

COMUNE DI ARONA

PROVINCIA DI NOVARA

OGGETTO

PROGETTO PIANO PARTICOLAREGGIATO
AMBITO Br3 - UNITA' DI INTERVENTO 3-5
ai sensi degli artt. 38 39 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

COMMITTENTE

COMUNE DI ARONA

ELABORATO	DENOMINAZIONE
B	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AGGIORNAMENTI E INTEGRAZIONI

NUMERO	NOTE	DATA
DATA	NOME FILE	
MAGGIO 2009		

PROGETTISTA

Ing. Fabio CANCIAN

CANCIAN & SAVOIA

ARCHITETTI E INGEGNERI ASSOCIATI

TELEFONO E FAX 0322 248048 CODICE FISCALE E PARTITA I.V.A. 01890090036 CORSO CAVOUR, 1 ARONA (NO)

COMUNE DI ARONA

(Provincia di Novara)

PIANO PARTICOLAREGGIATO UNITÀ DI INTERVENTO n. 3-5 DELL'AMBITO NORMATIVO Br3 – VIALE BERRINI – VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ

NORME DI ATTUAZIONE

1. OGGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

- Il P.P. allegato attua le previsioni del P.R.G.C. vigente e del P.R.G.C. adottato del Comune di Arona; ha per oggetto l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio dell'area individuata dal P.R.G.C. vigente come ambito normativo Br3 - unità di intervento n. 3-5 e individuata nel P.R.G.C. adottato come ambito urbano esistente (Tessuto Urbano-MixR) e sistema dei servizi (Attrezzature di livello sovracomunale e comunale) ed individuata al Catasto Terreni al Foglio 18 mappali n. 138, 140, 141, 142, 144, 150, 151, 203 (ex), 1004, 1005, 1006, 1008, 1024, 1027

La superficie Territoriale considerata nell'intervento è pari a mq. **6 047**.

2. NORME DI ATTUAZIONE

2/a. OGGETTO DELLE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE

Oltre che dalle disposizioni di legge in materia urbanistica a livello Nazionale e Regionale e dalle Norme Tecniche di Attuazione dei P.R.G.C. vigente ed adottato, a cui si rimanda per la definizione dei parametri ed indici edilizi ed urbanistici, il presente Piano Particolareggiato è regolato dalle seguenti norme e prescrizioni:

2/b. CONVENZIONE

Il P.P. allegato redatto secondo i disposti dell'art.38, 39 e 40 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni è retto nel rapporto tra le parti da apposita convenzione.

2/c. NORME TECNICO – EDILIZIE SPECIFICHE

Gli interventi previsti nel Piano Particolareggiato sono la ristrutturazione edilizia dell'immobile insistente sul mappale 1027 e la realizzazione di parcheggio ad 1 piano fuori terra e relative rampe di accesso sul mappale 150. Tali mappali definiscono 2 unità distinte di intervento.

Ambito di proprietà pubblica – mappale 150

- La realizzazione del parcheggio dovrà rispettare quanto previsto in merito alla destinazione d'uso prevista sia dal P.R.G.C. vigente che da quello adottato. Per quanto riguarda il P.R.G.C. adottato il riferimento specifico è da individuarsi nell'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Con riferimento alle prescrizioni relative alle distanze tra fabbricati il rispetto non è vincolante nei confronti dell'immobile posto sul mappale 1027 e dell'immobile posto sullo stesso mappale 150, in quanto inseriti organicamente all'interno del Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

In particolare tali distanze non potranno essere inferiori a ml 2,66 nei confronti dell'immobile posto sullo stesso mappale 150 e ml 2,36 nei confronti dell'edificio posto sul mappale 1027.

Ambito di proprietà privata – mappale 1027

- L'intervento di ristrutturazione edilizia potrà essere attuato mediante demolizione con ricostruzione, nel rispetto di quanto previsto all'art. 3 lettera d) del DPR 380/01 e s.m.i.
- E' possibile il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi della L.R. n. 21/98
- Potranno essere realizzati n. 2 piani interrati destinati prevalentemente ad autorimesse ad uso privato, oltre a cantine e locali tecnici.

