

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - OGGETTO DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

1.1_ Oggetto delle presenti norme è la disciplina riguardante le trasformazioni previste sull'area denominata "Ex - AVIR" attraverso il ricorso al programma previsto dalla Legge Regionale 12 Aprile 1999 n.9.

1.2_ L'area è inclusa nel vigente Piano Regolatore Generale nella zona C2.

1.3_ Per l'intera area, interessata attualmente da insediamenti produttivi dismessi, è previsto un progetto di riqualificazione urbanistica ed ambientale che modifica radicalmente il suo attuale assetto.

1.4_ Il progetto di Programma Integrato di Intervento evidenzia, tra l'altro:

- le aree destinate alla nuova viabilità veicolare;
- le aree destinate a standard e per verde, percorsi pedonali, piazze e spazi di relazione, parcheggi pubblici in superficie e nel sottosuolo da cedere o asservire ad uso pubblico;
- le aree destinate all'edificazione e ad essa pertinenti;
- gli allineamenti, fasce di rispetto, fili fissi, sagome limite e gli scostamenti ammissibili;
- la distribuzione plano-volumetrica;
- le posizioni dei principali accessi pedonali e veicolari;
- il quadro di fattibilità economica dell'intervento;
- le destinazioni d'uso ammissibili nelle singole unità di intervento.

1.5_ Per quanto non esplicitato nelle presenti norme, valgono le indicazioni e le prescrizioni presenti nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale.

Art. 2 – ELABORATI DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

2.1_ Il Programma Integrato di Intervento è costituito dai seguenti elaborati, di cui sono da considerare prescrittivi quelli evidenziati con simbolo asterisco (*):

Tavola 01 bis - Inquadramento territoriale: infrastrutture e servizi

Tavola 02 bis - Inquadramento territoriale: sistemi ambientali

Tavola 03 bis - Analisi urbana dello stato di fatto

Tavola 04 bis - Urbanizzazioni primarie

Tavola 05 bis - Reti e sottoservizi tecnologici

Tavola 06 bis - Stralcio dell'azonamento del PRG vigente - Vincoli urbanistici ed ambientali

Tavola 07 bis - Vincoli idraulici ed idrogeologici

Tavola 08 bis - Rilievo dell'area di intervento - Planimetria catastale

Tavola 09 bis – Individuazione dell'area d'intervento (*)

Tavola 10 bis - Planimetria generale

Tavola 11 bis - Planimetria piano terra (quota +201.9)

Tavola 12 bis - Planimetria piani interrati

Tavola 13 bis - Sezioni

Tavola 14 bis - Sezioni

Tavola 15 bis – Sezioni sulla passeggiata del torrente Lenza
Tavola 16 bis – Sezioni sulla passeggiata del torrente Lenza
Tavola 17 bis – Viste assonometriche
Tavola 18 bis - Viabilità di progetto
Tavola 19 bis – Piante e prospetti dell'edificio commerciale
Tavola 20 bis – Piante e Prospetti delle residenze. Ipotesi di progetto architettonico tipo
Tavola 21 bis – Piante e Prospetti delle residenze. Ipotesi di progetto architettonico tipo
Tavola 22 bis – Azzonamento di progetto (*)
Tavola 23 bis – Individuazione delle aree a standard (*)
Tavola 24 bis - Verifica standard urbanistici
Tavola 25 bis - Verifica dotazione parcheggi pertinenziali ed articolazione dei parcheggi pubblici
Tavola 26 bis - Opere di urbanizzazione primaria
Tavola 27 – Percorsi pedonali
Tavola 28 – Verifica della superficie filtrante
Allegato A - Relazione generale
Allegato A bis - Relazione generale - integrazione
Allegato B bis - Quadro di fattibilità economica
Allegato C bis – Norme tecniche di attuazione (*)
Allegato D bis - Cronoprogramma degli interventi
Allegato E bis - Computo estimativo delle opere pubbliche
Allegato F bis - Descrizione delle opere di recupero / ristrutturazione dell'edificio ex-forno
Allegato G bis – Convenzione urbanistica (*)
Allegato H-1 – parcheggi privati
Allegato H-2 – parcheggi pubblici

