GAR

② EX CONSORZIO
 P1 RES
 PT RES
 PS GAR

④ FERROVIE
 P1 TER
 PT TER
 PS GAR

③ PIAZZA EST
 P1 TER
 PT TER
 PS GAR

 PERIMETRO PA4 - 1° Stralcio	 PERIMETRO PA4 - 2° Stralcio (aree esterne alla ZdR " Z6 " ma comprese nel PA4)	 Accessi agli edifici	 NORD
 Nuove volumetrie	 Area di pertinenza degli edifici privati	 Piazze	
 Edifici esistenti	 Verde pubblico	 Collegamenti pedonali	



- | | | | | | |
|--|---|--|--|--|-----------------------|
| | Perimetro PA4 - 1° Stralcio | | Zone residenziali private | | Verde pubblico |
| | Perimetro PA4 - 2° Stralcio
(aree esterne alla ZdR " Z6 " ma comprese nel PA4) | | Zone terziarie private | | Piazze pavimentate |
| | Limite comparto | | Zone residenziali e terziarie
(solo piano terra) private. | | Parcheggi pubblici |
| | Numero comparto | | | | Collegamento pedonale |

PA 4 - Sforzacosta (Bordo nord – Stazione FS) - “SCHEDA NORMATIVA”

Obiettivi del piano

L'intervento ipotizzato, ponendosi a cerniera tra i volumi esistenti e la linea ferroviaria (attualmente concepita come *retro di servizio*) ha anche lo scopo di innescare interventi di riqualificazione soprattutto nelle parti retrostanti il fronte edificato esistente che si affaccia sulla strada statale per una grande estensione della zona nord di Sforzacosta.

Il piano relativo a questa area individua nella zona ovest uno spazio destinato a piazza con edificazione a margine di questa; sul lato sud della piazza, a cerniera con il retro dell'edificato esistente è prevista un'area a parcheggio pubblico con un filare alberato che avrà anche lo scopo di fare da filtro con i retri esistenti (come del resto nella parte nord una “barriera” alberata separerà il costruito dai rumori della linea ferroviaria).

Un percorso pedonale dovrà stabilire la connessione longitudinale che collegherà tale piazza con lo spazio antistante la stazione ferroviaria (riqualificato e destinato in parte a parcheggio pubblico e in parte – verso est – a verde attrezzato) e infine con la “testata” est del sistema costituita da un'altra piazzetta con edifici terziari.

L'occasione progettuale consentirà di riqualificare e migliorare l'area e i manufatti dell'attuale Consorzio agrario (il quale dovrà essere ricollocato su area più esterna e accessibile).

Tipo di piano attuativo

Il piano verrà attuato per stralci funzionali (definiti come *comparti*), autosufficienti relativamente alla dotazione degli standards, da approvarsi in qualità di Piano di Recupero, per le porzioni interne alle Zone di recupero (comparti 1, 2, 3) e quale Piano Integrato per le porzioni esterne (comparto 4). Nel caso in esame la presente scheda progettuale si estende all'area prospiciente la stazione ferroviaria non compresa all'interno del perimetro della Zona di Recupero e destinata in parte a parcheggio pubblico, in parte a verde e in parte ad interventi di nuova edificazione, in variante al PRG vigente; la variante sarà introdotta quindi con Piano Integrato secondo quanto previsto nella presente scheda e negli elaborati grafici relativi (ambito del comparto 4) (*Ipotesi progettuale e Schema normativo*).

Destinazioni d'uso previste

. Residenza / . Residenza e artigianato / . Residenza e terziario / . Terziario (commercio e uffici di piccola dimensione) / . Attrezzature d'interesse comune civili / piazze / . Verde pubblico / . Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile / . Parcheggi a raso

Connessioni

Connessione pedonale tra piazza ovest / stazione FS / piazzetta est.

Tipologie edilizie / interventi sull'esistente

Comparto 1 Nuovi edifici sulla piazza ovest residenziale e terziario (piano terra terziario e piani superiori residenziali – seminterrato / interrato per garages) in linea.

