



ORIGINALE PER L'UFFICIO

Comune di Rimini

COMUNE DI RIMINI		
NUMERO PROT.:	173013	
DATA	16 NOV. 2010	ENTRATA
U.O.:	MATR.:	MOT.:
CLASSIFICA:		
PRATICA N.:		

PUA

Piano Urbanistico Attuativo

Ex Corderie

Scheda progetto 4.3a

Proprietà:

Residence Viserba s.r.l.**Gruppo RENCO**

viale Venezia 53

61100 Pesaro

SOTTOPROGETTO

Progettisti:

Federico Oliva Associati coordinamento, aspetti urbanistici e tipologici

arch. Federico Oliva, arch. Paolo Galuzzi, arch. Piergiorgio Vitillo

con:

arch. Stefano Angiolini, arch. Elena Solero, ing. Giovanni Belgenio

ing. Corrado Verni aspetti tecnologici ed energetici**arch. Moreno Raffaelli aspetti viabilistici e verde****geol. Daniela Tonini aspetti acustici**

E2 Norme di attuazione

Indice

Titolo I	Generalità e modalità di attuazione del PUA	
Art. 00	Accordo di pianificazione	3
Art. 01	Campo di applicazione	3
Art. 02	Elementi costitutivi	3
Art. 03	Programma d'attuazione	5
Art. 04	Unità minime di intervento	5
Titolo II	Disciplina delle zone	
Art. 05	Mobilità	7
Art. 06	Servizi	7
Art. 07	Standard aggiuntivi – Superstandard Scheda 4.3a	8
Art. 08	Urbanizzazione esterne alle aree di proprietà	8
Art. 09	Insedimenti	9
Art. 10	Prescrizioni di convenzione	10
Art. 11	Reti tecnologiche	11
Titolo III	Prescrizioni progettuali e ambientali per gli spazi aperti	
Art. 12	Percorsi pedonali e ciclabili	13
Art. 13	Parcheggi pubblici alberati	13
Art. 14	Parcheggio pubblico interrato	14
Art. 15	Parcheggi pertinenziali	14
Art. 16	Verde pubblico attrezzato e percorsi pedonali	15
Art. 17	Alberature	16
Titolo IV	Prescrizioni progettuali e ambientali per gli insediamenti	
Art. 18	Distanze	17
Art. 19	Tipi edilizi	17
Art. 20	Allineamento prevalente degli edifici	19
Art. 21	Ambiti di localizzazione degli edifici	19
Art. 22	Accessi carrai	20
Art. 23	Elementi di schermatura	20

Titolo I Generalità e modalità di attuazione del PUA

Art. 00 Accordo di pianificazione

1. Il presente PUA (Piano Urbanistico Attuativo) segue temporalmente l'Accordo di pianificazione, già stipulato ai sensi dell'art.18 della LR 20/2000, finalizzato a disciplinare l'attuazione della normativa del PRG vigente (Scheda di progetto 4.3a), come previsto dalle norme del piano.
2. L'Accordo di pianificazione stipulato inquadra preliminarmente gli impegni reciproci fra l'Amministrazione comunale e il soggetto attuatore per la realizzazione d'interventi di particolare interesse per la comunità locale: tali impegni risultano puntualmente disciplinati e articolati negli elaborati grafici, normativi e convenzionali del PUA.

Art. 01 Campo di applicazione

1. Le presenti norme di attuazione si applicano all'ambito territoriale costituito dalle aree ricomprese fra le vie Marconi, Amati e Fattori (area comunemente denominata ex Corderie di Viserba), come risultano delimitate dal perimetro della Scheda 4.3a del PRG vigente e negli elaborati del presente PUA.
2. Tale ambito, come risulta dalla tavola T14 "Stralcio catastale, stralcio PRG vigente", è classificato dal PRG vigente (Variante parziale approvata dalla Giunta provinciale n.351/99 e 379/99), tavola 3.4, Scheda 4.3a ex Corderia, zona omogenea C2, con la possibilità di realizzare 21.570 mq di Su residenziali e 5.680 mq di Su per funzioni commerciali e direzionali.

