

COMUNE DI FELTRE
Provincia di Belluno

P.I.
2008-C

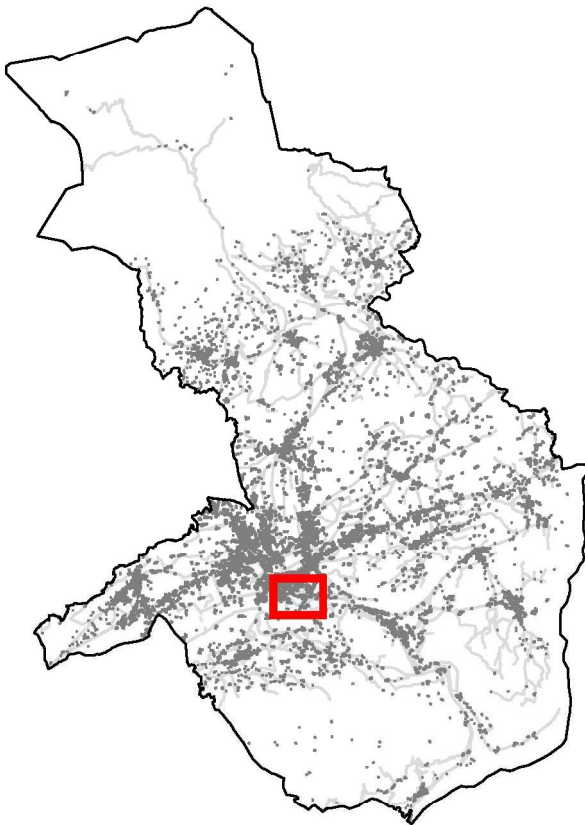
allegato

A

scala

Norme Tecniche Operative

AST/04 - Terminal cittadino, centro culturale e residenza nell'area Altanon



UNITA' DI PROGETTO
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
arch. Oliviero Dall'Asen

UFFICIO DI PIANO
arch. Michela Rossato
geom. Gianluca Da Rin De Monego

COLLABORATORI
arch. Roberto Ben



CITTA' DI FELTRE
IL SINDACO
Gianvittore Vaccari

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Gianvittore Vaccari

IL SEGRETARIO
Daniela De Carli

ADOTTATO

con deliberazione di n° del

Il Presidente

Il Segretario

APPROVATO

con deliberazione di n° del

Il Presidente

Il Segretario

Feltre, li

INDICE:

Art.1.	ELENCO DEGLI ELABORATI	2
Art.2.	FINALITÀ E VALIDITÀ DEL P.I.	2
Art.3.	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.: COMPARTI EDIFICATORI	3
Art.4.	Art. 4. EDIFICABILITÀ, DESTINAZIONI D'USO DEL P.I.	3
Art.5.	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	6
Art.6.	STANDARDS URBANISTICI.....	7
Art.7.	OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONVENZIONE URBANISTICA.....	7
Art.8.	ELEMENTI CARATTERISTICI E ARREDO URBANO	8
Art.9.	QUOTA DI RIFERIMENTO URBANISTICO.....	9
Art.10.	ATTUAZIONE DEL P.I. E PERMESSI DI COSTRUIRE	9

Art.1. ELENCO DEGLI ELABORATI

Gli allegati al Piano degli Interventi 2008-C, d'ora in avanti denominato P.I., sono costituiti dalla seguente documentazione:

1. Documentazione fotografica;
2. Estratti del Piano di Assetto del Territorio;
3. Analisi dell'edificato: Individuazione, codifica e classi d'età dell'edificato e indicazione del numero dei piani e della tipologia degli edifici;
4. Analisi dell'edificato: grado di utilizzo, numero di alloggi e indicazione delle destinazioni d'uso dell'edificato e analisi degli scoperti e valore degli edifici;
5. Analisi dei servizi e sottoservizi;
6. Rilievo stato di fatto con indicazione del perimetro d'ambito oggetto del Piano degli Interventi;
7. Sovrapposizione rilievo stato di fatto e estratto di mappa;
8. Planimetria dello stato di fatto con indicazione delle Zone Territoriali e edifici da conservare e da demolire;
9. Planimetria generale del Piano;
10. Planimetria generale del piano interrato;
11. Profili altimetrici e prospetti tipo;
12. Planimetrie di progetto con indicazione dei comparti edificatori e delle priorità di attuazione;
13. Fasi temporali di realizzo dei comparti edificatori – ipotesi di attuazione;
14. Verifica standard L.R. 11/04;
15. Verifica preliminare standard L.R. 15/04;
16. Verifica preliminare spazi a parcheggi ai sensi della L. 122/'89;
17. Confronto dei parcheggi esistenti con i parcheggi reperiti dal Piano;
18. Planimetria con schema delle opere di urbanizzazione e preventivo sommario di spesa;
19. Particolari costruttivi indicativi delle opere di urbanizzazione;
20. Planimetria generale con aree in cessione suddivise per mappali;
21. Planimetria generale con aree di futura proprietà Comunale e gravate da servitù ad uso pubblico;
22. Dimostrazione della congruità del Piano degli Interventi e dal Masterplan con quanto previsto da PAT;
23. Raffronto tra Masterplan e Piano degli Interventi
24. Render fotorealistici

Allegati:

- A. Norme tecniche operative
- B. Schema di Convenzione Urbanistica
- C. Relazione geologica
- D. Autorizzazione idraulica
- E. Schede patrimonio edilizio esistente
- F. Proposta di completamento e riqualificazione della viabilità

Art.2. FINALITÀ E VALIDITÀ DEL P.I.

Le presenti Norme Tecniche Operative, unitamente ai contenuti degli elaborati di cui all'art. 1, integrano le norme contenute nel P.I. 2008-C e regolando le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, prevalgono su ogni altro documento vigente o previgente, per la specifica porzione di territorio comunale individuata dal perimetro d'ambito indicato nelle tavole grafiche con la dicitura "Ambito soggetto a pianificazione di dettaglio".

Finalità del P.I. e dei presenti allegati è l'attuazione:

- delle previsioni del Piano di Assetto del Territorio (PAT), secondo quanto indicato all'art. 45 - Attuazione del PAT - delle relative Norme Tecniche;
- del Masterplan "Altanon", redatto dallo studio architetto David Chipperfield, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 108 del 06.11.2006.

Gli elaborati grafici del P.I. riprendono e sviluppano le tematiche progettuali affrontate preliminarmente nel Masterplan, inteso per l'appunto, anche nei confronti della successiva fase di progettazione edilizia, quale studio di fattibilità e strumento strategico guida e di indirizzo per il riassetto urbanistico e di riqualificazione dell'area in questione.

Il P.I. affronta la tematica riguardante l'area strategica del capoluogo n° 4 "terminal cittadino, apice del Parco urbano lineare, biblioteca e centro culturale, residenza nell'area Altanon, Stazione FFSS e Autocorriere", di cui all'art. 36 delle Norme Tecniche del PAT.

Il P.I. non si occupa delle altre aree strategiche in quanto la tematica che affronta è unica su tutto il territorio comunale come previsto dall'art. 45, 2° comma punto c) delle N.T. del P.A.T.

Il P.I. completa e definisce inoltre, fondamentali intenti progettuali già avviati precedentemente l'adozione del Piano di Assetto del Territorio, in base all'accordo di programma sul "Piano Particolareggiato Altanon" approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 68 del 18.07.2005, così come ribadito a pag. 61 della Relazione di Progetto del PAT.

Il P.I. si attua mediante richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, a tal fine il livello di definizioni delle ipotesi progettuali riportate negli elaborati grafici elencati nell'art. 01, corrisponde a quello di un Piano Urbanistico Attuativo.

Il P.I. ottempera inoltre alle condizioni espresse dalla competente Soprintendenza BB.AA, nelle lettere d'approvazione datate 04 agosto 2006 (Prot. Sopr. n. 16347) e 16 maggio 2007 (Prot. Sopr. n. 11166).

L'attuazione e l'efficacia del P.I. sono definite dall'art. 18 della Legge Regionale del 23 aprile 2004 n. 11.

