

**COMUNE di RONCADE (TV)**  
**Località SAN CIPRIANO**

## **PIANO PARTICOLAREGGIATO di iniziativa pubblica**

### **Elab.18**

### **Norme tecniche di attuazione**

Adeguate alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 9 del 20.01.2014 ad oggetto "*Piano Urbanistico Attuativo del Centro di san Cipriano. Esame delle osservazioni e delle opposizioni della Prima Variante Approvazione*".

#### **Ufficio Tecnico**

Arch. Alessandro Lillo  
*Responsabile Settore Tecnico*

Urb. Angela Cibir  
*Referente Ufficio Urbanistica*

*Roncade, 14.02.2014*

*Legenda:*

**In colore verde le parti modificate**

Indice

TITOLO I – Disposizioni generali

Art.1 – Ambito di applicazione

Art. 2 – Elaborati di Piano

Art. 3 – Definizione degli elaborati

TITOLO II – Disposizioni specifiche

Art.4 – Il linguaggio del Piano

Art.5 – Regole per lo spazio aperto

**Art.6 – Regole edilizie**

Art.7 – Standard

Art.8 – Regole di esecuzione

Art.9 – Tempi di attuazione

TITOLO III – Disposizioni finali

**Art.10 – Disposizioni finali**

## **Art. 1 – Finalità e Ambito di applicazione**

Il presente Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (PP) denominato di San Cipriano esplica, con opportune cartografia e normative, le previsioni del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Roncade vigente (approvato con DGR n.2153 del 19.4.1995, Vprg approvata con DGR. N. 502 del 1.3.2001, e succ. Varianti parziali).

In modo particolare attua le previsioni di cui alla tav. 13.3.3. Prg Zone Significative Roncade San Cipriano, e all'art.37 Zone soggette a indicazioni planivolumetriche e morfologiche, di cui alla Scheda II, delle Nome Tecniche di Attuazione.

Il PP viene approvato ai sensi della LUR 11/04 e in coerenza con le scelte del Piano di Assetto del Territorio (PAT) adottato dal Comune di Roncade.

Obiettivo del PP è la valenza pubblica espressa attraverso la previsione di una piazza pubblica per la frazione di San Cipriano realizzata e ceduta dai privati attuatori del progetto al Comune. Il PP, a tale riguardo, è stato attuato attraverso la pratica della partecipazione e della condivisione progettuale con i soggetti privati attuatori.

Il PP estende la sua validità all'interno del perimetro come delimitato dalle tavole di progetto. Le variazioni dal PRG riguardano solamente leggeri discostamenti dovuti esclusivamente a passaggi di scala, dalla scala 1/2000 del PRG alla scala 1/500 del PP. Tali variazioni non implicano modifiche parametriche delle previsioni di Superficie Utile (SU) fissata dalla NTA del PRG.

## **Art.2 – Elaborati del piano**

Il Piano è formato da elaborati di progetto (P) e indirizzo e da elaborati descrittivi o ricognitivi dello stato di fatto (R).

Per ogni elaborato di progetto sono individuati gli elementi di direttive o di suggerimento e gli elementi prescrittivi.

Gli elaborati sono i seguenti:

Tav. 1 L'area nel contesto, scala 1:5000, 1:1000 (R)

Tav. 2 Stato di fatto, documentazione fotografica scala 1:1000, (R)

Tav. 3 Rilievo plano-altimetrico, scala 1:250, (R)

Tav. 4 Estratto catastale, le proprietà, scala 1:1000, (R)

Tav. 5 Estratto Prg, scala 1:5000, 1:2000, (R)

Tav. 6 Progetto: parametri urbanistici, 1:250, (P)

Tav. 7 Progetto: parcheggi interrati, scala 1:250, (P)

Tav. 8 Progetto: individuazione spazi pubblici e/o uso pubblico, scala 1:250, (P)

Tav. 9 Progetto: costruito (piano terra) e funzioni degli spazi aperti – piano terra, scala 1:250, (P)

Tav.10 Progetto: materiali degli spazi aperti, scala 1:250, (P)

Tav.11 Progetto: sezioni, scala 1:250, (P)

- Tav.12 Progetto: profili, scala 1:250, (P)
- Tav.13 Progetto: viste 3D, scale varie, (P)
- Tav.14 Progetto: viste piazza e sagrato, scale varie, (P)
- Tav.15 Progetto: fotoinserimento, (P)
- Tav.16 Progetto: reti, scala 1:1000, (P)
- Elab.17 Relazione Illustrativa, (P)
- Elab.18 Norme tecniche attuazione, (P)
- Elab.19 Schema di Convenzione, (P)
- Elab.20 Stima di massima dei costi di realizzazione per le opere di interesse pubblico, (P)
- Elab.21 Estratto proprietà catastali

### **Art. 3 – Definizione degli elaborati**

Gli elaborati hanno le seguenti specifiche descrizioni e definizioni.

