

**B**

# COMUNE DI PONTINIA

## PROVINCIA DI LATINA

### PIANO DI LOTTIZZAZIONE "PASUBIO" ZONA C sottozona C4 **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

IL PROGETTISTI:

Arch. Silvia Marchionni

Ing. Antonio Giona

Ing. Enrico Torrice

Ing. Gianfranco Milanese

Geom. Bruno Bottoni



APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CC  
n. 9 del 13 APR 2012

Allegato alla Delibera n° \_\_\_\_\_  
del \_\_\_\_\_



IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. E. \_\_\_\_\_

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**"PASUBIO"**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**ART. 1 – NORME GENERALI**

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Pontinia, è stato adottato nel 1996 con Deliberazione del CC n° 80 del 20 settembre ed è stato definitivamente approvato nel 2000, con Deliberazione della Giunta Regionale n° 783 del 14 marzo.

Le aree ricomprese nel presente Piano di Lottizzazione in argomento, hanno la seguente destinazione di Piano Regolatore Generale:

**"Zona C-Sottozona C4" denominata "Espansione con Dt= 70 ab/ha".**

Per tale zona il vigente PRG prevede l'edificazione mediante la preventiva formazione ed approvazione di un piano attuativo esteso a tutto l'ambito perimetrato, suddivisibile in Subcomparti di Attuazione.

Nella formazione del presente Piano di Lottizzazione sono stati garantiti gli standards urbanistici previsti delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Esso è stato redatto in conformità del PRG, entro i limiti definiti dalla vigente normativa.

Il presente P. di L. si attua attraverso le Norme di seguito elencate e l'edificazione è consentita nei lotti individuati nella **Tav. 3- . VOLUMI EDIFICATORI** nel rispetto dei volumi e delle destinazioni nella stessa indicati.

Tali volumi e destinazioni sono riportati nella Tab. 2 – LOTTI E SUPERFICI EDIFICABILI allegata all'Elaborato "A" - RELAZIONE GENERALE, che qui si intende integralmente riportata e trascritta.

L'attribuzione dei lotti scaturisce dalla Tab. 1 - PROPRIETA' allegata all'Elaborato "A" - RELAZIONE GENERALE, che qui si intende integralmente riportata e trascritta

## **ART. 2 – DISCIPLINA DEI SUBCOMPARTI DI ATTUAZIONE**

Ai soli fini dell'attuazione, il Comprensorio individuato come "Zona C-Sottozona C4" denominata "Espansione con Dt= 70 ab/ha", è suddiviso in 4 Subcomparti, secondo quanto previsto nel PRG vigente, così come riportato nella **Tav. 4- SUBCOMPARTI DI ATTUAZIONE**

Nell'ambito di intervento come sopra individuato, sarà possibile la conseguente edificazione delle competenti volumetrie, purché ciascun Subcomparto di Attuazione risulterà dotato di autonomia funzionale urbanistica e purché resti invariato il perimetro globale.

Per autonomia funzionale urbanistica si intende la presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria, tali da garantire la presenza di infrastrutture di mobilità e di servizio idonee a garantire il collegamento organico dell'unità stessa con la restante parte dell'ambito territoriale e con le reti già esistenti, esterne al perimetro dell'ambito in questione.

Nel caso in cui opere ricadenti all'interno di un Subcomparto non possano essere ritenute "funzionali" per mancanza di allaccio alle reti esistenti, se non dopo la realizzazione di opere ricadenti in altro Subcomparto, tali opere propedeutiche saranno realizzate contestualmente a cura del Subcomparto di appartenenza, almeno nella misura tale da renderle funzionali al Subcomparto di allaccio oppure saranno realizzate dal Subcomparto che intende ugualmente procedere all'attuazione della Lottizzazione.

L'intervento urbanistico prevede la realizzazione delle opere pubbliche indicate e meglio specificate nelle seguenti Tavole:

- Tav. 6- OPERE DI URBANIZZAZIONE-VIABILITA' E SEZIONI STRADALI,**
- Tav. 7- OPERE DI URBANIZZAZIONE-RETE IDRICA,**
- Tav. 8- OPERE DI URBANIZZAZIONE-FOGNA BIANCA E NERA,**
- Tav. 9- OPERE DI URBANIZZAZIONE-IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE,**
- Tav. 10- OPERE DI URBANIZZAZIONE-RETI GAS-ENEL-TELEFONIA**

In attuazione del presente Piano, i lottizzanti hanno l'obbligo della preventiva cessione delle aree necessarie alla realizzazione dei servizi e delle opere di urbanizzazione, secondo quanto riportato nella **Tav. C- ELENCO PARTICELLARE DELLE AREE DA CEDERE AL COMUNE**

### **ART. 3 – LOTTI EDIFICABILI**

I lotti edificabili sono riportati nella **Tav. 2 - PLANIMETRIA DI PROGETTO "ZONIZZAZIONE"**.