L'approvazione del P.I. comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste.

Art.3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.: COMPARTI EDIFICATORI

Il P.I. individua all'interno del suo ambito d'intervento otto comparti edificatori.

L'attuazione dei comparti avviene mediante richiesta di Permesso di Costruire regolato in base a quanto disposto nel successivo art. 09.

I comparti edificatori potranno essere attuati sia singolarmente che tramite la loro unione, di tutti e/o di alcuni, con tempi e modalità differenti anche senza il rispetto dell'ordine numerico assegnato, tranne il comparto n. 1 che dovrà comunque essere attuato per primo.

Qualora le aree comprese all'interno dello stesso comparto appartengono a più proprietà, lo stesso si realizza previa costituzione di un consorzio ai sensi dell'art. 21 della L. R. n. 11 del 2004.

Non vengono considerate ai fini della costituzione del consorzio le proprietà pubbliche e/o demaniali nonché il corso d'acqua Roggia dei Mulini.

Ciascun proprietario di immobili compresi all'interno del comparto può presentare al Sindaco istanza perché siano fissati i termini per la determinazione del consorzio, in tale caso il Sindaco dovrà provvedere entro 30gg, a decorrere dalla data di presentazione dell'istanza, per la convocazione del Consiglio Comunale per tutte le determinazioni previste dall'art. 21 della L. R. n. 11 del 2004.

Sono consentite in sede di progettazione edilizia eventuali rettifiche dei comparti al fine di adeguarli ai confini di proprietà e/o per una migliore funzionalità, con conseguente modifica del perimetro d'ambito di intervento con un limite massimo di aumento e/o diminuzione del 15 per cento in termini di superficie.

Art.4. EDIFICABILITÀ, DESTINAZIONI D'USO DEL P.I.

1) Il P.I. prevede per le aree ricomprese nel perimetro d'ambito la seguente capacità edificatoria:

proprietà	comparto n°	edificio	sagoma	n° piani	Altezza max (m)	superficie coperta max (mq)	volumetria max (mc)
-----------	-------------	----------	--------	----------	-----------------	-----------------------------	---------------------

PRIVATO	1	A	1	T+5	20	6.880,40	27.200,00
			2	T	5		
			pas.cop.	T	5		
		B	3	T+3	14		
			4	T+3	14		
	2	C	5	T	5	3.377,60	18.642,00
			6	T+2	10		
			7	T+3	13		
		E	8	T	4		
			10	T+4	16		
			11	T+2	10		
	3	D	12	T	4	458,00	2.800,00
			9	T+2	10		
PUBBLICO	4	PUB.	13	T+1	9	1.877,20	9.000
TOTALI						12.593,20	57.642,00

T = Piano terra

+1 = Numero dei piani oltre il piano Terra

pas.cop. = Passaggio coperto

- 2) Il P.I. determina i volumi da demolire e/o da mantenere, la volumetria massima edificabile, la superficie coperta massima dei comparti, le distanze dagli spazi pubblici, le distanze dai confini, le distanze tra i nuovi fabbricati previsti all'interno dell'ambito d'intervento, le distanze tra i nuovi fabbricati previsti all'interno dell'ambito d'intervento e quelli esistenti situati esternamente ad esso.

Gli edifici esistenti potranno essere demoliti per singoli comparti con tempi e modalità differenti.

- 3) Per le modalità di calcolo delle volumetrie edilizie, dei rapporti di copertura, delle altezze massime e delle distanze minime si considerano le disposizioni contenute nella Legge Regionale del 30 Luglio 1996 n. 21 e ss.mm.ii.

- 4) Distanze minime da rispettare:

- distanza minima dei fabbricati da Viale Piave misurata sul ciglio a sud dell'attuale marciapiede pari a 5,00ml;
- distanza minima dei fabbricati dai confini pari a 5,00ml;
- distanza minima dei fabbricati da Viale Montegrappa misurata sul ciglio a nord dell'attuale sede stradale pari a 5,00ml;
- distanza minima tra i fabbricati pari a 5,00ml tra pareti non finestrate e pari a 10,00ml tra pareti finestrate;
- distanza minima tra i fabbricati ricadenti in comparti diversi pari a 0,00ml;
- distanza minima tra i nuovi fabbricati interni al perimetro oggetto del P.I. e quelli esistenti situati esternamente ad esso pari a 10,00ml;
- distanza minima dei fabbricati dagli spazi pubblici o d'uso pubblico pari a 0,00ml.

