

COMUNE DI FELTRE
Provincia di Belluno

P.I.
2015-B

elaborato

All.A

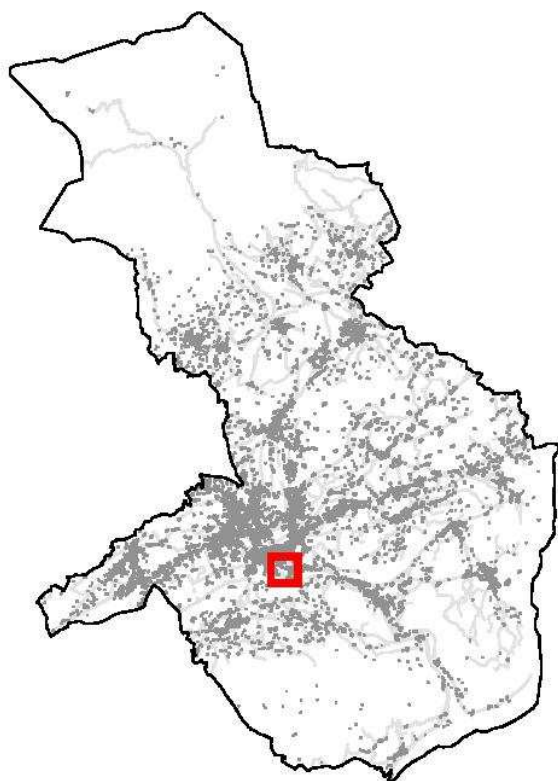
A.T.O.
09

ambiti
AST/04

scala

Norme Tecniche Attuative

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



UFFICIO ASSOCIATO URBANISTICA
comuni di Feltre, Alano, Quero Vas,
Seren del Grappa e Sovramonte

UNITA' DI PROGETTO
PIANIFICAZIONE DEL
TERRITORIO
arch. *Oliviero Dell'Asen*

UFFICIO PIANIFICAZIONE
arch. *Michele Rossato*



CITTA' DI FELTRE

IL SINDACO
Paolo Perenzin

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luclano Perco

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

TESTO CONTENENTE LE INDICAZIONI DELL'ASS.PERCO A SEGUITO DELLE RIUNIONI DI MAGGIORANZA, DELLE RIUNIONI DELLA II COMMISSIONE E

Feltre, li

1. ELENCO DEGLI ELABORATI

Gli allegati al Piano degli Interventi 2015-B, d'ora in avanti denominato P.I., sono costituiti dalla seguente documentazione:

- Relazione Programmatica
- Norme tecniche operative (stralcio – art. 9.24/5)
- Schede di progetto (SC) – E: per le aree strategiche, i parchi e gli ambiti per attività turistica
- Tavole EU - Il territorio Extra Urbano (intero territorio) (scala 1: 5.000) stralcio
- Elaborato VCI – Valutazione di Compatibilità Idraulica
- Elaborato VCS – Valutazione di Compatibilità Sismica

Allegati:

- Tav. S1 Documentazione Fotografica
- Tav. A2 – Estratti di P.I. 2008-C - Tav. 12 – Planimetria generale con indicazione dei comparti edificatori e Tav. 11 – Profili, Planimetria del progetto relativo alla riqualificazione della viabilità esistente di cui al PC 2011/0651
- Tav. A3 - Sovrapposizione planimetria generale di rilievo con estratto di mappa e individuazione dell'ambito di intervento Comparti n. 1, 2 e 3
- Tav. A4 – Planimetria generale di rilievo planoaltimetrico
- Tav. P01 - Relazione tecnica
- Tav. P02 - Relazione Paesaggistica
- Tav. P03 - Planimetria generale con pianta del piano terra
- Tav. P04 - Prospetto Sud-Ovest lungo Viale Monte Grappa e Prospetto Sud-Est e confronti
- Tav. P05 - Prospetto Nord-Est lungo Viale Piave e Prospetto Nord-Ovest e confronti
- Tav. P06 - Prospetto Nord-Est interno al parco e Sezione CC e confronti
- Tav. P07 - Sezioni BB e GG e confronti
- Tav. P08 - Planimetria generale con pianta delle coperture