*Tav. 1 L'area nel contesto, scala 1:5000, 1:1000*

In questa tav. sono riportate le planimetrie riferite al contesto in cui il PP è inserito. La base è la Carta Tecnica Regionale (CTR). L'elaborato ha valore Ricognitivo.

*Tav. 2 Stato di fatto, documentazione fotografica scala 1:1000*

In questo elaborato sono inserite le immagini fotografiche che documentano lo stato dei luoghi al momento della redazione del progetto. L'elaborato ha valore Ricognitivo

*Tav. 3 Rilievo plano-altimetrico, scala 1:250*

Questo elaborato rappresenta il rilievo dei luoghi effettuato con la strumentazione adeguata ponendo dei punti fissi. L'elaborato ha valore Ricognitivo. Eventuali discordanze con la tavola di estratto catastale (scala 1/2000) dovute alla differenza di scala dovranno essere aggiustate attraverso le pratiche del frazionamento catastale.

*Tav. 4 Estratto catastale, le proprietà, scala 1:1000*

Questo elaborato rappresenta il rilievo catastale rapportato alla scala catastale 1/2000. Sono individuabili i mappali delle singole proprietà alla data di redazione del PP. L'elaborato ha valore Ricognitivo. Qualora si dovesse procedere alla pratica dell'esproprio lo stesso dovrà essere aggiornato a seguito del progetto preliminare o esecutivo dell'opera pubblica.

*Tav. 5 Estratto Prg, scala 1:5000, 1:2000*

In questa tav. è inserito l'estratto del Piano Regolatore Generale e delle NTA di riferimento. L'elaborato ha valore Ricognitivo.

*Tav. 6 Progetto: parametri urbanistici, 1:250*

La tav. individua i seguenti elementi di progetto:

- a) il perimetro del PP di cui al PRG, b) il perimetro del PP, c) le sagome degli edifici da mantenere e di nuova realizzazione, d) gli edifici da demolire, e) il sedime massimo dei nuovi edifici, f) gli accessi carrabili privati, g) gli spazi pubblici, h) gli spazi riservati alla Chiesa e alle attività parrocchiali, i) i parcheggi pubblici o di uso pubblico, l) lo spazio della piazza, dei marciapiedi e della pedonalità in genere, m) lo spazio carrabile, n) lo spazio di

pertinenza privato, o) i perimetri delle Unità di Intervento (UI).

L'elaborato ha valore prescrittivo salvo quanto specificato negli artt. successivi.

*Tav. 7 Progetto: parcheggi interrati, scala 1:250*

La Tav individua un possibile disegno di parcheggi privati interrati dimensionati secondo la norma di PRG. L'elaborato ha valore prescrittivo per quanto riguarda la collocazione dei parcheggi privati (in interrato) e degli accessi carrai. Ha valore indicativo per la sistemazione degli stalli e delle corsie, dei vani ascensore. La sagoma massima può essere modificata in sede di progetto.

*Tav. 8 Progetto: individuazione spazi pubblici e/o uso pubblico, scala 1:250*

In questa tav. sono evidenziate le aree standard pubbliche o di uso pubblico: i parcheggi, la piazza e i percorsi pedonali. Le aree sono suddivise tra spazi pubblici e spazi della Chiesa e delle attività parrocchiali. L'elaborato ha valore prescrittivo per quanto riguarda le misure ivi inseriti da ritenersi minime. La base cartografica è quella di riferimento catastale.

*Tav. 9 Progetto: costruito (piano terra) e funzioni degli spazi aperti – piano terra, scala 1:250*

In questa tav. sono riportate le sistemazioni degli spazi aperti dei piani terra degli edifici di progetto. Per gli spazi aperti sono individuati: i parcheggi con numero posti auto indicativo, la piazza, il sagrato, il verde erborato e arborato, i punti luce indicativi, gli spazi pavimentati, gli spazi di pertinenza di alcuni edifici. Per gli edifici sono riportati i portici, i vani scala, le destinazioni d'uso. L'elaborato ha valore prescrittivo salvo quanto specificato negli artt. successivi.

*Tav.10 Progetto: materiali degli spazi aperti, scala 1:250*

La tav. individua e da indicazioni sui materiali da destinare agli spazi aperti, distinguendoli tra impermeabili (le pavimentazioni) e permeabili (il verde). Gli elementi proposti sono indicativi. La piazza e gli spazi aperti dovranno essere oggetto di un successivo progetto esecutivo da redigersi prima della richiesta del permesso di costruire degli edifici.

*Tav.11 Progetto: sezioni, scala 1:250*

La tav. da indicazioni sulla sezione degli edifici individuando il numero dei piani e lo sviluppo delle sagome delle nuove costruzioni. L'elaborato ha valore prescrittivo per quanto alla indicazione del numero dei piani da intendersi come massimo.

