

Transect Codeware Company [Studio DPZ, Andrés Duany, Elizabeth Plater-Zyberk, Miami, <http://www.dpz.com> ]

## **SmartCode per la città di Fort Myers, Florida**

Estratti e traduzione per Eddyburg a cura di Fabrizio Bottini

### **Introduzione**

#### **1. Note sullo SmartCode**

Le norme che seguono sono basate sul concetto del *Transect*. Sono uno strumento per la messa in pratica dei principi della *Smart Growth*.

- il documento consente di realizzare e riqualificare tessuti insediativi che comprendano Addensamenti, Quartieri Tradizionali, spazi orientati al Trasporto Pubblico nel quadro di un sistema regionale di Collegamenti;
- integra gli obiettivi di piano dalla scala regionale a quella del singolo edificio;
- integra i quadri ecologici dall'ambiente naturale a quello del centro città;
- incorpora informazioni GIS attraverso procedure standardizzate;
- integra metodi e standards di protezione ambientale e conservazione degli spazi aperti;
- integra il Trasferimento di Diritti Edificatori al fine di tutelare gli spazi aperti;
- individua categorie di azzonamento comuni alle aree non urbanizzate e a quelle di densificazione urbana;
- integra le abituali norme di *zoning* con altre relative alle architetture, al paesaggio, alla segnaletica;
- favorisce una gestione di tipo amministrativo anziché attraverso deliberazioni consiliari;
- specifica in modo parametrico standards numerici, a minimizzare il bisogno di varianti di piccola entità;
- incoraggia la formazione di alcuni schemi insediativi attraverso gli incentivi anziché le proibizioni;
- stabilisce parità, fra nuove urbanizzazioni su aree libere, e interventi di densificazione;
- integra le istruzioni per la redazione dei piani;
- e in generale incrementa la gamma di opzioni rispetto a quanto consentito dai tipi di norme tradizionali.

#### **2. Gli obiettivi della Smart Growth**

La *Smart Growth* incoraggia:

- uno sviluppo urbano innovativo, compatto, orientato alla mobilità pedonale;
- la tutela degli elementi di valore ambientale e culturale;
- l'unità di quartiere complessa come elemento base della città;
- la dimensione di quartiere fissata a partire da bacini pedonali in cui il centro è facilmente raggiungibile dalla maggior parte dei residenti;
- servizi commerciali per i bisogni domestici quotidiani reperibili entro il quartiere;
- posti di lavoro, inclusi quelli fisicamente integrati con gli alloggi, disponibili entro o a breve distanza dal quartiere;

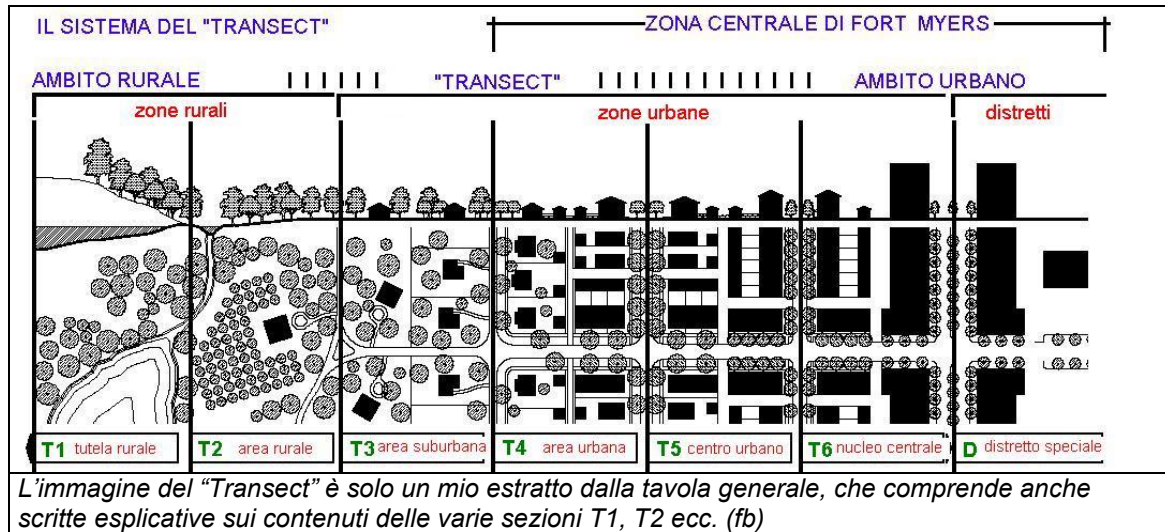
- integrazione fra diverse tipologie residenziali, adatte a persone giovani e anziane, a chi abita solo e alle famiglie;
- investimenti equilibrati nei trasporti e infrastrutture urbane, mirati alla realizzazione di spazi ed edifici pubblici;
- scuole dell'obbligo disponibili nelle vicinanze della maggior parte degli alloggi;
- possibilità di trasporto che comprendano l'automobile, i mezzi pubblici e la bicicletta;
- una rete articolata di arterie stradali che disperdano il traffico e si connettano al sistema regionale;
- strade concepite allo stesso modo per pedoni, ciclisti, automobilisti;
- fronti stradali che nascondano i parcheggi e favoriscano le attività pedonali.

