

EL.9/3

NORME DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO e linee guida per la progettazione definitiva

- Art.1 La tavola denominata EL8 n°1/3 Planimetria regole edilizie ed urbanistiche fornisce tutti i parametri e le regole geometriche edilizie relative all'insediamento
- Art.2 Al fine del coordinamento e dell'esecuzione dei progetti edilizi, la tav. 1/3 individua Unità minime di coordinamento progettuale (UMCP) e Unità di Intervento (UI) con le seguenti caratteristiche: (UMCP) le Unità minime di coordinamento progettuale rappresentano la dimensione minima per il coordinamento progettuale per gli interventi edilizi previsti nelle singole UI. (UI) le Unità di intervento rappresentano la dimensione massima per il rilascio del Permesso di Costruire. Contestualmente alla presentazione della prima richiesta di P.C., dovrà essere approvato il progetto dell'Unità Minima di Coordinamento Progettuale (in cui è inserito)
- Art.3 Le linee grafiche che individuano le variazioni tra il numero dei piani f.t. sono indicative e potranno subire variazioni contenute nei 6 m rispetto ai contenuti della tavola n°1/3. Eventuali aggetti di balconi o di volumi accessori non costituiscono dividente se conformi alle norme del R.E. e all'art.2 del PRG.
- Art.4 Costituisce facciata della costruzione il piano verticale della stessa anche costituito da strutture metalliche necessarie alla costituzione dell' involucro dell'edificio richiamata all'art.23 per la costruzione di pannellature opache, schermature frangisole , sup. vetrate , sostegno di serre ecc.
- Art.5 La progettazione architettonica degli edifici dovrà garantire un'ideale soluzione compositiva di tutti i fronti . In particolare si dovrà porre attenzione alla soluzione compositiva delle testate (fianchi) in modo da evitare fronti ciechi o ritmati unicamente dalle aperture di servizio. Saranno consentite sulle testate finestrate, logge, serre, in deroga al R.E. art.13 comma 21 e altri articoli correlati.
- Art.6 L'insediamento interno alla porzione di ZUT a ponente di Corso Marche è caratterizzato da due piastre separate contenenti i parcheggi. Sull'estradosso di tali piastre verranno definite porzioni di spazio pubblico assoggettato (portici, giardini su soletta, spazi pavimentati coperti e scoperti, camminamenti) e volumi commerciali. Il progetto architettonico di tali spazi dovrà essere unitario e coerente con i corpi di fabbrica dei livelli pilotis e articolarsi con una complessità e molteplicità di segni tipica dei luoghi urbani pubblici contemporanei.
- Art.7 L'insediamento, nelle sue linee guida, è caratterizzato da una specifica connotazione del livello pilotis come portale di ingresso alle parti interne degli isolati con funzioni pubbliche (commercio e luoghi di aggregazione) mediante l'uso di materiali di finitura quali: vetro, vetrate strutturali, metalli, metalli colorati, materiali plastici, ecc.) e costituire discontinuità o contrappunto rispetto al corpo superiore a prevalente uso residenziale.
- Art.8 Per le Unità Minime di Coordinamento Progettuale UMPC 1 e 2 L' altezza complessiva del piano pilotis, dal piano di spiccato, sarà uguale o maggiore di 7,5 m. fino ad un massimo di 9 m. ed esso conterà come un solo piano f.t.
- Art.9 Le coperture dei volumi con destinazione commerciale- terziaria, che insistono sul camminamento pubblico o sui fronti interni degli edifici, dovranno prevedere ampie superfici a verde su soletta al fine di costituire un luogo accessibile e/o visibile dall'esterno dell'insediamento. Lo spessore del terreno potrà derogare da quanto indicato all'art. 2.28.14 delle NTA del PRGC con un minimo di 40 cm. . Tali coperture ad uso pubblico con giardino dovranno essere accessibili ai sensi della L.13/89.
- Art.10 Lo spessore della manica edilizia dei volumi commerciali o terziari a piano pilotis è libera tuttavia il filo di costruzione esterno deve attestarsi a 4 m. dal filo di fabbricazione come evidenziato nella Tavola n°1/3. L'altezza di tali locali, all'intradosso del soffitto, dovrà essere uguale o superiore a 3,5 m. in deroga all'Art.36° del R.E. .Questa deroga si rende necessaria per consentire sulla copertura degli stessi, in prossimità del pilotis, la realizzazione di superfici aperte accessibili e in continuità con le coperture a verde interne.