*Tav.12 Progetto: profili, scala 1:250*

La tav. da indicazioni per un paio di soluzioni prospettiche e di copertura. L'elaborato ha valore indicativo e di suggerimento.

*Tav.13 Progetto: viste 3D, scale varie*

La tav. propone delle viste tridimensionali per meglio comprendere la proposta progettuale. L'elaborato non ha valore prescrittivo.

*Tav.14 Progetto: viste piazza e sagrato, scale varie*

La tav. propone delle viste diverse per meglio comprendere la proposta progettuale. L'elaborato non ha valore prescrittivo.

*Tav.15 Progetto: fotoinserimento*

La tav. propone delle viste attraverso un foto-inserimento per meglio comprendere la proposta progettuale. L'elaborato non ha valore prescrittivo.

*Tav.16 Progetto: reti, scala 1:1000*

La tav. propone uno schema di massima delle reti tecnologiche sotterranee. L'elaborato non ha valore prescrittivo.

*Elab.17 Relazione illustrativa*

La Relazione cerca di rendere conto del processo progettuale, delle tematiche e delle problematiche progettuali, del calcolo degli standard, del percorso partecipativo. L'elaborato non ha valore prescrittivo.

*Elab.18 Norme tecniche attuazione*

Detta regole, prescrizioni e direttive per l'attuazione del Piano. L'elaborato ha valore prescrittivo per quanto stabilito nei singoli articoli.

*Elab.19 Schema di Convenzione*

L'elaborato propone una Convenzione per fissare diritti e doveri degli attuatori del Piano. L'elaborato ha valore indicativo.

*Elab.20 Stima di massima dei costi di realizzazione per le opere di interesse pubblico*

L'elaborato propone una stima dei costi per la realizzazione delle opere pubbliche o di uso pubblico. L'elaborato ha valore indicativo.

*Elab.21 Estratto proprietà catastali*

L'elaborato propone l'elenco delle proprietà attraverso le visure catastali. L'elaborato ha valore indicativo.

## TITOLO II – DISPOSIZIONI SPECIFICHE

### Art.4 – Il linguaggio del Piano

Negli elaborati grafici di progetto e nelle presenti NTA sono inseriti termini generici e specifici sia per le regole ed i parametri edilizi sia per le sistemazioni del suolo.

Sono termini specifici, inseriti nel presente PP, di seguito definiti:

- a) Unità di Intervento (UI): individua la sagoma limite del singolo intervento edilizio di nuova previsione comprensivo di parte riservata al costruito e parte riservata allo spazio aperto pertinenziale. Elemento inserito in Tav.6.
- b) Edifici da demolire: individua la sagoma dell'edificio da demolire. Elemento inserito in Tav.6
- c) Edifici da mantenere: individua gli edifici che, nel presente progetto, vengono totalmente o parzialmente mantenuti. Elemento inserito in Tav.6
- d) Nuovi edifici individua la sagoma presunta del nuovo edificio. Elemento inserito in Tav.6
- e) Sedime massimo nuovi edifici: individua il massimo sedime su cui inserire l'edificio di nuova costruzione. Elemento inserito in Tav.6.
- f) Superficie di pertinenza: individua l'area di pertinenza del nuovo edificio previsto dal PP. Elemento inserito in Tabella di Tav.6

Sono termini generici per cui si rimanda a quanto inserito nelle NTA del PRG vigente:

- a) Superficie Utile (SU) calcolata in mq.
- b) Numero Piani (P), da intendersi come valore massimo secondo le prescrizioni di NTA del PRG,
- c) Altezza massima dell'edificio (H), da intendersi come valore massimo calcolato secondo le prescrizioni di NTA del PRG, calcolato in m.
- d) Destinazioni d'uso: secondo le definizioni delle NTA del PRG,
- e) Parcheggi pubblici (standard minimi): secondo le destinazioni d'uso e le conseguenti definizioni delle NTA del PRG,
- f) Parcheggi privati (standard minimi): secondo le destinazioni d'uso e le conseguenti le definizioni delle NTA del PRG,

### Art.5 – Regole per lo spazio aperto

Le regole per lo spazio aperto – il progetto di suolo – sono esplicitate e hanno come riferimento la tav.6 Parametri urbanistici, la tav. 8 Progetto: individuazione spazi pubblici e/o uso pubblico, la tav.9 – Progetto: costruito e funzione degli spazi aperti, la tav.10 – Progetto: materiali degli spazi aperti.

Nella tav. 6 sono riportate le funzioni con i parametri urbanistici da considerarsi come



valori minimi.

Più precisamente sono i seguenti:

a) Parcheggi pubblici o di uso pubblico per soddisfare lo standard minimo di cui al PRG:

P1=mq.431, P2=mq.946, P3=mq.1331, P4=mq.228

b) Piazza, comprensiva di tutti gli spazi riservati alla pedonalità: mq.3947

c) Sagrato mq.1494, Verde/Spazi aperti mq. 2234, Percorsi pedonali mq.120, mq.191, mq.120.