Essi sono definiti dalla loro superficie fondiaria e dalla volumetria in essi insediabile e sono attribuiti ai singoli lottizzanti secondo la Tabella riassuntiva riportata all'Art. 1.

Qualora i lotti destinati alla realizzazione delle competenti volumetrie non risultino, in tutto o in parte, di proprietà dei titolari delle volumetrie stesse per effetto di compensazione delle aree da cedere al Comune, come disciplinato dal precedente Art. 2, a mezzo di formale atto pubblico si procederà, contestualmente alla stipula della Convenzione, al trasferimento dei lotti suddetti, a titolo gratuito ai legittimi titolari delle corrispondenti volumetrie.

Qualora tali trasferimenti di lotti non sia possibile a causa dell'indisponibilità, per qualsiasi motivazione, del beneficiario del trasferimento, detti lotti saranno, allo stesso titolo, ceduti al Comune di Pontinia che ne curerà la riassegnazione ai medesimi beneficiari, quando questi ultimi ne manifesteranno la volontà e, semprechè, abbiano, a loro volta e se dovuto, provveduto alla cessione delle aree pubbliche di loro competenza.

Qualora, invece, coloro che si trovino nella condizione di dover cedere a terzi porzioni di aree per la formazione di lotti di intervento come disciplinato al precedente comma, non vi provvedano entro 30 giorni dalla data della stipula della Convenzione, anche se non vi abbiano partecipato, saranno sottoposti a procedure ablativo con la conseguente assegnazione delle aree ai legittimi titolari, come previsto nella Tab. 1. ,richiamata al precedente art.1.

I relativi costi, sia per i trasferimenti di aree che di volumetrie tra i lottizzanti, saranno sostenuti in misura proporzionale alle volumetrie finali realizzabili competenti a ciascuno di essi.

Nel caso che, uno o più proprietari non volessero procedere a siffatta attuazione del piano, su richiesta dei quei proprietari che intendessero invece procedere, il comune potrà, ove ne ravvisi l'esigenze ed il pubblico interesse, acquisire a "titolo gratuito" (procedura di esproprio non onerosa) le aree destinate alla realizzazione delle strade, consegnandole ai proprietari

richiedenti per la realizzazione delle opere (strade, fogne e utenze), i quali procederanno a loro cura e spese alla realizzazione delle opere, così come previsto dall'art. 16 del D.P.R. 327/2001.

Eventuali edifici/manufatti preesistenti, interferenti con i lotti da riassegnare o trasferire in forza delle condizioni di cui ai precedenti commi, saranno rimossi a cura e spese dei proprietari cedenti entro giorni 120 (giorni centoventi) dalla stipula convenzione e, comunque, prima delle cessioni di cui sopra.

#### **ART. 4 – DESTINAZIONI**

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle definite con le let. a), c), d), e), f), h), l), o), p), di cui all'art. 20 del vigente PRG, e precisamente:

- a)** abitazioni;
- c)** uffici privati e studi professionali;
- d)** esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi, ecc.), botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuole guida ecc.);
- e)** attività amministrative di servizio o di uso pubblico (come agenzie o filiali di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie disbrigo pratiche, ambulatori medici – odontoiatrici – veterinari ecc.);
- f)** botteghe per attività artigianali di servizio, (come idraulici, fabbri, falegnami, tappezzeri, meccanici, elettrauto, elettricisti, ecc.), con una superficie non superiore a mq 150,00, fatti salvi gli esistenti;
- h)** edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport;
- l)** servizi privati, scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi, ecc.;
- o)** depositi e magazzini non di vendita;
- p)** depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali sotterranei e/o terreni di edifici eventi altre utilizzazioni.

Le Tipologie ammissibili sono: case singole uni o plurifamiliari, organismi edilizi a schiera ed in linea.