### **3. Il sistema del Transect (vedi illustrazione)**

- il *Transect* è una tassonomia a base ambientale che si estende dalle zone naturali a quelle centrali urbane.
- il suo *continuum*, quando suddiviso in sezioni, si presta alla creazione di categorie di azzonamento.
- le zone di *Transect* si specificano per elementi coerenti, a favorire habitat immersi negli ambienti naturali, e/o insediamenti adatti alla vita urbana.
- le specifiche norme sono di tipo parametrico, a riflettere gli eco-toni autentici degli ambienti naturali e urbani.
- la complessità governata delle zone di *Transect* assicura un tipo di diversità simile a quello degli ambienti evoluti organicamente.
- il *Transect* integra metodologie di *zoning* e ambientali, in modo tale da eliminare i confini professionali degli approcci ecologico e sociale, consentendo agli ambientalisti di valutare il progetto dell'habitat umano, e agli urbanisti di favorire la vitalità di quello naturale.

### **4. Condizioni d'uso**

- In assenza di altri accordi con la Duany Plater- Zyberk & Company (DPZ), tutti i diritti intellettuali associati a testi e diagrammi che appaio no in questo documento, con l'eccezione dell'idea di *Transect*, appartengono in esclusiva alla DPZ. Il possesso di questo documento in qualunque forma costituisce accettazione di tali condizioni.
- La DPZ ciò premesso dà licenza per queste norme alla città di Fort Myers. Sono autorizzati uso e modifica delle norme a sua discrezione, inteso che tali azioni in nessun modo mettano in discussione la proprietà intellettuale della DPZ



## Capitolo 1. Procedure

### 1.1 Descrizione

- 1.1.1 queste norme operano a scala di *Site Plan* per l'edificazione (vedi Capitolo 2). Per una scheda diagrammatica, vedi punto 3.7.
- 1.1.2 il piano per le aree centrali di Fort Myers è stato predisposto dalla Downtown Redevelopment Agency.
- 1.1.3 i *Site Plans* sono di solito predisposti da un costruttore privato, o dal proprietario dell'area.
- 1.1.4 il Capitolo 2 contiene le istruzioni per predisporre un *site plan* e gli elementi da introdurre in esso.
- 1.1.5 il Capitolo 3 contiene i diagrammi e tabelle allegate alle prescrizioni tecniche di questo testo.
- 1.1.6 il Capitolo 4 contiene termini e definizioni afferenti a queste norme.

### 1.2 Applicabilità

- 1.2.1 le previsioni di queste norme, se in conflitto, prevalgono su altre norme, regolamenti, ordinanze, standards, con l'eccezione di quelli elencati al punto 1.6, che rimangono efficaci. Il Fort Myers Growth Management Code continua ad essere valido solo per le questioni non contemplate dalle presenti norme, eccetto dove si entri in contraddizione con esse (vedi Introduzione), nel qual caso il conflitto sarà risolto tramite procedura di Variante, descritta al punto 1.5.
- 1.2.2 le previsioni di queste norme si attivano con un "dovrà" [*shall*] in caso di obbligatorietà; con "dovrebbe" [*should*] in caso di raccomandazione; e con un "può" [*may*] quando facoltative.
- 1.2.3 i termini utilizzati in queste norme dovranno essere considerati secondo il significato definito nel Capitolo 4. Le definizioni del Capitolo 4 possono contenere linguaggio regolativo che appartiene a queste norme. Nel caso di conflitto fra le presenti norme e le indicazioni del Fort Myers Growth Management Code,

prevalgono Termini e Definitions delle Norme.

### **1.3 Incentivi**

Per incoraggiare l'uso di queste Norme, nei limiti di quanto concesso dalla legge statale, la città di Fort Myers *può* offrire i seguenti incentivi:

1.3.1 le autorizzazioni edilizie *possono* seguire la via amministrativa anziché quella della discussione consiliare.

1.3.2 le domande *possono* essere esaminate con priorità rispetto ad altre relative a pratiche precedenti.

1.3.3 i contributi di revisione delle pratiche *possono* non essere richiesti.

1.3.4 le densità *possono* essere aumentate, a discrezione dell'amministrazione cittadina.

1.3.5 è *possibile* non richiedere una valutazione di impatto del traffico.

1.3.6 la municipalità *può* realizzare e mantenere le strade di connessione fra insediamenti adiacenti.

### **1.4 Iter**

1.4.1 l'amministrazione di Fort Myers può istituire uno *Urban Design Center (UDC)*.

1.4.2 lo *UDC* può essere incaricato dalla Downtown Redevelopment Agency di riferire sull'uso delle presenti norme, collaborare alla progettazione dei quartieri ed edifici basati su esse, e fungere da interfaccia unica fra costruttori e municipalità.

1.4.3 la Downtown Redevelopment Agency dovrà costituire uno *Staff Action Committee (SAC)* composto da rappresentanti di ciascuna delle varie agenzie di controllo con responsabilità nel rilasciare permessi di trasformazione. Lo *SAC* si riunirà per coordinare un rapido svolgimento delle pratiche di autorizzazione.