I valori di cui alla lettera c) sono da considerarsi orientativi. Gli stessi rientrano all'interno delle "attività parrocchiali".

Nella tav.8 vi è la sovrapposizione tra le funzioni pubbliche o di uso pubblico e la mappa catastale di riferimento, qualora gli standard dovessero essere realizzati attraverso la pratica dell'esproprio.

Le tav.9 e 10 esplicitano il progetto di sistemazione attraverso il disegno delle funzioni e dei materiali. Entrambe sono da considerarsi orientative e suggerimento progettuale.

Nella progettazione e nella realizzazione della piazza e degli spazi pedonali collegati dovrà essere posta una cura particolare e vi dovrà essere una "qualità adeguata all'importanza del ruolo assegnato a questa previsione urbanistica" come specificatamente richiesto dall'art.37 delle NTA del PRG.

Altrettanta attenzione dovrà essere posta nella progettazione e nella realizzazione degli spazi aperti riservati al sagrato della chiesa e alle attività parrocchiali.

Dovranno essere tenuti in debita considerazione le variazioni di quota, seppur minime, ed il disegno a terra con la diversificazione dei materiali.

Il *percorso carraio* di accesso da via G.Longhin non dovrà avere l'aspetto di strada asfaltata ma di opera stradale attrezzata per il traffic calming. Dovrà essere limitato al massimo l'uso dell'asfalto sostituito da una pavimentazione adatta ai collegamenti viari ma mirata per la pedonalità in sintonia con i materiali utilizzati per il progetto della piazza e del sagrato. In modo particolare nella scelta dei materiali si dovrà prestare attenzione al collegamento progettuale e realizzativo tra il sagrato e la nuova piazza. L'obiettivo progettuale è quello di avere un effetto percettivo di unione tra i due spazi ma al tempo stesso di differenziazione.

Paracarri o elementi di arredo con funzione analoga potranno servire a delimitare gli spazi diversi.

I *parcheggi pubblici* potranno eventualmente essere anche realizzati con il ricorso al materiale d'asfalto anche se dovranno essere preferite altre soluzioni soprattutto per il P1.

Il P2 dovrà essere realizzato preferibilmente in materiale drenante o permeabile.

Il *verde* arborato esistente, nell'area del P3, nell'area per le attività parrocchiali e i filari delimitanti la prospettiva verso la facciata della Chiesa dovranno, per quanto compatibile con la realizzazione, essere mantenuti.

Il *sagrato* potrà essere impostato ad una quota diversa da quello della piazza per meglio rapportarsi con l'ingresso della chiesa.

La *piazza* potrà, a sua volta, essere impostata a quote diverse per racchiudere due spazi diversi. Il primo, più esteso, compreso e racchiuso tra i tre edifici maggiori di nuova edificazione. Il secondo, più raccolto, delimitante lo spazio dell'edificio nuovo in ampliamento dell'esistente, già con funzioni di ristorazione, e di collegamento percettivo, ma anche pedonale, con l'incrocio con rotonda, via Longhin – via Marconi. Il primo potrà essere attrezzato anche per eventuali spettacoli all'aperto. In fase di progettazione esecutiva si dovranno prevedere eventuali allacciamenti ai servizi interessati: per es. illuminazione pubblica ed impianto elettrico.

Entrambi gli spazi potranno essere adibiti a plateatico riservato alle attività di ristorazione ivi insediate/insediabili. Gli arredi (sedie, tavolini, tendoni da sole, ecc, dovranno essere consoni all'ambiente e, possibilmente, coordinati tra loro e tra le diverse attività.

Sulla piazza dovranno essere inseriti, compatibilmente con le realizzazioni, elementi di verde quali alberi, arbusti, aiuole, ecc. Sono sconsigliati elementi di arredo quali fioriere, ecc.

Le *recinzioni* delimitanti lo spazio privato da quello pubblico potranno essere attuate solo con elementi di arredo.

L'*illuminazione pubblica* dovrà essere parte integrante del progetto esecutivo tale da illuminare la piazza come un ambiente, il sagrato e la facciata della chiesa come un altro spazio. Gli elementi illuminanti, pali della luce, dovranno essere scelti con estrema cura e posizionati secondo un progetto. In alternativa potranno essere inseriti elementi illuminanti incastrati a terra sia per la piazza che per il sagrato.

L'illuminazione dei portici, privati ma di uso pubblico, dovrà di conseguenza essere studiata e realizzata per non entrare in contrasto con l'illuminazione pubblica principale. Per quanto possibile le insegne pubblicitarie delle attività ivi presenti non dovranno essere realizzate con elementi illuminanti. Sono preferibili insegne fisse a muro o a bandiera con materiale idoneo e coordinato con l'ambiente nel suo complesso.