Art. 02 Elementi costitutivi

1. Sono elementi costitutivi del presente PUA le tavole, gli elaborati e gli allegati di seguito indicati:

ELENCO ELABORATI

Tavole

- | | |
|-----|------------------------------------|
| T1a | Rilievo plani-altimetrico |
| T1b | Rilievo plani-altimetrico, sezioni |

T1c	Rilievo edifici esistente
T2	Assetto urbanistico
T3	Assetto urbanistico: cessioni pubbliche
T4	Progetto di suolo e disegno del verde pubblico
T5	Sezioni stradali e percorsi pedonali tipo
T6a	Planivolumetrico, profili regolatori e viste prospettiche
T6b	Verifica DM 16.01.1996 Costruzioni in zona sismica
T7a	Pubblica illuminazione, distr. Enel, distr. telefonica
T7b	Rete idrica, innaffiamento
T7c	Rete gas e teleriscaldamento
T8	Rete fognatura – acque bianche e nere
T9	Programma di attuazione degli interventi
T10	Progetto di massima edificio da destinare ad ERP
T11	Progetto di massima nuovo Centro polivalente di quartiere
T12a-b-c	Progetto di massima della viabilità
T13	Progetto di massima parcheggio pubblico interrato
T14	Estratto catastale, stralcio PRG vigente
T15	Passi carrai
T16	Quote di riferimento

Elaborati

E1	Relazione
E2	Norme di attuazione
E3	Schema di convenzione

Allegati

A1	Computo estimativo sommario delle opere di urbanizzazione
A2	Stralcio Norme di attuazione PRG vigente, titoli di proprietà
A3	Documentazione fotografica
A4	Relazione geologica
A4b	Relazione geologica - integrazione
A5	Relazione tecnica delle reti tecnologiche
A6	Relazione previsionale di clima acustico
A6b	Relazione previsionale di clima e impatto acustico – integrazione

2. Le previsioni contenute nelle tavole e negli elaborati T2, T3, T6b, T6c, T9, T15, T16, E2, E3, hanno carattere prescrittivo, ferme restando le possibilità di parziale modifica e integrazione espressamente indicati dalle presenti norme.

3. Le tavole e gli elaborati T1, T4, T5, T6a, T7, T8, T10, T11, T12, T13, T14, E1 hanno valore analitico, indicativo e programmatico, e rappresentano una delle possibili soluzioni di definizione urbanistica e di caratterizzazione architettonica degli interventi previsti dal PUA.
4. Gli allegati rappresentano materiale di corredo del PUA. In particolare, dovranno essere rispettate in fase esecutiva tutte le prescrizioni tecniche contenute nell'indagine geologica prodotta a corredo del PUA (allegato A4).

Art. 03 Programma d'attuazione

1. Il Programma di attuazione del PUA definisce le processualità e le priorità degli interventi, collegando le Unità minime di intervento (Umi) di cui al successivo art.4 alla realizzazione delle urbanizzazioni di comparto e generali.
2. Le fasi temporali dell'intervento (definite Unità Attuative, UA) e il rapporto fra insediamenti e relative urbanizzazioni risultano disciplinati dalla tavola T9 "Programma di attuazione degli interventi", nonché dalle modalità e dalle procedure definite nell'elaborato E3 "Schema di convenzione".

Art. 04 Unità minime di intervento

1. Le Unità minime d'intervento (Umi), che rappresentano le superfici fondiarie degli insediamenti, costituiscono la minima entità attuativa da assoggettare a titolo abilitativo.
2. Le Umi sono individuate con uno specifico perimetro e caratterizzate con una simbologia alfanumerica nella tavola T2 "Assetto urbanistico".
3. Si tratta in particolare di dodici Unità minime di intervento, residenziali (Umi1, Umi2, Umi3a, Umi3b, Umi4a, Umi4b, Umi5, Umi6a, Umi6b, Umi7, Umi8), commerciali – direzionali (Umi9, Umi10), una per E.r.p. (Umi11), una destinata a Centro Polifunzionale (Umi12)
4. Per i singoli titoli abilitativi dovranno essere verificate e rispettate le regole funzionali e volumetriche indicate nelle tabelle contenute nella tavola T2 "Assetto urbanistico".

5. Si tratta di prescrizioni quantitative, espresse in mq di Su realizzabile, da calcolarsi sulla base della normativa del PRG vigente, nonché delle destinazioni d'uso e delle altezze massime degli edifici, da calcolarsi in conformità alla regolamentazione urbanistico – edilizia vigente e delle indicazioni del PUA.