- 5) Dovranno essere reperiti gli standards edilizi per parcheggi privati, a norma della Legge 122/89 (1mq ogni 10mc di volume ad uso residenziale) e comunque nella misura non inferiore a 1 posto auto coperto per alloggio.

- 6) Sono ammesse minori distanze tra i fabbricati ai sensi dell'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444.

- 7) Non costituisce variante al P.I. la modifica della/e sagoma/e dei nuovi fabbricati indicate negli elaborati grafici, per un valore massimo del 5% in termini di superficie.

- 8) Non costituisce variante al P.I. la variazione delle distanze degli edifici in progetto dagli edifici esistenti, riportate nella Tav.9, per un valore massimo pari al 5%.
- 9) In sede di progettazione edilizia dovranno essere definite nel dettaglio le soluzioni progettuali riportate in tutti gli elaborati grafici; leggere modifiche, effettuate in sede di progettazione edilizia, non costituiscono pertanto variante al P.I.
- 10) Non costituiscono variante al P.I. tutte quelle modifiche che riguardano eventuali adeguamenti e aggiornamenti, dovuti a seguito di variazioni catastali.
- 11) Sono esclusi dal calcolo della volumetria, della superficie coperta e di tutte le distanze in generale i volumi e gli edifici tecnici, le pensiline e i portici privati, pubblici o ad uso pubblico di qualsiasi profondità e altezza, anche con sovrastanti corpi chiusi, i "Pioi", le terrazze e i poggiali esterni praticabili anche con sovrastanti corpi chiusi, le logge interne di qualsiasi dimensione e profondità.
- 12) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- **Comparti nr. 01-02-03-06-07:** residenziale, artigianale, commerciale, direzionale, locali di spettacolo o ritrovo ovvero d'insegnamento.
La tavola 15 degli allegati al presente P.I. non costituisce in alcun modo presupposto per il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali.
Le attività commerciali che si insedieranno all'interno dei nuovi fabbricati dovranno mantenere le vetrine illuminate e libere da paramenti che oscurino la vista dei locali interni.
 - **Comparto nr. 04:** la destinazione d'uso di tale stralcio potrà essere pubblica o di uso pubblico. E' sempre ammessa comunque la destinazione residenziale, artigianale, commerciale, direzionale, locali di spettacolo o ritrovo ovvero d'insegnamento.
 - **Comparto nr. 05:** Viabilità stazione delle autocorriere.
 - **Comparto nr. 08:** Viabilità
- 13) Gli accessi carrai e pedonali, nuovi ed esistenti, previsti nelle tavole grafiche dovranno essere realizzate con caratteristiche dimensionali tali da garantire la massima sicurezza.
Non costituisce variante al P.I. ed è pertanto ammesso in sede di progettazione edilizia effettuare aumenti, eventuali integrazioni e/o sostituzione con accessi meccanizzati, riduzioni e/o modifiche e/o spostamenti degli accessi indicati nelle tavole grafiche, qualora si verificasse l'impossibilità di realizzarli e/o la necessità di rivederli per comprovate migliorie funzionali, qualora giudicati migliorativi dagli Enti competenti al rilascio dei Permessi di Costruire.
- 14) L'altezza delle sagome di nuova edificazione viene definita dai profili altimetrici delle tavole grafiche. Rispetto a quanto riportato nel elaborato n. 11, sono consentite variazioni in altezza solo in diminuzione per una misura massima pari a 2,00m.
Non costituisce variante al P.I. prevedere l'uso di diversi materiali rispetto a quelli indicati, sia per aspetti estetici che funzionali (es.: pareti ventilate, rivestimenti di parete in pietra e/o metallo, pensiline con pannelli fotovoltaici, ecc...), qualora giudicati migliorativi dagli enti competenti al rilascio dei Permessi di Costruire.
Tutte le prescrizioni eventualmente impartite dalla competente Soprintendenza BBAA non costituiscono variante al P.I.
- 15) Al fine di un recupero adeguato della Roggia dei Mulini è prescrittivo in sede di progetto edilizio del comparto 4, presentare una specifica relazione tecnica volta a documentare il grado di inquinamento del corso stesso, per meglio definire le operazioni di bonifica eventualmente necessarie.
- 16) **Comparto nr. 05:**
Gli elaborati grafici del P.I. prevedono in modo indicativo e non prescrittivo gli ingombri per la stazione delle corriere e della pensilina coperta, in ottemperanza a quanto prescritto dalla competente Soprintendenza BB.AA nella lettera d'approvazione al piano Masterplan datata 04 agosto 2006 (Prot. Sopr. n. 16347).
- 17) **Comparto nr. 06:**
Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 lettere a, b, c, d, del DPR 380/01.
- 18) **Comparto nr. 07:**

