

**PIANO PARTICOLAREGGIATO "ABITARE SOCIALE E RIQUALIFICAZIONE
QUARTIERE GARIBALDI"**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

art. 1

Il Piano particolareggiato (in appresso: "il Piano") disciplina l'area identificata nella Tav. 1-B di progetto del Piano Particolareggiato e dà attuazione alla Variante di Regolamento Urbanistico (in appresso: "R.U.") ad esso contestualmente approvata, e persegue le finalità in essa descritte.

art. 2

Il Piano Particolareggiato recepisce le definizioni contenute nelle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del R.U. e nel Regolamento Edilizio vigente.

Vengono altresì specificate le seguenti ulteriori definizioni:

Area di concentrazione dell'edificato

(o "lotto") è l'unità minima di intervento, non frazionabile, in cui concentrare le utilizzazioni edificatorie prodotte dagli indici di Piano.

Indice di Piano

è il prodotto fra l'indice di Utilizzazione territoriale e la complessiva superficie territoriale dell'area di competenza.

Volume

prodotto tra SLP e altezze di interpiano, calcolate a partire dall'estradosso del solaio del piano terra fino all'estradosso del solaio del piano primo e così via fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Nel caso di coperture inclinate o curvilinee il volume dell'ultimo piano abitabile è il prodotto tra SLP e altezza media calcolata a partire dal pavimento fino all'intradosso del solaio di copertura.

Lo spessore dei muri esterni e dei solai del piano terra e dei piani superiori rispettivamente ai fini del calcolo delle S.L.P. ed ai fini del calcolo delle altezze di interpiano viene convenzionalmente individuato in mt. 0,30.

I maggiori spessori non sono computati ai fini del contenimento dei consumi energetici e ai fini dei contenimenti acustici.

Superficie Lorda di Pavimento

Come definita dall'art. 19, punto 10 del Regolamento Edilizio.

art. 3

Il comparto territoriale compreso nel Piano Particolareggiato è suddiviso in :

- Consolidato Urbano ;
- Consolidato urbano da sostituire;
- Consolidato urbano da recuperare per servizi;
- Verde pubblico attrezzato esistente;
- Verde pubblico attrezzato di progetto;
- Servizi esistenti;
- Servizi di progetto;
- Parcheggi pubblici e viabilità di progetto;
- Edilizia residenziale pubblica a canone sostenibile ed edilizia convenzionata di nuova realizzazione.

art. 4

Indici di Piano

Definizione di consolidato urbano:

Insieme di aree edificate sulla base di precedenti piani regolatori e piani attuativi pubblici e privati nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.

Tale insieme si articola in:

- a) aree residenziali edificate con programmi e piani di matrice pubblica;
- b) aree edificate ad iniziativa privata, comprensive anche di aree di impianto storico.

Modificazioni dell'assetto del Consolidato Urbano:

Modificazioni degli edifici esistenti - Ambito 4:

Per gli edifici recenti privati classificati nel gruppo di edifici n. 5 nel vigente Regolamento Urbanistico sono ammessi interventi di:

- Ordinaria, straordinaria manutenzione;
- Restauro e Risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ;
- sostituzione nel rispetto del volume originario e con altezza non superiore a quella degli edifici adiacenti o contermini;
- Per gli edifici recenti destinati ad attività produttive e relative aree di pertinenza, sono ammessi interventi di sostituzione a parità di volume con ammissibile incremento della S.L.P. esistente calcolata dividendo il volume degli edifici per un'altezza virtuale di interpiano pari a m. 4.
- Nei casi di intervento mediante sostituzione edilizia debbono essere assicurati parcheggi privati pertinenziali nei limiti di cui alla Legge 122/89.

I parcheggi pertinenziali, qualora non reperibili, possono essere localizzati in un raggio di m.500 dall'intervento.

Per gli edifici recenti privati classificati nel vigente Regolamento Urbanistico nei gruppi di edifici n. 3 “edifici di immagine storico-ambientale” sono ammessi interventi di:

- Ordinaria, straordinaria manutenzione;
- Restauro e Risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia. Gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue e al miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente. Deve inoltre essere tramandata la qualità storico-architettonica delle parti esterne e delle altre parti dell'edificio presenti e rilevate nella documentazione da allegare alla pratica comunale.