Intervento di recupero e ristrutturazione dell'edificio esistente residenziale ed artigianale a tre livelli ad est della piazza.

Comparto 2 Interventi di recupero e ristrutturazione degli edifici del Consorzio agrario per uso residenziale (edificio A su due livelli, edificio B ad un piano più ev. soppalchi interni – seminterrati / interrati per garages).

Comparto 3 Edificio terziario sulla piazza in linea a due livelli (seminterrato / interrato per garages).

Comparto 4 Edifici terziari in linea a due livelli (seminterrati / interrati per garages).

Superficie Utile realizzabile

Comparto 1: Su edifici piazza ovest = 2775 mq di cui 1850 mq residenziale e 925 mq terziario
Su edificio resid. / artig. = 645 mq di cui 430 mq residenziale e 215 mq terziario

Comparto 2: Su edifici residenziali ex Consorzio = 1500 mq

Comparto 3: Su edificio terziario piazza est = 650 mq

Comparto 4: Su edifici terziari = 1430 mq

Altezza massima fabbricati

Comparto 1: H max edifici piazza ovest (edifici A e B) = 10 ml H max edificio resid. / artig. = 10 ml

Comparto 2: H max edifici ex Consorzio = edificio A 7 ml / edificio B 5 ml

Comparto 3: H max edificio piazza est = 7 ml

Comparto 4: H max edifici = 7 ml

Standards individuati planimetricamente

Comparto 1 Parcheggio pubblico = 955 mq Piazza pavimentata = 2057 mq

Comparto 2 Parcheggio pubblico = 450 mq Verde pubblico = 724 mq

Comparto 3 Parcheggio pubblico = 450 mq Piazza pavimentata = 460 mq

Comparto 4 Parcheggio pubblico = 850 mq Verde pubblico = 645 mq

Tali dotazioni interne al perimetro del PA4 soddisfano le dotazioni necessarie ai volumi previsti nell'area con un'eccedenza finalizzata alla dotazione potenzialmente necessaria agli incrementi volumetrici connessi ai vicini fabbricati di tipo A3 di Sforzacosta

Disciplina transitoria per gli interventi edilizi per PA 2 / PA 3 / PA 4

Per i precedenti tre ambiti (PA 2 e PA 3 - Villa Potenza, PA 4 – Sforzacosta) fino all'approvazione del relativo *Piano Attuativo*, sia per gli *edifici principali* che per gli *annessi* sono consentiti interventi di:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia Interna come definiti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e dalle presenti norme.

PA 4 Verifica standards - Sforzacosta (Bordo nord - stazione F.S.)

Superfici (area ex Capam) - comp. ①

RESIDENZA
 SU (A) = 45 x 11 = 495mq x 2 (livelli) = 990 mq
 SU (B) = 39 x 11 = 429 mq x 2 (livelli) = 860 mq
 SU totale = 990 mq + 860 mq = 1850 mq
 SU (1BIS) = 22.5 x 9.5 = 215 mq x 2 (livelli) = 430 mq
SU TOT resid. = 2.280 mq

COMMERCIALE
 SU (A) = 45 x 11 = 495 mq
 SU (B) = 39 x 11 = 430 mq
TOT sup (A) + (B) = 925 mq
 SU (1 bis) = 22.5 x 9.5 = 215 mq
SU TOT comm. = 1.140 mq

Superfici (area ex Consorzio) ②

RESIDENZA
 SU (A) = 39,2 x 13 m = 510 mq x 2 (livelli) = 1020 mq
 SU (B) = 15 x 16 = 240 mq x 2 (livelli) = 480 mq
 SU totale = 1014 mq + 480 mq = 1500 mq

Superfici (Piazza est) ③

COMMERCIALE
 SU = 650 mq

Superfici (ferrovie) ④

COMMERCIALE
 SU = 65 x 11 = 715 mq x 2 (livelli) = 1430 mq

Volumetrie (area ex Capam)