## **Art.6 – Regole edilizie**

Le regole per la progettazione degli edifici sono esplicitate e hanno come riferimento la tav.6 Parametri urbanistici, la tav.7 – Progetto: parcheggi interrati, la tav.9 – Progetto: costruito e funzione degli spazi aperti e del piano terra, la tav.11 – Progetto: sezioni, la tav.12 – Progetto: profili, oltre che nelle tavole di rappresentazione tridimensionale e di fotomontaggio.

Nella tav. 6 e nella tav. 7 sono perimetrare le Unità di Intervento (UI) che rappresentano gli ambiti afferenti alla progettazione e realizzazione dei singoli manufatti edilizi.

Nella tavola sono riportati per ogni UI i parametri di progetto riferentesi alla Superficie di pertinenza, alla Superficie utile, all'altezza massima dell'edificio, al numero dei piani. Sono elementi prescrittivi la SU e il numero dei piani.

La SU massima, e la suddivisione per destinazione d'uso, è stata stabilita secondo le prescrizioni di PRG. La SU massima è pari a mq. 4800 fatto salva la superficie esistente

mantenuta o demolita e ricostruita. La SU massima riservata alla destinazione d'uso commerciale/direzionale è pari a mq.2000 fatta salva la superficie esistente mantenuta o demolita e ricostruita. La distribuzione della SU all'interno delle singole Unità di Intervento è proporzionale alla superficie del lotto di pertinenza. In sede di progettazione esecutiva ed in attuazione a diversi rapporti tra ditte private potranno essere cedute quote di SU tra una proprietà e l'altra fermo restando il valore massimo di SU per tipo di destinazione d'uso e fermo restando la compatibilità volumetrica con il progetto delle singole UI. L'esatta determinazione della Superficie Utile dei fabbricati esistenti verrà determinata in sede di presentazione di istanza di Permesso a Costruire allegando alla stessa il rilievo dettagliato dello stato di fatto.

Per ogni UI devono essere rispettate i seguenti parametri e le seguenti regole.

#### UI-1 – Ex Cinema

Descrizione: comprende l'edificio ex-cinema e l'area per il suo ampliamento.

Obiettivo: il progetto si pone nell'ottica di recuperare, ampliare e rifunzionalizzare il fabbricato esistente semi-abbandonato.

Il progetto prevede:

- a) la ristrutturazione dell'edificio esistente con il cambio d'uso
- b) la demolizione delle parti aggiunte sul lato ovest
- c) l'ampliamento in aderenza sul lato est, sul lato ovest, e sul lato nord (facciata principale)

SU max: mq 500 (in ampliamento)

Destinazione d'uso: attività parrocchiali

Piano terra: attività parrocchiali

Primo piano (se previsto dal progetto edilizio): attività parrocchiali

Secondo piano: non previsto

Terzo piano: non previsto

Indicazioni specifiche.

a) La SU derivante dalle NTA del PRG e non utilizzata, pari a mq 1227 (di cui SU commercio/direzionale mq. 720) potrà essere recuperata in forma di credito edilizio ai sensi della LUR 11/04 e con le regole previste dal PAT in altra parte di territorio. Non è ammessa la cessione ad altra ditta all'interno del PP.

b) Ampliamento e recupero dovranno rappresentare un progetto armonico.

#### UI-2 – Ampliamento edificio bar-pizzeria

Descrizione: comprende l'edificio porticato affacciato su via G.Longhin, attualmente a destinazione attività di ristoro al piano terra e residenza al primo piano, e l'area per il suo ampliamento.

Obiettivo: recuperare e ristrutturare l'edificio esistente mantenendo la destinazione d'uso anche attraverso un ampliamento in aderenza.

Il progetto prevede:

- a) la ristrutturazione dell'edificio esistente con il mantenimento della destinazione d'uso
- b) la demolizione delle parti incongrue poste sul retro

c) l'ampliamento in aderenza sul lato est, e sul lato sud

d) realizzazione di un portico sul lato sud affacciantesi sulla nuova piazza

SU max: mq 460 (nuovo ampliamento)

Destinazione d'uso: Residenza, Commercio e Uffici (max 0,416) mq.192

Piano terra: Commercio

Primo piano: Residenza

Secondo piano: Residenza

Terzo piano: non previsto

Indicazioni specifiche:

a) Ampliamento e recupero dovranno rappresentare un unico progetto armonico.

UI-3 – Nuovo edificio lato est

Descrizione: comprende l'area al limite est della nuova piazza per l'inserimento del nuovo edificio.

Obiettivo: realizzazione di un nuovo edificio caratterizzante la parte est della nuova piazza.