1.4.4 Domande che richiedano esclusivamente *Warranted Variances* saranno considerate dallo *SAC* come già esaminate e approvate dal punto di vista amministrativo.

### **1.5 Varianti e Violazioni**

1.5.1 per accelerare le pratiche e lasciare all'amministrazione cittadina solo le questioni di maggior importanza, ci saranno due tipi di variante: variante ordinaria [*warrant*] e variante straordinaria [*exception*].

1.5.2 le varianti ordinarie consentono azioni non comprese nelle presenti norme, ma che sono giustificate da bisogno o necessità. Tali varianti possono trovare garanzia amministrativa attraverso il *SAC*. Le azioni seguenti sono escluse dalla variante ordinaria:

- a. vicoli di servizio e nuove corsie stradali.
- b. densità residenziali minime.
- c. permessi per alloggi di complemento [*ancillary apartments*].
- d. localizzazione dei parcheggi.

1.5.3 le varianti straordinarie consentono azioni non inerenti i principi della *Smart Growth*, così come delineati nell'Introduzione. Queste varianti possono essere autorizzate tramite udienza pubblica da parte del *Planning Board*.

1.5.4 la richiesta di una variante straordinaria non sarà soggetta alla procedura

completa di udienza pubblica, ma solo a quella parte necessaria a deliberare le questioni in oggetto.

1.5.5 il costruttore può presentare appello al *Planning Board* riguardo a decisioni prese dal SAC, o dalla Downtown Redevelopment Agency.

1.5.6 la varianti, ordinarie e straordinarie, saranno considerate casi a sé, e non costituiranno precedenti per altre decisioni.

1.5.7 nel caso in cui si verificasse una violazione del piano durante la costruzione, la Downtown Redevelopment Agency ha il diritto di richiedere al costruttore di interrompere, rimuovere, e/o modificare l'alterazione, o di chiedere al costruttore una procedura di variante straordinaria per integrare la violazione.

## **1.6 Prevalenze**

1.6.1.1 le previsioni delle norme, ordinanze e standards seguenti, prevalgono sulle norme presenti.

1.6.1.1 limiti di localizzazione per funzioni dedicate agli adulti.

1.6.1.2 limiti di localizzazione per spacci di bevande alcoliche.

1.6.1.3 norme sui rumori.

1.6.1.4 norme sui rischi di inondazione.

1.6.1.5 norme sulla tutela storica.

1.6.1.6 standards di accessibilità.

1.6.1.7 standards di salubrità e sicurezza.

## **Capitolo 2. Site Plans**

### **2.1 Istruzioni**

2.1.1 lotti e edifici collocati entro ciascuna delle sei zone di *Transect* specificate dal *Fort Myers Downtown Master Plan* saranno soggetti ai seguenti requisiti.

2.1.2 il costruttore, o la Downtown Redevelopment Agency, dovrà predisporre un *Site Plan* per ciascun lotto o edificio seguendo le prescrizioni seguenti. I *Site Plans* predisposti dalla Downtown Redevelopment Agency richiedono solo approvazione amministrativa.

2.1.3 le caratteristiche di ciascuna delle zone di *Transect* descritte ai punti da 2.2 fino a 2.6 dovranno definire il progetto di lotti ed edifici riguardo alla disposizione, funzioni e configurazione, nonché agli standards architettonici, di paesaggio, parcheggi e segnaletica.

### **2.2 Norme applicabili a tutte le Zone**

**2.2.1** Organizzazione generale dell'edificio.

2.2.1.1 i lotti avranno le dimensioni mostrate nella sezione 3.7.1 tranne quando siano stati definiti precedentemente, nel qual caso possono essere ri-definiti per adeguarsi alle caratteristiche richieste.

2.2.1.2 la copertura dei lotti da parte dell'edificio sarà quella mostrata nella sezione 3.7.1.

2.2.1.3 su ciascun lotto è possibile realizzare un edificio principale sul fronte e uno secondario sul retro.

2.2.1.4 le facciate saranno costruite parallelamente alla linea del fronte principale o, se curve o spezzate, secondo una linea ad esso tangente.

2.2.1.5 gli arretramenti saranno quelli mostrati alla sezione 3.7.2. Nel caso di un lotto ad incremento di densità [*infill*] l'arretramento sarà quello dei lotti adiacenti, oppure sarà stabilito attraverso variante ordinaria (vedi punto 1.5).

2.2.1.6 portici aperti, verande, balconate, parasole, *bow-windows*, possono occupare parte dell'arretramento stabilito. Gli arretramenti sul retro per gli edifici secondari dovranno essere di un minimo di 3,7 m dalla mezzeria della strada o vicolo. In assenza di strada, l'arretramento minimo sarà di 0 m.

2.2.1.7 i portici aperti possono sovrapporsi fino al 50% di profondità dell'arretramento.

2.7.1.8 sono vietati spazi di carico-scarico e aree di servizio sui fronti.

2.2.1.9 gli edifici nelle zone contrassegnate *Secondary Grid (B Street)* sono esentati dai requisiti di queste norme.

2.2.1.10 i lotti d'angolo avranno un solo lato del fronte determinato dalla Downtown Redevelopment Agency. I requisiti di adeguamento alle varie disposizioni saranno definiti tramite variante ordinaria.