- Tav. P09 - Pianta piano terra
- Tav. P10 - Particolari costruttivi
- Tav. P11 - Simulazioni dell'intervento
- Tav. P12 - Simulazione dell'intervento
- Tav. P13 - Simulazione dell'intervento
- Tav. P14 - Piante con schema degli impianti meccanici
- Tav. P15 - Rapporto tra il nuovo isolato già costruito e l'edificio di proprietà Favero
- Tav. V01 – Perimetro d'ambito oggetto del PI2008-C Verifica ai sensi del comma 7 dell'art. 3 delle N.T.O.
- Tav. V02 – Verifica dati dimensionali
- Tav. V03 – Edifici demoliti con regolare titolo abilitativo e rilievo fabbricati esistenti
- Tav. V04 – Verifica della superficie di vendita ai sensi della L.R. 50/12
- Tav. V05 - Verifica del reperimento degli standard edilizi e urbanistici;
- Tav- V06 - Verifica standard edilizi dell'attività commerciale esistente - COOP;
- elaborati esecutivi delle aree scoperte del progetto in oggetto, autorizzato con Autorizzazione Paesaggistica n. 247/14 del 05.08.2014, per la determinazione del computo metrico estimativo:
 - Tav. OU01 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione previste all'interno dei comparti 1, 2 e 3;
 - Tav. OU02 - Individuazione dell'ambito e della tipologia delle opere. di urbanizzazione sopra terra
 - Tav. OU03 - Pianta di dettaglio delle opere sopra terra - zona Sud-Ovest;
 - Tav. OU04 - Pianta di dettaglio delle opere sopra terra - zona Nord-Est;
 - Tav. OU05 - Planimetria generale della segnaletica verticale e orizzontale;
 - Tav. OU06 - Sottoservizi esistenti e in progetto: reti acquedotto e rete fognaria;

- Tav. OU07 - Sottoservizi esistenti e in progetto: rete smaltimento acque meteoriche;
 - Tav. OU08 - Sottoservizi esistenti in progetto: rete energia elettrica;
 - Tav. OU09 - Sottoservizi esistenti e in progetto: rete illuminazione;
 - Tav. OU10 - Sottoservizi esistenti e in progetto: rete gas e rete telefonica;
 - Tav. OU11 - Planimetria con evidenziate le aree in cessione e le aree da vincolare ad uso pubblico
-
- Schema di convenzione urbanistica, in attuazione del P.I. vigente, per le opere di urbanizzazione in progetto a integrazione dell'atto di convenzione stipulato in data 24.11.2014 (come indicato nelle relative premesse alla lettera D) per le opere ricadenti nel Comparto interno n. 1 e nell'allegato "F" del P.I.. Detto schema è stato redatto ai sensi delle N.T.O. sulla base del testo approvato dal P.I. vigente. Sono evidenziate con color giallo le parti aggiunte relative ai comparti nn. 2 e 3 e in barrato le parti superate dalla precedente convenzione urbanistica stipulata in data 24.11.2014.
 - Asseverazione di Compatibilità dell'inten/ento con il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione
 - LV01 – relazione e grafici delle misure predisposte per i lavori in quota
 - H01 - <asseverazione e relazione tecnica sull'abbattimento delle barriere architettoniche
 - H02 – Grafici atti a dimostrare l'accessibilità – planimetria generale e pianta piano terra
 - H03 – Grafici atti a dimostrare l'accessibilità – servizi igienici
 - Asseverazione ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/2001
 - Norme Tecniche Attuative del progetto

Per quanto riguarda i comparti non oggetto della presenta variante rimangono in vigore tutti gli elaborati e gli allegati del P.I. 2008-C

2. FINALITÀ E VALIDITÀ DEL P.I.

Le presenti Norme Tecniche Attuative del progetto, unitamente ai contenuti degli ela-

borati di cui all'art. 1, integrano le norme contenute nel P.I. 2008-C e sostituiscono le norme specifiche dei comparti 1,2 e 3 riuniti dalla presente variante nel comparto 1, che pertanto non trovano più applicazione.

Prevalgono su ogni altro documento vigente o previgente, per la specifica porzione di territorio comunale individuata dal perimetro d'ambito del comparto 1.

La presente variante al P.I. motivata dall'interesse pubblico e dalla richiesta di Permesso di Costruire ai sensi del "Piano Casa" presentata in data 07/05/2014 prot. 8535 che richiede una sostanziale revisione delle norme del piano originario e dalla necessità di coordinare ed integrare la nuova progettazione rendendola coerente con le parti che rimangono invariate.