Il progetto prevede:

a) la demolizione delle dell'edificio abbandonato in affaccio sull'incrocio della stessa ditta proprietaria

b) realizzazione di un portico sul lato ovest affacciantesi sulla nuova piazza

SU max: mq 753 (nuova edificazione)

Destinazione d'uso: Residenza, Commercio e Uffici (max 0,416) mq.314

Piano terra: commercio e/o uffici

Primo piano: residenza e/o uffici

Secondo piano: residenza

Indicazioni specifiche:

a) Il progetto dell'edificio dovrà essere in armonia con quello degli altri edifici di nuova realizzazione come linguaggio architettonico complessivo (facciate, portico, copertura, materiali)

b) La SU residenziale derivante dalle NTA del PRG e non utilizzata, pari a mq 189 (da demolizione) potrà essere recuperata in forma di credito edilizio ai sensi della LUR 11/04 e con le regole previste dal PAT. in altra parte di territorio.

UI-4 – Nuovo edificio lato ovest

Descrizione: comprende l'area al limite ovest della nuova piazza per l'inserimento del nuovo edificio.

Obiettivo: realizzazione di un nuovo edificio caratterizzante la parte ovest della nuova piazza.

Il progetto prevede:

a) la demolizione o **ristrutturazione** delle dell'edificio in affaccio sull'incrocio ora a destinazione commerciale al piano terra e residenza al primo piano

b) la demolizione degli edifici incongrui posti sul retro della stessa ditta proprietaria  
c) la realizzazione di un nuovo edificio posto ad una distanza minima di m.10 da quello esistente della UI-2

b) realizzazione di un portico sul lato ovest affacciatesi sulla nuova piazza

SU max: mq 946, di cui mq.393 nuova edificazione, di cui mq.553 da demolizione **o ristrutturazione**

Destinazione d'uso: Residenza, Commercio e Uffici (max 0,416) mq.164 (oltre all'esistente da demolire **o ristrutturare**)

Piano terra: commercio

Primo piano: residenza e/o uffici

Secondo piano: residenza

Indicazioni specifiche:

a) Il progetto dell'edificio dovrà essere in armonia con quello degli altri edifici di nuova realizzazione come linguaggio architettonico complessivo (facciate, portico, copertura, materiali)

UI-5 - Nuovo edificio lato sud

Descrizione: comprende l'area al limite sud della nuova piazza per l'inserimento del nuovo edificio.

Obiettivo: realizzazione di un nuovo edificio caratterizzante la parte sud della nuova piazza.

Il progetto prevede:

a) la demolizione dell'edificio in affaccio su via G.Marconi, ora abbandonato, della stessa ditta proprietaria

b) la realizzazione di un nuovo edificio posto perpendicolare a quello della UI-3

c) realizzazione di un portico sul lato nord affacciatesi sulla nuova piazza

SU max: mq 983, di cui mq 815 nuova SU, di cui mq 168 da demolizione

Destinazione d'uso: Residenza, Commercio e Uffici (max 0,416) mq.339

Piano terra: commercio

Primo piano: residenza e/o uffici

Secondo piano: residenza

Indicazioni specifiche:

a) Il progetto dell'edificio dovrà essere in armonia con quello degli altri edifici di nuova realizzazione come linguaggio architettonico complessivo (facciate, portico, copertura, materiali)

UI-6 – Edificio esistente lato sud in affaccio nuovo percorso pedonale

Descrizione: comprende l'edificio e l'area di pertinenza posta posto in aderenza agli edifici esistenti compresi nella UI-7 e UI-9

Obiettivo: recupero e ampliamento dell'edificio esistente per la realizzazione di due nuovi

garage/magazzino posti in aderenza

Il progetto prevede:

a) la demolizione dell'edificio in affaccio su via G.Marconi, ora adibito a garage/magazzino, della stessa ditta proprietaria

b) la realizzazione di due piccoli ampliamenti per ad un piano per l'inserimento di garage/magazzino

SU max: mq.104, +15 mq da demolizione

Destinazione d'uso: Residenza mantenimento della stessa superficie esistente

Piano terra: garage/magazzino mq

Primo piano: Residenza mantenimento della stessa superficie esistente

Secondo piano: non previsto

Terzo piano: non previsto

Indicazioni specifiche:

a) il progetto di ampliamento dovrà prevedere un inserimento armonico con l'edificio esistente

b) l'ingresso carraio ai garage potrà avvenire ad esclusivo uso del proprietario da via G.Marconi

c) eventuali recinzioni non dovranno interferire con il nuovo percorso pedonale e dovranno preferibilmente essere in materiale di arredo urbano

d) La SU derivante dalle NTA del PRG e non utilizzata, pari a mq.104 (di cui SU commercio/uffici mq. 44) potrà essere recuperata in forma di credito edilizio ai sensi della LUR 11/04 e con le regole previste dal PAT in altra parte di territorio.