RESIDENZA
 V = 1850 + 430 = 2280 mq x h 3m = 6840 mc
 COMMERCIALE
 V = 1140 mq x h 3m = 3420 mc

Volumetrie (area ex Consorzio)

RESIDENZA
 V = 1500 mq x h 3m = 4500 mc

Volumetrie (Piazza est)

COMMERCIALE
 V = 650 mq x h 3m = 1950 mc

Superfici (ferrovie)

COMMERCIALE
 V = 1430 mq x h 3m = 4290 mc

Standards di progetto (area ex Capam)

parcheggio pubblico = 955 mq
 piazza = 2057 mq

Standards di progetto (area ex Consorzio)

parcheggio pubblico = 450 mq
 verde pubblico = 724 mq

Standards di progetto (Piazza est)

parcheggio pubblico = 450 mq
 piazza = 460 mq

Standards di progetto (Ferrovie)

parcheggio pubblico = 850 mq
 verde pubblico = 645 mq

Standards minimo (area ex Capam)

RESIDENZA
 Volumetria totale 6840 mc / 100 = 69 abitanti
 69abitanti x 18 (mq / ab) = 1242 mq (standards minimo)
 di cui : parcheggio minimo = 69 ab x 3 (mq / ab) = 207
 verde minimo = 69 ab x 15 (mq / ab) = 1035

COMMERCIALE
 SU totale 1140 x 0.8 = 912 mq (standards minimo)
 di cui : parcheggio minimo = 1140 x 0.4 = 456 mq
 verde minimo = 1140 x 0.4 = 456 mq

Standards minimo (area ex Consorzio)

RESIDENZA
 Volumetria totale 4500 mc / 100 = 45 abitanti
 45 abitanti x 18 (mq / ab) = 810 mq (standards minimo)
 di cui : parcheggio minimo = 45 ab x 3 (mq / ab) = 135 mq
 verde minimo = 45 ab x 15 (mq / ab) = 675 mq

Standards minimo (Piazza est)

COMMERCIALE
 SU totale 650 x 0.8 = 520 mq (standards minimo)
 di cui : parcheggio minimo = 650 x 0.4 = 260 mq
 verde minimo = 650 x 0.4 = 260 mq

Standards minimo (Ferrovie)

COMMERCIALE
 SU totale 1430 x 0.8 = 1144 mq (standards minimo)
 di cui : parcheggio minimo = 1430 x 0.4 = 572 mq
 verde minimo = 1430 x 0.4 = 572 mq

TOTALE STANDARDS MINIMO ENTRO LE Z.d R. = (comp. 1 + 2 + 3)
 3.484 MQ

di cui : parcheggio minimo = 1058 mq
 verde minimo = 2426 mq

TOTALE STANDARDS MINIMO FUORI LE Z.d R. = (comparto 4) 1144 MQ

di cui : parcheggio minimo = 572 mq
 verde minimo = 572 mq

VERIFICA STANDARDS PER COMPARTI

VERIFICA STANDARDS (area ex Capam) ①

parcheggi pubblici = 955 mq (progetto) > 663 mq (minimo)
 piazza = 2057 mq (progetto) > 1491 mq (minimo)
 totale progetto = 3012 > 2154 mq (standards minimo)

VERIFICA STANDARDS (area ex Consorzio) ②

parcheggi pubblici = 450 mq (progetto) > 135 mq (minimo)
 verde pubblico = 724 mq (progetto) > 675 mq (minimo)
 totale progetto = 1174 > 810 mq (standards minimo)

VERIFICA STANDARDS (Piazza est) ③

parcheggi pubblici = 450 mq (progetto) > 260 mq (minimo)
 piazza = 460 mq (progetto) > 260 mq (minimo)
 totale progetto = 910 > 520 mq (standards minimo)