## **2.2.2** Configurazione generale dell'edificio.

2.2.2.1 i tipi edilizi saranno disposti come mostrato in sezione 3.7.3 e illustrato in sezione 3.1.

2.2.2.2 i tipi edilizi sui fronti saranno disposti come mostrato in sezione 3.7.4 e illustrato in sezione 3.2.

2.2.2.3 le altezze degli edifici saranno quelle mostrate in sezione 3.7.5 e illustrate in sezione 3.3.

## **2.2.3** Funzioni generali degli edifici.

2.2.3.1 l'uso a cui può essere destinato un edificio è quello mostrato in sezione 3.7.6 e definito in sezione 3.4.

2.2.3.2 le aree terziarie e commerciali saranno calcolate come equivalenti delle densità residenziali, con un rapporto di conversione di 46 mq per ciascun alloggio. Gli standards di parcheggio saranno quelli delle unità residenziali equivalenti.

2.2.3.3 le funzioni degli edifici non espressamente consentite in sezione 3.7.6 e descritte in sezione 3.4, o che possano creare impatti negativi, richiedono approvazione tramite Variante. Gli impatti negativi comprendono anche (ma non solo) funzioni quali:

- commercio, servizi, riparazioni di automezzi
- negozi con parcheggi sul fronte stradale
- torri per ripetitori di telefonia cellulare
- canili e allevamenti animali
- depositi con grandi dimensioni o quantità di movimento merci
- segnaletica e tabelloni
- strutture commerciali *drive-through*, eccetto quelle del prestito bibliotecario
- stazioni di servizio
- campi da golf e vivai
- uffici di reclutamento, locande, cucine
- discariche

- zone di estrazione mineraria
- prigioni, eccetto quelle annesse a stazioni di polizia
- spazi per il deposito e trattamento di materiali di scarto, eccetto quelli per il riciclaggio
- terminali di trasporto, eccetto depositi di autobus, stazioni ferroviarie, attracchi di traghetti.

2.2.3.4 l'organizzazione delle densità nell'edificato sarà quella mostrata in sezione 3.7.7.

#### **2.2.4 Standards generali di parcheggio.**

2.2.4.1 i parcheggi saranno accessibili da vicoli o corsie di servizio sul retro, così come specificato.

2.2.4.2 nella cosiddetta Downtown Parking-Exempt Zone, il parcheggio resterà non regolamentato per quanto riguarda il numero di spazi richiesti. In tutte le altre zone, i parcheggi saranno come descritto nelle relative Tabelle (sezione 3.5) e in quelle dei parcheggi in condivisione (sezione 3.6). Le quantità di parcheggio possono essere soddisfatte da spazi collocati sino a 300 metri dalla proprietà interessata. Si dovrà realizzare un parcheggio per biciclette ogni quindici spazi per automobili in sede non stradale.

2.2.4.3 gli spazi a parcheggio in sede stradale lungo i fronti di ciascun lotto saranno conteggiati entro le quantità richieste.

2.2.4.4 i piazzali a parcheggio saranno collocati secondo Fasce, come descritto più avanti.

2.2.4.5 i piazzali a parcheggio saranno posti nella fascia specificata più avanti, e schermati rispetto al fronte da un edificio, una parete e/o una siepe lungo la strada. Gli edifici di separazione non devono avere parcheggi di pertinenza.

2.2.4.6 la larghezza dell'ingresso di un garage sul fronte, non deve superare quella di due corsie.

#### **2.2.5 Standards architettonici generali.**

I materiali nelle parti esterne saranno quelli specificati per le particolari Zone. In tutte le configurazioni, come alternativa al legno può essere utilizzato può *Hardi-plank*.

2.2.5.1 i materiali per le pareti possono essere combinati in facciata solo orizzontalmente, con i più pesanti sotto i più leggeri.

2.2.5.2 le finestre devono essere di vetro trasparente.

2.2.5.3 i tetti a falde molto inclinate, quando consentiti, dovranno essere simmetrici, con un angolo non inferiore a 4:12, eccetto per i portici, che possono avere coperture con pendenze non inferiori a 2:12.

2.2.5.4 i tetti piatti saranno delimitati da parapetti con altezza minima di 105 cm, o quanto necessario a nascondere impianti elettrici, secondo le richieste della SAC.

2.2.5.5 le aperture su facciate sopra il piano terreno non supereranno il 50% della superficie totale, con ciascun piano calcolato separatamente.

2.2.5.6 le facciate del pianterreno sui fronti commerciali a livello marciapiede saranno trattate e utilizzate a vetrine per non meno del 70% del fronte, lasciando una visuale minima di 6 metri verso l'interno.

2.2.5.7 portici aperti, verande, balconate, parasole, *bow-windows*, possono

sovrapporsi a qualunque arretramento.

2.2.5.8 le aperture, portici, gallerie, arcate, finestre, devono essere quadrate, o a proporzioni verticali.

2.2.5.9 sono proibite porte e finestre scorrevoli lungo i fronti.

