



# **PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA RIORGANIZZAZIONE E IL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI CULTURALI E SOCIO ASSISTENZIALI UBICATI IN VIA ROMA A PIANDISCO’;**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Il responsabile del servizio**

*Arch. Marco Novedratsi*

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## Sommario

Note generali .....	2
Articolo 1 – Tipologie edilizie.....	2
Articolo 2 – Destinazioni d’uso .....	2
Articolo 3 – Servizi culturali .....	2
Articolo 4 – Aree scoperte connesse ai servizi culturali.....	3
Articolo 5 – Servizi per l’assistenza sanitaria.....	3
Articolo 6 – Aree destinate alla sosta veicolare e agli accessi ai diversi servizi .....	3
Articolo 7 – Categorie di intervento .....	4
Articolo 8 – Intervento sulla ex Filarmonica e aree circostanti .....	4
Articolo 9 – Programma di attuazione .....	4
Articolo 10 – Strumenti di attuazione.....	4
Articolo 11 – Progetto di riedificazione urbanistica-edilizia .....	5
Articolo 12 – Progetto esecutivo.....	5
Articolo 13 – Parti esterne dell’edificio.....	5
Articolo 14 – Elementi tecnologici .....	6
Articolo 15 – Insegne per informazioni di interesse pubblico .....	6
Articolo 16 – Arredi delle aree esterne .....	6
Articolo 17 – Norme transitorie.....	6

## Note generali

Le presenti norme riguardano gli interventi da effettuarsi sugli edifici e sulle aree pertinenziali, ricomprese nel perimetro del piano particolareggiato.

Gli edifici sono di proprietà dell'Amministrazione comunale, anche se sono in parte gestiti da gestori terzi (USL8 e Confraternita di Misericordia).

Gli interventi cui le presenti norme si riferiscono riguardano l'ampliamento e la riqualificazione degli edifici e delle aree pubbliche mediante interventi diretti da parte dell'Amministrazione o da parte dei soggetti gestori degli edifici.

L'area interessata dal piano particolareggiato misura 3.257,00 metri quadri.

Le presenti norme costituiscono parte integrante del piano particolareggiato. Tutti gli interventi di trasformazione o modificazione di edifici, manufatti, opere e ambiente naturale da effettuare all'interno dell'area devono essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale previo accertamento della loro conformità alle presenti norme e ai relativi elaborati grafici di progetto a carattere prescrittivo, salvo l'applicazione di altre norme specifiche o modifiche delle norme esistenti.

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

1. N.2 tavole dello stato di fatto – scala 1:250;
2. N.2 tavole dello stato di progetto – scala 1:250;
3. N.1 tavola di progetto per la ex Filarmonica – scala 1:200;
4. documentazione fotografica;
5. relazione tecnica;
6. norme di attuazione;
7. previsione di spesa.

## Articolo 1 – Tipologie edilizie

Le tipologie degli edifici che ricadono nell'area del piano particolareggiato sono le seguenti:

1. Ex Filarmonica: edificio isolato in muratura a un piano fuori terra con volume annesso, realizzato oltre 70 anni fa, ma sul quale è stata effettuata una verifica di interesse culturale che con atto n.1693 del 14/02/2019 ne ha decretato l'esclusione dai beni di cui all'art. 10 c.1 del D.Lgs. 42/2004
2. Biblioteca, Distretto e Rimesse mezzi: edifici in cemento armato, a un piano fuori terra, privi di valore architettonico

## Articolo 2 – Destinazioni d'uso

Gli edifici e le aree pertinenziali hanno la seguente destinazione d'uso: **servizi culturali (Sd - attività prevalente), servizi per l'assistenza sanitaria (Sh), viabilità pedonale (Sz), posteggi (Sp) e verde pubblico (Sv)**. L'attuazione del piano particolareggiato avviene nel rispetto delle destinazioni d'uso suddette e meglio descritte nella tavola prescrittiva relativa allo stato di progetto.