Sono consentiti interventi di demolizione della porzione del fabbricato indicato nella tavola grafiche del P.I., interventi di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di ristrutturazione edilizia.

19) Comparto nr. 08:

Sono consentiti interventi riguardanti la viabilità, la sua manutenzione e modifica della sede stradale per rendere più agevole e funzionale il transito dei mezzi e dei pedoni.

20) La volumetria che non sarà realizzata nei comparti 1, 2, 3 e 4 oltre alla quantità che concorrevano per la realizzazione dell'edificio pubblico ricadente nel Comparto 4 pari a 2.392,00mc, ora non più prevista in cessione al Comune non rimane a disposizione dei comparti e non potrà quindi essere trasformata in credito edilizio a disposizione della proprietà privata.

21) Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà recepire e dare attuazione a tutte le previsioni relative alla viabilità pubblica e privata, terminali autocorriere e parcheggio collegato di cui all'elaborato progettuale All. "F".

Di conseguenza dovranno essere arretrati anche alcuni edifici in progetto, così come indicato nel medesimo elaborato All. "F". L'arretramento fino a 3.00 mt degli edifici in progetto nn. 3, 7, 9 ed eventualmente di quelli ad essi collegati, non costituiscono variante al P.I..

22) Ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere previsto, per gli edifici di nuova costruzione:

- b) l'uso di fonti rinnovabili (solare termico o geotermia) per la produzione di almeno il 50% dell'acqua calda sanitaria;
- c) l'utilizzo di caldaie ad alta efficienza;
- d) l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (es. impianto fotovoltaico), in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1kW per ciascuna unità abitativa.

Art.5. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Il presente articolo regola le attività a destinazione d'uso commerciale ricadenti all'interno del perimetro d'ambito oggetto del P.I.

La Legge Regionale di riferimento è la n. 15 del 13 agosto 2004, "NORME DI PROGRAMMAZIONE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI NEL VENETO" e s.m.i.

L'elaborato grafico di riferimento degli allegati al P.I. di cui all'art.1, è il n. 15.

Seppure la zona ricadente all'interno del perimetro d'ambito del P.I. sia assimilata al centro storico e pertanto soggetta ai dimensionamenti previsti dall'art.16, comma 1, lettera a), vengono applicati gli standard maggiori quali previsti dal comma 2.

Le verifiche dimensionali delle aree a standard, rappresentate nell'elaborato di riferimento ai sensi degli artt. 16 e 17 della L.R. n. 15/04, riguardano esclusivamente l'insediamento di MEDIE STRUTTURE DI VENDITA e non i negozi di vicinato il cui insediamento è sempre consentito.

Per quanto riguarda le attività commerciali esistenti ricadenti nei comparti nn. 6 e 7, il P.I. riconferma il numero dei posti auto esistenti a loro servizio, così come indicato nella planimetria dell'elaborato di riferimento.