2.2.5.10 le recinzioni lungo i fronti dovranno essere in legno dipinto, o pali in *Hardi-plank*, o metallo con aspetto da “ferro battuto”. Le recinzioni sugli altri lati di delimitazione del lotto possono essere in legno dipinto o pali in *Hardi-plank*, metallo con aspetto da “ferro battuto”, tavole in legno o *Hardi-plank*, catene, muratura, alluminio o PVC.

**2.2.6 Standards generali per l’arredo a verde.**

2.2.6.1 si dovranno piantare al minimo un albero in corrispondenza di ciascun albero sulla strada, per ogni 7,5 metri di fronte, nella prima fascia di ciascun lotto, salvo diverse specificazioni.

2.2.6.2 le superfici scoperte saranno piantate e mantenute in corrispondenza della prima fascia di ciascun lotto, salvo diverse specificazioni.

**2.2.7 Standards generali per la segnaletica.**

2.2.7.1 i numeri civici saranno apposti all’edificio che identificano in prossimità dell’entrata principale, o della cassetta postale, con dimensioni verticali non superiori ai 30-60 cm.

2.2.7.2 per gli usi commerciali, può essere installata in modo permanente da ciascun esercizio un’insegna piatta perpendicolare alla facciata. Tale segnale non supererà gli 0,5 mq in totale, salvo diverse specificazioni per particolari zone.

2.2.7.3 la segnaletica può essere illuminata esternamente con qualunque colore, salvo specifiche di zona.

### **2.3 Norme per l’Area Urbana (T4)**

**2.3.1 (T4) Disposizioni per gli edifici (vedi sezione 3.7.1)**

2.3.1.1 gli edifici dovranno avere le entrate principali affacciate sulla strada.

**2.3.2 (T4) Configurazione degli edifici (vedi sezioni 3.7.4 e 3.7.5)**

2.3.2.1 non ci sono requisiti aggiuntivi rispetto a quelli generali esposti in sezione 2.2.2.

**2.3.3 (T4) Funzioni degli edifici (vedi sezione 3.7.6)**

2.3.3.1 gli usi consentiti sono Residenza Limitata, Uffici e Alloggi temporanei [alberghi]. Il Commercio è limitato ai lotti d’angolo, non più di uno per isolato.

2.3.3.2 usi accessori di Alloggi temporanei Limitati, o Uffici Limitati sono permessi negli edifici accessori sul retro.

**2.3.4 (T4) Standards di parcheggio (vedi sezioni 3.5 e 3.6)**

2.3.4.1 tutte le zone a parcheggio saranno collocate nella Terza fascia del lotto, schermate da una parete o edificio di separazione. Le zone a parcheggi coperti si collocano nella Terza Fascia.

2.3.4.2 è possibile accedere ai parcheggi dal fronte strada tramite una corsia dedicata.

**2.3.5 (T4) Standards architettonici.**

2.3.5.1 i materiali per le finiture esterne su tutte le facciate sono limitati a: mattoni, tavole in legno, intonaco.



2.3.5.2 portici e balconate dovranno essere in legno dipinto.

2.3.5.3 gli edifici avranno tetti a falde.

2.3.5.4 le recinzioni sulla Prima Fascia del lotto saranno in legno dipinto, o pali in *Hardi-plank* o muro da giardino. Le recinzioni sulle altre Fasce potranno essere in legno dipinto, o pali in *Hardi-plank* o tavole in legno, catene, muratura o PVC.

**2.3.6** (T4) Standards per l'arredo a verde.

2.3.6.1 non ci sono richieste aggiunte rispetto alle specificazioni generali (sezione 2.2.6).

**2.3.7** (T4) Standards per la segnaletica.

2.3.7.1 i numeri civici dovranno essere apposti sugli edifici.

2.3.7.2 nel caso di uso a Uffici o Alloggi temporanei è possibile installare permanentemente un'insegna perpendicolare alla facciata. Questa insegna non avrà superficie maggiore a 0,5 mq.

2.3.7.3 le insegne saranno illuminate esternamente da lampadine.

## **2.4 Norme per le zone del Centro Urbano (T5)**

**2.4.1** (T5) Disposizioni per gli edifici (vedi sezione 3.7.1)

2.4.1.1 gli edifici dovranno avere l'entrata principale pedonale su una linea di fronte.

2.4.1.2 le facciate dovranno essere parallele alla linea di fronte principale per un minimo del 70 % del suo sviluppo, con arretramento da 0 a 3 metri rispetto a tale linea. In assenza di edifici lungo il resto della linea, si costruirà un muro stradale complanare alla facciata.

**2.4.2** (T5) Configurazione degli edifici (vedi sezioni 3.7.4 e 3.7.5)

2.4.2.1 non ci sono requisiti addizionali rispetto a quelli generali della sezione 2.2.2.

2.4.2.2 gli edifici con uso residenziale dei piani terreni saranno sollevati al minimo di 60 cm rispetto al livello medio del marciapiede.

**2.4.3** (T5) Funzioni degli edifici (vedi sezione 3.7.6)

2.4.3.1 gli usi consentiti sono Residenza senza limitazioni, Uffici, Commercio, Alloggi temporanei, Attività di manifattura leggera a basso impatto. Le funzioni commerciali ai pianterreni saranno consentite ovunque, e richieste sui fronti specificamente commerciali.

2.4.3.2 le attività manifatturiere al pianterreno saranno consentite con procedura di variante straordinaria.