Modificazioni degli esistenti edifici edificati con piani e programmi di matrice pubblica:

sono ammessi interventi di:

- Ordinaria, straordinaria manutenzione;
- Restauro e Risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza modifica dell'aspetto esteriore dei fabbricati, salvo le opere necessarie per il superamento delle barriere architettoniche.

Consolidato Urbano di matrice pubblica da sostituire – Ambito 4 A:

- Comprende gli edifici di via Giordano Bruno per l'82% di proprietà pubblica, siti sul lato destro di detta via, guardando le mura Lorenesi;
- E' consentito l'intervento di sostituzione edilizia dei volumi esistenti, fino ad un massimo di mc. 22.582 o di quanto sarà verificato a seguito di un più dettagliato rilievo volumetrico in sede di redazione del progetto definitivo, secondo i parametri indicati nelle tavole di Piano.
- Nel caso che l'edificazione degli edifici sia attuata da più soggetti, al fine di assicurare la massima utilizzazione della S.L.P. prevista, tali soggetti attuatori dovranno presentare preventivamente un planivolumetrico condiviso, da valutarsi da parte del 4^o Dipartimento – Politiche del Territorio.

Consolidato Urbano di proprietà pubblica da recuperare per servizi – Ambito 2:

- Comprende l'edificio colonico parzialmente adibito a sede della soc. Pontino Calcio, interno alla Piazza Ferrucci, per il quale è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con destinazione di uso per servizi e con l'obbligo a mantenere la qualità storico-architettonica delle parti esterne.

Verde Pubblico attrezzato esistente – Ambito 3 A:

- Sono consentite le destinazioni d'uso proprie del servizio insediato. Sono ammessi interventi di riqualificazione anche con inserimento di attrezzature per lo svago e lo sport.
- Per gli edifici e le strutture recenti esistenti sono consentiti interventi di Ristrutturazione edilizia, ampliamento e sostituzione.
I parametri edilizi sono definiti in sede di progetto di opera pubblica.

Verde Pubblico attrezzato di progetto – Ambito 3:

- sono ammessi interventi di riqualificazione del verde esistente, anche con l'inserimento di strutture coperte e/o edifici per attività sportive, di pista ciclabile e percorsi pubblici;
- I parametri edilizi per le nuove strutture e/o edifici sono definiti in sede di progetto di opera pubblica.
- E' prevista la riqualificazione architettonica e di arredo a verde della Piazza Ferrucci, dell'area attualmente occupata dal distributore di carburanti che deve essere dismesso in quanto incompatibile nel Piano di distribuzione dei carburanti per autotrazione e dell'area di via Russando Capocchi – viale Ippolito Nievo, dopo la demolizione degli ex bagni pubblici.

Nelle Aree a verde pubblico attrezzato esistente e di progetto è ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico previa redazione di specifica convenzione a disciplina delle modalità e delle forme di gestione e di uso che garantiscano un vantaggio pubblico.

Servizi Esistenti – Ambito 4:

Per la Residenza Sanitaria Assistita di Via Passaponti sono ammessi gli interventi di:

- Ordinaria, straordinaria manutenzione;
- Restauro e Risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Servizi Esistenti in edifici storici – Ambito 6 A:

Ex edifici doganali di Porta Fiorentina, edifici individuati nel vigente regolamento urbanistico nel gruppo n. 1 “Monumenti, mura e fossi. Sono ammessi interventi di:

- Ordinaria, straordinaria manutenzione;
- Restauro e Risanamento conservativo;

Gli interventi sono finalizzati al restauro filologico, alla rimozione di tutti gli elementi incongrui e al ripristino delle strutture originarie.

Sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti rispetto alle tecniche costruttive originarie.

- Sono ammissibili destinazioni di uso per attività, di Servizio alle Persone, Terziarie e Espositive, Congressuali e Fieristiche, come definite all'art. 20 del vigente Regolamento Edilizio.

Servizi di Progetto – Ambito 6 B:

Nell'Area del Mercato Ortofrutticolo è ammessa la realizzazione di un edificio per Servizi, come dettagliato nelle tavole di Piano.

- S.L.P. massima mq. 2.900.
- Volume massimo consentito mc. 8.700
- H. massima fuori terra m. 11,00
- Piani 3 fuori terra
- Piani interrati 1 per servizi tecnologici e parcheggi pertinenziali
- Distacchi dai fabbricati e dalle aree massime di concentrazione dell'edificio, come riportato nella Tav. 8 di Piano.