VERIFICA STANDARDS (Ferrovie) ④

parcheggi pubblici = 850 mq (progetto) > 572 mq (minimo)
 verde pubblico = 645 mq (progetto) > 572 mq (minimo)
 totale progetto = 1495 > 1144 mq (standards minimo)

totale standards progetto = 6591 > 4628 mq (standards minimo)

VERIFICA STANDARDS COMPLESSIVI TOTALI (PA4 E SOTTOZONA A3)

Volumetrie

Volume progetto PA4
 residenza - SU mq 3.780- MC 11.340
 superficie terziario di progetto PA 4 = 1790 MQ

Volume totale sottozona A3
 esistente - MC 22.220
 progetto - MC 4.440

Totale MC 26.660

volume residenza (50%) MC 26.660 / 2 = 13.330 MC
 volume destinazioni complementari = 13.330 MC
 (art. 13 NTA PRG max 50%)

Standards minimi

residenza
 - Volumetria totale MC 11.340 + 13.330 = MC 24.670
 mc 24670 / 100 = 247 abitanti teorici
 247 x 18 mq / ab = 4.446 MQ standards minimi per residenza

- destinazioni complementari
 mq 1.790 x 80 mq / 100 mq = 1.432 mq
 mc 13.330 / 3 = 4.443 mq x 0.8 = 3.555 mq

- Standards minimo totale
 1.432 + 3.555 = 4.987 mq standards minimi per destinazioni complementari

- Totale standards minimo
 4.446 + 4987 = 9433 mq

Standards di progetto

- Parcheggio pubblico mq 2705
 - Restanti standards mq 3886

- Tot. standards progetto mq 6591

Compute ai sensi del D.M. 2/4/1968 N° 1444 com. 2 art.4
 6591 x 2 = 13.182 mq

VERIFICA

- standards di progetto mq 13.182 > 9.433 standards minimo richiesto

Verifica parcheggi

- Parcheggi pubblici minimi PA4 (residenziale)
 mc 11.340 / 100 = 114 abitanti
 114 x 3 mq / ab = 342 mq

- Atrezzature pubbliche PA4
 mq 3220 x 40 mq / 100 mq = 1288 mq

- Totale parcheggi pubblici minimi 1.630 mq

Parcheggi pubblici minimi sottozona A3

abitanti teorici residenza A3 mc 13.330 / 100 = 134 abitanti x 3 mq/ab = 402 mq
 dest.i compl. sott. A3 mq (4.444 x 40) / 100 mq = 1778 mq
 Parcheggi pubblici mq 402 + 1778 = 2180 mq

TOTALE PARC PUBBLICI MINIMI RICHIESTI (PA4 E SOTTOZONA A3)

1630 + 2180 = 3810 mq

- Parcheggi pubblici di progetto PA4 Compute ai sensi del D.M. 2/4/1968 N° 1444 com. 2 art.4
 parcheggio pubblico mq 2.705
 mq 2.705 x 2 = 5.410 mq

Verifica parcheggi sottozona A3 e PA4

- parc. pubbl. di progetto 5.410 mq > 3810 totale park pub. minimi richiesti

APPENDICE N. 1

Legge regionale 24 luglio 2002, n. 10.

Misure urgenti in materia di risparmio energetico e contenimento dell'inquinamento luminoso.

(B.U.R. n. 87 del 01.08.2002)

Art. 13 (Disposizioni finali)

1. Fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui all'articolo 4, per la progettazione, l'installazione e la gestione dei nuovi impianti di illuminazione esterna pubblici e privati, si applicano le prescrizioni contenute nell'allegato B.

2. Fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui all'articolo 4, nelle zone di particolare protezione di cui all'articolo 7, comma 4, i Comuni promuovono, sentiti gli organismi di gestione delle aree protette, i gestori degli osservatori astronomici e le locali associazioni di astrofili, l'adeguamento degli impianti pubblici e privati di illuminazione esterna ai criteri tecnici di cui al punto 9 dell'allegato B.

La presente legge sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge Regione Marche.

