

**PIANO ATTUATIVO AT 2.3 VIA EUROPA / VIA NANI A SONDRIO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

architetto Simone Cola architetto Giovanni Vanoi

lungo Mallero Cadorna 64 - 23100 Sondrio - tel.+39.0342.515106 - fax.+39.0342.573549 - e.mail. info@zeroseistudio.it

PIANO ATTUATIVO AT 2.3 VIA EUROPA / VIA NANI A SONDRIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO PRIMO

AMBITO DI APPLICAZIONE, ARTICOLAZIONE TERRITORIALE ED ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

Art.1 Ambito di applicazione

1.1. Le presenti Norme si applicano all'ambito denominato AT2.3 di via Europa – via Nani riguardante un ambito di rigenerazione urbana sostenibile di immobili a destinazione produttiva/terziario posti in area perimetrale est della città di Sondrio.

1.2. L'ambito, avente superficie territoriale di 25.701,00 mq è già stato, in passato, oggetto di due stralci denominati AS1 e AS2, sottoposti a pianificazione attuativa; la restante parte dell'ambito, viene denominata AS3. Le presenti norme regolano il Piano Attuativo, che ricomprende i due stralci AS1 e AS2 e ne sostituisce la precedente pianificazione attuativa. La Convenzione del Piano Attuativo tiene conto dello stato di attuazione del pregresso P.A., relativo ai soli stralci AS1 e AS2.

Art.2 Definizioni e rimandi

2.1. Per quanto non specificamente disciplinato dalle presenti Norme si fa riferimento alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, alla L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni (s.m.i.), al Decreto Legislativo 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.

Art.3 Norme generali

3.1. Viene data esecuzione al Piano Attuativo mediante l'applicazione di parametri e la realizzazione di interventi definiti dalle presenti Norme e dai rimandi richiamati all'Art.2.

3.2. Gli interventi di trasformazione del Piano Attuativo garantiscono uno standard calcolato in ragione delle singole destinazioni d'uso previste all'art.5, con aree da asservire ad uso pubblico o da cedere al Comune, destinate a verde attrezzato, percorso ciclo-pedonale e parcheggi. L'asservimento perpetuo delle aree o la loro cessione verrà regolamentato nella Convenzione Attuativa.

3.3. In caso di mutamento di destinazione d'uso conforme alle previsioni urbanistiche del Piano Attuativo il fabbisogno di aree a standard verrà ricalcolati, in applicazione di quanto previsto dal capo VI della L.R. 12/2005 e s.m.i. (in particolare dall'art. 51, comma 4).

Art.4 Elaborati costitutivi del Piano attuativo

4.1 I documenti tecnici che costituiscono il Piano Attuativo sono i seguenti:

1. Relazione tecnica;

2. Stato di fatto: Ortofoto;
3. Stato di fatto: Estratto di PGT;
4. Stato di fatto: estratto di mappa catastale;
5. Identificazione perimetro area d'intervento AT2.3 e stato di attuazione degli interventi;
6. Principi insediativi;
7. Riassunto dati urbanistici di progetto;
8. Aree esterne al Piano Attuativo proposte in cessione;
9. Planimetria di progetto;
10. Aree da cedere per servizi di cui all'art. 9 del Piano dei Servizi e opere qualitative;
11. Viste tridimensionali;
12. Riferimenti tipologici;

4.2. In caso di contrasto tra gli elaborati grafici di cui al precedente punto 4.1 prevalgono quelli a scala di maggior dettaglio ovvero tra questi prevalgono i contenuti delle tavole 9, 10, 11 e 12; in caso di contrasto tra gli elaborati tecnici e le presenti norme, prevalgono quest'ultime.

TITOLO SECONDO

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DESTINAZIONI D'USO DEL PIANO ATTUATIVO

Art.5 Indici e destinazioni d'uso ammesse nel Piano Attuativo

5.1. Con riferimento all'articolazione territoriale del Piano Attuativo definita al precedente Art. 1, ed in conformità al vigente PGT, si applica un indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) massimo pari a 0,7 mq/mq, pari a 17.990,70 mq di Slp. In conformità alle norme del PGT vigente, i diritti edificatori corrispondenti al 20% dell'indice base devono essere recuperati mediante la cessione gratuita di aree per servizi, anche esterne all'Ambito di intervento.

5.2. La destinazione principale è la residenza ma sono ammesse nel presente ambito anche le seguenti funzioni compatibili, previste nella relativa scheda urbanistica:

- Esercizi di vicinato
- Medie strutture di vendita
- Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- Attrezzature Alberghiere
- Attività vendita all'ingrosso
- Uffici e studi professionali
- Artigianato di servizio

- Magazzini

5.3. La destinazione commerciale sotto forma di media struttura di vendita potrà essere collocata unicamente all'interno dell'ambito AS3.

