



Città di Selvazzano Dentro

PI Variante n.5

Luglio 2018

Norme Tecniche Operative

Sindaco Enoch Soranzo

Progettista: Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia Privata – Lavori Pubblici

Ing. Mariano Ramina

Collaboratori: dott.ssa Marta Capodivacca

dott. Urb. Carlo Piovan



Art. 28 – Zone “F”

Aree già inserite nel P.R.G. approvato con D.G.R.V. n. 2565 del 10/05/1991, per le quali vale la norma contenuta in tale piano, che risulta essere:

- Zona F1 – Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo di progetto, istituti universitari.

I parametri che regolamentano tali aree sono:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq;
- per le attrezzature esistenti anteriormente all'emanazione del D.M. 18/12/1975, i parametri di cui sopra sono incrementati del 50%;
- altezze e distacchi sono da applicarsi in rapporto a quelli delle zone residenziali nel cui contesto le attrezzature risultano inserite osservando comunque i seguenti limiti massimi:

H = altezza massima, 12,50 ml

Dc = distanza dai confini = metà dell'altezza, con minimo di 5 ml.

La norma si completa inoltre con la seguente tabella:

	Area N°1	Area N°2	Area N°3	Area N°4
ZTO TIPO (sup. indicativa)	F/1 (100000)	D/2.3 (50000)		
UT o UF totale (SU indicativa)	0,6 (60000)	0,5 (25000)		
Quote standard (sup. indicativa)		100% (25000)		

Prescrizioni particolari: l'area è destinata ad attrezzature per l'istruzione superiore; l'utilizzazione avverrà con i parametri previsti dalle N.T.A.. L'individuazione delle due aree avverrà in sede di P.U.A..

- Zona F2– Attrezzature sanitarie ospedaliere

Sono ad esse assimilate anche le funzioni rivolte a specifiche categorie di utenti (anziani, portatori di handicap); l'indice massimo di utilizzazione fondiaria è:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq;
- la distanza dai confini deve essere non inferiore all'altezza dei fabbricati e mai scendere al di sotto di ml. 10,00.

- Zona F3 – Attrezzature d'interesse collettivo

Sono destinate alle funzioni amministrative, religiose, culturali, associative, ricreative, sportive, per l'istruzione ed a valenza sociale.

Si applicano i parametri di cui al punto 3 dell'art. 52 delle N.T.A. del P.R.G. approvato con D.G.R.V. 2565/91.

La modalità di utilizzo dell'area è soggetta ai seguenti parametri:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq;
- distanza dai confini non inferiore all'altezza e mai scendere sotto di ml. 10,00.

- Zona F4 – Parcheggi ed area d'intercambio (ex F10)

Consistono in parcheggi a raso e multipiano, nonché rimesse (con funzioni di capolinea) per mezzi pubblici e taxi; sono consentite stazioni di servizio carburanti, locali di ristoro, officine per la manutenzione di automezzi.

Il P.R.G. si attua mediante S.U.A..

Si applicano i seguenti indici:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq., nel caso di parcheggi multipiano;
- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,1 mq/mq., per edifici accessori;
- H = altezza massima = 12,00 ml.

- Zona F5 – Area per usi ricreativi, gioco, sport e tempo libero di interesse generale a carattere sovracomunale.

Sono ambiti del territorio dove ospitare attrezzature funzionali alle attività ricreative di gioco, sport e tempo libero compatibili con le valenze naturalistiche e storico culturali del contesto.

Sono consentite:

1. le infrastrutture pubbliche con funzione di impianti per usi ricreativi, gioco, sport e tempo libero;
2. manufatti di limitate dimensioni, non stabilmente infissi al suolo, di carattere pertinenziale alle infrastrutture pubbliche;
3. pontili e strutture funzionali all'approdo e all'alaggio di imbarcazioni;
4. percorsi pedonali, ciclabili e carrari di esclusivo servizio alle infrastrutture;
5. elementi di arredo urbano.

Il terreno dovrà essere sistemato a giardino con piantumazione di specie autoctone da valutare in funzione delle emergenze paesaggistiche e naturalistiche del sito.

Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle distanze di cui all'art. 12 delle N.T.O. del P.I. e delle verifiche di compatibilità geologica di cui all'art 12 delle N.T. del P.A.T.¹

Per le aree dell'ex Seminario Vescovile e zone contigue (ZTO F3, ZTO F1 e D3), in alternativa alle disposizioni precedenti, si può procedere con apposita pianificazione unitaria, mediante strumento urbanistico attuativo e particolareggiato, ovvero, tramite coordinamento con Enti sovra comunali, con le modalità di cui all'articolo 7 della L.R. 11/2004. Lo strumento di pianificazione dell'intero ambito dovrà:

- articolare le capacità edificatorie (non superiori alle esistenti ed alle previste in base alle norme del PRG che regolano le parti diverse) attualizzando le funzioni da collocare, al fine di costruire un sistema insediativo integrato e comprensivo di tutte quelle destinazioni d'uso che ne garantiscano l'effettiva attrattività e vivibilità (attività economiche: funzioni terziarie – direzionali, espositive, ricettive, ristorative, ricreative, ecc. – funzioni commerciali per tutte le tipologie distributive – artigianato di servizio, ecc.; servizio di interesse generale e collettivo; residenza);
- definire, secondo criteri di integrazione reciproca e fattibilità economica la dotazione di funzioni pubbliche e di interesse generale da porre a corredo dell'iniziativa di riconversione e valorizzazione territoriale dell'area;
- farsi carico dei problemi di accessibilità del complesso;
- ricercare la buona funzionalità della "macchina edilizia", una elevata qualità architettonica dei manufatti e degli spazi aperti, nonché di prevedere un raccordo strutturale con i segni morfologici ed il contesto urbano circostante;
- contenere indicazioni a scala di dettaglio, sia degli spazi verdi scoperti che delle facciate degli edifici, così da garantire il corretto inserimento dei volumi previsti.

¹ Testo oggetto di modifica