Il Piano, si compone dei seguenti elaborati:

- A RELAZIONE GENERALE
  - B NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
  - C ELENCO PARTICELLARE DELLE AREE DA CEDERE IN CONVENZIONE
  - D PREVISIONI DI SPESA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
  - E SCHEMA DI CONVENZIONE
  - F STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO
- Tav
- 1 INSERIMENTO P. R. G
  - 2 PLANIMETRIA DI PROGETTO "ZONIZZAZIONE"
  - 3 VOLUMI EDIFICATORI
  - 4 SUBCOMPARTI DI ATTUAZIONE
  - 5 PLANIVOLUMETRICO E PROFILI
  - 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE-VIABILITA' E SEZIONI STRADALI
  - 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE-RETE IDRICA
  - 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE-FOGNA BIANCA E NERA
  - 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE-IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE
  - 10 OPERE DI URBANIZZAZIONE-RETI GAS-ENEL-TELEFONIA
  - 11 TIPOLOGIE EDILIZIE

## **ART. 5) DEFINIZIONI**

Ai fini dell'attuazione del presente P. di L. le presenti norme fanno riferimento alle NTA del PRG ed al vigente Regolamento Urbanistico.

In particolare vengono sancite le seguenti definizioni:

### **St: superficie territoriale (mq).**

Per superficie territoriale si intende una area, comprendente, oltre alla superficie fondiaria (di cui al successivo punto), le superfici – o parte di esse – necessarie per le urbanizzazioni primaria e secondaria attribuite all'intervento urbanistico.

La superficie territoriale, ove non esplicitamente indicata negli elaborati grafici di P.R.G. o degli strumenti attuativi, va misurata al lordo della viabilità principale perimetrale (esistente o prevista) e al lordo di quella interna.

### **Sf: superficie fondiaria (mq).**

Per superficie fondiaria si intende quella parte della superficie territoriale  $St$  (di cui al precedente punto), utilizzabile per l'edificazione e ad essa pertinente, dalla quale sono state dedotte le superfici necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**It: indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq).**

Esprime il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie territoriale  $St$ .

**If: indice di fabbricabilità fondiaria (mq/mq).**

Esprime il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie fondiaria  $Sf$ .

**Dt: densità territoriale (ab/ha).**

Per densità territoriale si intende il rapporto tra il numero degli abitanti, insediati o da insediare, e la superficie territoriale ( $st$ ) interessata dall'insediamento.

**Sup: superficie utile di piano (mq).**

Esprime la superficie lorda abitabile del piano di un edificio delimitata dal perimetro esterno delle murature; sono escluse le superfici relative ai servizi tecnici dell'edificio (centrale termica, elettrica, di condizionamento e simili), dei porticati destinati ad uso pubblico, dei balconi (anche se incassati), delle cantine e delle autorimesse (con relative scale e rampe) che non emergono dal terreno, a sistemazione avvenuta, più di cm 100 misurati all'estradosso del solaio.

Per autorimesse si intendono quelle che siano utilizzate esclusivamente dai residenti dell'edificio.

**Sc: superficie coperta (mq).**

Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle superfici utili dei vari piani dell'edificio.

**Rc: rapporto di copertura (%).**

Esprime la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria ( $Sc/Sfx100$ ).

**H: altezza dell'edificio (ml).**

L'altezza di un edificio è data dalla media delle altezze delle pareti e non può superare i limiti fissati per le singole zone dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè questi ultimi

siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonica compiuta.

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura.

Quest'ultima è definita dall'estradosso del solaio di copertura se questa è a terrazzo; per gli edifici coperti a tetto la linea di copertura è definita dalla intersezione fra l'intradosso della falda del tetto e la parete esterna dell'edificio; nei tetti con pendenza superiore al 35% la linea di copertura si colloca ad una altezza pari a 2/3 del dislivello tra la linea di imposta e quella di colmo del tetto stesso (dalla imposta verso il colmo).

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari mistilinei e, per ogni elemento, si considera la media delle altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà superare del 2% l'altezza massima consentita.

#### **V: volume dell'edificio (mc).**

E' espresso dalla somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento, per i piani intermedi, mentre da pavimento all'estradosso del solaio di copertura, per l'ultimo piano.

Nel volume massimo consentito va computato il volume fuori terra calcolato secondo l'altezza teorica da pavimento a pavimento con un'altezza minima di interpiano di ml 3,20 anche se tale altezza sia, nella realtà, inferiore al suddetto valore minimo.

Tale altezza minima di interpiano non viene considerata ai fini della determinazione dell'altezza massima dell'edificio di cui al punto precedente che viene invece calcolata in base alle altezze effettive.

Valgono e trovano attuazione le disposizioni di cui al D. Lgs. n° 115/2008 e s.m. e della L. R. n° 6/2008 e s.m.

Ai fini del calcolo del volume ammissibile possono essere non conteggiati i volumi strettamente necessari a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esi-

genze tecnico funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposte dalle norme urbanistiche.