Allegato B

DISPOSIZIONI TECNICHE

1. Per gli impianti di illuminazione esterna di strade a traffico veicolare o pedonale, parcheggi, svincoli stradali o ferroviari, porti, impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo: intensità luminosa massima consentita 0 cd/klm a 90° ed oltre e luminanza media mantenuta non superiore ai livelli minimi consigliati dalle norme di sicurezza, qualora esistenti, o in assenza di norme, non superiore a 1 cd/m².

2. Per gli impianti di illuminazione di facciata di edifici privati e pubblici che non abbiano carattere monumentale o particolare e comprovato valore artistico: impiego di sistemi luminosi con intensità luminosa di 0 cd/klm a 90° ed oltre, rivolti dall'alto verso il basso ad emissione rigorosamente controllata del flusso entro il perimetro o le sagome degli stessi con luminanza massima di 1 cd/m² con spegnimento o riduzione della potenza di almeno il 30 per cento entro le ore ventiquattro.

3. Per gli impianti di illuminazione di facciata di edifici di particolare e comprovato valore artistico e di monumenti: si deroga rispetto alle disposizioni di spegnimento o riduzione di potenza in occasione di particolari manifestazioni o ricorrenze e per non più di trenta giorni all'anno, previa espressa autorizzazione del Comune; in caso di impossibilità ad ottenere impianti dall'alto verso il basso, solo per l'illuminazione di edifici di particolare e comprovato valore artistico e storico, è possibile l'illuminazione dal basso, purché i fasci di luce ricadano comunque all'interno della sagoma dell'edificio e in questo caso la luminanza massima consentita sarà di 0,5 cd/m².

4. Per gli impianti di illuminazione di monumenti con sagoma irregolare: il flusso diretto verso l'emisfero superiore che non viene intercettato dalla struttura illuminata non deve superare il 10 per cento del flusso nominale fuoriuscente dall'impianto di illuminazione con spegnimento o riduzione di potenza impegnata entro le ore ventiquattro: luminanza massima consentita 0,5 cd/m² salvo quanto previsto dall'articolo 3, lettera i).

5. Per le insegne pubblicitarie di non specifico e indispensabile uso notturno: spegnimento entro le ore ventiquattro; per quelle di esercizi commerciali od altro genere di attività che si svolgono dopo tale orario: spegnimento all'orario di chiusura degli stessi; in caso di insegne non dotate di luce interna: è consentita la sola illuminazione dall'alto verso il basso e divieto, per meri fini pubblicitari o di richiamo, dell'uso di fasci roteanti o fissi di qualsiasi tipo di potenza.

6. Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.

7. Le case costruttrici, importatrici o fornitrici devono certificare, tra le caratteristiche tecniche degli apparecchi illuminanti commercializzati, la rispondenza degli apparecchi alla presente legge.

8. Tutti gli impianti di cui ai numeri 1, 2, 3 e 4 devono essere obbligatoriamente muniti di dispositivi in grado di ridurre i consumi energetici in misura non inferiore al 30 per cento entro le ore ventiquattro e di lampade con rapporto lm/w non inferiore a 90.

9. Nelle zone di particolare protezione di cui all'articolo 7, comma 3, deve essere rispettato, per la realizzazione di nuovi impianti di illuminazione esterna pubblici e privati, quanto detto ai numeri da 1 a 7 del presente allegato; fatte salve le norme più restrittive stabilite dalle leggi in materia di aree protette e dalle disposizioni fissate dagli organismi di gestione delle aree protette; inoltre:

a) per gli impianti di illuminazione di facciata di edifici privati o pubblici che non abbiano carattere monumentale o particolare e comprovato valore artistico: divieto assoluto di illuminare dal basso verso l'alto con obbligo di spegnimento entro le ore ventiquattro con luminanza massima di 1 cd/m²

b) per gli impianti di illuminazione di facciata di edifici di particolare e comprovato valore artistico e di monumenti: spegnimento totale entro le ore ventiquattro, salvo quanto previsto all'articolo 3, lettera i);