Art.3 - DESTINAZIONI D'USO

3.1_ Nei lotti edificabili sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite ai sensi dell'articolo 7 e dell'articolo 21 delle N.T.A. del P.R.G.:

“T = Turistico-ricettiva

Consiste nell'uso per la permanenza temporanea di persone e la contestuale offerta dei necessari servizi di ristoro, con l'insediamento di:

TA = alberghi, pensioni, locande, ostelli, strutture ricettive turistiche alberghiere complementari, come definite dalla L.R.45/89.

R = Residenziale

Consiste nell'uso per l'abitazione ed usi assimilati e compatibili (studi professionali, laboratori domestici) purché inclusi nelle abitazioni ed inferiori a 25 mq. di superficie lorda; sono compresi gli accessori anche se ubicati in fabbricati separati.

D = Direzionale

Consiste nell'uso per l'insediamento di:

- uffici amministrativi, tecnici, del settore del credito ed assicurativo, ecc.;
- studi professionali ed uffici appartenenti ad altre destinazioni, qualora superiori a 25 mq. di superficie lorda;

C = Commerciale

Consiste nell'uso per l'insediamento di:

CA = attività di commercio al dettaglio (intesi quali esercizi di vicinato) e relativi depositi; a tale destinazione si considerano assimilate le attività artigianali di servizio locale e di servizio alle persone, qualora svolte in unità immobiliari di S.L.P. inferiore a 250 mq.;

CB = attività di commercio al dettaglio svolta in medie strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali articolati in più esercizi, ai sensi dell'art. 4/g del D.lvo 114/98 e conseguenti norme regionali

CC = attività di commercio all'ingrosso e relativi depositi;

CD = attività di somministrazione di alimenti e bevande (con esclusione di quelle annesse alle attrezzature ricettive) e relativi depositi. “

La Superficie di Vendita “SV” commerciale non potrà superare complessivamente i 6000 mq come somma delle medie strutture di vendita e dei negozi di vicinato previsti dal progetto, fermo restando che ciascuna struttura di vendita, anche qualora configurata come “centro commerciale”, non potrà superare il limite di Superficie di Vendita stabilita dalla legge per le medie strutture di vendita.

“**AP** = Consiste nell'uso per attività private di carattere sociale di:

APP parcheggi coperti e autosilos - impianti privati aperti al pubblico per il ricovero e la custodia a pagamento di autoveicoli;

APC attrezzature culturali sanitarie assistenziali - scuole - sedi di associazioni culturali, politiche, sportive, religiose e ricreative, oratori, ecc. - biblioteche, musei, locali per esposizioni temporanee di prodotti artistici, ecc. - centri e comunità assistenziali, case di cura e di riposo nonché presidi sanitari, ecc.;

APV attrezzature sportive - impianti per la pratica di ogni tipo di sport;

APS attrezzature per lo spettacolo - teatri, cinematografi, ritrovi ed attrezzature per lo svago ed il tempo libero, ecc.; locali con attività di ballo di SC < mq. 600”

SP = Consiste nell'uso per attrezzature pubbliche o di uso pubblico “, tra cui:

“- parcheggi di autoveicoli;

- attrezzature culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, uffici pubblici in genere, ecc.;

- spazi a verde eventualmente attrezzati a parco, per il gioco e lo sport;

- spazi ed attrezzature al servizio degli addetti alle attività produttive, commerciali e direzionali;

- servizi tecnologici: impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica e del gas, alle telecomunicazioni, all'acquedotto ed alla fognatura, ecc.”