6. Le prescrizioni quantitative e le destinazioni d'uso previste e articolate per le singole Umi nella tabella “Regole funzionali e volumetriche” contenuta nella tavola T2 “Assetto urbanistico”, dovranno essere specificate nell'attuazione degli interventi, ferme restando le quantità complessive e la suddivisione funzionale prescritta dal PRG vigente.

7. Ad ogni Umi risultano inoltre associate le opere di urbanizzazione (si veda la tavola T9 “Programma di attuazione degli interventi”), da realizzare contestualmente all'attuazione dei singoli interventi edilizi e per stralci funzionali relativi agli stessi, sulla base di quanto stabilito nello Schema di Convenzione.

Titolo II Disciplina delle zone

Art. 05 Mobilità

1. La mobilità ricomprende le zone destinate alla realizzazione della Viabilità a servizio degli insediamenti, dei Percorsi pedonali e percorsi ciclabili pubblici e/o di uso pubblico.
2. La realizzazione della viabilità a servizio degli insediamenti e dei percorsi pedonali e ciclabili dovrà avvenire secondo le prescrizioni esecutive di cui ai successivi articoli e le indicazioni planimetriche contenute nella tavola T2 "Assetto urbanistico", nonché sulla base delle indicazioni tipologiche e costruttive contenute nelle tavole T4a "Progetto di suolo e disegno del verde pubblico", T5 "Sezioni stradali e percorsi pedonali tipo" e T12 a-c "Progetto di massima della viabilità".
3. Le indicazioni planimetriche contenute nelle tavole sopra riportate sono prescrittive per quanto riguarda la localizzazione, le sezioni e le dimensioni, i caratteri costruttivi. Modifiche non sostanziali potranno essere apportate alla localizzazione, alle sezioni e alle dimensioni dei manufatti nella fase della progettazione esecutiva delle opere, anche in relazione all'eventuale adeguamento del PUA alle indicazioni del Piano Strutturale Comunale (PSC).

Art. 06 Servizi

1. Le aree a standard, che ricomprendono urbanizzazioni primarie e secondarie (sia al suolo che edifici), sono rappresentate dalle aree destinate a *Verde pubblico attrezzato e percorsi pedonali*, dai *Parcheggi pubblici alberati*, dall'*Edificio esistente recuperato a Centro polivalente di quartiere*, dall'*Edificio esistente recuperato per Edilizia pubblica (ACER)*, dal *Parcheggio pubblico interrato*.
2. Le relative cessioni soddisfano le quantità prescritte dalle leggi regionali e nazionali vigenti in materia, come verificato, anche in rapporto al calcolo degli abitanti teorici insediabili, nella tavola T3 "Assetto urbanistico: cessioni".

3. La realizzazione delle aree destinate a servizi avverrà secondo le prescrizioni esecutive di cui ai successivi articoli e alle indicazioni planimetriche contenute nelle tavole T2 "Assetto urbanistico" e T3 "Assetto urbanistico: cessioni pubbliche" del PUA, nonché sulla base delle indicazioni tipologiche e costruttive contenute nella tavola T4a "Progetto di suolo e disegno del verde pubblico" e T5 "Sezioni stradali e percorsi pedonali tipo".
4. Le indicazioni planimetriche relative ai servizi risultano prescrittive per quanto riguarda la localizzazione e le dimensioni. Modifiche non sostanziali potranno essere apportate alla localizzazione delle opere nella fase della progettazione esecutiva delle stesse, ferme restando le dotazioni quantitative complessive.
5. Le opere e le relative aree di pertinenza di cui al presente articolo dovranno essere cedute al Comune secondo le modalità e le procedure definite nell'elaborato E3 "Schema di convenzione".