Art.6 Impianto planivolumetrico

6.1. Nella tavola 6 è indicato il numero massimo dei piani realizzabili per gli edifici previsti nei vari ambiti in cui è suddiviso il comparto d'intervento, con i seguenti criteri:

- porzione a margine di via Europa: 2/3 piani fuori terra con altezza minima effettiva fuori terra degli edifici 6,50 metri e massima effettiva fuori terra 11 metri;
- porzione centrale del lotto: 3/4 piani fuori terra con altezza minima effettiva fuori terra 10 metri e altezza massima effettiva fuori terra 14,50 metri;
- fascia nord dell'ambito d'intervento 4/5 piani fuori terra con altezza minima effettiva fuori terra 13 metri e massima effettiva fuori terra 17,50metri;

6.2. Tra gli edifici previsti dal Piano Attuativo si osserverà una distanza di almeno 10 metri tra pareti finestrate, ovvero tra queste e pareti cieche. La medesima distanza verrà rispettata anche nei confronti degli edifici esistenti ove almeno una delle pareti sia finestrata. Non si considerano finestrate le pareti con aperture destinate all'areazione dei servizi igienici e dei vani scala.

6.3. Rimane fermo il rispetto di disposizioni più restrittive in materia d'igiene edilizia ed ambientale ai sensi delle specifiche normative comunali e regionali.

6.4. Sono ammesse, in fase di attuazione degli interventi, modifiche planivolumetriche ai sensi dell'art.14, comma 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, nel rispetto di quanto prescritto dal successivo titolo terzo.

6.5. Nella tavola 9 e 10 del Piano Attuativo sono indicate le sistemazioni superficiali delle aree di pertinenza degli edifici da realizzare. Tali opere costituiscono parte integrante del processo di nuova costruzione degli edifici in esse localizzati e saranno realizzati in conformità al cronoprogramma allegato alla relazione economica del Piano Attuativo.

6.6. Il Piano Attuativo prevede per gli interventi di nuova edificazione la dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali prevista dall'art.11 delle NTA del PdS. In caso di mutamento di destinazione d'uso tale dotazione dovrà essere adeguata in relazione alle funzioni insediate. I parcheggi saranno prioritariamente realizzati nell'interrato del sedime degli edifici privati ovvero nel sottosuolo delle aree ad essi pertinenziali, ai sensi degli schemi di cui alle allegate tavole 9 e 10. Gli spazi destinati a parcheggi si intendono al netto di spazi per uso cantina e/o di servizio agli edifici.

TITOLO TERZO

QUALITA' ARCHITETTONICA E URBANA DEL PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE

Art.7 Principi generali

7.1. L'intervento è improntato alla valorizzazione del contesto ambientale esistente, al risparmio di suolo e alla rigenerazione delle porzioni urbane connotate dalla presenza di immobili non più utilizzati, anche in coerenza con i contenuti della vigente legislazione nazionale e regionale.

7.2. Il progetto prevede l'eliminazione del traffico veicolare di superficie, consentito all'interno dell'area residenziale unicamente ai mezzi di servizio e di emergenza, e la localizzazione interrata di tutti i posteggi e le autorimesse private a servizio delle residenze.

7.3. Il Piano Attuativo si sostanzia nella creazione di uno spazio pedonale privato di uso pubblico quale tessuto connettivo degli edifici, circondato da una serie di ambiti pubblici come percorsi pedonali e ciclabili, posteggi pubblici e spazi verdi ai sensi di quanto definito dall'allegata tavola 10 e dalla Convenzione Attuativa.

Art.8 Norme per l'edificazione

8.1. L'impianto planivolumetrico indicato dal Piano Attuativo (tavole 9, 10 e 11) è indicativo dei principi che presiedono la visione complessiva di trasformazione del comparto, potendosi comunque variare in fase esecutiva la disposizione e la forma dei singoli edifici così da consentire la migliore composizione architettonica.

8.2. Ogni eventuale variazione dell'impianto planivolumetrico dovrà comunque essere coerente con i principi del Piano Attuativo, ovvero sia prevedere delle altezze proporzionalmente crescenti da via Europa verso il confine nord dell'area d'intervento e consentire la creazione di una serie di spazi urbani, di proprietà privata ma di fruizione collettiva, all'interno dell'area.

8.3. Gli edifici potranno essere del tipo multipiano, in linea e a blocco, con corpi articolati come da esempi allegati (tavole 9, 10, 11 e 12); non è consentita l'edificazione di edifici unifamiliari, bifamiliari o a schiera. Le altezze dei corpi di fabbrica dovranno aumentare progressivamente dalla parte sud del lotto verso via Europa (2/3 piani fuori terra) sino alla porzione centrale della stessa (3/4 piani fuori terra) e verso il limite di nuova edificazione nord (5 piani fuori terra). Tale differenziazione delle altezze è funzionale al raccordo del nuovo costruito con gli edifici esistenti a margine di questo, così da garantire il miglior inserimento ambientale dei fabbricati di nuova formazione e la tutela dei valori paesaggistici del contesto in cui si colloca l'ambito di intervento. Il numero di piani degli edifici, indicati qui e nello schema volumetrico di cui alla tavola 11, potranno variare all'interno dello stesso fabbricato in modo da migliorare l'inserimento ambientale dei fabbricati stessi.