UI-7 - Edificio esistente su via G.Marconi

Descrizione: comprende l'edificio esistente e l'area di pertinenza attualmente a destinazione commerciale al piano terra e residenza al primo piano

Obiettivo: recupero dell'edificio esistente ed eventuale ampliamento in altezza o in aderenza recuperando l'attuale parte terrazzata

SU max: mq.99

Destinazione d'uso: Residenza, Commercio e Uffici (max 0,416) mq.42

Piano terra: commercio secondo l'esistente

Primo piano: residenza secondo l'esistente ed eventuale ampliamento sulla parte terrazzata

Secondo piano: residenza (se previsto l'ampliamento)

Terzo piano: non previsto

Indicazioni specifiche:

a) l'eventuale ampliamento dovrà prevedere un inserimento armonico con l'edificio esistente

b) in alternativa all'ampliamento la SU prevista derivante dalle NTA del PRG e non utilizzata, pari a mq.99 (di cui SU commercio/uffici mq. 42) potrà essere recuperata in forma di credito edilizio ai sensi della LUR 11/04 e con le regole previste dal PAT.

- c) dovrà essere garantito il diritto di passaggio alla UI-6 sul lato sud
- d) l'area scoperta su via G.Marconi dovrà essere mantenuta a destinazione parcheggio ad uso pubblico.

UI-8 Edificio residenziale su via G.Marconi

Descrizione: comprende l'edificio esistente e l'area di pertinenza attualmente a destinazione residenza

Obiettivo: ampliamento dell'edificio esistente a destinazione residenziale

SU max: mq.250

Destinazione d'uso: Residenza, Commercio e Uffici (max 0,416) mq.104

Piano terra: commercio/uffici/residenza

Primo piano: residenza

Secondo piano: non previsto

Terzo piano: non previsto

Indicazioni specifiche:

- a) l'eventuale ampliamento dovrà prevedere un inserimento armonico con l'edificio esistente
- b) in alternativa all'ampliamento la SU prevista derivante dalle NTA del PRG e non utilizzata, pari a mq.250 (di cui SU commercio/uffici mq. 104) potrà essere recuperata in forma di credito edilizio ai sensi della LUR 11/04 e con le regole previste dal PAT.

UI-9 - Area scoperta su via Cavin Lungo

Descrizione: Area scoperta di pertinenza del lotto adiacente (ad est) edificato in zona B. Nel lotto è presente un manufatto precario a confine di proprietà.

Obiettivo: recupero della SU potenziale in loco o altrove

SU max: mq.92

Destinazione d'uso: Residenza, Commercio e Uffici (max 0,416) mq.39

Piano terra: residenza

Primo piano: residenza

Secondo piano: non previsto

Terzo piano: non previsto

Indicazioni specifiche:

- a) l'eventuale ampliamento dovrà prevedere un inserimento armonico con l'edificio esistente e l'eventuale demolizione dell'edificio esistente posto a confine con la UI-6 e con il percorso pedonale di nuova previsione
- b) in alternativa all'ampliamento la SU prevista derivante dalle NTA del PRG e non utilizzata, pari a mq.92 potrà essere recuperata in forma di credito edilizio ai sensi della LUR 11/04 e con le regole previste dal PAT all'interno del lotto adiacente, lato est, della stessa ditta proprietaria.

UI-10 - Area scoperta su via Longhin

Descrizione: Area scoperta già adibita a parcheggio pubblico.

Obiettivo: recupero della SU potenziale in loco o altrove

SU max: mq.104

Destinazione d'uso: Residenza, Commercio e Uffici (max 0,416) mq.44

Indicazioni specifiche:

a) la SU prevista derivante dalle NTA del PRG e non utilizzata, pari a mq. 104 (di cui SU commercio/uffici mq.44) potrà essere recuperata in forma di credito edilizio ai sensi della LUR 11/04 e con le regole previste dal PAT in altra parte del territorio.

UI-A - Garage sotterraneo parte ovest

Descrizione: comprende la nuova area interrata comune alle UI-5 e UI-4

Obiettivo: realizzazione dei parcheggi privati afferenti la UI-5 e UI-4

Superficie indicativa: mq. 2277

Destinazione d'uso: garage chiusi e posti auto scoperti

Piano interrato: garage chiusi e posti auto scoperti

Indicazioni specifiche:

a) il parcheggio interrato dovrà essere al servizio delle UI-5 e UI-4

b) è prevista una sola rampa di accesso a doppio senso di marcia da via G.Marconi

UI-B - Garage sotterraneo parte est

Descrizione: comprende la nuova area interrata comune alle UI-3 e UI-2

Obiettivo: realizzazione dei parcheggi privati afferenti la UI-3 e UI-2

Superficie indicativa: mq.1880

Destinazione d'uso: garage chiusi e posti auto scoperti

Piano interrato: garage chiusi e posti auto scoperti

Indicazioni specifiche:

a) il parcheggio interrato dovrà essere al servizio delle UI-3 e UI-2

b) è prevista una sola rampa di accesso a doppio senso di marcia sul nuovo percorso carrabile di accesso da via G.Longhin

## **Art.7 – Standard**

Gli standard primari a parcheggi e verde previsti e individuati nella tav.6 e tav.8 sono a carico dei proprietari e sono stati quantificati secondo le regole delle NTA del PRG tenendo conto delle diverse destinazioni d'uso e della superficie esistente e di progetto. La



realizzazione delle reti sotterranee sino all'impiantistica principale di proprietà comunale o degli enti gestori è a carico dei proprietari delle UI.