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 peculiare dell'area, non è presente nelle altre aree individuate dal P.A.T. ed è quindi 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", 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.

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

Per facilità di lettura e per evitare la consultazione di testi normativi diversi, sono stati

riportati all'interno dei seguenti articoli anche i riferimenti normativi relativi ai comparti n. 4, 5, 6, 7 e 8 pur non oggetto del presente P.I..

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

La presente Variante di P.I. ha come finalità la revisione dei comparti edificatori ed in particolare l'unificazione dei comparti 1, 2 e 3 nel comparto 1.

Rimangono inalterate le sole norme attuative degli altri comparti:

- 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 (per superare eventuali difformità tra il dato catastale e il dato reale) , 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.

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°	sagoma	n° piani	Altezza max (m)	superficie coperta max (mq)	volumetria max (mc)
PRIVATO	1	01	T	5,00	9.383,02	32.840,57
		02	T + 1	7,00	143,12	858,72
PUBBLICO	4	13	T + 1	9,00	1.877,20	9.000,00

T = Piano terra

+1 = Numero dei piani oltre il piano Terra

Sono vietate sopraelevazione di qualsivoglia natura che comportino l'aumento dei piani indicati nella tabella soprastante

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;

- g. 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 3% in termini di superficie e di volume.
 8. [...].
 9. In sede di progettazione edilizia dovranno essere definite nel dettaglio le soluzioni progettuali riportate in tutti gli elaborati grafici.
 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, pubblici o privati con servitù ad uso pubblico.
 12. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Comparti nr. 01-06-07: residenziale, artigianale, commerciale, direzionale, locali di spettacolo o ritrovo ovvero d'insegnamento.
 - b. Le tavv. V04 e V06 degli allegati al presente P.I. non costituiscono in alcun modo presupposto per il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali che saranno rilasciate in base a quanto disposto dalla L.R. 50/2012 e s.m.i..
 - c. 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.
 - d. Comparto nr. 04: sarà oggetto di un progetto specifico per la realizzazione di opere di interesse pubblico elaborato dal Comune di Feltre.
 - e. Comparto nr. 05: Viabilità stazione delle autocorriere.
 - f. 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. 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 previo parere vincolante dell'Amministrazione Comunale sentita la competente Commissione Consiliare.

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 380/2001.

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 e 4 oltre alla quantità che concorreva 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. La riduzione volumetrica rispetto al piano previgente non dà diritto comunque ad alcun credito edilizio a favore del privato
21. Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà recepire e dare attuazione a tutte le previsioni relative alla viabilità pubblica e privata, terminal autocorriere e parcheggio collegato di cui all'elaborato progettuale All. "F".
22. Nel rispetto della Legge 28/2011 e legge 10/1991 e delle disposizioni del "Regolamento per i requisiti relativi alla sostenibilità ambientale degli edifici, all'utilizzo delle fonti energetiche e al risparmio energetico" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 30/09/2014 e all'utilizzo tutte le buone pratiche nel perseguire il risparmio energetico e nella produzione delle energie rinnovabili prima dell'inizio dei lavori, per gli edifici di nuova costruzione, dovranno essere depositati gli elaborati progettuali impiantistici e le relazioni di calcolo, che dimostrino il rispetto delle norme di cui sopra ed in particolare dovrà essere previsto di produrre con fonti rinnovabili:
 - a. almeno il 50% dell'acqua calda;
 - b. il 35% degli usi termici complessivi (riscaldamento e raffrescamento);
 - c. 1 kW di energia fotovoltaica ogni 65 mq di superficie in pianta al suolo;
23. Non costituiscono variante al P.I. le modifiche in adeguamento a nuove normative che non comportino alterazione dei parametri urbanistici quali: altezza, superficie coperta e volume

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. 50 del 28 dicembre 2012 , "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" e s.m.i.

Gli elaborati grafici di riferimento degli allegati al P.I. di cui all'art.1, sono le la tavv. V04-V05.

Per quanto riguarda le attività commerciali esistenti ricadenti nei comparti nn. 6 e 7, il P.I. garantisce gli standards di legge a loro servizio, così come indicato nella planimetria dell'elaborato di riferimento.

