NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Art. 1

Il Piano di recupero ATR 3 convenzionato è redatto ai sensi della Legge n. 457/1978 s.m.i. Esso ha efficacia per 10 anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica mentre i tempi previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione si rimanda a quanto previsto dall'Art. 8 della convenzione urbanistica.

Art. 2

Qualsiasi intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno del comparto di piano ATR 3 è soggetto alle prescrizioni contenute nelle presenti norme, negli elaborati di progetto del piano e per quanto non espressamente previsto e non in contrasto con il PGT vigente, al regolamento di igiene, alle norme del codice della strada ed ogni altra norma di legge o di regolamento vigenti alla data di presentazione dei progetti

Art. 3 – Contenuti del piano di recupero –

Il Piano di Recupero è finalizzato alla riqualifica dell'ambito ATR 3 – area ex scuole medie che passa attraverso la demolizione dell'edificio esistente e la nuova edificazione di edifici plurifamiliari oltre che edifici atti ad ospitare attività di tipo commerciale e terziaria.

Il Piano oltre ad individuare lo sviluppo planimetrico degli edifici ne definisce la tipologia, l'orientamento e gli aspetti materici principali.

In particolare nel piano di recupero indica:

- I lotti edificabili con relativa collocazione dei fabbricati di nuova costruzione;
- La viabilità pedonale e carrale a servizio delle nuove costruzioni;
- La viabilità pedonale di nuova realizzazione necessaria a garantire l'attraversamento nord – sud del lotto, in grado di mettere in comunicazione Via Cesare Battisti con il Centro storico di San Michele.
- La collocazione la qualità degli spazi a verde finalizzati ad ospitare funzioni di tipo ricreativo/aggregativo;
- La collocazione e la qualità dei nuovi parcheggi pubblici ed ad uso pubblico;

Art.4 – Dati di piano: Destinazioni d'uso ammesse e volumetria massima consentita.

Si riporta di seguito in sintesi le destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'ambito di trasformazione ATR 3 con le relative volumetrie massime edificabili, tratte dalla tavola 04 di Piano – (Tav. 04 – Standards e dati di piano).

DESTINAZIONE D'USO	VOLUME		S.L.P.		H max.
Residenza	mc	12.750,00	mq	4.250,00	m. 9,60
Commercilale/paracommerciale/terziario	mc	2.250,00	mq	750,00	m. 9,60

Art.5 – Definizione dei parametri e degli indici urbanistici.

Per la dimostrazione ed il calcolo dei singoli parametri urbanistici si faccia espresso riferimento a quanto contenuto nell'"Art 3 – Definizione dei parametri e degli indici urbanistici" delle Norme tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
Di seguito si illustrano alcune specifiche riferite ai singoli parametri.

Art. 5.1 – S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento):

Fatto salvo quanto previsto all'Art 3 delle NTA del Piano delle Regole si rammenta che al fine di escludere dal computo della SLP gallerie aperte al pubblico transito sarà necessario asservire le medesime ad uso pubblico mediante atto registrato e trascritto. (Cfr. Art 3 delle NTA del Piano delle Regole punto 3.3.1)

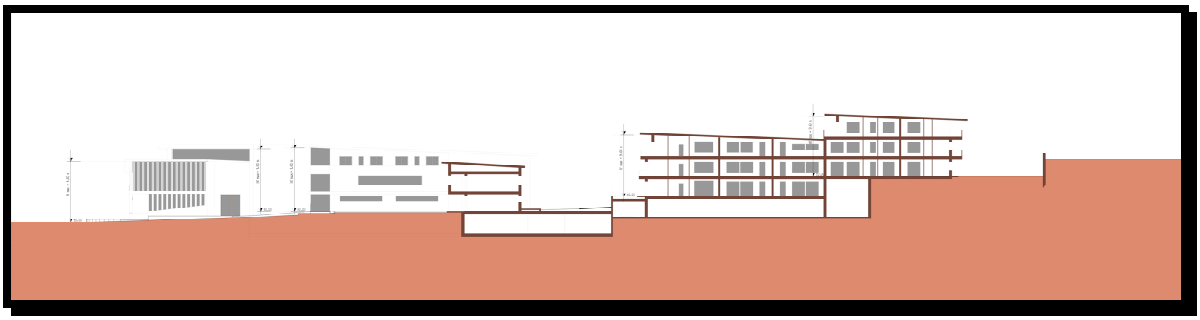
Art. 5.2 – S.c. (Superficie Coperta):
Fatto salvo quanto previsto all'Art 3 delle NTA del Piano delle Regole al punto 3.4, la superficie coperta dell'intero ambito di trasformazione ATR 3 non dovrà essere maggiore del 35% della superficie territoriale così come definita da rilievo plano altimetrico Tav. 02 del P.R.

