

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio (P.R.P.E.)

Articolo 1 - Ambito di applicazione

Le presenti norme disciplinano i tempi e le modalità d'intervento per tutti gli immobili e per gli spazi aperti: strade, slarghi, parcheggi, giardini pubblici, giardini condominiali compresi nell'ambito del Piano di Recupero "Villa Raspa", individuato secondo i disposti dell'art. 27 della Legge n° 457/1978.

Le presenti Norme come gli elaborati grafici di progetto, prevalgono su qualsiasi disposizione contenute nelle Norme di Attuazione del PRG vigente e del Regolamento Edilizio; diversamente per quanto non espressamente disposto, valgono le norme e i regolamenti comunali, regionali e nazionali vigenti in materia. Gli elaborati grafici - planimetrie illustrative e prescrittive con gli abachi - le linee guida e le simulazioni e le presenti Norme, fissano le categorie degli interventi edilizi ammessi, le destinazioni d'uso, il progetto di suolo degli spazi aperti e l'uso dei materiali che costituiscono vincolo progettuale per l'attuazione del piano.

Articolo 2 – Elaborati del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati grafici:

- Tav. 1: Inquadramento area d'intervento
- Tav. 2: PDR_Progetto approvato_zonizzazione e superfici_Cessioni
- Tav. 3: Progetto in Variante al Piano approvato_Zonizzazione_Cessioni
- Tav. 4.1: Planimetria generale e di contesto
- Tav. 4.2: Planovolumetrico
- Tav. 5: Sezioni edifici
- Tav. 6: Urbanizzazioni

Elaborati illustrativi:

- A – Relazione illustrativa
- B – Norme Tecniche d'Attuazione
- C – Schema di convenzione urbanistica "ambito A"
- D - Schema di convenzione urbanistica "ambito C"

Articolo 3 – Parametri Edilizi

Le definizioni riguardo al metodo di misurazione degli elementi geometrici, gli indici urbanistici, i parametri edilizi ed i tipi di intervento fanno riferimento alle norme di attuazione del PRG ed al Regolamento Edilizio. A tale complesso normativo si farà pure riferimento per tutto quello non specificatamente disciplinato dalle presenti norme.

Altezza

L'altezza è calcolata nelle forme e i modi di cui all'art. 82 del Regolamento Edilizio.

Non concorrono al calcolo dell'altezza ponderata, i tratti di facciate relativi alle rampe e/o agli accessi a garage e/o autorimesse singole e/o collettive poste ai piani interrati ed i vani tecnici degli ascensori eccedenti le falde di copertura e/o le coperture piane.

L'altezza massima non potrà essere superiore a mt 30,00.

Distanza dai confini

La distanza dai confini (Dc) è la minima distanza sul piano orizzontale tra un qualsiasi punto del perimetro di ingombro della superficie coperta (Sc) e la linea di confine.

La distanza tra i fabbricati di progetto ed i confini di proprietà privati deve essere almeno pari ad H/2.

Le parti interrate dei fabbricati di progetto non costituiscono superficie coperta ai fini del calcolo della distanza e devono rispettare una distanza minima dai confini privati di 1,50 mt, mentre la distanza tra gli interrati e gli spazi pubblici può anche essere in aderenza.

Le aree di cessione comprese tra i fabbricati di progetto ed i confini di proprietà, non hanno rilevanza nel computo della distanza dai confini.

Distanza dalle strade: 5,00 mt.

Articolo 4 - Zonizzazione e destinazioni d'uso

Il Piano di recupero classifica le aree incluse nel perimetro del Piano di Recupero in aree pubbliche e in aree private, così come previsto nell'elaborato grafico "zonizzazione".

Le destinazioni d'uso sono quelle indicate nelle tavole grafiche.

In particolare tra gli usi previsti sono possibili:

- Sub-ambito A1.
Piano terra: commerciale. Tutti gli altri piani fuori terra: residenziale, uffici pubblici e privati.
- Sub-ambito: A2.
Commerciale (esercizi di vicinato e media distribuzione), uffici pubblici e privati (ambulatori medici, centri di analisi e diagnostica, sedi di Enti ed istituzioni, istituti di credito, ecc.), laboratori artigianali di servizio (parrucchieri, orafi, elettrauto, meccanico, ecc.).
- Ambito C:
Piano terra commerciale. Tutti gli altri piani fuori terra: residenziale, uffici pubblici e privati.
Negli interrati è sempre prevista la possibilità di realizzare parcheggi pubblici e privati e cantine/ripostigli.

Per i mutamenti di destinazione tra residenza e uffici privati non è richiesto l'adeguamento delle pertinenze a parcheggio.