Oltre alle altre destinazioni d'uso ammesse, gli insediamenti commerciali all'interno del perimetro d'ambito del P.I. e per tutti i comparti in esso presenti sono ammessi solo nel rispetto e nei limiti della disciplina di cui alla L.R.V. 50/2012 e s.m.i., delle rispettive deliberazioni di attuazione del Consiglio comunale e delle disposizioni urbanistiche

E' esclusa la monetizzazione degli standard delle medie strutture.

In sede di progettazione edilizia dovranno essere definiti il numero, il settore merceologico e le caratteristiche dimensionali delle singole strutture di vendita e in base a tali parametri saranno calcolate le esatte quantità di superficie minima da adibire a standard, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 50/2012 e s.m.i., nonché dalle rispettive delibere attuative del Consiglio Comunale

Per quanto riguarda le norme sui parchi commerciali il progetto dovrà rispettare quanto previsto dalla L.R. 50/2012 e s.m.i., nonché dalle rispettive delibere attuative del Consiglio Comunale.

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.

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. V05, 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.

E' comunque sempre esclusa la monetizzazione degli standard per la media struttura.

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 degli ex comparti 2, 3, e dei comparti 6 e 7.

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

7. OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONVENZIONE URBANISTICA

Le opere di urbanizzazione da cedere al Comune e/o gravare da servitù d'uso pubblico individuate nell'elaborato grafico n°OU02, in parte già convenzionate, dovranno essere oggetto di apposita convenzione integrativa da stipularsi prima dell'inizio dei lavori relativo agli edifici del comparto 1.

In data 24.11.2014 è stata stipulata la convenzione urbanistica del P.I. 2008/C in cui:

- sono state convenzionate le opere ricadenti all'interno del comparto n.1 del PI 2008/C per le quali è stata prodotta la relativa fidejussione per un importo di € 1.640.000,00;
- è stato determinato che tutte le aree private interessate dalle opere di urbanizzazione ricadenti nei comparti n. 1, 2 e 3 del PI 2008/C, ora riuniti nel nuovo comparto n.1, siano gravate da servitù d'uso pubblico, con manutenzione a carico della ditta richiedente;

- è stato precisato che l'importo di € 1.640.000,00 è comprensivo di € 1.338.524,41 necessari per la realizzazione delle opere di "Riqualificazione della viabilità esistente di Viale Monte Grappa e Viale Piave" che ai sensi del P.I. 2008/C dovranno essere realizzate in via prioritaria;
- è stata stabilita la cessione al Comune delle aree private interessate dalle opere di urbanizzazione ricadenti all'interno dell'ambito del progetto del sopracitato progetto di "Riqualificazione della viabilità esistente di Viale Monte Grappa e Viale Piave", già approvato con P.C. n. 2011/0651 del 19.12.2014.

L'importo residuo di € 1.068.446,46 , relativo alle opere degli ex Comparto n.2 e 3 del P.I. 2008/C come previsto dal progetto presentato in data 07.05.2014, sarà oggetto della convenzione urbanistica integrativa di cui al comma 1

Tale preventivo è sviluppato in dettaglio dal computo metrico estimativo che 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 2.708.446,46€.

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.

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.

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.

9. QUOTA DI RIFERIMENTO URBANISTICO

La quota di riferimento urbanistico del P.I., dalla quale calcolare il volume edilizio rimane invariata rispetto al P.I. 2008-c (tav 06), l'altezza massima degli edifici e delle sago-

me, 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

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 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 nel/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..

L'inizio dei lavori delle opere interne al comparto 1 (ex 1,2,3) potrà avvenire solamente dopo la stipula della convenzione integrativa di cui all'art. 7.

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

INDICE

1.	ELENCO DEGLI ELABORATI _____	2
2.	FINALITÀ E VALIDITÀ DEL P.I. _____	4
3.	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.: COMPARTI EDIFICATORI _____	6
4.	EDIFICABILITÀ, DESTINAZIONI D'USO DEL P.I. _____	7
5.	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA _____	10
6.	STANDARDS URBANISTICI _____	11
7.	OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONVENZIONE URBANISTICA _____	12
8.	ELEMENTI CARATTERISTICI E ARREDO URBANO _____	14
9.	QUOTA DI RIFERIMENTO URBANISTICO _____	14
10.	ATTUAZIONE DEL P.I. E PERMESSI DI COSTRUIRE _____	15