La realizzazione della piazza e degli spazi pedonali connessi si considerano standard primari afferenti al progetto di PP in esecuzione alle NTA del PRG vigente. Essa è superiore ai minimi di solito utilizzati per precisa scelta di progetto di PRG.

Il sagrato e le sistemazioni dell'area parrocchiale rimangono a carico della ditta proprietaria. Eventuali diverse pattuizioni tra ditte realizzatrici potranno essere inserite in Convenzione in accordo tra le parti.

La realizzazione del percorso carraio di accesso al servizio delle varie UI dovrà essere concordata tra le parti. La strada dovrà rimanere privata e in ogni caso dovrà essere garantito l'accesso alla UI-1, alla UI-2 e alla UI-3 nonché al parcheggio pubblico P1.

Il parcheggio P3 dovrà essere soggetto a Convenzione che ne stabilisca tempi e modalità di accesso e modalità di manutenzione.

Gli standard secondari e il contributo sul costo di costruzione dovranno essere versati secondo le tabelle vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo a costruire.

Tutte le UI partecipano in quota parte alla realizzazione della piazza e degli spazi pubblici in genere

## **Art.8 – Regole di esecuzione**

Il progetto del PP prevede la realizzazione unitaria degli spazi aperti comuni. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione redatto sulla base del PP e con i contenuti di cui al successivo art.9 comma 1 lettera a) dovrà perciò essere presentato in comune accordo tra le parti. Entro 3 ( tre ) mesi dalla approvazione del progetto da parte della Amministrazione Comunale i proprietari rispettivamente delle UI-1, UI-3 e UI-2 e delle UI-4 e UI-5 dovranno costituirsi in due distinti Consorzi ai sensi di legge, con oneri finanziari proporzionati alla rispettiva capacità edificatoria, per la realizzazione delle opere secondo le seguenti modalità.

Modalità di attuazione per gli spazi aperti:

- la realizzazione della piazza e degli spazi aperti dovrà avvenire contemporaneamente da parte dei due Consorzi contestualmente alla realizzazione dei due interrati (UI-A e UI-B) ;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti i comparti dei due Consorzi potrà avvenire successivamente secondo i tempi stabiliti nel successivo art.9;

Il certificato di agibilità non potrà che essere rilasciato ad avvenuta approvazione del collaudo tecnico - amministrativo delle suddette opere di urbanizzazione.

## **Art.9 – Tempi di attuazione**

I tempi e le modalità per l'attuazione del Piano verranno stabiliti dalla convenzione con la seguenti scadenze:

- il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentato entro 60 ( sessanta ) giorni dalla sottoscrizione della convenzione;
- entro 3 ( tre ) mesi dalla avvenuta approvazione del progetto esecutivo dovranno essere costituiti i due Consorzi attinenti le rispettive UI;
- entro 6 ( sei ) mesi dal suddetto termine iniziare i lavori di realizzazione della piazza e degli spazi aperti contestualmente alla realizzazione dei due interrati ;
- ultimare i suddetti lavori entro 15 ( quindici ) mesi;
- il permesso a costruire degli edifici potrà essere rilasciato contestualmente all'inizio dei lavori delle rimanenti opere di urbanizzazione.

Il presente PP ha validità decennale dal momento della sottoscrizione della Convenzione. Qualora, dopo tale data, non fosse stato realizzato rimane a discrezione della Amministrazione la sua realizzazione per quanto riguarda le opere pubbliche.

## **TITOLO III – DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art.10 – Disposizioni finali**

Per quanto non specificato si rimanda alle NTA del PRG vigente.

Le regole e le prescrizioni del presente PP rimangono in vigore anche dopo l'approvazione del nuovo PI previsto dalla LUR 11/04.

Eventuali variazioni non dovranno essere in contrasto con il presente PP e con i criteri del PAT.

Per gli edifici esistenti soggetti a demolizione sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria; per gli edifici esistenti non oggetto di demolizione sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art.3 punti a), b), c) e d) del D.P.R. n°380/2001.

Potranno essere pattuiti accordi per le realizzazioni degli standard anche tra soggetti privati diversi proprietari all'interno del PP.