Art. 07 Standard aggiuntivi – Superstandard Scheda 4.3a

1. Si tratta delle aree individuate graficamente all'interno della Scheda 4.3a di PRG come standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune quali standard aggiuntivi rispetto a quelli previsti dalla legislazione vigente in materia, che risultano finalizzati alla riduzione del deficit pregresso.
2. La localizzazione degli standard aggiuntivi, definiti Verde pubblico / Superstandard Scheda 4.3a nel presente PUA, conferma la previsione planimetrica fornita dalla Scheda 4.3a operando – come consentito dalle norme del PRG (art.10bis) – unicamente minime rettifiche nella perimetrazione dello standard e rispettandone gli aspetti quantitativi (aree cedute), prestazionali (disegno compatto ed omogeneo del sistema del verde) e funzionali (la realizzazione di un parco di quartiere).
3. Per quanto riguarda gli specifici aspetti progettuali, si veda in particolare la tavola T4a "Progetto di suolo e disegno del verde pubblico" del PUA, nonché le prescrizioni progettuali e ambientali per gli spazi aperti di cui al successivo Titolo III delle presenti norme.

Art. 08 Urbanizzazione esterne alle aree di proprietà

1. Le urbanizzazioni esterne alle aree di proprietà sono rappresentate dall'ambito della viabilità di proprietà pubblica costituito dalle vie Marconi, Amati e Fattori.
2. Tali aree sono ricomprese all'interno della perimetrazione della scheda 4.3a per la quale il PRG individua specifiche prescrizioni come si evince anche dal successivo art. 10.
3. La proposta di PUA individua inoltre un'area esterna alla scheda di PRG (sempre di proprietà comunale) per la quale è prevista una sistemazione in coerenza con la riprogettazione di via Marconi.
4. La realizzazione di tali opere dovrà avvenire secondo le prescrizioni esecutive di cui ai successivi articoli e le indicazioni planimetriche contenute nelle tavole T4a "Progetto di suolo e disegno del verde pubblico", T5 "sezioni stradali e percorsi pedonali tipo", T12 a-c "Progetto di massima della viabilità".
5. Le indicazioni planimetriche contenute nelle tavole sopra riportate sono prescrittive per quanto riguarda la localizzazione, le sezioni e le dimensioni, i caratteri costruttivi. Modifiche non sostanziali potranno essere apportate alla localizzazione, alle sezioni e alle dimensioni dei manufatti nella fase della progettazione esecutiva delle opere.

Art. 09 Insediamenti

1. Gli insediamenti sono rappresentati dalle zone destinate all'edificazione residenziale e dalle zone integrate commerciali – direzionali.
2. Tali ambiti risultano disciplinati dalle destinazioni d'uso individuate dalle regole funzionali e volumetriche definite nella tavola T2 "Assetto urbanistico" per ogni Unità minima di intervento di cui al precedente art.4.
3. I tipi edilizi specificati per ogni Unità minima di intervento risultano sinteticamente descritti e elencati per caratteristiche costruttive e in rapporto ai principali elementi architettonici, nel successivo Titolo IV delle presenti norme.
4. Nella tavola T6a "Planivolumetrico, profili regolatori e viste prospettiche", sono inoltre indicati il numero dei piani e le altezze massime complessive degli edifici.

5. Nella tavola T6b "Verifica DM 16.01.1996 Costruzioni in zone sismiche", per ognuna delle Unità minime di intervento, viene indicato il massimo profilo raggiungibile nella realizzazione degli interventi.
6. Ai fini di garantire la salubrità degli edifici, per tutti i nuovi insediamenti è consentito sopraelevare il piano dell'intradosso del primo solaio dei fabbricati, fino ad un massimo di 70 cm rispetto alla quota stradale (esistente e/o prevista).
7. L'altezza interpiano netta degli edifici residenziali non potrà comunque superare i 3,00 metri. Per gli edifici o i piani commerciali l'altezza interpiano netta non potrà superare i 5,50 metri.
8. Le quote altimetriche di riferimento risultano specificate, ferma restando la possibilità di cui al precedente comma 6, nell'elaborato T16, Quote altimetriche di riferimento.
9. Per la verifica degli aspetti acustici da rispettare nell'attuazione degli interventi, si vedano gli elaborati allegati A6 (Relazione previsionale di clima acustico) e A6b ((Relazione previsionale di clima acustico – integrazione).