c) per le insegne pubblicitarie: spegnimento entro le ore ventiquattro;

d) per le insegne di negozi o esercizi vari: spegnimento alla chiusura dell'esercizio e comunque entro le ore ventiquattro;

e) entro tre anni dall'entrata in vigore della presente legge tutti gli apparecchi illuminanti altamente inquinanti già esistenti, come globi, lanterne o similari, devono essere schermati o comunque dotati di idonei dispositivi in grado di contenere e dirigere a terra il flusso luminoso, nonché di vetri di protezione trasparenti. L'intensità luminosa non dovrà comunque eccedere le quindici candele per 1.000 lumen a 90° ed oltre. È concessa deroga, secondo specifiche indicazioni concordate tra i Comuni interessati e gli osservatori astronomici competenti per le sorgenti di luce internalizzate e quindi, in concreto, non inquinanti, per quelle con emissione non superiore a 1.500 lumen cadauna (fino a un massimo di tre centri con singolo punto luce) per quelle di uso temporaneo o che vengano spente normalmente entro le ore venti nel periodo di ora solare ed entro le ore ventidue nel periodo di ora legale, per quelle di cui sia prevista la sostituzione entro quattro anni dalla data di entrata in vigore della presente legge;

f) tutti gli apparecchi non a norma con i criteri tecnici indicati nel regolamento regionale di cui all'articolo 4, già esistenti all'entrata in vigore della presente legge, vanno adattati, sostituiti o comunque uniformati ai suddetti criteri entro e non oltre i cinque anni dall'entrata in vigore della presente legge.

**ELENCO DELLE SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE AUTOCTONE /
ORNAMENTALI – NATURALIZZATE**

Specie arboree autoctone

Quercus robur (farnia): albero maestoso di prima grandezza, deciduo, a fusto diritto, sicuramente la più nobile della querce, ma anche più esigente in fatto di terreni. Predilige infatti quelli delle pianure alluvionali, fertili, profondi e molto umidi. E' una specie a lento accrescimento ma con una longevità anche di parecchi secoli (può superare i 1000 anni). Resiste molto bene al freddo, ma non alla siccità ed ai ristagni idrici.

Populus alba (gattice): albero di prima grandezza a rapido accrescimento, foglie leggermente lobate grigio verdi nella pagina superiore e bianche e lanuginose inferiormente, con forte aroma di balsamina. Foglie caduche di colore giallo in autunno. Ama posizioni umide, è un albero tipico della vegetazione ripariale ma resiste anche alla salsedine. Ideale per alberature stradali. Evitare esemplari femminili per la fastidiosa lanugine nel periodo della fioritura. Buona resistenza all'inquinamento atmosferico.

Tilia cordata (tiglio selvatico): albero di seconda grandezza alto fino a 20-25 m, a crescita media. Foglie ovato-cordate verde-scuro, caduche. Molto longevo, molto resistente alle malattie, meno allo inquinamento atmosferico.

Tilia platyphyllos (tiglio nostrale): albero di prima grandezza alto fino a 25-35 m, a lenta crescita. E' un pò più esigente del T. cordata in fatto di fertilità e umidità del suolo.

Fraxinus excelsior (frassino maggiore): albero di seconda grandezza, di rapido accrescimento, pollonante e abbastanza longevo. Predilige i terreni profondi, fertili e freschi. E' idoneo per alberature stradali.

Prunus avium (ciliegio selvatico): albero di terza grandezza, alto sino a 20 (35) m, a tronco eretto e cilindrico e rami robusti ascendenti formanti una corona ampia e piramidale; corteccia da rosso bruna a grigio cinerea, ramuli grigi e glabri. Foglie aterne, pendule, con picciolo lungo e glabro. Il frutto è una drupa di colore rosso scuro a maturità, lucida, a polpa dolce. Fiorisce da aprile a luglio. In Italia vive in tutta la penisola nei boschi di latifoglie, dal piano fino a 1500 m. Specie lucivaga e termofila, predilige le pendici solatie e i terreni calcarei.