Art. 4 – ATTUAZIONE PER UNITA' D'INTERVENTO

4.1_ Il Programma Integrato di Intervento si attua mediante la realizzazione delle opere pubbliche e private da esso previste, soggette, ai sensi della normativa vigente, a permesso di costruire o titoli edilizi diretti equipollenti.

4.2_ Il Programma Integrato di Intervento è suddiviso in unità di intervento, attuati da soggetti di carattere privato mediante titoli edilizi diretti (permessi di costruire oppure denunce di inizio attività). Più unità di intervento possono essere oggetto di un solo titolo edilizio.

4.3_ Le unità di intervento si suddividono in private (corpi edilizi A, B, C, D, E, F, G, H parte, I e L e relative aree pertinenziali) e pubbliche (parcheggi, aree verdi, percorsi e piazze pedonali, parte del corpo edilizio H), di cui il piano prevede la cessione o l'asservimento ad uso pubblico in parte o per la totalità delle aree stesse.

4.4_ La perimetrazione e l'individuazione dei limiti di galleggiamento dei singoli corpi edilizi sono indicate nella Tavola 22 bis .

4.5_ Le destinazioni d'uso previste all'interno delle singole unità sono individuate nella Tavola 11 bis , nei limiti quantitativi stabiliti dalla tabella contenuta nella Tavola 24 bis e di seguito allegata.

Art. 5 - STANDARD URBANISTICI E PROGETTO UNITARIO DI COORDINAMENTO

5.1_ Le aree di standard quantificate nella tabella allegata alla Tavola 23 bis e nell'Allegato A bis (Relazione generale, capitolo 11) sono interamente reperite all'interno del perimetro del P.I.I. e sono verificate sulla totalità delle aree e degli interventi previsti.

A causa della diretta interconnessione tra interventi pubblici e privati previsti dal P.I.I., la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria compete direttamente ai proprietari delle aree.

Al fine di garantire la completa e preventiva infrastrutturazione dell'ambito territoriale di competenza del P.I.I., contestualmente alla procedura relativa al primo titolo edilizio per interventi su unità di intervento di carattere privato, verrà presentato un progetto unitario di coordinamento che definirà nel dettaglio le fasi attuative dei singoli corpi edilizi privati e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto del cronoprogramma generale.

5.2_ Contestualmente alla presentazione di questo progetto unitario verranno approntati progetti definitivi di tutte le opere pubbliche e dovranno essere concluse le seguenti procedure:

1. bonifica del suolo;
2. progettazione dell'assetto idrogeologico, con il conseguimento dei pareri prescritti sul torrente Lenza e degli organi comunali sulla compatibilità con lo studio idrogeologico specifico;
3. conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica sull'insieme del progetto architettonico, con approfondimento unitario dei seguenti aspetti:
 - sistemazione aree verdi e ri -naturalizzazione del torrente Lenza;
 - sistemazione delle aree pedonali e dell'arredo urbano, compresi i criteri per la segnaletica e le comunicazioni pubblicitarie.

Art. 6 - AREE STRADALI E URBANIZZAZIONI

6.1_ La progettazione definitiva ed esecutiva delle urbanizzazioni compete al soggetto attuatore e dovrà essere conforme agli elaborati del presente Programma Integrato di Intervento, nonché alla descrizione contenuta nell'Allegato E bis - Computo estimativo delle opere pubbliche, secondo quanto previsto dalla convenzione urbanistica.

In particolare le acque bianche, escluse quelle di "prima pioggia" delle strade e piazzali carrabili, dovranno essere convogliate nella apposita rete previo smaltimento in falda - per quanto possibile - tramite pozzi perdenti nel sottosuolo o convogliate nel Torrente Lenza con interferenza di adeguate vasche volano e valvole di non-ritorno.

I progetti esecutivi delle urbanizzazioni dovranno essere sottoposti all'accettazione delle autorità ed aziende competenti per gli specifici settori.