Art. 10 Prescrizioni di convenzione

1. La Scheda di progetto del PRG vigente 4.3a ex Corderia prevede tre specifiche prescrizioni di convenzione (oneri aggiuntivi), da disciplinare nel PUA ed in particolare nella Convenzione di attuazione:
 - *Recupero degli edifici vincolati*
Si tratta di sei manufatti che ricadono all'interno delle aree di proprietà, indicati di interesse storico – tipologico dal PRG vigente, per i quali il PUA disciplina le specifiche modalità d'intervento, come risulta in particolare nella tavola T2 "Assetto urbanistico".
 - *Realizzazione e cessione gratuita dell'allargamento della via Marconi e della via Amati nei tratti compresi all'interno della perimetrazione di Scheda. Il tratto della via Marconi compreso tra le vie Sacramora e Curiel dovrà essere adeguatamente sistemato e arredato*
Si tratta delle opere e delle sistemazioni previste dal PUA nelle tavole T5 "Sezioni stradali e percorsi pedonali tipo" e T12 a-c "Progetto di massima della viabilità".

- *Realizzazione in sito e cessione gratuita di un Centro polivalente di quartiere di 600 mq di Su e di 800 mq di Su residenziale da destinare ad Edilizia pubblica, realizzata all'interno dell'intervento in organismo edilizio autonomo, in base a standard edilizi qualitativi generalmente adottati dall'ACER (con la possibilità di aumentare fino ad un massimo di 400 mq la Su pubblica).*

Si tratta di due differenti prescrizioni, rispettate come segue dal presente PUA.

- *Centro polivalente di quartiere e sala Centro Civico (600 mq + 172 mq)*
Recupero e riuso del Mulino esistente, finalizzato alla realizzazione di un Centro polivalente di quartiere, come disciplinato in particolare nella tavola T11 "Progetto di massima nuovo Centro polivalente di quartiere".
- *Edilizia residenziale pubblica (800 mq)*
Recupero e riuso della palazzina di ingresso alle ex Corderie (per la parte a monte dell'accesso carraio esistente), finalizzato alla realizzazione di una palazzina da destinare ad edilizia pubblica, in base a standard edilizi qualitativi generalmente adottati dall'ACER, come disciplinato nella tavola T10 "Progetto di massima edificio da destinare ad edilizia residenziale pubblica".

2. L'attuazione del PUA prevede inoltre ulteriori prescrizioni di convenzione (oneri aggiuntivi), da disciplinare nel PUA ed in particolare nella Convenzione di attuazione:

- *Realizzazione e cessione gratuita dell'allargamento della via Fattori nel tratto compreso all'interno della perimetrazione di Scheda.*
- *Realizzazione in sito e cessione gratuita di una sala pubblica annessa al Centro polivalente di quartiere fino ad un massimo di 250 mq.*

Art. 11 Reti tecnologiche

1. Nelle serie di tavole T7 e T8 relative alle reti tecnologiche, sono riportati gli schemi relativi alle reti tecniche ed energetiche funzionali all'ottimale funzionamento del comparto e al miglioramento dell'efficienza infrastrutturale generale della città.
2. Tali schemi rappresentano un'indicazione di massima degli specifici progetti esecutivi. In particolare, la progettazione esecutiva della rete di collettamento delle acque dovrà correttamente risolvere lo smaltimento delle acque meteoriche (invaso naturale all'interno del verde), con l'obiettivo di preservare sia la fruibilità del sistema del verde, sia gli aspetti ecologici ed ambientali delle soluzioni proposte.

3. Le opere e le relative aree di pertinenza dovranno essere cedute al Comune, secondo le modalità e le procedure definite nell'elaborato E3 "Schema di convenzione".

Titolo III Prescrizioni progettuali e ambientali per gli spazi aperti

Art. 12 Percorsi pedonali e ciclabili

1. I percorsi pedonali pubblici rappresentano la maglia principale della distribuzione pedonale e ciclabile, che mette in relazione la città esistente, i nuovi insediamenti, il parco.
2. Le indicazioni costruttive e tipologiche per la realizzazione dei percorsi sono contenute nella tavola T5 "Sezioni stradali e percorsi pedonali tipo".
3. In particolare, i percorsi pedonali pubblici pavimentati potranno essere realizzati in pietra (naturale o ricomposta), e/o in massetti di cls, e/o in manto bituminoso.
4. Tali manufatti sono indicati dal PUA in maniera esemplificativa e dovranno essere dettagliati e precisati in sede di progettazione esecutiva delle opere.