## Articolo 3 – Servizi culturali

Questi comprendono i servizi bibliotecari consistenti in:

1. Deposito libri aperti alla consultazione e al prestito;
2. Deposito del Fondo Peter Russell, con consultazione condizionata;
3. Sala di lettura e studio, spazio per attività con bambini, sala polivalente per convegni, proiezioni, eventi culturali e per attività di studio in gruppo;

4. Percorso espositivo all'aperto organizzato nello spazio compreso tra gli edifici, con attrezzature per eventi temporanei.

L'organizzazione dei servizi culturali è demandata principalmente all'Amministrazione Comunale, ma può essere anche affidata a gestori esterni, previa convenzione con l'Amministrazione e nel rispetto delle funzioni principali dell'area e degli spazi urbani circostanti.

Gli interventi sugli edifici che costituiscono i servizi culturali devono rispondere ai seguenti requisiti:

1. Dare luogo a spazi aventi dimensioni adeguate all'uso cui sono destinati;
2. Garantire adeguati livelli di comfort sia in termini di luminosità, sia in termini di condizioni ambientali (caldo, freddo, umidità), nel rispetto del criterio fondamentale del contenimento di dispendio energetico;
3. Avere un adeguato livello estetico, commisurato alle funzioni ospitate;
4. Impiegare materiali che siano resistenti, sicuri (meccanicamente e chimicamente), facilmente manutenibili e, all'occorrenza, sostituibili, secondo quanto disposto dalle linee guida riferite ai criteri ambientali minimi (CAM);
5. Garantire la sicurezza degli utenti, anche nell'eventualità di eventi eccezionali (incendi, sismi, situazioni di panico);
6. Garantire la piena accessibilità a tutti i servizi anche agli utenti disabili.

## Articolo 4 – Aree scoperte connesse ai servizi culturali

Le aree di cui trattasi sono individuate nella tavola prescrittiva e comprendono:

1. Aree per la mobilità pedonale, inclusa quella per utenti disabili;
2. Aree espositive;
3. Aree per il relax.

Tutte le aree devono essere progettate in modo tale da soddisfare i seguenti requisiti:

1. Garantire l'accessibilità agevole e sicura agli spazi esistenti, compresi gli utenti disabili;
2. Essere realizzate con materiali adeguati esteticamente al contesto e alle funzioni culturali cui si riferiscono;
3. Aumentare il livello di comfort delle aree scoperte e degli edifici che vi prospettano;
4. Essere realizzate con materiali sicuri, afferenti all'architettura sostenibile e facilmente manutenibili, secondo quanto disposto dalle linee guida riferite ai criteri ambientali minimi (CAM).

## Articolo 5 – Servizi per l'assistenza sanitaria

Il piano particolareggiato non prevede modifiche sostanziali dell'assetto attuale degli spazi destinati ai servizi sanitari, sia per quanto riguarda l'edificio che li ospita, sia per quanto riguarda l'accessibilità.

## Articolo 6 – Aree destinate alla sosta veicolare e agli accessi ai diversi servizi

Gli interventi sulle aree destinate alla mobilità e alla sosta veicolare dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

1. Garantire una maggiore capienza dei parcheggi, mediante l'allargamento della strada di accesso nel parcheggio a nord est del distretto e mediante la occupazione di una porzione dell'area verde a ovest di piazza Cuccoli (sottoutilizzata allo stato attuale);
2. Garantire la corretta regimentazione delle acque di superficie, nelle condizioni di massima piovosità attesa;

3. Essere realizzati con materiali sicuri, adeguati esteticamente, resistenti, facilmente pulibili, manutenibili e sostituibili, anche per parti;
4. Essere corredati di segnaletica orizzontale e verticale di chiara interpretazione, incusa quella riguardante le funzioni contenute negli edifici.

## Articolo 7 – Categorie di intervento

Gli interventi consentiti in attuazione del piano particolareggiato, a norma dell'art.95 c.3 del Regolamento, sono tutti quelli previsti nelle vigenti NTA dagli art.22 e 23, nonché dagli articoli da 34 a 42, che, nel loro insieme, consentono ogni tipo di intervento che si renda necessario in ragione delle funzioni e delle attività svolte con l'unica prescrizione che eventuali ampliamenti, nella misura massima comunque stabilita in 300 mq di SUL, siano possibili solo per l'edificio 1 (ex filarmonica), anche contestuali a demolizione e ricostruzione, solo se finalizzati al suo collegamento con l'edificio 2 (biblioteca comunale).

