

Indice:

Sezione I. Norme di carattere generale	2
Art. 1. Contenuti e campo di applicazione	2
Art. 2. Efficacia.....	2
Art. 3. Elementi costitutivi	2
Art. 4. Valore prescrittivo degli elementi costitutivi	2
Art. 5. Perequazione urbanistica.....	3
Sezione II. Modalità d'intervento	3
Art. 6. Attuazione del Piano	3
Art. 7. Criteri relativi agli interventi	3
Art. 8. Criteri relativi ai parcheggi.....	4
Art. 9. Disciplina specifica degli interventi.....	4
Art. 10. Caratteristiche costruttive	5
Art. 11. Criteri relativi all'uso di fonti energetiche rinnovabili e di edilizia sostenibile ..	6

Sezione I. Norme di carattere generale

Art. 1. Contenuti e campo di applicazione

Il documento formato dagli elaborati elencati all'art. 3 delle presenti norme tecniche di attuazione (NTA) costituisce il Piano attuativo d'iniziativa privata (PA) previsto dall'art. 3, comma 1, delle norme tecniche della Variante al PRG finalizzata all'attuazione degli interventi previsti dal Piano integrato di sviluppo urbano sostenibile del Comune di Massa (Variante) e regolato dalla scheda normativa R1 allegata alle stesse NTA.

La zona interessata dal PA, è quella individuata negli elaborati grafici della Variante approvata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 18 del 24 febbraio 2010.

Il PA, con le presenti NTA, gli elaborati grafici e la Relazione di fattibilità disciplina gli interventi contenuti nel PIUSS limitatamente al sub-comparto R1b.

Art. 2. Efficacia

Il presente PA è uno strumento urbanistico di dettaglio del PRGC redatto ai sensi dell'art. 70 della LR 1/2005. Per la validità del PA si applica quanto indicato all'art. 68 della LR 1/2005. Per le procedure di approvazione si applicano i disposti di cui all'art. 69 della LR 1/2005.

Art. 3. Elementi costitutivi

Il PA è costituito dai seguenti elaborati e documenti:

A) Quadro conoscitivo, formato da

- Relazione di sintesi del quadro conoscitivo;
- Indagini geologico-tecniche;
- Tav. A1 ó previsioni P.I.U.S.S.
- Tav. A2 ó previsioni Piano Strutturale
- Tav. A3 ó indagini conoscitive
- Tav. A4 ó indagini conoscitive
- Tav. A5 ó reti tecnologiche

B) Quadro progettuale, formato da

- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione di fattibilità;
- Tav B1 ó Progetto planimetria generale
- Tav. B2 ó Edificio di progetto
- Tav. B3 ó Schemi per il calcolo della SUL e dei volumi
- Tav. B4 - Progetto parcheggio pubblico
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;

C) Bozza di convenzione.

Art. 4. Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

Gli elaborati del PA devono essere utilizzati tenendo conto delle precisazioni che seguono:

- è vincolante la localizzazione e la quantità dell'area destinata a parcheggio pubblico;
- è vincolante il numero massimo degli alloggi di edilizia privata pari a 22;
- la forma dell'edificio indicata nelle planimetrie e nei profili individuati nelle Tav. nn. B1, B2 e B3, pur individuando una conformazione planimetrica, sono da ritenersi indicative e potranno motivatamente subire limitate modifiche nel posizionamento sul lotto, nelle dimensioni, nelle destinazioni consentite, nel numero degli appartamenti e nelle altezze, sempre nel rispetto dei parametri urbanistici assegnati, delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dettate dalle presenti norme.

Art. 5. Perequazione urbanistica

La scheda normativa R1 allegata alle norme tecniche della Variante prevede due sub-comparti non contigui: il sub-comparto R1a ed il sub-comparto R1b; su tali aree si interviene applicando il principio della perequazione urbanistica.

All'interno dell'area d'intervento individuata come sub-comparto R1b sono definite:

- la zona destinata a spazio pubblico;
- la zona destinata all'edificazione privata;

La perequazione si applica secondo le disposizioni di cui all'art. 4 delle norme tecniche della variante al PRGC finalizzata all'attuazione degli interventi previsti dal PIUSS.

Sezione II. Modalità d'intervento

Art. 6. Attuazione del Piano

Il PA viene realizzato sulla base di un'apposita convenzione nella quale sono regolate le modalità operative di realizzazione, di cessione e di realizzazione delle opere di urbanizzazione, oltre alle necessarie garanzie. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire secondo un programma operativo concordato tra l'Amministrazione e l'operatore privato.