8.4. E' prescritta la generale realizzazione di edifici con copertura inclinata. E' altresì consentita la realizzazione di edifici con copertura piana o con tetto giardino in ragione di specifiche e motivate variazioni a tale criterio che, comunque, dovranno essere adeguatamente giustificate in funzione di un equilibrato criterio compositivo e volumetrico. Le coperture degli edifici costituiscono a tutti gli effetti il quinto prospetto dei fabbricati e, quindi, dovranno essere progettate con adeguata cura prevedendo il disegno e l'inserimento di tutte le attrezzature impiantistiche e tecnologiche che, con l'eccezione delle canne fumarie, non dovranno emergere rispetto alla sagoma degli edifici stessi.

8.5. L'intervento esclude il recupero abitativo dei sottotetti per i fabbricati di nuova formazione e non prevede, con l'eccezione di spazi tecnologici o per impianti, la creazione di locali non abitabili agli ultimi piani degli edifici.

Art.9 Tipologie edilizie

9.1. L'articolo 8 definisce le tipologie edilizie appropriate rispetto all'area e coerenti con il complessivo disegno planivolumetrico del comparto; resta inteso che i nuovi edifici dovranno avere la capacità di creare un contesto urbano che valorizzi vista e esposizione delle unità immobiliari e, al contempo, limiti il consumo del territorio creando, alla base degli edifici, un ampio tessuto connettivo di relazione tra gli stessi, caratterizzato dalla presenza di adeguati ambiti piantumati e verdi.

9.2. Gli edifici, i cui contenuti tecnologici e progettuali dovranno essere improntati alla sostenibilità e alla qualità abitativa interna ed esterna, dovranno avere un disegno contemporaneo e coerente, ma non monotono, tra le diverse parti. A puro titolo esemplificativo di tale principio si rimanda alla tavola 12 rispetto ad esempi di interventi già realizzati in altri contesti che, in ragione della loro qualità architettonica diffusa, si indicano quali possibili riferimenti progettuali.

Art.10 Prestazioni ambientali degli interventi

10.1. Il Piano Attuativo recepisce le prescrizioni contenute nei piani e regolamenti di settore vigenti, in particolare relativamente ai temi della rigenerazione urbana sostenibile, del contenimento del rumore e del risparmio energetico.

10.2. Nella progettazione degli interventi urbanistici e edilizi si dovranno prevedere adeguate misure di mitigazione ambientale in relazione al sistema viabilistico esistente e di progetto, il quale dovrà essere esterno al lotto d'intervento così come esplicitato dalle allegate tavole 9 e 10, facendo riferimento prioritariamente al repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale disposto nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

10.3. L'intervento dovrà valorizzare il sistema del verde in coerenza con le indicazioni delle tavole 9 e 10 e in conformità al vigente Regolamento comunale del verde.

TITOLO QUARTO

MODALITÀ DI ATTUAZIONE E TERMINI DI VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO

Art.11 Attuazione degli interventi edilizi

11.1. Fatto salvo quanto previsto al successivo punto 2, l'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla stipulazione della convenzione attuativa del Piano stesso.

11.2. Fino alla data di stipulazione della convenzione attuativa del Piano Attuativo sono ammessi:

- i lavori di demolizione degli edifici e degli impianti esistenti;
- gli eventuali interventi di bonifica e/o messa in sicurezza permanente dei suoli;
- gli altri interventi urgenti e indifferibili volti a prevenire o a rimediare a situazioni di pericolo e degrado.

11.3. L'articolazione temporale degli interventi, viene definita dal cronoprogramma allegato alla relazione economica e, quanto agli impegni in capo al Soggetto Attuatore, dalla convenzione attuativa del Piano Attuativo.

Art.12 Modifiche al Piano Attuativo

12.1. Nel rispetto del dimensionamento globale degli insediamenti, della dotazione di aree e spazi per servizi di uso pubblico e delle caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo, sono ammesse modifiche planivolumetriche al Piano stesso promosse dai Soggetti Attuatori di concerto con l'Amministrazione Comunale da definire in coerenza con le presenti norme.

12.2. Ai sensi e per gli effetti dell'art.14, comma 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. si intendono come caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo:

- le previsioni generali di assetto morfologico, con particolare riguardo agli spazi, alle attrezzature ad uso pubblico e agli ambiti di verde pertinenziale;
- l'edificabilità e le destinazioni d'uso attribuite al comparto, come indicato al precedente Art. 5;
- i perimetri di involucro e le altezze massime degli edifici;
- la superficie minima e la conformazione delle aree asservite all'uso pubblico;
- la dotazione minima dei parcheggi pertinenziali interrati indicata dall'Art. 7.

12.3. Le proposte di modifiche planivolumetriche verranno corredate da adeguati elaborati tecnici che rappresenteranno, anche all'opportuna scala urbanistica, le mutate situazioni progettuali.