## Articolo 8 – Intervento sulla ex Filarmonica e aree circostanti

Tale intervento prevede: la sostituzione totale o parziale dell'esistente edificio, con densità, allineamenti, tipologie e destinazioni d'uso di cui alle previsioni della tavola prescrittiva. L'intervento deve essere riferito all'edificio e alle aree circostanti, inclusa una porzione dell'attuale piazza Cuccoli. I parametri per l'edificazione sono definiti dagli strumenti urbanistici sovrastanti. Le sagome planimetriche e volumetriche, riportate sulla tavola prescrittiva, rappresentano sagome di massimo ingombro entro le quali contenere la edificazione sulla base dei parametri stabiliti.

L'intervento è descritto nella tavola facente parte del piano particolareggiato (planivolumetrico).

Come desumibile dagli strumenti urbanistici, i parametri edilizi consentiti sono i seguenti:

1. Ampliamento della SUL pari a 300 mq;
2. Altezza massima in gronda, misurata a partire dal piano di campagna dell'area in cui sorge l'edificio (non da piazza Cuccoli), pari a m7,50, con un numero di piani massimo pari a due;
3. Massimo rapporto di copertura pari al 40%;
4. Distanza tra pareti finestrate non inferiore a m7,50.

## Articolo 9 – Programma di attuazione

Il piano particolareggiato può essere attuato per singolo edificio, per unità minime di intervento o per intero. In ogni caso per ciascuna delle parti previste deve essere predisposto un progetto di intervento ai sensi della LR65/2014. Il progetto dovrà indicare le opere di urbanizzazione che si rendano necessarie per l'esecuzione dell'intervento, la presenza o la possibilità di accedere a contributi finanziari. In ogni caso la durata del presente piano a far data dall'efficacia della sua approvazione è fissata in 10 anni.

## Articolo 10 – Strumenti di attuazione

Le previsioni del piano particolareggiato si attuano mediante intervento diretto:

Nel caso di progetti riferiti a singoli edifici o a singole unità minime di intervento dovrà essere accertato che l'intervento sia compatibile con la situazione circostante specialmente per quanto attiene la eventuale esigenza di risanamento igienico, statico ed edilizio; i limiti delle aree da sottoporre a progetto sono definiti nella tavola prescrittiva del piano particolareggiato.

## Articolo 11 – Progetto di riedificazione urbanistica-edilizia

Il progetto relativo alla riedificazione urbanistica-edilizia della ex Filarmonica deve contenere:

1. Lo stato di fatto preesistente le demolizioni e in particolare: le tipologie e l'organizzazione funzionale degli immobili da rappresentare in scala 1:200, anche in rapporto alla situazione edilizia circostante; il piano quotato dell'area e la presenza di eventuali vincoli; lo stato delle opere di urbanizzazione primaria a rete;
2. L' intervento di riedificazione che precisi: lo schema funzionale degli immobili da costruire con particolare riferimento ai collegamenti verticali e orizzontali e al rapporto con gli edifici circostanti; lo schema delle tipologie edilizie e le destinazioni d'uso; i profili regolatori che evidenzino, fra l'altro, il raccordo con i volumi esistenti; i materiali da utilizzare per la realizzazione dei componenti edilizi;
3. Una relazione contenente i principali dati metrici ed economici dell'intervento.

## Articolo 12 – Progetto esecutivo

Il progetto esecutivo si compone dei seguenti elaborati:

1. Rilievo rappresentante lo stato attuale dell'immobile in scala 1:100 di tutti i piani e delle coperture, con individuazione di elementi rilevanti da conservare e di criticità; il rilievo deve indicare anche l'area circostante, con individuazione delle reti infrastrutturali e della viabilità veicolare e pedonale nello stato di fatto;
2. Progetto comprendente le piante, i prospetti e le sezioni in scala 1:100, atte a descrivere interamente il progetto, i particolari esecutivi nelle scale appropriate, il progetto delle strutture e degli impianti tecnologici, lo schema distributivo e funzionale riguardante l'edificio e le aree circostanti. Tutti gli elaborati grafici dovranno essere quotati e dotati delle didascalie atte a favorirne la completa comprensione;
3. Relazione indicante: la proprietà dell'immobile, le previsioni degli strumenti urbanistici, la descrizione del progetto, le tecniche d'intervento, i costi delle opere da eseguire, le prestazioni da conseguire.