**2.4.4** (T5) Standards per i parcheggi (vedi sezioni 3.5 e 3.6)

2.4.4.1 tutte le zone a parcheggio saranno localizzate sulla Terza Fascia, e schermate da muri stradali o edifici di delimitazione.

2.4.4.2 i parcheggi saranno accessibili da una strada di servizio sul retro.

2.4.4.3 la quantità richiesta di parcheggi può essere realizzata in altro luogo interno al medesimo Bacino Pedonale, tramite procedura di variante ordinaria.

2.4.4.4 gli accessi pedonali a tutti i piazzali a parcheggio e strutture a parcheggio saranno diretti, dalla linea di fronte. Solo ai parcheggi sotterranei i pedoni potranno entrare direttamente dagli edifici.

2.4.4.5 l'ingresso carrabile sul fronte ai parcheggi o garages non dovrà essere più

largo di 9 m.

**2.4.5 (T5) Standards architettonici.**

2.4.5.1 i materiali delle finiture esterne su tutte le facciate sono limitati a: pietra, mattoni, intonaco.

2.4.5.2 balconate, gallerie, arcate saranno di cemento, legno dipinto, o metallo.

2.4.5.3 gli edifici avranno tetti piatti, delimitati da parapetti, o coperture a falde.

2.4.5.4 sulla Prima Fascia saranno collocate pareti stradali lungo la linea di lotto.

2.4.5.5 le aperture, incluse finestre, portici, arcate, saranno quadrate o di proporzioni verticali.

**2.4.6 (T5) Standards di arredo a verde.**

2.4.6.1 la Prima Fascia sarà piantumata o pavimentata, corrispondentemente allo spazio stradale antistante.

**2.4.7 (T5) Standards per la segnaletica.**

2.4.7.1 è possibile applicare una striscia segnaletica alla facciata di ciascun edificio, senza limiti di lunghezza ma senza superare i 90 cm in altezza.

2.4.7.2 insegne piatte di superficie non superiore a 0,5 mq possono essere applicate perpendicolarmente alla facciata in corrispondenza dell'entrata di ciascuna attività.

2.4.7.3 la segnaletica sarà illuminata dall'esterno, salvo quella interna agli esercizi, che può essere al neon.

## **2.5 Norme per le aree del Nucleo Centrale (T6)**

**2.5.1 (T6) Disposizioni per gli edifici (vedi sezione 3.7.1)**

2.5.1.1 è possibile realizzare un edificio principale su ogni lotto

2.5.1.2 le facciate saranno realizzate sulle linee principali di fronte, al minimo per l'80% della lunghezza, con un arretramento massimo consentito di 1,8 m. In assenza di facciata lungo il resto del fronte, si costruirà una parete stradale complanare alla facciata esistente.

2.5.1.3 gli edifici devono avere l'ingresso pedonale principale lungo una linea di fronte.

**2.5.2 (T6) Configurazione degli edifici (vedi sezioni 3.7.4 e 3.7.5)**

2.5.2.1 l'altezza degli edifici sarà al minimo di 2 piani e al massimo di 18 piani.

2.5.2.2 i piani a livello marciapiede non potranno avere altezza inferiore a 3,6 m da pavimento a soffitto. Gli edifici con il pianterreno a uso residenziale saranno sollevati dal livello medio del marciapiede di un minimo di 60 cm.

**2.5.3 (T6) Funzioni degli edifici (vedi sezione 3.7.6)**

2.5.3.1 i tipi di uso consentiti saranno Residential senza limiti, Uffici, Commercio, Alloggi temporanei e attività di Manifattura. Il commercio ai piani terreni è consentito in tutta la zona, ed è prescritto sui fronti specificamente commerciali

2.5.3.2 Le attività di Manifattura al pianterreno sono consentite tramite procedura di variante straordinaria.

**2.5.4 (T6) Standards di parcheggio (vedi sezioni 3.5 e 3.6)**

2.5.4.1 tutte le zone a parcheggio devono collocarsi in Terza Fascia, schermate da muri stradali o edifici di separazione.

2.5.4.2 gli accessi ai parcheggi avvengono attraverso una strada di servizio sul

retro.

2.5.4.3 la quantità di parcheggi richiesta può essere realizzata in luoghi diversi, entro il medesimo Bacino Pedonale, tramite procedura di variante semplice.

2.5.4.4 gli ingressi pedonali a tutti i parcheggi e strutture per il parcheggio saranno diretti, dalla linea di affaccio. Solo i parcheggi sotterranei potranno avere ingressi pedonali direttamente dagli edifici.

2.5.4.5 l'ingresso carrabile a un parcheggio o garage su un fronte non avrà ampiezza superiore ai 9 me.

**2.5.5 (T6) Standards architettonici.**

2.5.5.1 i materiali per le finiture esterne di tutte le facciate si limitano a: pietra, mattoni, intonaco.

2.5.5.2 balconate, gallerie e arcate saranno realizzate in metallo o cemento.

2.5.5.3 gli edifici avranno tetti piatti o a falde.

2.5.5.4 nella Prima Fascia, lungo la linea di fronte dell'edificio si collocheranno pareti stradali.