Parcheeggi pubblici e Viabilità di Progetto – Ambiti 2, 4, 5B:

- I Parcheeggi pubblici costituiscono standard urbanistico e pertanto debbono essere realizzati nella consistenza e forma prevista nelle tavole di Piano.

La viabilità di progetto può essere soggetta a piccole modifiche che non alterino significativamente il disegno previsto nelle tavole di Piano.

E.R.P. e Edilizia a canone sostenibile e Edilizia convenzionata - Ambiti 5A e 5B:

Nell'Area del Mercato Ortofrutticolo è ammessa la realizzazione di edifici residenziali pubblici e a canone sostenibile e di attività terziarie e commerciali di servizio. In tale area vengono compresi anche l'edificio residenziale a canone sostenibile comprensivo di attività commerciali e terziarie e l'edificio per edilizia convenzionata, nonché l'edificio ad edilizia sovvenzionata, di cui al Bando promosso dalla Regione Toscana ai sensi del D.M. 2295/08, come dettagliato nelle tavole di Piano.

- I.T. 0,50 mq./mq.
- S.T.= mq. 22.770
- S.L.P. massima complessiva mq. 11.385, negli Ambiti 5A e 5B di cui alla Tav. 2A, come ripartito nella Tav. 7. Di cui, max. mq. 9.280 ad uso residenziale, max. mq. 1.035 per attività terziarie e max. mq. 1.070 per attività commerciali.
- Volume massimo consentito mc. 34.155, negli Ambiti 5A e 5B di cui alla Tav. 2A, come ripartito nella Tav. 7.
- H. massima fuori terra, quella derivante dal numero dei piani indicati nella tav. 3 prendendo come altezza interpiano m. 3.00, alla quale si somma m. 1,50 (massima quota di estradosso del primo solaio fuori terra) e il maggiore spessore dei solai interpiano, comunque non superiore a m. 0,20 rispetto allo spessore convenzionale di m.0.30.
- Piani fuori terra, come riportato nella Tav. 3 di Piano
- Piani interrati, 1 per servizi tecnologici e parcheggi pertinenziali;
- Distacchi dai fabbricati e dalle aree massime di concentrazione dell'edificato, come riportato nella Tav. 8 di Piano.
- Nel caso che l'edificazione degli edifici, ad esclusione di quelli di cui al Bando promosso dalla Regione Toscana ai sensi del D.M. 2295/08, sia attuata da più soggetti, al fine di assicurare la massima utilizzazione della S.L.P. prevista, tali soggetti attuatori dovranno presentare preventivamente un planivolumetrico condiviso, da valutarsi da parte del 4[^] Dipartimento – Politiche del Territorio.

art. 5

Qualità e finiture degli edifici da realizzare in ambito del Piano Particolareggiato:

- Struttura portante in cemento armato o in muratura.
- La struttura portante, se in cemento armato non dovrà essere a faccia vista.
- Il tamponamento esterno dei fronti degli edifici potrà essere in laterizio a faccia vista, con esclusione dei mattoni color rosso, o ad intonaco opportunamente tinteggiato;
- Gli infissi esterni dovranno essere esclusivamente in legno o metallo.
- I sistemi di oscuramento dei vani debbono essere del tipo persiane alla fiorentina in legno o in metallo o avvolgibili in P.V.C. del tipo pesante.
- Le coperture potranno essere del tipo a falda inclinata con tetto in rame o in embrici e coppi del tipo toscano o Portoghese, oppure piane, pavimentate o inerbite.
- Il parapetto delle coperture piane dovrà avere un'altezza minima di m. 1,80, atta a nascondere eventuali pannelli solari, camini, comignoli e vani extracorsa degli ascensori.
- I parapetti dei terrazzi potranno essere in ferro o pieni, utilizzando i medesimi materiali dei tamponamenti esterni degli edifici, oppure potranno essere in vetro antisfondamento.
- Le soglie, le copertine dei parapetti pieni dei terrazzi e dei parapetti delle coperture piane e i davanzali dovranno essere in marmo o in travertino.
- I vani extracorsa degli ascensori dovranno essere contenuti nell'ingombro delle coperture a falda inclinata e entro l'altezza del parapetto delle coperture piane.
- I camini e i comignoli fuoriuscenti dalle coperture dovranno essere incassettati con l'uso degli stessi elementi murari delle facciate degli edifici.
- I pluviali e le docce dovranno essere in rame.
- Le antenne TV e le parabole satellitari dovranno essere centralizzate.
- Sono vietati stenditoi sui fronti degli edifici.
- Qualora siano previsti canali di gronda a vista questi devono essere realizzati con materiali idonei quali l'acciaio inox e il rame, con l'utilizzazione di tipologie e fogge di carattere lineare e sobrio.
- I pluviali, anch'essi di forma semplice, dovranno essere realizzati con lo stesso materiale dei canali di gronda.
- Per la realizzazione di canali di gronda e pluviali sono ammissibili materiali plastici, lamiera zincata e fibrocemento.
- L'arrivo a terra dei pluviali deve essere opportunamente raccordato con la pavimentazione in modo da non costituire intralcio alle persone.