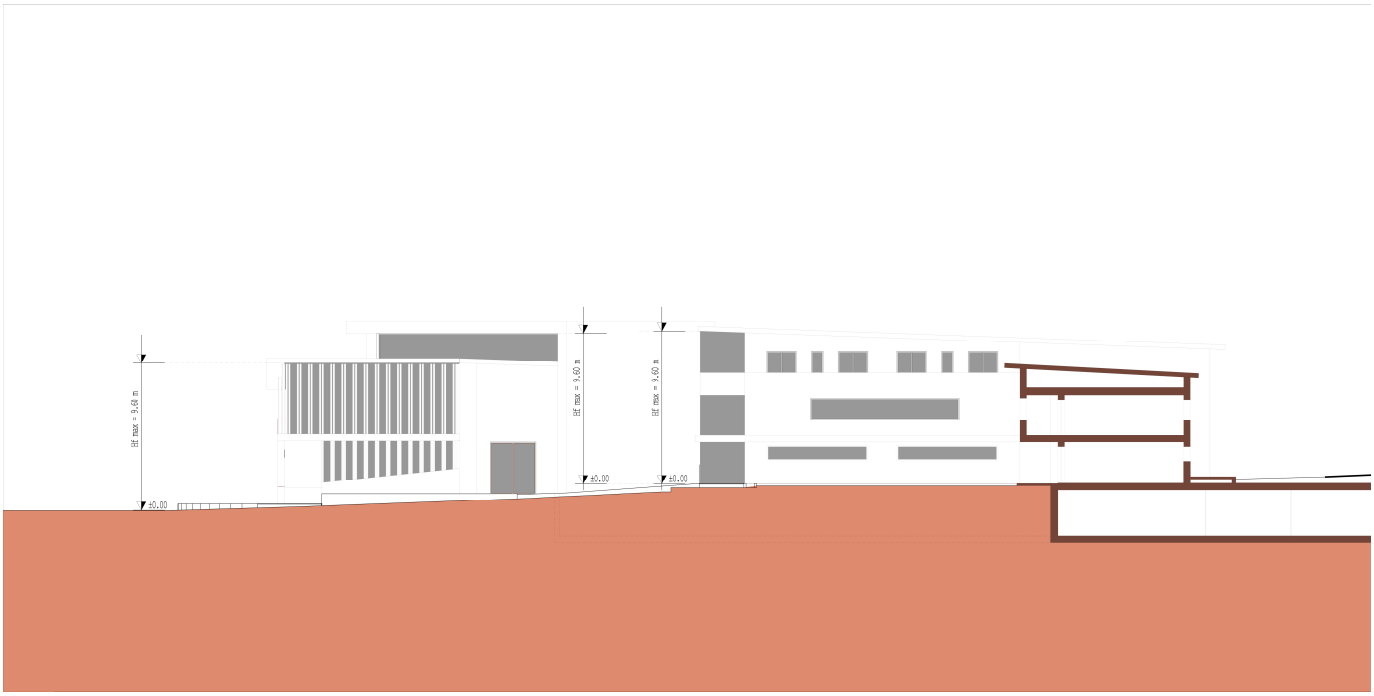
St = 7.823,00
Sc max = 40%*St

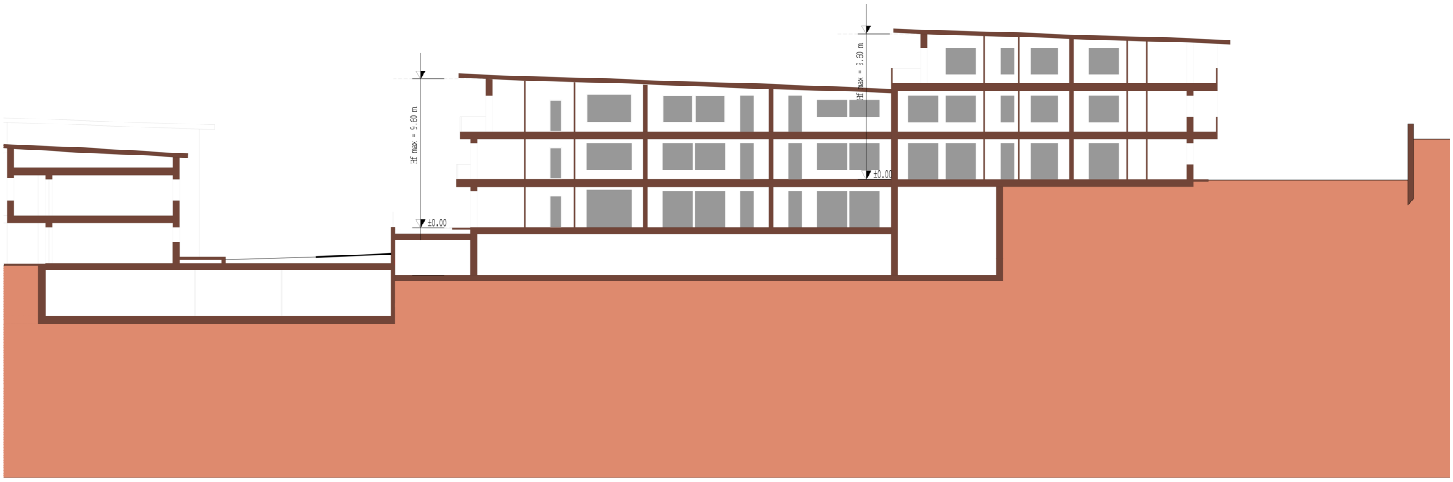
E’possibile traslare la superficie coperta dall’edificio fronte strada (Via Cesare Battisti) ed il retrostante e viceversa nella misura massima pari al 15% della Superficie Coperta ammissibile.

Art. 5.3 – Hf – (Altezza del fronte):

Fermo restando quanto contenuto al punto 3.7 dell’Art. 3 delle NTA del PDR si riporta di seguito schema riassuntivo delle altezze dei fronti misurate dai relativi piano di spiccato.




HF max = 9,60 m
HF max = 9,60 m
HF max = 9,60 m
±0.00
±0.00
±0.00


HF max = 5,60 m
HF max = 1,30 m
±0.00
±0.00

Art.7 – Distanze

Fatto salvo quanto disposto all'Art. 3 al punto 3.8 le distanze dai nuovi fabbricati e i confini di proprietà nonché il distacco fra i fabbricati è da ritenersi come indicato nella tavola di Piano TAV. 06 – Strade e parcheggi.
Le distanze rappresentate sono da intendersi minime ammissibili.

Art. 6 – Le aree scoperte – Verde privato –

Si premette che la progettazione del sistema del verde è parte integrante della progettazione del Piano di recupero e deve necessariamente partire dall'analisi dello stato di fatto del substrato vegetazionale esistente in maniera che gli interventi di nuova piantumazione siano inseriti nel rispetto delle specie e delle consociazioni tipiche del luogo.
L'unica eccezione può essere concessa per specie arboree e/o arbustive con valenza storica di tipo decorativa se riscontrate in loco.
Per le aree a verde valgono le prescrizioni dettate dalla TAV. 06 Opere di urbanizzazione le cui indicazioni nello specifico vengono di seguito elencate:

Verde pubblico con finalità decorativa	Trattasi di aree a verde di modeste dimensioni a coronamento d spazi di manovra e di soste. In questi spazi, sarò concessa oltre che la piantumazione di gruppi arborei ed arbustivi e siepi, anche la messa a dimora di essenze di tipo stagionale.
Verde privato con finalità decorativa – giardini privati	Verde di pertinenza delle abitazioni di nuova realizzazione. L'allestimento delle aree a verde privato dovrà seguire indicazioni che mirano al mantenimento di caratteristiche omogenee in tutto l'ambito di piano ATR 3, per questo motivo le essenze utilizzate dovranno tener conto degli impianti verdi tradizionali e privilegiare le essenze autoctone. Una indicazione delle specie arboree ed arbustive è indicata nella medesima

	tavola 06 – Sistemazione del Verde – delle Opere di Urbanizzazione fermo restando la possibilità di impiego di essenze stagionali con finalità decorative. Per quanto riguarda le siepi sui confini di proprietà dovrà essere scelto un tipo di essenza (preferibilmente autoctona) che dovrà essere mantenuta in tutto il complesso edificatorio immettendo pertanto il vincolo in regolamento condominiale.
Verde pensile privato in uso pubblico Verde pensile intensivo con finalità ricreativa/ decorativa	Trattasi di area a verde di uso pubblico ricavata sopra le autorimesse interrate. Si prevede l'impianto di un sistema a verde intensivo di tipo leggero con sistema di irrigazione. L'impiego di essenze arboree ed arbustive dovrà avvalersi delle specie indicate in tavola Tav. 06 – Sistema del verde – delle Opere di Urbanizzazione –. E' ammessa la messa a dimora di stagionali nelle aiuole antistanti la galleria commerciale.
Verde con finalità di mitigazione:	E' vincolante la realizzazione di fasce a verde per la mitigazione così come collocate nella sopramenzionata Tav. 6 Sistema del Verde.

Art. 8 – Finitura esterna dei fabbricati e delle coperture. –

La progettazione dell'ambito ATR 3 ha fornito indicazioni sugli aspetti materici da impiegare all'interno del piano di recupero.

Si riporta uno schema tipologico riassuntivo dei principali materiali ammessi.

Si premette che la progettazione del piano di recupero ha fornito indicazioni molto specifiche sull'aspetto tipologico degli edifici

Facciate:

Le facciate dei nuovi fabbricati dovranno essere intonacate e successivamente tinteggiate con colori tenui dalle tinte pastello.

La tinteggiatura potrà essere effettuata previa autorizzazione da parte dell'ufficio tecnico comunale.

E' ammesso inoltre il rivestimento delle medesime da effettuarsi con lastre di materiale lapideo o ceramico dai colori caldi cosi come indicati nella tav. 09 – Profili e viste tridimensionali, legati alla cromia di materiali lapidei locali. (Pietra di Credaro)

Infissi:

Si dovranno impiegare infissi in legno o materiale differente con finitura equivalente con eccezione delle facciate continue che potranno essere realizzate con serramenti in metallo.

Coperture:

Le coperture potranno essere ad una falda, metalliche con finitura opaca, con tonalità come rappresentata nella medesima Tav. 09 allegata al Piano.

E' ammessa la realizzazione di coperture verdi

Sistema oscuranti:

Potranno essere impiegati sistemi oscuranti tipo frangisole, fissi od orientabili, verticali oppure orizzontali.

Sarà comunque possibile valutare con l'ufficio tecnico soluzioni differenti rispetto a quanto indicato per particolari ed intervenute esigenze tecniche eventualmente da sottoporre alla Commissione del Paesaggio.

Art. 9 – Recinzioni

Le recinzioni a delimitazione delle proprietà private dovranno essere realizzate con muretto in Cemento Armato dell'altezza media di cm con sovrastante barriera metallica a disegno semplice dell'altezza massima di m. 1.10 -1.20.

Art. 10 – Varianti

Sono ammesse varianti così come previsto all'art. 13 della Convenzione urbanistica.