In particolare, la configurazione planimetrica e il dimensionamento delle aree a standard urbanistici per le nuove attività commerciali (parcheggi e area libera) e quindi delle opere ed attrezzature, quali la viabilità di scorrimento, i parcheggi a raso e interrati, le aree libere a parco urbano, i percorsi ciclopedonali ecc., che il Masterplan Chipperfield e il presente P.I. hanno ideato e previsto a loro servizio, consentono, fatta sempre salva l'acquisizione delle specifiche autorizzazioni, un limite massimo di superficie di vendita per l'insediamento di medie strutture pari a complessivi 4.600mq per i comparti 1, 2 e 3.

La dotazione di aree a standard viene inoltre garantita anche in caso di attuazione del P.I. tramite la realizzazione per singoli Comparti; infatti le opere previste nel comparto n.1 (comparto che obbligatoriamente deve essere realizzato per primo), comprendono anche porzioni di servizi (parcheggi e area libera) che andranno a integrare quelli relativi agli altri comparti.

E' esclusa la monetizzazione degli standard delle medie strutture.

All'interno del perimetro d'ambito del P.I. e per tutti i comparti in esso presenti, sono sempre ammesse nuove aperture, trasferimenti ed accorpamenti di medie strutture di vendita.

L'apertura, i trasferimenti e gli accorpamenti dei negozi di vicinato sono sempre ammessi.

In sede di progettazione edilizia dovranno essere definiti il numero, il settore merceologico e le caratteristiche dimensionali delle singole medie strutture di vendita e in base a tali parametri saranno calcolate le esatte quantità di superficie minima da adibire a standard, applicando i valori minimi previsti dall'art. 16 comma 1 lettera a) della L.R. 15/04 e ss.mm.ii.

Le dimensioni effettive delle superfici di vendita di tali medie strutture andranno di conseguenza scorporate dal quantitativo massimo ammesso dal P.I.

Le dimensioni delle aree previste a standard nell'elaborato grafico di riferimento potranno subire variazioni in aumento e/o diminuzione, a seguito delle modifiche che saranno apportate dal progetto edilizio o richieste dall'Amministrazione in fase di approvazione dello stesso, senza per questo costituire variante al P.I.

La posizione delle aree a servizi (parcheggi e area libera) potrà subire variazioni a seguito delle modifiche che saranno apportate dal progetto edilizio o richieste dall'Amministrazione in fase di approvazione dello stesso, senza per questo costituire variante al P.I.

Nel caso in cui i parcheggi per le medie strutture di vendita, indicati nell'elaborato di riferimento, risultassero sovrabbondanti rispetto agli effettivi standard dovuti oppure non più necessari, tutta la superficie a parcheggio e/o quella residua potrà essere utilizzata a standard anche per i negozi di vicinato.

Il progetto edilizio dovrà prevedere per le medie strutture di vendita servizi ad uso esclusivo gestiti autonomamente senza che ve ne siano ad uso comune; tali medie strutture non rientrano pertanto nella categorie dei centri commerciali e dei parchi commerciali così come indicati nella suddetta L.R. n. 15/04.

Si precisa che il parcheggio effettivo "...corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e relativi spazi funzionali alla manovra" e l'area libera si intende "...la superficie coperta del lotto ivi compreso, ad esempio, l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde... va conteggiata inoltre la superficie relativa a eventuali parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati" così come specificato nelle circolari regionali n°23 del 21/12/99 e n°4 del 05/09/05.

L'altezza minima netta interna della attività commerciali dovrà essere pari a 2.80ml.

Art.6. STANDARDS URBANISTICI

Il conseguimento degli standard di cui alla L.R. 11/04 è assicurato mediante la cessione di aree e/o con vincoli di destinazione d'uso pubblico regolate dalla convenzione urbanistica di cui al successivo art. 07.

Il valore delle aree e delle opere cedute e/o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione primaria e secondaria stabilito in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Non costituisce variante al P.I. una variazione in aumento o diminuzione pari al 5% degli standard totali indicati nella tabella riportata nella tav. 14, o di quelli parziali previsti nei singoli comparti, sempre e comunque nel rispetto dei valori minimi, dovuta a seguito di eventuali aggiustamenti, modifiche e/o variazioni effettuate in sede di progettazione edilizia, sia dei fabbricati che delle le aree scoperte.