## Articolo 13 – Parti esterne dell'edificio

Qualunque sia la tecnica costruttiva adottata, le parti esterne dell'edificio devono essere adeguate al contesto in cui esso si colloca. In particolare sono ammesse superfici in pietra, laterizio o miste faccia a vista, adeguatamente stuccate, superfici intonacate con intonaci traspiranti, tinteggiature con colori adeguati al contesto, comunque da sottoporre all'approvazione esplicita dell'Amministrazione.

Gli infissi possono essere anche realizzati con materiali diversi dal legno purché non contrastino con il contesto. E' ammesso l'uso di elementi metallici per la realizzazione di pensiline e tettoie. Le coperture possono essere realizzate in laterizio o in lamiera metallica, adeguatamente resistente all'azione del vento. Gli elementi accessori devono essere realizzati in rame. La copertura deve essere dotata di sistemi per l'accesso in sicurezza a tutte le parti della copertura medesima.

Gli elementi tecnologici devono essere adeguatamente inseriti nel contesto, pur essendo posti in posizioni che garantiscano l'efficienza e la facile manutenibilità.

Le superfici scoperte devono essere realizzate con materiali sicuri, esteticamente adeguati e facili da pulire e mantenere.

Gli accessi e le aree scoperte devono essere dotati di tutti gli elementi necessari a garantirne la confortevole fruizione e la piena sicurezza. Le aree devono essere adeguatamente illuminate anche nelle ore notturne.

## Articolo 14 – Elementi tecnologici

Gli elementi tecnologici devono essere collocati in modo tale da preservare l'aspetto estetico del contesto, ma tenendo in considerazione i seguenti requisiti:

1. Efficienza dei sistemi: in particolare i pannelli solari fotovoltaici devono essere collocati in posizione corretta per quanto riguarda l'irraggiamento e le unità esterne del sistema di condizionamento devono essere poste in posizione prossima alle unità interne (per evitare dispersioni);
2. Collocazione in aree facilmente accessibili per la manutenzione;
3. Collocazione in aree tali da non costituire interferenze nocive (particolarmente per i rumori) con le funzioni che si svolgono negli edifici;
4. Adeguata resistenza agli agenti atmosferici, sia per quanto riguarda la durabilità, sia per quanto riguarda la sicurezza nei confronti di azioni eccezionali (vento e sisma).

## Articolo 15 – Insegne per informazioni di interesse pubblico

La indicazione delle diverse funzioni contenute all'interno dell'area del piano particolareggiato può essere effettuata tramite apposita segnaletica. Possono essere installate insegne anche distanti dal luogo e dal manufatto oggetto dell'informazione. Il carattere di tali insegne dovrà essere puramente informativo e non pubblicitario.

## Articolo 16 – Arredi delle aree esterne

Le aree esterne dovranno essere dotate di arredo urbano volto al conseguimento dei seguenti obiettivi:

1. Viabilità pedonale per l'accesso agli edifici, con accessibilità totale agli utenti disabili;
2. Messa in sicurezza di tutte le aree e facilitazione dei percorsi;
3. Adeguata illuminazione serale e notturna;
4. Presenza di aree di sosta con sedute e aree ombreggiate;
5. Realizzazione di un asse espositivo nell'area compresa tra la ex Filarmonica e il distretto;
6. Elementi di verde.

## Articolo 17 – Norme transitorie

Dalla data di adozione fino a quella di definitiva approvazione del presente piano particolareggiato vanno applicate le normali misure di salvaguardia. Nelle more, pertanto, restano consentiti gli interventi che non si pongono in contrasto col piano particolareggiato, ivi compresi quelli abilitanti al recupero del patrimonio edilizio esistente, purché eseguiti in conformità e nei limiti stabiliti dal detto strumento attuativo.