

APPENDICE NORMATIVA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Variante sostanziale al PUA AMBITO A12-05 1°STRALCIO – COMPARTO URBANO EST ZONA SS9 (approvato con atto C.C. n. 41 del 22/05/2009) per modifiche all’attuazione dei lotti commerciali n. 58 e n. 59 e dei lotti n. 51, n. 55/56, n.10, n. 19/20 e macrolotto 2 Sub C approvata con atto C.C. n. _____

1) Destinazioni d’uso

La destinazione **Terziario/Direzionale collocata nel macrolotto 2 Sub C e nel lotto 51** potrà avere i seguenti usi compatibili con la funzione residenziale e con basso carico urbanistico, adattabili alla tipologia proposta negli elaborati grafici:

- D1 Studi professionali, ambulatori privati, banche, assicurazioni, agenzie finanziarie e uffici in genere;
- D3 Attività private culturali, sociali-ricreative (asili nido, micronidi, baby parking, spazio bambini ecc.), sportive (palestre, ecc.) e di spettacolo;
- D4 Attività sanitarie ed assistenziali (private);
- D5 Attività terziarie specializzate (laboratori di ricerca, servizi tecnici ed informatici, ecc.);
- D6 Servizi privati di istruzione pre-scolastici, dell’obbligo, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca;
- D11 Attività di tipo religioso non rientranti tra i luoghi di culto;
- E1 Esercizi commerciali di vicinato (c1-alimentari; c2 – non alimentari);
- E8 Pubblici esercizi;
- E9 Artigianato dei servizi alla persona e alla casa (estetista, parrucchiere, gelataio, calzolaio, orafo ecc.), ai beni di produzione, alle imprese e laboratoriale, nonché agli automezzi limitatamente ai cicli ed ai motocicli;
- G16 Attività culturali, sociali, ricreative, attrezzature sportive, per lo spettacolo e relativi impianti.

2) Prescrizioni per fase PdC/esecutiva derivanti da esame istruttorio

LOTTO 55/56: la tipologia si intende adeguata nel suo schema generale, tuttavia è necessario:

- verificare le soluzioni distributive interne al fine di evitare aperture frontali tra pareti antistanti; a tal fine, se necessario, si consideri una flessibilità anche nella aggregazione dei moduli (ribaltamento ds/sx...);
- scale a ventaglio o zampa d'oca saranno ammissibili solo con larghezza minima di 1 m., secondo gli indirizzi assunti dalla C.Q.A.P.;

Tipologie lotti commerciali (LOTTI 58-59):

- l'altezza proposta di 6,30 m. deve ritenersi indicativa al fine di poter modulare al meglio, in fase di progettazione edilizia, i rapporti proporzionali tra i vari elementi di facciata, in particolare la pensilina.
- Facciate: dovranno avere un parapetto in copertura di altezza sufficiente ad occultare, dai vari punti di vista e distanza, i macchinari e/o impianti tecnici di copertura.

In sede di PdC in particolare dovrà essere accuratamente indicato/scelto il materiale/colore della pensilina elemento particolarmente significativa della tipologia, nonché gli accostamenti/ e varianti cromatiche.

- Prospetti. Sono da ritenersi validi quelli con finestre a terra, in quanto qualificanti la funzione degli edifici.
- Pareti verticali. Tra le varie soluzioni prospettate saranno da approfondire in fase di PdC, tenendo conto della miglior adeguatezza alla soluzione architettonica e miglior garanzia di tenuta nel tempo. Sarà cura del soggetto proprietario la corretta e duratura manutenzione, tale da non generare effetti di degrado delle strutture e della immagine urbana.
- Dovrà essere ricercata idonea soluzione architettonica/vegetazionale degli elementi di separazione (muretto – siepe) del lotto 59, mantenendo la continuità dei percorsi pedonali.
- Dovrà essere studiata analoga e coordinata soluzione anche per lotto 58.

Tipologia lotto 19/20: i lotti con tipologia condominiale affacciati su Via Rita Levi Montalcini (lotti 19-20, lotto 25-26) dovranno adottare medesima tipologia (blocco condominiale) e consistenza planovolumetrica, nonché medesimo linguaggio compositivo ed architettonico di quello già realizzato, prevedendo tra loro variazioni cromatiche, materiche e di dettaglio (si veda in particolare il parere espresso nell'ultima C.Q.A.P.).

Nella tipologia condominiale dovrà essere possibilmente ricavato:

- a) un ambiente interno di servizio comune;

- b) uno spazio verde comune, eventualmente spostando i parcheggi pertinenziali sul lato est; analogamente dovrà essere fatto per il condominio lotto 25-26, così da creare una più significativa consistenza verde;

Macrolotto 2C: la soluzione distributiva della quota terziaria nel macrolotto 2C dovrà garantire adeguata ampiezza e funzionalità degli spazi pertinenziali dedicati alla sosta auto, in ragione della nuova funzione introdotta.

Spazi pubblici:

- In occasione della sistemazione della illuminazione si chiede di inserire previa verifica con settore LLPP, una predisposizione per installazione di colonnine di ricarica auto elettriche.
- In sede di PdC, all'interno dei lotti fondiari n. 58 e 59, ottimizzare la distribuzione di dotazione di alberature, arboree ed arbustive in modo da massimizzare gli effetti micro-climatici, in sinergia con la progettata fascia di verde stradale.