**2.5.6 (T6) Standards di arredo a verde.**

2.5.6.1 la Prima Fascia sarà arredata a verde o pavimentata secondo l'organizzazione della strada antistante.

**2.5.7 (T6) Standards per la segnaletica.**

2.5.7.1 può essere applicata alla facciata di ciascun edificio un'insegna esterna a banda, purchè con qualsiasi lunghezza non si superi l'altezza di 90 cm.

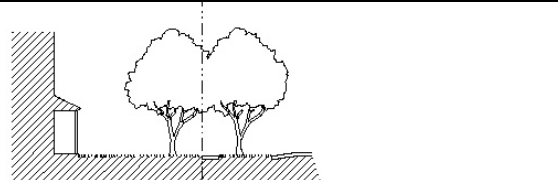
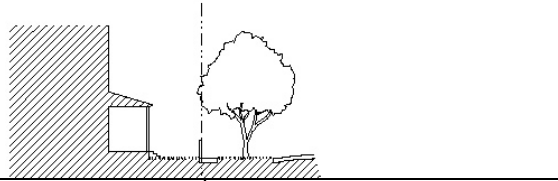
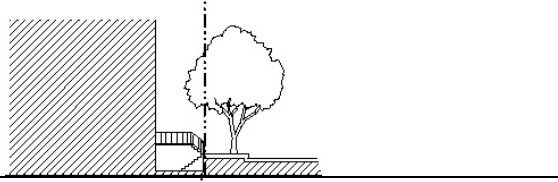
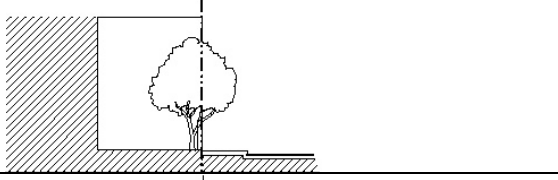
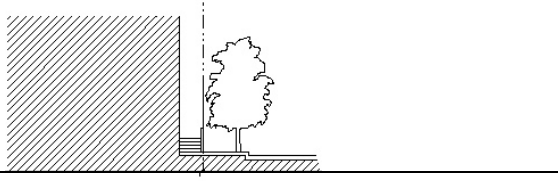
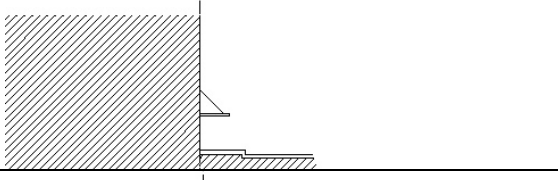
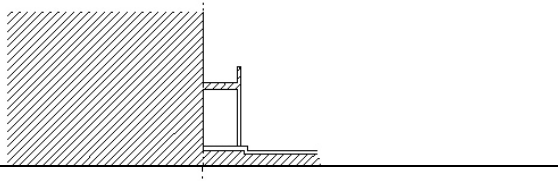
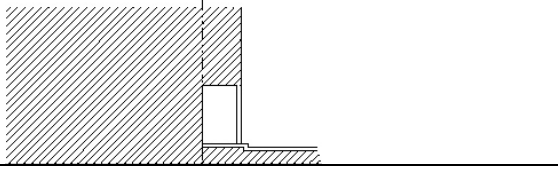
2.5.7.2 insegne piatte, con superficie con superiore a 0,5 mq ciascuna, possono essere apposte perpendicolarmente alla facciata in corrispondenza di ciascun esercizio.

2.5.7.3 la segnaletica può essere illuminata dall'interno, e quella delle vetrine dei singoli negozi può essere illuminata al neon.

## **2.6 Norme per i Distretti Speciali**

**2.6.1** Funzioni, disposizioni generali, configurazione, parcheggi, architetture, arredo a verde e segnaletica, saranno determinati nell'ambito delle varianti Ordinarie o Straordinarie di istituzione.