Art. 7. Criteri relativi agli interventi

Relativamente alle distanze dai confini, dalle strade pubbliche e tra gli edifici, ferme restando le norme DM n. 1444/1968, del Codice Civile, del Codice della Strada e della normativa antisismica, nonché le disposizioni del vigente PRGC e del Regolamento edilizio, sono da rispettare i seguenti criteri:

- i balconi posti all'interno delle semicorti, desunte dallo schema planimetrico relativo al fabbricato fuori terra di cui alle Tav. nn. B1, B2 e B3, possono aggettare fino alla misura massima di 2,50 m. La parte eccedente la quota di 1,75 m viene considerata quale superficie coperta ma non quale Sul.
- i cavedi, le chiostrine ed i pozzi di aerazione/illuminazione sono computati nel calcolo dei volumi ma non in quelli della superficie utile lorda (Sul).

Rispetto ai parcheggi interrati, la sagoma (individuata a tratteggio nella Tav. B1) ed il numero dei livelli non sono elementi prescrittivi. Vanno comunque rispettati i seguenti criteri:

- l'extrasagoma è ammissibile solo per destinazioni a parcheggio e purché venga rispettata la distanza di 1,50 m dai confini privati e di 3,00 m dalla strada pubblica
- in conformità agli assetti idrogeologici il parcheggio interrato può essere realizzato anche su più livelli.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal PA deve essere garantito il mantenimento di una

superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio. Per superficie permeabile di pertinenza di un edificio s'intende la superficie non impegnata da costruzioni fuori terra o interrate che consenta l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche.

Art. 8. Criteri relativi ai parcheggi

Il parcheggio pubblico, individuato nelle Tav. nn. B.1 3 B4 deve essere ceduto all'Amministrazione comunale nella quantità indicata e con le caratteristiche di cui all'art. Art. 10.

All'interno del lotto edificabile il dimensionamento dei parcheggi privati deve e rispettare le seguenti condizioni:

- spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione;
- gli stalli auto devono avere dimensioni minime non inferiori a 2,5x5,0 m

Per i parcheggi relativi alle attività commerciali, in aggiunta a quanto previsto dal comma precedente, devono essere previsti ulteriori spazi per parcheggi nella quantità minima di

- un metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- 40 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

Le aree destinate ai parcheggi privati, nelle quantità minime previste dalle norme vigenti, devono essere vincolate all'uso di parcheggio mediante abbinamento obbligatorio e non separabile ad ogni alloggio od unità immobiliare con apposita indicazione negli atti relativi alle destinazioni di uso e con costituzione di vincolo e/o servitù a richiesta del Comune, con atto da trascrivere nei registri della proprietà immobiliare.

Art. 9. Disciplina specifica degli interventi

La capacità edificatoria del sub-comparto è determinata esclusivamente dalla superficie utile lorda (Sul). In conformità all'art 8 delle NTA della variante PIUSS la Sul si calcola come somma della superficie dei piani degli edifici al netto dei muri perimetrali in quanto soggetti alle deroghe previste dalle recenti normative nazionali e regionali sul risparmio energetico, con la precisazione che le logge devono essere computate nella misura del 50% della loro effettiva superficie.

Nella necessità di operare un opportuno raccordo con l'attuale sistema normativo, il calcolo delle volumetrie, ai fini della determinazione dei contributi concessori, deve invece attenersi a quanto prescritto nel vigente PRGC, fatte salve le deroghe previste ai sensi delle disposizioni di cui al Capo III della LR n. 1/2005 Norme per l'edilizia sostenibile.

Di seguito vengono riportati, i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le aree di standard di progetto da realizzare e cedere al Comune.

- Superficie sub-comparto $Rb1 = 2002$ mq
- Lotto edificabile edilizia residenziale privata = 1510 mq
- Superficie utile lorda ≤ 1741 mq
- Superficie utile netta degli alloggi $\geq 55,0$ mq
- Piani fuori terra n. = 4
- Altezza massima della costruzione = 13,00 ml
- Standard di progetto interno al sub-comparto = 492 mq
- Destinazione d'uso piano terreno: residenza, attività commerciali, terziarie o artigianali

compatibili con la residenza;

- Destinazione d'uso piani superiori: residenza;
- Destinazione d'uso piano interrato: parcheggi, locali di sgombero e/o locali tecnici

Nel caso di funzioni commerciali localizzate al piano terra, l'altezza massima del primo piano fuori terra può raggiungere la quota di 3,50 m dal piano campagna.