Art. 13 Parcheggi pubblici alberati

1. I parcheggi pubblici alberati saranno realizzati seguendo le indicazioni planimetriche contenute nella tavola T2 "Assetto urbanistico", nonché con le caratteristiche costruttive, tipologiche e ambientali indicate nella tavola T4a "Progetto di suolo e disegno del verde pubblico", T5 "Sezioni stradali e percorsi pedonali tipo".
2. Al fine di permettere un utilizzo maggiormente flessibile dei parcheggi pubblici, il disegno e la localizzazione degli stalli potranno essere modificati rispetto al disegno proposto dal PUA e individuati con semplice segnaletica orizzontale.
3. In linea di massima, le densità arboree previste nelle aree a parcheggio pubblico dovranno essere rispettate le quantità di 80 alberi/ettaro. Le essenze da mettere a dimora saranno di uso locale, a configurazione piramidale, privilegiando carpini, betulle e pioppi.

4. Le piante messe a dimora non potranno indicativamente avere un'altezza inferiore ai 2,50 metri e un diametro del tronco inferiore a 5 centimetri misurati a 1,00 metro dal colletto dell'albero.
5. Gli stalli potranno essere pavimentati con autobloccanti tipo "erbablock", e/o in massetti di cls, e/o in manto bituminoso. Le corsie di distribuzione e manovra potranno essere realizzate in massetti di cls, e/o in manto bituminoso.
6. Tali sistemazioni, indicate in maniera esemplificativa nella tavola T5 "Sezioni stradali e percorsi pedonali tipo", saranno dettagliate e precisate in sede di progettazione esecutiva delle opere, con la specificazione delle specie utilizzate.

Art. 14 Parcheggio pubblico interrato

1. Il parcheggio pubblico interrato previsto dal PUA dovrà essere localizzato all'interno dell'Unità Attuativa 6 (UA6, vedi tavola T9 "Programma di attuazione degli interventi").
2. La proposta preliminare contenuta nel PUA (si veda in particolare la tavola T13 "Progetto di massima parcheggio pubblico interrato", rappresenta un'indicazione di massima per la redazione degli specifici progetti definitivi ed esecutivi.
3. Le indicazioni planimetriche risultano prescrittive per quanto riguarda la localizzazione e le dimensioni. Modifiche non sostanziali potranno essere apportate alla localizzazione delle opere nella fase della progettazione esecutiva delle stesse, ferme restando le dotazioni quantitative complessive.
4. Il parcheggio pubblico interrato sarà ceduto e/o convenzionato all'uso pubblico, secondo le modalità e le procedure definite nell'elaborato E3 "Schema di convenzione".

Art. 15 Parcheggi pertinenziali

1. All'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi, dovrà essere verificata la dotazione dei parcheggi privati pertinenziali prevista dalla legislazione vigente.

2. Tali dotazioni potranno essere soddisfatte sia con la realizzazione di parcheggi a raso, sia con autorimesse in soluzione interrata, da individuare al di sotto delle superfici private, private di uso pubblico, pubbliche, ai sensi della legislazione vigente e previa individuazione del regime giuridico delle stesse.

Art. 16 Verde pubblico attrezzato e percorsi pedonali

1. Le aree destinate a verde pubblico attrezzato saranno realizzate su aree prevalentemente permeabili, vale a dire su porzioni di terreno che consentano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere.
2. La realizzazione del verde pubblico attrezzato consisterà nella livellazione del terreno vegetale esistente in sito, nella formazione di un manto erboso omogeneo, nonché nella messa a dimora delle essenze, come indicato nella tavola T4a "Progetto di suolo e disegno del verde pubblico", nella quale vengono inoltre indicate le sistemazioni ambientali, i percorsi pedonali e ciclabili, la caratterizzazione tipologica degli spazi aperti, le relative specie arboree e arbustive da mettere a dimora.
3. Tali sistemazioni vengono indicate dal PUA in maniera esemplificativa e dovranno essere dettagliate e precisate in sede di progettazione esecutiva delle opere, con la specificazione delle specie utilizzate fra quelle previste e la loro combinazione/integrazione.
4. In linea di massima, le densità arboree e arbustive previste nelle aree a verde pubblico dovranno essere di 60 alberi/ettaro e 70 arbusti/ettaro.
5. All'interno delle aree a verde pubblico attrezzato potrà essere realizzato un invaso naturale con la funzione di laminazione delle acque bianche, al fine di rispettare la portata massima delle acque meteoriche uscente dall'area (indicativamente di 20 litri/secondo), che può essere immessa direttamente nella fognatura comunale (si veda in particolare la tavola T8 "Rete fognatura – acque bianche e nere". La progettazione esecutiva delle opere a verde, anche al fine di salvaguardare la fruibilità del verde pubblico attrezzato, dovrà dettagliare e specificare le caratteristiche tecniche e ambientali dell'invaso di laminazione da realizzare.
6. Le essenze da mettere a dimora saranno d'uso locale.