<p>3.1. TABELLA DELLE DISPOSIZIONI PER GLI EDIFICI: gli edifici saranno organizzati in relazione ai margini del lotto, secondo questo punto e la sezione 2. L'esatta disposizione dell'edificio e la copertura del lotto saranno regolate dalla sezione 3.7.</p>	
<p>3.1.1 <i>Edge Yard</i>: un edificio occupa il centro del proprio lotto, con arretramenti su tutti i lati. È il meno urbano di tutti i tipi, visto che lo spazio sul fronte principale lo allontana dalla strada, mentre gli spazi aperti laterali indeboliscono la definizione formale. Lo spazio sul fronte è inteso visivamente come pubblico, e continuo rispetto agli spazi degli edifici adiacenti. Lo spazio sul retro può essere destinato a usi privati con recinzioni e un ben concepito edificio secondario e/o estensione del principale.</p>	
<p>3.1.2 <i>Side Yard</i>: un edificio occupa un lato del lotto, con lo spazio aperto principale sull'altro lato. L'apertura visiva dello spazio laterale fa apparire il fabbricato come isolato. Un minore arretramento definisce una condizione più urbana. Se l'edificio vicino è simile, con parete cieca sul margine del lotto, lo spazio può essere di tipo privato. Questo tipo consente un orientamento adeguato al clima, con il prospetto laterale adeguato al soleggiamento o ai venti principali.</p>	
<p>3.1.3 <i>Rear Yard</i>: un edificio occupa completamente il fronte, lasciando tutto lo spazio aperto sul retro. È una tipologia molto urbana, dato che la facciata continua definisce il margine dello spazio pubblico. Il prospetto posteriore può essere articolato a scopi funzionali. Nella sua forma residenziale, questo tipo è rappresentato dall'organizzazione a schiera. Nella forma commerciale, lo spazio sul retro ospita ampi parcheggi.</p>	
<p>3.1.4 <i>Court Yard</i>: un edificio occupa i margini del proprio lotto, definendo all'interno uno o più affacci privati. È il più urbano dei tipi, perché in grado di schermare l'ambito privato su tutti i lati, definendo precisamente anche lo spazio pubblico. Si tratta di un tipo comune nei climi caldi, ma è utile ovunque. A causa della capacità di contenere attività confliggenti in stretta prossimità, è raccomandato per laboratori, alberghi, scuole. L'elevato livello di sicurezza garantito dalla definizione dei margini è utile in aree urbane con problemi di criminalità.</p>	
<p>3.1.5 <i>Specialized</i>: edificio non soggetto a classificazione tipologica. Sono gli edifici della manifattura e dei trasporti: fabbriche, aeroporti, spesso formati sui percorsi delle macchine. Gli edifici pubblici che devono esprimere aspirazioni istituzionali possono essere esenti da disciplina tipologica. Alcune residenze collettive, come ospedali e coabitazioni, possono evolversi verso tipi specializzati. Queste tipologie possono essere consentite nei Distretti Speciali tramite procedura di variante straordinaria.</p>	

3.2 TABELLA DEI FRONTI	
<p>3.2.1 <i>Common Yard</i>: la facciata è notevolmente arretrata rispetto alla linea del fronte. Lo spazio aperto definito in questo modo non è recintato ed è continuo visivamente rispetto a quelli adiacenti, a simulare un paesaggio rurale. Questi spazi visivamente comuni sono adatti lungo le strade di comunicazione veloci, dato che l'arretramento funge da fascia di separazione.</p>	
<p>3.2.2 <i>Porch &amp; Fence</i>: sul fronte, la facciata è arretrata, con un portico aggiunto sporgente. Il portico deve essere a distanza di conversazione dal marciapiede. Una recinzione sulla linea del fronte segna il confine dello spazio aperto privato. I portici non devono essere più ampi di 2,5 m.</p>	
<p>3.2.3 <i>Dooryard or Light Court</i>: un fronte dove la facciata è arretrata e separata da un terrazzo o giardino sopraelevato, o da uno spazio recintato più basso. Questa tipologia separa gli usi residenziali dai marciapiedi urbani, eliminando lo spazio aperto privato che si sovrappone a quello pubblico. La terrazza può trasformarsi in zona pranzo all'aperto.</p>	
<p>3.2.4 <i>Forecourt</i>: sul fronte una porzione della facciata è vicina alla linea stradale, e una porzione maggiore è arretrata. Il cortile anteriore così creato si presta a giardino o area di carico-scarico. È un tipo che dovrebbe essere usato limitatamente, insieme ad altri diversi. Gli alberi all'interno dei cortili possono servire anche per i marciapiedi.</p>	
<p>3.2.5 <i>Stoop</i>: un fronte dove la facciata si allinea in prossimità della strada, con il piano inferiore sufficientemente sopraelevato rispetto al marciapiede per garantire <i>privacy</i> alle finestre. L'accesso di solito è tramite scale dall'esterno. È un tipo raccomandato per l'uso residenziale al pianterreno.</p>	
<p>3.2.6 <i>Shopfront and Awning</i>: sul fronte la facciata si allinea vicino alla strada, con l'ingresso dell'edificio a livello marciapiede. È il tipo convenzionale per uso a negozi, con un minimo del 70 % di vetrine sul marciapiede e tende di copertura per tutta la sua larghezza.</p>	
<p>3.2.7 <i>Gallery</i>: facciata vicina alla linea stradale, con una copertura a sbalzo aggiunta o con sottili colonne sopra il marciapiede. È un tipo appropriato per usi commerciali. La Galleria non dovrà essere larga meno di 3 metri, e coprire tutta la larghezza del marciapiede, fino a mezzo metro dal margine.</p>	
<p>3.2.8 <i>Arcade</i>: la facciata è su un colonnato che sovrasta il marciapiede, mentre il livello marciapiede resta sulla linea del fronte. Questo tipo è adatto per usi commerciali. L'arcata non dovrà avere larghezza inferiore a 4 metri, e sovrastare l'intera larghezza del marciapiede, fino a mezzo metro dal margine.</p>	

3.3. TABELLA DELLE ALTEZZE DEGLI EDIFICI: l'estensione verticale di un edificio è misurata in numero di piani, esclusi seminterrati o sottotetti abitati. L'altezza degli edifici è misurata dal livello medio del marciapiede sul fronte. I limiti di altezza non si applicano a strutture o parti di strutture con una copertura inferiore a 22 mq, compresi tralicci, campanili, camini, serbatoi d'acqua, torri per ascensore e simili