Alnus glutinosa (ontano nero): albero di terza grandezza, alto sino a 20 (35) m, poco longevo, a tronco slanciato, ramificazione rada ed espansa. Vive nei boschi di ripa, lungo i corsi d'acqua, nei luoghi paludosi, nei terreni inondati e argillosi, dal mare sino a 1200 (1800) m.

Alnus cordata (ontano napoletano): albero di terza grandezza, alto sino a 15 (25) m, a tronco eretto e slanciato, rami eretto-patenti e corona lungamente piramidale. Specie frugale, forma boschi puri o misti e viene usato con successo nei rimboschimenti dei terreni argillosi e sassosi e per il consolidamento delle frane.

Juglans regia (noce): albero di terza grandezza, alto sino a 15 (30) m, longevo, a tronco robusto e dritto, rami patenti, formanti una corona ampia e arrotondata. Originario dell'Asia centro-occidentale, vive in quasi tutta l'Europa dove è stato introdotto in coltivazione da antichissima data e si è naturalizzato. Specie mediamente lucivaga, predilige terreni profondi, freschi e fertili. Ottimo per alberature stradali ma soggetto ad attacchi parassitari da insetti lignivori (Cossus cossus e Zeuzera pirina).

Ostrya carpinifolia (carpino nero): albero di terza grandezza, alto fino a 15-20 a tronco dritto e regolare e corteccia rossastra. E' una specie a foglia caduca, termofilo e con temperamento intermedio nei riguardi della luce, va dalla pianura fino 1000 metri di altitudine. Non molto esigente in fatto di terreno. nel territorio del Fermano si trova su terreni sabbiosi.

Ulmus minor (olmo campestre): albero di prima grandezza, deciduo, molto longevo, adatto a tutti i terreni, eliofilo, è uno dei primi colonizzatori dei terreni agrari abbandonati. Specie di rapida crescita fino ad età avanzata, fornisce anche un ottimo legname da opera. Da una quarantina d'anni è stato decimato da una malattia provocata dall' Ophiostoma ulmi (cancro dell'olmo), e perciò ha perduto la maggior parte della sua importanza. L' Ulmus pumila (olmo siberiano) è praticamente identico e resiste alla malattia.

Salix spp. (salici): i salici sono piante con gemme terminali, poco sviluppate, foglie lanceolate o ellittiche, penninervie e brevemente picciolate. Sono alberi di terza grandezza, alti sino a 15 (25) m, a tronco dritto e corona ampia. Prediligono i terreni alluvionali leggeri, umosi e freschi, lungo i corsi d'acqua. Hanno importante funzione come specie consolidatrici dei terreni alveali, terreni di ripa e franosi. Salix alba (salice bianco), Salix fragilis (salice fragile) e Salix triandra (salice da ceste) sono le principali specie impiegabili nel territorio di Fermo.

Quercus ilex (leccio): albero di terza grandezza, alto sino a 20 (25) m, a crescita molto lenta, sempreverde, tipico della macchia mediterranea. Pianta che preferisce esposizioni di pieno sole, forma popolamenti densi o colonizzazioni sparse. Utilizzabile come pianta isolata, per viali e per siepi, resiste bene all'inquinamento atmosferico.

Sorbus domestica (sorbo domestico): albero di terza grandezza, alto sino a 13 (24) m, molto longevo, a rami grigio-tomentosi poi glabrescenti e gemme quasi glabre e vischiose. Preferisce i terreni calcarei.

Acer campestre (acero campestre, albero): piccolo albero a foglia caduca oltrepassante raramente i 15 metri con tronco spesso contorto e chioma tondeggiante. Crescita assai lenta e longevità sui 120 anni, raramente più. Tipico della vegetazione sub-mediterranea assieme alla roverella, forma boschi misti dal livello del mare fino agli 800 metri circa. Vegeta in qualsiasi tipo di terreno.