Possono essere considerati volumi tecnici, per le sole parti emergenti della linea di gronda dell'edificio, i volumi occorrenti per contenere:

-il vano scala, i serbatoi idrici, le canne fumarie o di ventilazione, i volumi necessari a contenere impianti di riscaldamento e/o condizionamento.

Non sono da considerare come volumi tecnici:

- i sottotetti, il vano scala (per la parte sottostante la linea di gronda), gli stenditoi coperti, i bucatari, i locali di sgombero.

I locali completamente interrati o seminterrati, se non emergono dal piano di campagna per più di ml 1,00, non debbono essere conteggiati ai fini del calcolo del volume ammissibile se sono destinati a: cantine, autorimesse, depositi, ripostigli, impianti tecnici e vespai di isolamento al servizio dei sovrastanti edifici.

Ove invece siano previsti ai piani interrati o seminterrati volumi con destinazione diversa da quella indicata al comma precedente, detti volumi devono essere computati interamente nella cubatura realizzabile.

La superficie dei locali interrati può eccedere il doppio della superficie del piano terra soltanto se ciò risulti necessario per rispettare lo standard sui parcheggi oppure per incrementare la dotazione degli stessi ai sensi della legge n° 122/89.

Potranno escludersi dal conteggio:

- i sottotetti – intendendo per tali i volumi compresi entro le falde del tetto, aventi altezza massima interna non superiore a ml 2,20, nei tetti con falde aventi inclinazioni inferiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini, locali accessori e tecnici.

- i porticati con apertura su tre lati fino ad  $\frac{1}{4}$  della superficie coperta della unità immobiliare afferente per gli edifici residenziali. La superficie eccedente sarà considerata nel conteggio della volumetria; tutti i porticati chiusi su due o più lati sono da computarsi in cubatura.

- i porticati ad uso pubblico, dovendosi intendere come tale il diritto d'uso trasferito in perpetuo al Comune mediante atto di trasferimento gratuito contenuto in clausola d'atto obbligo o convenzione trascritti, o in alternativa la cessione gratuita della proprietà a favore del Comune (sempre con atto trascritto).

Qualora i porticati non siano di uso pubblico devono essere integralmente conteggiati nella volumetria o nella superficie ammissibile quando la somma delle superfici perimetrali chiuse, comprendendo in esse anche eventuali pilastri o strutture di sostegno, superi la somma delle superfici delle parti di parete lasciate aperte.

-i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri oggetti o elementi a carattere ornamentale;

-le superfici coperte (diverse dai porticati) incassate nella sagoma dell'edificio, quando il rapporto tra la larghezza e la profondità sia almeno pari a 2.

**Df: distanza minima tra i fabbricati (ml).**

Per distanza minima tra i fabbricati si intende la distanza tra la proiezione orizzontale dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi, pensiline, fino ad un oggetto di ml. 1,20, porticati, scale a giorno, ecc.,

**DC: distanza minima dai confini (ml).**

Per distanza minima dai confini e dal filo stradale si intende la distanza misurata tra la proiezione orizzontale del punto di massima sporgenza del fabbricato, esclusi balconi, pensiline, fino ad un oggetto di ml. 1,20, porticati, scale a giorno, ecc., ed il confine o il filo stradale.

È prescritta una distanza minima dai confini di ml. 5,00.

La sagoma degli erigendi fabbricati prospettanti su strada o piazza, nella sezione in senso normale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata a 45° (rapporto 1:1) con origine dal filo stradale opposto (comprese eventuali aree di arredo stradale) alla quota del marciapiede.

Allo stesso modo la sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale ai confini interni deve essere contenuta nell'inclinata a 45° con origine oltre il confine di proprietà, a distanza pari al distacco minimo previsto dalle seguenti norme per ciascuna zona.

La sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale al confine di delimitazione di zona con aree a destinazione pubblica deve essere contenuta nell'inclinata a 45° con origine a non più di ml 5,00 oltre la linea di delimitazione di zona.

E' ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza e senza finestre o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

L'aderenza può essere attuata anche mediante la realizzazione di elementi architettonici semplici (pareti, pensiline, ed altri elementi di collegamento), che ne caratterizzino una continuità visiva globale degli edifici

### **Costruzioni accessorie**

Per costruzione accessoria si intende la costruzione che si aggiunge al fabbricato principale destinato alla residenza, ad ufficio o ad altra attività. Essa costituisce pertinenza del fabbricato principale, ed il suo volume deve essere compreso nell'indice di fabbricabilità fondiaria.