Art. 17 Alberature

1. Le alberature di progetto individuate nella tavola T4 "Progetto di suolo e disegno del verde pubblico" saranno messe a dimora contestualmente alle opere di urbanizzazione e nelle quantità previste nella tavole e con la caratterizzazione delle essenze da mettere a dimora indicate.
2. Per le alberature stradali, le essenze da mettere a dimora avranno configurazione piramidale, privilegiando pioppi cipressini ed aceri.
3. Le piante messe a dimora non potranno indicativamente avere un'altezza inferiore ai 2,50 metri e un diametro del tronco inferiore a 5 centimetri misurati a 1,00 metro dal colletto dell'albero.

Titolo IV Prescrizioni progettuali e ambientali per gli insediamenti

Art. 18 Distanze

1. Il PUA risponde alla legislazione nazionale vigente relativa alle distanze (art.9 DI 1444/68), nonché le specifiche norme della strumentazione urbanistica comunale (art.15 e 15bis, 16 e 17 delle Nda vigenti).
2. Come previsto dalle norme vigenti, distanze inferiori (fra gli edifici, degli edifici dai confini di proprietà, degli edifici verso strada), sono consentite nei Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche (come nel caso del presente PUA): si vedano a questo proposito le distanze minime indicate nella tavola T2 "Assetto urbanistico".
3. Per gli edifici residenziali esistenti ed esterni al PUA, dovrà in ogni caso essere rispettata la distanza minima assoluta di 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, da maggiorarsi fino a raggiungere l'altezza dell'edificio più alto.

Art. 19 Tipi edilizi

1. Il PUA propone i seguenti tipi edilizi da realizzare all'interno delle Unità minime di intervento:

- ***Umi di nuova edificazione***

- ***Umi residenziali (Umi1 – Umi5)***

- Tipi edilizi:* in linea, e/o a blocco.

- Rivestimenti:* in intonaco, e/o in mattoni faccia a vista, e/o con parete ventilata (in cotto, e/o pannelli di fibre). Eventuali zoccolature e coronamenti potranno anche essere in pietra naturale e/o ricomposta.

- Finiture, colori, coperture:* i prospetti degli edifici di ogni Umi avranno finiture e colori armonizzati. Le differenti Umi dovranno in ogni caso armonizzarsi per quanto riguarda la caratterizzazione architettonica – compositiva, i materiali di rivestimento, il trattamento dei giardini privati e delle relative recinzioni.

- Le coperture potranno essere a falde o piane. Se a falde, in cotto (coppi, marsigliesi, ecc.).

Destinazioni d'uso: residenza e funzioni compatibili, pubblici esercizi, commercio di vicinato, sedi di associazioni.

- ***Umi commerciale – direzionale (Umi10)***

Tipi edilizi: piastra commerciale al piede dell'edificio, sulla quale si sviluppano gli insediamenti integrati (commerciali, terziari – direzionali).

Rivestimenti: in intonaco, e/o in mattoni faccia a vista, e/o con parete ventilata (in cotto, e/o pannelli di fibre). Eventuali zoccolature e cornonamenti potranno anche essere in pietra naturale e/o ricomposta.

Finiture, colori, copertura: il prospetto avrà finiture e colori armonizzati con le Umi residenziali. Le coperture saranno prevalentemente piana per quanto riguarda la piastra commerciale; piana o a falde quella degli insediamenti integrati (se a falde, in cotto).

Destinazioni d'uso: struttura commerciale avente le caratteristiche di un centro commerciale di vicinato (o complesso commerciale di vicinato), con superficie di vendita non superiore a 2.500 mq, comprensivi di strutture singolarmente non superiori a 1.500 mq (ovvero una medio – piccola struttura di vendita), pubblici esercizi, terziario e uffici, direzionale, sedi di associazioni.