- In relazione ad eventuali destinazioni d'uso direzionali o commerciali che fossero previste nell'intervento di ristrutturazione edilizia si applicherà la monetizzazione delle aree a standard dovute, ai sensi del Regolamento Comunale per la cessione delle aree per opere di urbanizzazione; per la quantificazione degli importi dovuti verrà utilizzato il valore in vigore alla data della domanda di Permesso di Costruire o presentazione di D.I.A.
- Con riferimento alle prescrizioni relative alle distanze tra fabbricati il rispetto non è vincolante nei confronti del parcheggio previsto sul mappale 150, in quanto inseriti organicamente all'interno del Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68.
- La consistenza dell'immobile oggetto di ristrutturazione ai fini della definizione della sagoma e volumetria, si intende quella di fatto esistente alla data di adozione del Piano Particolareggiato ed ivi riportata.
- Non sono ammessi aumenti di volume eccetto eventuali integrazioni volumetriche previste da normative nazionale o regionali che entrino in vigore con data successiva all'adozione del presente piano particolareggiato
- Nell'intervento di recupero ai fini residenziali del sottotetto potrà essere prevista la formazione di nuove aperture volte a garantire il rispetto dei requisiti aeroilluminanti dei locali, nonché la formazione di singoli terrazzi entro la falda, di dimensioni come da disegni allegati.
- Le aree libere pertinenti al fabbricato saranno sistemate a percorsi pedonali e pavimentate;

Aree da dismettere

E' prevista la dismissione di aree formalmente di proprietà privata di fatto coincidenti con il sedime stradale di via Martiri della Libertà.

Tali aree assommano approssimativamente a 530,00 mq.

L'elenco dei mappali del foglio 18, con le relative intestazioni, interessati da dismissione, è contenuto nella tavola 2 del Piano Particolareggiato.

Le dismissioni avverranno tramite acquisizione bonaria e quindi senza impegno di spesa per il Comune di Arona.

2/e. TIPOLOGIE EDILIZIE

Come risulta dalle tavole di progetto allegate, l'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio su due livelli e un complesso edilizio di tipo condominiale, a destinazione prevalentemente residenziale.

All'interno del lotto verrà realizzato, con intervento di demolizione e ricostruzione, un corpo di fabbrica, di 2 piani fuori terra più sottotetto abitabile, contenenti unità a destinazione abitativa, terziaria e commerciale, così come schematicamente indicato nelle tavole grafiche esplicative.

Ai 2 piani interrati saranno ubicati i locali di servizio quali: autorimesse, cantine e locali accessori con accesso carraio tramite 2 rampe distinte, di cui quella relativa al livello -2 ubicata sul mappale 150, ed annesse scale di servizio. Gli edifici saranno costruiti con strutture portanti in calcestruzzo armato, con possibilità di inserire nella struttura stessa anche degli elementi in acciaio che potranno caratterizzare la composizione architettonica degli stessi edifici. Le facciate potranno essere intonacate o rivestite con materiali concordi alla contestualizzazione dei volumi nel piano cittadino del colore e delle tipologie; il colore sarà da definirsi, ma sarà individuato in conformità alle caratteristiche dell'intorno.

Le coperture, con tipologia semplice, saranno realizzate con struttura portante lignea o in cls. armato con sovrastante manto di copertura in tegole laterizie, altresì potrebbe essere previsto manti di coperture in lamiera metalliche. Le falde potranno essere integrate con pannelli solari e/o fotovoltaici. Nell'intervento di recupero ai fini residenziali del sottotetto sarà prevista la formazione di nuove aperture volte a garantire il rispetto dei requisiti aeroilluminanti, nonché la formazione di terrazzi.

2/f. ALLACCIAMENTI ALLE RETI GENERALI

Lo smaltimento delle acque nere verrà effettuato esclusivamente attraverso la rete fognaria che sarà costruita a servizio del fabbricato e collegata alla rete esistente.

L'allacciamento alle reti: enel, acquedotto e metano, da effettuarsi secondo le prescrizioni delle società erogatrici, verrà eseguito con contatori posti su

indicazioni delle società stesse all'interno dell'area di P.P. o del fabbricato fermo restando il rispetto delle normative di sicurezza.

3. TEMPI DI ATTUAZIONE

3/a. VALIDITA' DEL P.P..

Il Piano Particolareggiato allegato è valido per un arco temporale di anni 10.

Le aree comprese nel P.P., sotto l'aspetto delle destinazioni d'uso e sotto il profilo delle diverse procedure attuative, sono classificate in:

- aree per la viabilità, parcheggio, percorsi pedonali;
- aree destinate alla ristrutturazione del complesso edilizio a destinazione residenziale direzionale commerciale.

3/b. FASI DI ATTUAZIONE

Le fasi di realizzazione del P.P. possono essere così esemplificate:

- insediamento del complesso edilizio;
- realizzazione del parcheggio su 2 livelli;

Le due fasi sopra citate possono avere date di inizio differenti.

Arona, _____