volumi tecnici impianti tecnologici e igienico sanitari:

I volumi tecnici dovranno avere una conformazione esterna consona e coerente all'immagine dell'edificio a cui sono riferiti. Questa prescrizione avrà particolare significato in tutti quei casi in cui

detti volumi, per la loro posizione o per la loro consistenza volumetrica, avranno una particolare rilevanza nel contesto architettonico in cui sono inseriti.

Tutti gli impianti tecnologici non potranno essere in vista e dovranno essere attuati gli accorgimenti necessari al loro inserimento organico nel contesto architettonico di riferimento.

Gli impianti tecnologici posti sulle coperture piane dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

-dovranno essere schermati rispetto a un punto di vista collocato a terra o ad altezze simili all'edificio effettuando un prolungamento della cortina muraria perimetrale in modo che il parapetto sia alto minimo m. 3,00 e in ogni caso superiore o uguale all'ingombro in altezza degli impianti, comunque, di norma gli impianti non dovranno superare l'altezza di m. 3,00 dal pavimento della copertura piana;

-al fine di non essere visibili rispetto a punti di vista collocati ad altezze uguali o superiori a quella dell'edificio tutti gli impianti, compreso canalizzazioni la cui sezione sviluppi una superficie esterna pari o superiore mq.0,80, dovranno essere dotati di una schermatura verticale e orizzontale;

-tale schermatura dovrà essere realizzata con un grigliato metallico tipo "persiana" in modo da non permettere la vista degli impianti con qualsiasi angolatura visiva.

Le canne di ventilazione dovranno essere prolungate sopra la copertura, secondo quanto prescrivono le normative vigenti, ed i torrini sporgenti sul tetto dovranno essere preferibilmente in rame o acciaio inox.

E' vietato costruire canne fumarie o canne di aspirazione applicate alle pareti esterne dei muri prospicienti suolo pubblico o di uso pubblico, così come è vietato far uscire tubi per l'eliminazione del fumo attraverso porte, finestre e simili.

cassette ed armadiature impiantistiche:

- I contenitori per le apparecchiature tecniche dei vari impianti (elettrici, idraulici, telefonici, gas, fibre ottiche,...), devono essere posti in collocazioni facilmente accessibili all'esterno degli edifici, ma limitandone al massimo l'evidenza visiva. Si dovranno utilizzare, pertanto, gli stessi materiali delle strutture edilizie in cui le cassette e le armadiature impiantistiche si vanno ad inserire, nel modo più mimetico e celato possibile. A tale scopo, si dovranno contenere al minimo indispensabile le dimensioni dell'ingombro, ricercando anche soluzioni alternative, come la realizzazione di incassi nelle murature e di cavedi.

art. 6

Risparmio energetico e delle risorse e sostenibilità ambientale:

- Tutti gli edifici, siano essi con destinazione residenziale, siano essi con le altre destinazioni ammesse, devono essere progettati in maniera da risultare a basso fabbisogno energetico e ad alta sostenibilità ambientale ai sensi dell'art. 37 della L.R. 1/2005 e del DPGR n. 2R/2007 e delle Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana, di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005, modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.
- Basso fabbisogno energetico significa contenimento dei consumi tramite un'attenta progettazione impiantistica, l'installazione di fonti di energia a basso consumo e l'uso di idonei accorgimenti di isolamento termico.
- Alta sostenibilità ambientale significa rispetto della salute e dell'ambiente.
- Tutti i fabbricati devono essere costruiti con materiali ecologici, igroscopici ed ecocompatibili.
- I materiali ecologici sono quelli a basso impatto ambientale nell'estrazione, lavorazione e distribuzione e non nocivi per la salute.
- I materiali igroscopici sono quelli che garantiscono una corretta regolazione dell'umidità negli ambienti.
- I materiali ecocompatibili sono quelli che nel ciclo delle loro fasi di vita, dalla produzione all'uso, dalla manutenzione allo smaltimento, creano minor danno alla salute delle persone e dell'ambiente.
- Vengono considerati ecocompatibili, a titolo esemplificativo, i seguenti materiali:
 - - pietre naturali possibilmente non di origine vulcanica;
 - - vetri;
 - - laterizi e blocchi microporizzati con segatura di legno o pula di riso, privi di fanghi industriali;
 - solai di tipo fonoassorbente, igroscopici, che non si carichino elettricamente, permeabili alle energie naturali e non disturbanti il campo magnetico naturale;
 - coperture di tipo ventilato con coppi e tegole possibilmente non murati, con elementi impermeabili, permeabili al vapore e traspiranti, e a tetto verde sia a coltivazione estensiva, sia intensiva;
 - intonaci a base di calce;
 - legni, trattati con prodotti naturali tipo cera d'api, olio di lino, resine di conifera ed essenze di pino, tratti da piante rinnovabili quali faggio, rovere, pioppo, olmo; è vietato l'uso di trattamenti chimici e di legno tropicale;
 - isolanti: sughero, pannelli in fibra di legno, argilla espansa, fibra di legno e di cocco, guaina e fibra di cellulosa, juta, pomice, perlite riolitica, vetro cellulare espanso, lana naturale, cocchiopesto;
 - pitture e smalti: a contenuto minimo di solventi dannosi e metalli pesanti, a base di calce, di resine naturali, cere, oli densi;
 - pavimenti e rivestimenti in pietre naturali, in laterizio, in ceramica, in gres, in parquet non di legno tropicale, né trattato con vernici poliuretane;
 - è vietato l'uso di pavimenti e rivestimenti in PVC.

In tutti i fabbricati devono essere utilizzati i seguenti accorgimenti progettuali e costruttivi, fermo restando quanto previsto dalle leggi vigenti in materia:

- a) recupero delle acque piovane ad uso irriguo e non potabile;
- b) reti separate per cassette WC e per tutte le utenze non potabili in genere;
- c) impianti elettrici con l'uso di cavi schermati protettivi dell'inquinamento elettrico e con l'applicazione di disgiuntivi elettrici contro l'inquinamento elettromagnetico, a schema semplificato con percorsi a stella e calcolati in base al locale in esame;
- e) impianti di riscaldamento con sistema ad irraggiamento a pavimento e/o a battiscopa;

art. 7

Oltre a quanto previsto dalle presenti norme e, naturalmente, da quelle di legge, ogni intervento deve essere conforme alle prescrizioni del R.E., salvo il caso di esplicito contrasto fra queste ultime e le presenti N.T.A., che prevalgono sulle norme del R.E., ove difformi.

Art.8

Gli interventi previsti possono essere realizzati a stralci funzionali, in seno agli Ambiti rappresentati nella Tav. 2A di Piano.

Gli schemi planivolumetrici di cui alle Tav. grafiche di Piano n. 3, n. 4 e n. 7 sono puramente indicativi e non vincolanti per la progettazione degli edifici.

Sono invece vincolanti:

La conformazione delle massime aree di concentrazione dell'edificato e i distacchi tra di esse ed i fabbricati limitrofi, come riportato nella Tav. n. 8 di Piano;

L'arredo a verde lungo la strada di Piano prevista all'interno dell'attuale comparto del mercato ortofrutticolo, ove debbono essere impiantate alberature di alto fusto di 2° grandezza secondo le caratteristiche disciplinate dall'art. 3 e seguenti del Regolamento del Verde Pubblico e Privato in vigore;

La disposizione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico di progetto, riportati nelle Tav. di Piano, in quanto costituenti Standard Urbanistico.

Il Progettista
Arch. Fulvio Rossi