- ***Umi di recupero edifici di interesse storico – tipologico*** (per le modalità di intervento, si veda l'art.30 delle Nda del PRG vigente; è in ogni caso consentito l'aumento delle unità immobiliari).

- ***Umi residenziali (Umi6a, Umi6b, Umi7, Umi8)***

Tipi edilizi: esistenti (case dei salariati).

Modalità di intervento: risanamento conservativo di tipo B. L'altezza massima è quella esistente, salvo incremento per comprovate esigenze igieniche derivanti dall'insufficiente altezza interna dei locali.

Destinazioni d'uso: residenza e funzioni compatibili, pubblici esercizi, commercio di vicinato, sedi di associazioni.

- ***Umi terziario – uffici (Umi9)***

Tipi edilizi: esistenti (ex palazzina d'ingresso, lato mare).

Modalità di intervento: risanamento conservativo di tipo B. L'altezza massima è quella esistente, salvo incremento per comprovate esigenze igieniche derivanti dall'insufficiente altezza interna dei locali.

Destinazioni d'uso: terziario e uffici, direzionale, pubblici esercizi, commercio di vicinato, sedi di associazioni.

- **Umi di recupero edifici pubblici** (per le modalità di intervento, si veda l'art.30 delle Nda del PRG vigente)

- **Edilizia pubblica (ACER, Umi11)**

Tipi edilizi: esistenti (ex palazzina d'ingresso, lato monte).

Modalità di intervento: risanamento conservativo di tipo B. L'altezza massima è quella esistente, salvo incremento per comprovate esigenze igieniche derivanti dall'insufficiente altezza interna dei locali.

Destinazioni d'uso: residenza pubblica e funzioni compatibili, in base a standard edilizi qualitativi generalmente adottati dall'ACER.

- **Centro polifunzionale di quartiere (Umi12)**

Tipi edilizi: esistenti (mulino).

Modalità di intervento: risanamento conservativo di tipo B. L'altezza massima è quella esistente, salvo incremento per comprovate esigenze igieniche derivanti dall'insufficiente altezza interna dei locali.

Destinazioni d'uso: centro polifunzionale di quartiere, pubblici esercizi, commercio di vicinato, sedi di associazioni.

Art. 20 Allineamento prevalente degli edifici

1. Gli allineamenti prevalenti degli edifici indicati nella tavola T2 "Assetto urbanistico" con specifico segno grafico, segnano la posizione prevalente dei fronti dei corpi di fabbrica rispetto alle vie pubbliche e agli spazi pubblici in genere.
2. In mancanza di segno grafico, non esistono limiti per la posizione delle fronti di fabbrica, fatti salvi gli spazi per la manutenzione delle reti e dei servizi tecnici.

Art. 21 Ambiti di localizzazione degli edifici

1. L'ambito di localizzazione degli edifici rappresenta l'area all'interno della quale dovrà essere contenuta la sagoma planimetrica dei piani seminterrati e fuori terra degli edifici.
2. Eventuali volumi interrati relativi a vani tecnici, cantine, autorimesse private, potranno superare tale ambito.
3. E' inoltre consentita la sporgenza in aggetto di 1,50 metri oltre il limite dell'ambito per la realizzazione di balconi e logge continue, su un solo lato degli edifici.

Art. 22 Accessi carrai

1. Gli accessi carrai agli isolati e agli edifici ritenuti indispensabili sono individuati nella tavola T15 "Passi carrai".
2. Modifiche non sostanziali alla loro localizzazione potranno essere apportate nella fase della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione o nella fase del rilascio dei singoli titoli abilitativi dei manufatti, fatte salve le caratteristiche funzionali e prestazionali richieste dal PUA.

Art. 23 Elementi di schermatura

1. Per schermatura si intende un muro o comunque un elemento di separazione fisica, che potrebbe anche fare parte organica dell'edificio, da integrare morfologicamente e per uso dei materiali all'insediamento commerciale – direzionale.
2. La schermatura delimiterà in modo formale e funzionale il rapporto fra gli spazi destinati alla movimentazione delle merci delle attività insediate e gli spazi pubblici e/o di uso pubblico.