6.2_ L'esatta indicazione di tutti gli innesti veicolari e le relative geometrie riportati nelle tavole allegate, ed in particolare nella Tavola 18 bis, sono da intendersi come indicative: la loro puntuale definizione dovrà essere concordata con gli enti gestori delle strade in fase di progettazione esecutiva delle opere pubbliche primarie e secondarie.

Art. 7 - DIMENSIONI DEI CORPI EDILIZI

7.1_ Il Programma Integrato di Intervento definisce i volumi ammissibili, le SLP e le altezze così come riportato nella tabella allegata alla Tavola 22 bis e qui di seguito allegata.

Nella Tavola 22 bis, sono riportate le distribuzioni planimetriche ed il limite dell'area di galleggiamento massimo degli edifici, al fine di indicarne i temi compositivi ed i fili di fabbricazione per allineamento o posizione.

7.2_ Tali sagome hanno carattere prescrittivo e non potranno subire modificazioni in sede di conseguimento del titolo edilizio.

Le eventuali modifiche potranno attuarsi nei limiti delle sagome di galleggiamento previste nella Tavola 22 bis .

Art. 8 - AREE ED ATTREZZATURE A VERDE PRIVATO

8.1_ Le aree destinate a verde privato dovranno essere realizzate in piena terra o su solai con soprastante coltre di terreno di spessore non inferiore a ml 0.40.

Nei corpi edilizi A, B, C, D ed E all'interno delle aree destinate a verde privato, sono ammesse:

- 1) zone a parcheggio interrato;
- 2) attrezzature per il gioco e lo sport;
- 3) impianti interrati (centrale termica, etc.) opportunamente mascherati con piantumazioni arboree;
- 4) rampe di accesso alle autorimesse interrate.

8.2_ Per le aree a verde privato sarà sempre consentita la recinzione, in materiali e tipologie da definire con la presentazione di progetti da approvare a cura dell'Amministrazione Comunale.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione della recinzione del CORPO E, da attuarsi in conformità con i caratteri architettonici della piazza antistante.

Art. 9 - ARCHITETTURA DEI PORTICATI E DELLE ZONE COPERTE

9.1_ I porticati, qualora previsti, nei perimetri delle unità di intervento dovranno avere la stessa architettura per tutta la loro estensione prevista dal P.I.I., dovranno avere altezza minima pari a m. 3,00 e larghezza non inferiore a m. 2,00.

I porticati, purché pubblici od aperti al pubblico transito pedonale, potranno comportare anche la climatizzazione e la chiusura con serramenti al fine di migliorare il microclima e la fruibilità, purché progettati in maniera unitaria e consoni al carattere architettonico degli edifici, degli spazi che su di essi avranno affaccio, purché si utilizzino materiali leggeri e trasparenti. Tali porticati non concorrono al calcolo della SLP e del relativo volume.

Art. 10 - MATERIALI E VINCOLI ARCHITETTONICI E TIPOLOGICI

10.1_ L'unitarietà progettuale dell'area ex AVIR è espressa dalla coerenza delle forme e dei materiali; pertanto si precisano le seguenti prescrizioni:

- a) I corpi edilizi A, B, C, D, E, G dovranno essere realizzati nel rispetto delle tipologie dei linguaggi e con i materiali previsti nelle Tavole 19bis, 20bis e 21bis; i fronti est e ovest del fabbricato "G" potranno tuttavia assumere aspetto adeguato alle connotazioni aziendali del soggetto utilizzatore; i relativi progetti saranno corredati da specifica relazione sull'efficienza energetica e sul comfort bioclimatico;
- b) I corpi edilizi H - I - L dovranno essere recuperati con la procedura del restauro e risanamento conservativo; tale procedura dovrà essere impiegata anche per la ciminiera oggi esistente.

Art. 11 – MODIFICHE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

11.1_ Potranno essere consentite, in fase di esecuzione, modificazioni funzionali e planivolumetriche, a condizioni che queste non alterino le caratteristiche tipologiche degli edifici e non modifichino l'impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.