- Art.11 I corpi scala situati a piano pilotis per il collegamento verticale alle residenze dovranno essere il più possibile permeabili alla vista mediante chiusure vetrate, e tali volumi non potranno ingombrare lo spazio destinato a portico e comunque attestarsi a 4 m dal filo di fabbricazione esterno
- Art.12 La larghezza netta del passaggio del portico del piano pilotis non potrà essere inferiore a 3 m.
- Art.13 Intercapedini e griglie di aereazione dei parcheggi interrati potranno eccedere le dimensioni indicate nel R.E. art. 41 purché armonizzate con il disegno dello spazio pubblico.
- Art.14 Il filo di costruzione dei volumi interrati, verso il corso Marche, non potrà eccedere da quelli indicati nello EL.12 tav. 3a/4 in modo da rispettare il franco garantito tra le costruzioni (130 m) esplicitato per i volumi emergenti dal suolo.
- Art.15 Il numero dei piani dei corpi di fabbrica non sarà maggiore di 11 piani f.t. più eventuale piano arretrato. L'altezza massima della costruzione (Hf) sarà di 41 m. con l'aggiunta di eventuale piano arretrato ai sensi dell'art.13 comma 18., La particolare altezza del piano pilotis genera un'altezza massima maggiore di 35 m., pertanto è prevista la deroga all'art.13 comma 12 e 19 del R.E. Sono esclusi dal calcolo gli extra spessori dei solai riferiti alla L.R.n°13/2007
- Art.16 La copertura degli edifici sarà del tipo: a tetto piano, a tetto piano con giardini pensili. Sono consentite le coperture a singola o doppia falda , realizzate in pannellature metalliche con bassa inclinazione purché mascherate dal parapetto perimetrale
- Art.17 Sono consentite forature passanti dei corpi di fabbrica purché estese almeno a due piani sovrapposti e senza la realizzazione dei solai intermedi.
- Art.18 Le quantità di SLP con destinazioni d'uso ASPI o RESIDENZA saranno quelle determinate in Accordo di Programma .
- Art.19 L'angolo Nord-Est dei fabbricati della cortina su Strada della Pronda dovrà prevedere, una struttura metallica multipiano di raccordo tra il volume dell'edificio residenziale a 11 piani f.t. e il fabbricato costituente la media struttura di vendita a in solo piano f.t. con Hf 7 m. Tale elemento architettonico avrà esclusivamente la funzione di mascherare le aperture per il carico scarico previste in fregio al Strada della Pronda e servire come supporto a pannelli per comunicazione video, arredo illuminotecnico , verde verticale ecc.
- Art.20 Le quantità di SLP computate per ogni singola UI, nell'elaborato EL 29/3 al fine della verifica quantitativa complessiva, possono essere trasferite ad altra UI appartenenti alla medesima UMCP nella misura massima del 20%.
- Art.21 I corpi di fabbrica prevalentemente residenziali dovranno prevedere un sistema architettonico di facciata "a pelle" capace di integrare soluzioni di mero tamponamento climatico a schermature anche scorrevoli per ombreggiamento solare, mascheramento di locali accessori, volumi per giardini pensili , logge, serre e balconi.
- Art.22 I volumi vetrate esterni agli appartamenti costituiranno serre captanti o tamponi e potranno essere scomputati dalla SLP anche se superiori a 9 mq. cadauno; purché conformi alle Disposizioni attuative regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia (c.rif. art 6, BUR- 4° supp.al n°31- 7/8/09). In una singola unità immobiliare è consentito alternativamente una serra o una veranda.
- Art.23 E' ammessa la realizzazione di pannelli scorrevoli verticali per ombreggiamento o sistemi fotovoltaici lungo il perimetro esterno degli edifici, formando logge o terrazzi, senza che ciò costituisca perimetro ai sensi dell'art 2.19.2 delle NTA del PRGC.
- Art.24 I pianerottoli di distribuzione agli appartamenti, anche se isolati dal vano scala per compartimentazione antincendio, mediante muri e porte REI, vengono considerati facenti parte del vano scala ai fini del calcolo della SLP ai sensi dell'art.2 NTA del PRGC. La superficie degli stessi potrà derogare da 10% della Sc indicato all' art. 2.23.6 delle NTA del PRGC sino ad un massimo del 15%..