Qualora tali aree a standards non possano essere reperite e/o anche per eventuali cambi di destinazione d'uso è ammessa la loro monetizzazione nel rispetto delle norme vigenti; l'importo risultante potrà essere sommato all'ammontare dovuto a scomputo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

E' comunque sempre esclusa la monetizzazione degli standard delle medie strutture.

La realizzazione degli edifici prevista nei comparti, garantisce sempre il reperimento degli standards dovuti. Per tal motivo il comparto 1 il primo a dover essere attuato, oltre a garantire i propri standard integra anche quelli dei comparti 2, 3, 6 e 7.

Il piano inoltre garantisce anche una quantità di standard necessaria per eventuali cambi di destinazione d'uso senza monetizzazione.

Art.7. OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONVENZIONE URBANISTICA

Le opere di urbanizzazione da cedere al Comune e/o gravare da servitù d'uso pubblico di cui all'elaborato grafico n° 18 e le aree da cedere di cui all'elaborato grafico n°20, sono riportate, per ciascun comparto, a titolo puramente indicativo.

Il P.I. ha previsto opere di urbanizzazione per i comparti n. 1-2-3-4 affinché ciascun comparto possa essere autonomo e autosufficiente.

L'elaborato grafico di riferimento (n.18) ai sensi dell'art.19 comma 2 lettera n) della L.R. 11/04 riporta il preventivo sommario di spesa delle opere di urbanizzazione così suddiviso per i comparti di proprietà privata:

Comparto n.1:	1.640.000,00€
Comparto n.2:	905.000,00€
Comparto n.3:	<u>140.000,00€</u>
per un totale di	2.685.000,00€

Tale preventivo sarà sviluppato in dettaglio dal computo metrico estimativo che sarà allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e comunque l'importo minimo delle opere da realizzare e cedere e/o vincolare ad uso pubblico a scomputo degli oneri tabellari è di 2.685.000,00€.

Si precisa che le opere di urbanizzazione ammesse a scomputo saranno in via prioritaria quelle relative al completamento e riqualificazione della viabilità lungo Viale Monte Grappa e Viale Piave, terminal autocorriere e parcheggio collegato ed in subordine quelle che verranno realizzate all'interno di queste direttrici per le quali l'Amministrazione Comunale richiederà l'uso pubblico.

Le eventuali eccedenze rispetto all'importo degli oneri tabellari non verranno comunque conguagliate.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune e/o gravare da servitù d'uso pubblico, previste sia per il singolo comparto che per l'eventuale unione di tutti o alcuni, sarà regolata dalla Convenzione Urbanistica redatta secondo lo schema allegato al presente P.I..

Lo schema di convenzione allegato dovrà essere integrato in base al/i numero/i del/i comparto/i richiesto/i, ai valori delle quantità delle aree da cedere, dei costi delle opere, delle quantità delle aree da gravare ad uso pubblico e più in generale potrà essere modificato e variato in base a tutto quello che risulti necessario per una sua corretta definizione; tali variazioni pertanto non costituiscono variante al P.I. se rimane inalterato l'importo totale delle opere previsto dal presente piano.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà inoltre prevedere:

- tutte le opere necessarie anche per gli eventuali allacciamenti, predisposizioni e/o integrazione di tutti quei servizi per rendere funzionali anche i comparti limitrofi;
- tutte quelle porzioni di fabbricati (es. piani interrati, muri contro terra, ecc...) che consentono e permettono la loro corretta e funzionale realizzazione.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per singoli stralci, sempre e comunque a condizione che sia dimostrata la loro funzionalità per assicurare l'agibilità dei nuovi fabbricati e che la loro realizzazione non incida negativamente anche sulla futura esecuzione delle opere dei comparti limitrofi.

Qualora l'esecuzione delle opere di urbanizzazione comporti disagi alla viabilità pubblica, dovrà essere previsto nel progetto un cronoprogramma degli interventi previsti.

Il permesso di costruire convenzionato dovrà comprendere tutti gli edifici e tutte le opere di urbanizzazione del comparto interessato e il rilascio dei permessi a costruire convenzionati relativi ai comparti n°2 e 3, sono subordinati all'inizio delle opere di urbanizzazione del comparto n°1.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere completate e collaudate, nel rispetto della convenzione urbanistica, prima del ritiro dell'agibilità del primo edificio.