Specie arboree esotiche

Celtis australis (bagolaro): albero di prima grandezza a portamento espanso, adatto in terreni difficili e sassosi, ma impiantato in terreni fertili e profondi può raggiungere dimensioni ragguardevoli. Originario dell'Australia. Foglie ovali, caduche, leggermente lanceolate e seghettate al margine. Ottima resistenza all'inquinamento, scarsa ai ristagni idrici.

Robinia pseudoacacia (robinia): albero di seconda grandezza, a foglia composta, caduca, adatto ad ogni tipo di terreno, Originario degli Stati Uniti (Monti Alleghani), è stata importata in Europa nel 1601. E' una specie infestante, a rapidissimo accrescimento, adatta soprattutto per il consolidamento di pendii franosi. Anche il legname è di ottima qualità, ma la sua elevata durezza ne limita gli impieghi come legno da opera.

Platanus acerifolia (platano): albero di prima grandezza, a foglia palmata, caduca, adatto per l'arredo stradale, parchi e giardini per il suo bellissimo portamento e per la resistenza alle potature. Si adatta bene ad ogni terreno, ha una ottima resistenza al freddo e all'inquinamento atmosferico, ma soffre la siccità ed un patogeno in particolare, la *Ceratocystis fimbriata* (cancro del platano) che ne limita l'utilizzo.

Pinus pinea (pino domestico)*: albero maestoso e di aspetto inconfondibile per la chioma espansa ad ombrello, raggiunge 30 metri di altezza e 6 metri di circonferenza. E' una conifera a longevità non elevata (250 anni), a foglie aghiformi sempreverdi riunite a 2. Poco esigente nei riguardi del terreno, preferisce quelli sabbiosi e freschi. Specie eliofila, termofila, tollera per un certo grado l'aridità, ma soffre i venti marini.

Pinus Halepensis (pino d'Aleppo)*: albero non molto alto, raramente sopra i 20 metri e poco longevo (150-200 anni) e chioma ad ombrello, rada. Poco esigente nei riguardi del suolo, si adatta a tutti i tipi di terreno meno che quelli argillosi, compatti e umidi. E' esigente di calore e luce e in posizioni favorevoli è di rapido accrescimento. L'indigenato di questa specie in Italia è dubbio, fatta eccezione per le pinete garganiche.

Liriodendron tulipifera (albero dei tulipani): albero di seconda grandezza a crescita rapida, originario delle regioni orientali degli Stati Uniti. Preferisce terreni umidi e non calcarei. Discreta resistenza all'inquinamento atmosferico.

Cercis siliquastrum (albero di Giuda)*: piccolo albero, alto sino a 8 (15) m, a tronco un po' tortuoso e rami irregolari rossastri. Foglie alterne, lungamente picciolate, profondamente cordate alla base, palminervie, suborbicolari e intere ai margini. Fiori papilionacei, pedunculati, a calice porporino e corolla rosso violacea. Fiorisce da marzo a maggio. Specie frugale, predilige le stazioni solatie e sassose a substrato calcareo. E' un alberello di primo merito per le alberature stradali.

* Specie che, essendo state introdotte nei nostri paesi in epoche remote, si sono ormai "naturalizzate" nei nostri ecosistemi.

Specie arbustive

Euonimus europaeus (berretta da prete)
Buxus sempervirens (bosso)
Crataegus spp. (biancospini)
Sambucus nigra (sambuco)
Cornus sanguinea (sanguinella)
Frangula alnus (frangola)
Viburnum lantana (lantana)
Hippophae ramnoides (olivello spinoso)
Prunus spinosa (prugnolo)
Laurus nobilis (alloro)
Viburnum tinus (laurotino)
Ilex aquifolium (agrifoglio)
Lavandula spp. (lavanda)
Lonicera caprifolium (caprifoglio, madreelva).
Nerium oleander (oleandro)