Art. 10. Caratteristiche costruttive

Al fine di garantire un adeguato livello qualitativo del nuovo fabbricato devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Prospetti - I fronti dell'ultimo piano devono essere arretrati rispetto alle facciate dei piani sottostanti, in maniera analoga a quanto rappresentato nella Tav. n. B2. È vietato realizzare scale esterne a servizio di unità abitative singole o abbinate collocate ai piani superiori. Non sono ammessi rivestimenti esterni in finto bugnato, con piastrelle in ceramica, cotto, ecc., o con intonaci plastici o sintetici.
- Coperture - Sono ammesse esclusivamente coperture piane oppure a padiglione con colmo e gronda costante e pendenza delle falde non superiore al 30%. Non sono ammesse gronde aggettanti in cls a faccia vista. Non sono ammesse terrazze a tasca, né abbaini. I lucernari non possono avere una superficie superiore a 2 mq sull'intera copertura. Al di sopra della linea di gronda sono ammessi esclusivamente locali tecnici.
- Serramenti, infissi - È vietato l'uso di serramenti e sistemi di oscuramento in alluminio anodizzato, argentato o dorato, nonché l'uso in facciata di vetri specchianti, bruniti o fumé. Le vetrine esterne, gli ingressi ai negozi, uffici e laboratori, potranno essere realizzate esclusivamente con vetrate a giorno, o con profili in legno o in metallo verniciato.
- Impianti tecnologici - È vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti spazi di uso pubblico. Le caldaie, le unità esterne di impianti di climatizzazione, ecc., devono essere contenute in vani tecnici integrati nel corpo edilizio o comunque opportunamente schermate in modo da non essere visibili dagli spazi di uso pubblico. Non sono ammesse canalizzazioni in vista, ad esclusione di gronde e pluviali metallici. Per l'intero edificio è ammessa, sulla copertura, l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitare. Sono vietate installazioni sulla facciata.
- Recinzioni - Sono ammesse esclusivamente recinzioni di tipo vegetale (siepi), eventualmente sostenute da reti metalliche e poste su muretti di altezza massima pari a 40 cm.

Al fine di garantire un adeguato livello qualitativo dello spazio pubblico adibito a parcheggio devono essere osservate le seguenti prescrizioni.

- Gli stalli devono essere pavimentati in lastre in pietra naturale o massetti in cls al quarzo con colorazioni naturali
- L'area a parcheggio deve essere alberata con essenze arboree appartenenti alla tradizione locale, quali agrumi, lecci o altre essenze rilevate nell'ambiente cittadino.
- Per il marciapiede sono ammesse pavimentazione in marmo o pietra naturale.
- Vialetti all'interno di aree verdi: lastre in pietra o cls, massetti in cls al quarzo con colorazioni naturali, calcestruzzo architettonico, conglomerati a base di bitume trasparente.

- Chiusini e caditoie dovranno essere in ghisa o pavimentate dello stesso materiale delle superfici in cui sono inserite
- Tutte le variazioni di quota superiori a 1 cm poste lungo gli itinerari pedonali dovranno essere superabili con rampe per disabili di pendenza non superiore al 5%.
- Gli elementi di arredo urbano devono essere coordinati fra loro e, per quanto possibile, con quelli delle aree contermini.

Art. 11. Criteri relativi all'uso di fonti energetiche rinnovabili e di edilizia sostenibile

Rispetto all'uso di fonti energetiche rinnovabili e di tecnologie per il risparmio energetico negli edifici, risultano prescrittive le normative regionali e nazionali. Gli impianti devono comunque garantire il minimo impatto visivo adeguandosi eventualmente ai caratteri architettonici degli edifici e/o morfologici e paesaggistici dell'area.

Nel rispetto del D.Lgs 192/2005 e delle Linee guida regionali per l'edilizia sostenibile emanate con DGR n. 218 del 3 aprile 2006, in fase di progettazione degli interventi previsti nel PA, devono essere adottate le misure di mitigazione degli effetti sulle risorse naturali, tenuto conto che il punteggio complessivo dell'intervento, calcolato secondo le modalità previste nelle stesse Linee guida in funzione delle prestazioni energetico-ambientali dell'edificio, deve essere non inferiore a 4.

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

La superficie delle serre solari di cui all'art. 146 della LR 1/2005 non deve superare il 20% della Sul dell'alloggio di riferimento, sempre nel rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati.

L'edificio deve essere dotato d'impianto per il riciclo delle acque piovane.