Dovranno essere previste le opere tecniche di abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236.

Art.8. ELEMENTI CARATTERISTICI E ARREDO URBANO

- **Coperture:** sono ammesse anche le coperture piane eventualmente praticabili;
- **Soluzione prospettiche degli edifici:** la tavole grafiche indicano soluzioni prospettiche tipo che in sede di progettazione edilizia dovranno essere sviluppate e definite.

Sono ammessi muri in c.a. a vista, rivestimenti di facciata lignei, in pietra e metallo.

- **Il Parco Urbano centrale:** l'area centrale libera, destinata a parco verde, dovrà essere definita attraverso una progettazione dettagliata che privilegi la fruibilità complessiva dello spazio.

Particolare attenzione dovrà essere posta allo studio delle alberature da dislocare a contorno per le quali il piano indica, in modo non vincolante, le diverse essenze arboree, che andranno scelte tra quelle indicate nel Prontuario per la Qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Si dovrà ottemperare alle condizioni contenute nella lettere della Soprintendenza al Masterplan datata 04 agosto 2006 (Prot. Sopr. n. 16347) e 16 maggio 2007 (Prot. Sopr. n. 11166).

Art.9. QUOTA DI RIFERIMENTO URBANISTICO

Tavola grafica di riferimento n°06.

La quota di riferimento urbanistico del P.I., dalla quale calcolare il volume edilizio, l'altezza massima degli edifici e delle sagome, le distanze tra confini, le distanze tra i nuovi edifici, le distanze tra i nuovi edifici e quelli esistenti situati esternamente all'ambito d'intervento e di tutte le distanze in generale, viene determinata dalla media delle quote del piano di urbanizzazione esistente:

Calcolo della Quota di riferimento urbanistico (QRU):

quota	
	+1,36
	1,483
	0,506
	0,077
	-0,292
	-0,275
	-0,351
	0,776
	1,809
	2,634
	3,36
media	1,00

La quota di riferimento urbanistico risulta pari a +1,00 m

Art.10. ATTUAZIONE DEL P.I. E PERMESSI DI COSTRUIRE

Quanto previsto all'interno del P.I. si attua solamente tramite il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato.

I Permessi di Costruire dei fabbricati e delle relative aree scoperte sono subordinati alla stipula della Convenzione Urbanistica riferita ai comparti interessati, di cui al precedente art. 07 e alla presentazione ed approvazione da parte degli organi competenti:

- A. del progetto esecutivo della totalità delle opere di urbanizzazione ricadenti nel/i comparto/i richiesti da definire secondo quanto previsto nell'elaborato progettuale di completamento e riqualificazione di Viale Monte Grappa, Viale Piave, terminal autocorriere e parcheggio collegato di cui all'elaborato progettuale All. "F";
- B. del progetto edilizio riguardante il singolo comparto o l'unione di più comparti, con indicati gli eventuali stralci esecutivi da attuare con modalità e tempi diversi;

Il dirigente incaricato rilascerà i singoli permessi di costruire, nel rispetto della normativa urbanistica in vigore e di quanto previsto dal P.I., successivamente all'entrata in vigore del presente P.I..

Il rilascio dei certificati di agibilità per i vari edifici previsti in ciascun comparto e/o stralcio sarà possibile solo dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione con istituzione di eventuali servitù di uso pubblico e/o cessione delle aree.

Prima di detto collaudo e previo sopralluogo con gli Uffici Tecnici comunali potrà essere rilasciata l'agibilità parziale per un volume non superiore al 50% (cinquanta per cento) della volumetria massima consentita nel comparto, qualora per tale volumetria siano stati eseguiti tutti gli allacciamenti ai sottoservizi quali fognature, gas, acquedotto, enel, telefono e siano state realizzate tutte le opere relative

alla viabilità di accesso, i parcheggi a standard, e quant'altro necessario ad assicurare l'agibilità dei fabbricati.