Articolo 5 - Titoli edilizi

L'attuazione delle previsioni private (edifici e/o sistemazioni esterne) del Piano di Recupero potrà avvenire previa richiesta di permesso di costruire o presentazione di denuncia di inizio attività, ricorrendo i presupposti di cui all'art. 22, comma 3 lett. b) del DPR 6.06.2001 n. 380.

Articolo 6 - Viabilità e parcheggi

Il Piano di recupero prevede la realizzazione di allargamenti viari ed interventi di regolazione dei flussi alle intersezioni stradali (rotatorie).

In fase di progettazione esecutiva, i tracciati viari di progetto indicati nelle tavole del Piano di recupero, a seguito di approfondimenti tecnici ovvero di adeguamenti ad eventuali prescrizioni di uffici competenti ed enti erogatori che determinano modifiche alla tipologia della sezione stradale, alla gerarchia della strada, e alle fasce di rispetto (in diminuzione), potranno subire modeste variazioni, senza che queste comportino variante alle previsioni del Piano di recupero.

Negli spazi privati potrà essere consentita, anche se non espressamente indicato nelle tavole di piano, l'installazione di edicole e piccoli chioschi, senza che ciò comporti variante al Piano di Recupero.

Articolo 7 – Zone d'uso pubblico

Spazi pedonali lastricati - piste ciclabili – spazi a verde per il gioco e il tempo libero.

Gli spazi pedonali pubblici dovranno essere sistemati con materiale lapideo e/o altro materiale resistente all'usura, escludendo comunque le pavimentazioni asfaltico-bituminose. Gli spazi a verde saranno attrezzati per il gioco, e arredati con panchine, fontane, cestini per la raccolta dei rifiuti e quant'altro costituisca completamente per l'arredo urbano degli spazi pubblici e pedonali. Tutte le piante che saranno messe a dimora dovranno essere del tipo "pronto effetto".

Gli spazi verdi dovranno essere dotati di impianto di irrigazione automatico e temporizzato.

Articolo 8 - Tipologie edilizie

Gli interventi edilizi, oltre al rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, dovranno rispettare le seguenti disposizioni.

Le posizioni degli edifici nel lotto dovranno disporsi secondo gli allineamenti stabiliti nelle tavole di piano.

Essi dovranno rimanere all'interno delle sagome di massimo ingombro, indicate negli elaborati grafici.

Qualsiasi variazione planivolumetrica degli edifici all'interno di dette sagome non costituisce variante al Piano di recupero e possono essere richieste con Permesso di Costruire o D.I.A.

La modifica delle tipologie edilizie dei fabbricati previsti negli ambiti A1 ed A2, in difformità al progetto architettonico allegato al presente Piano, è sempre possibile senza ulteriori varianti al Piano di recupero nel limite massimo rispettivamente di mc 9.434 e mc 7.500 ed all'interno della superficie di massimo d'ingombro prevista nella Tav. 3.

Articolo 9 - Ambiti d'intervento

Il Piano di recupero è costituito dagli ambiti A e C. Il sub ambito A è costituito dai sub ambiti A1 ed A2. Il tutto è meglio rappresentato nelle tavole grafiche.

Articolo 10 - Intervento privato

Il piano di recupero è attuato dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o da altro soggetto (imprese di costruzioni, cooperative, ecc.) al quale i proprietari hanno conferito mandato per l'esecuzione delle opere previste. Gli interventi sulle aree con destinazione pubblica sono attuati dai proprietari e dovranno essere regolati da apposita convenzione urbanistica.

L'attuazione degli ambiti del Piano di Recupero può avvenire anche separatamente. L'attuazione delle previsioni private dei sub-ambiti A1 ed A2 può avvenire anche separatamente, mentre la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere unitaria.

Articolo 11 - Varianti

Ai sensi dell'art. 20, commi 8 e 8 bis, della legge regionale 12.04.1983 n. 18, le varianti al Piano di Recupero che non alterino i carichi urbanistici o che siano afferenti ad adeguamenti perimetrali, viabilità, servizi e attrezzature pubbliche, articolazione degli spazi e delle localizzazioni, parametri edilizi, sono adottati, controdediti nelle osservazioni ed approvati dalla Giunta comunale.

Le Varianti possono riguardare anche i singoli ambiti e/o sub-ambiti del Piano di Recupero.

Articolo 12 - Tempi di attuazione

Il Piano di Recupero ha validità 10 anni successivi alla sua approvazione, relativamente alle opere in esso previste, rimanendo fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal piano stesso.

Articolo 13 – Norme di difesa idraulica

Fermo restando le attuali normative di settore, circolari, nonché eventuali prescrizioni e condizioni degli organi posti alla tutela idrogeologica e del rischio idraulico, le previsioni edificatorie contenute nel presente piano saranno sempre soggette alla verifica e coerenza alla vigente disciplina del rischio idraulico al momento della richiesta dei titoli abilitativi, nei modi e nelle forme previste dalla Legge.