### **ART. 6) PIANTUMAZIONE**

Le zone destinate a verde nei singoli lotti di edificazione, dovranno essere piantumate almeno con un 1 albero ogni 100 mq di area libera distribuite prioritariamente lungo il perimetro del lotto anche mediante siepi con funzione schermante.

Le specie arboree potranno essere: *Quercus cerris*, *Quercus Frainetto*, *Quercus suber*, *Quercus ilex*, *Quercus robur*, *Carpinus betulus*, *Laurus nobilis*, *Sorbus torminalis*, *Mespilus germanica*, *Ilmus minor*, *Fraxinus oxycarpa*, *Salix alba*.

Le specie arbustive potranno essere: *Cistus salvifolius*, *Clematis flammula*, *Crataegus monogyna*, *Cytisus lillosus*, *Myrtus communis*, *Phillyrea latifolia*, *Rubia peregrina*, *Smilax aspera*.

Durante le fasi di scavo il terreno agrario dovrà essere prelevato e conservato in cumuli di spessore modesti, evitando di mescolarlo con quello di scavo, e provvedere al suo riutilizzo per la piantumazione delle alberature.

### **ART. 7) SAGOMA**

Le sagome degli edifici riportate nelle tavole di progetto e relativi schemi tipologici sono indicative; la loro dimensione e collocazione all'interno del lotto di intervento, dovranno rispettare le disposizioni in termini di superficie coperta, volume, altezza, e distanze previste dalle presenti NTA.

### **ART. 8) VOLUMI**

Nella realizzazione degli interventi edificatori, dovranno essere rispettate le norme seguenti che regolamenteranno le singole zone. I volumi massimi realizzabili sul singolo lotto fondiario sono quelli risultanti dalla **Tav. 3 -VOLUMI EDIFICATORI;**

## **ART. 9) NORME GENERALI**

### **Presentazione dei progetti**

Il progetto e la relazione illustrati va allegati alla domanda di permesso, devono recare dettagliate informazioni circa le caratteristiche formali, estetiche, tipologiche delle costruzioni, circa i materiali e le finiture previste, gli spazi esterni, gli elementi di arredo esterni previsti, le recinzioni esterne e quanto altro necessario.

### **Lottizzazione**

La suddivisione in lotti definita dal P.di.L., nonché l'ubicazione e la conformazione delle aree oggetto di intervento dovrà essere rispettata salvo quanto appreso specificato.

Essa consente, per le singole soluzioni, l'adozione dei tipi edilizi schematicamente descritti nelle presenti norme.

In sede di progettazione edilizia estesa a uno o più lotti contigui è consentito proporre un accorpamento di lotti, fermo restando il rispetto delle previsioni sulle destinazioni e volumetrie insediabili. Tale progettazione di carattere unitario sarà vincolante per tutti gli interventi realizzabili sui lotti stessi; gli interventi saranno realizzabili anche per stralci funzionali estesi almeno ad un singolo lotto.

Per i lotti RS02 ed RS14 invece essendo formati da proprietari diversi che congiuntamente formano il lotto, sarà consentito di intervenire a stralci nell'ambito di un progetto di massima unitario.

La proposta progettuale di un diverso numero e forma dei lotti d'intervento, dovrà rispettare il perimetro dell'area formata dai lotti contigui considerati, contenere l'indicazione degli interventi-stralcio, i tipi edilizi con le destinazioni consentite, la dimostrazione del rispetto delle norme come sopra riportate ed essere sottoscritta, per accettazione, da tutti i proprietari degli immobili comunque interessati.

### **Caratteri architettonici**

Tutti gli edifici ricadenti in un lotto o da realizzare in contiguità, vanno realizzati con caratteri architettonici omogenei in relazione all'uso dei materiali e dei colori.

Per quanto riguarda le coperture, nel caso si adotti la soluzione a tetto, questa va utilizzata per l'intero gruppo di edifici e dovrà avere pendenza costante ed identica quota di gronda.

### **Coperture**

Le coperture degli edifici possono essere a terrazzo o a tetto: nel caso si adotti la soluzione a terrazzo, possono essere predisposti, oltre alle normali opere di protezione dell'edificio dagli agenti atmosferici, parapetti o schermi in posizione arretrata rispetto alle facciate dell'edificio, di altezza non maggiore di ml. 1,40 qualora si utilizzi la copertura per stenditoi all'aperto e/o per l'installazione di impianti tecnologici.

Nel caso si adotti la soluzione a tetto, questo avrà una pendenza massima del 35%.

### **Volumi tecnici**

Sono ammessi volumi tecnici con altezza massima di m. 2.20, per una superficie coperta massima equivalente al 15% della superficie del piano tipo, collocabili al piano terra e/o in copertura, intendendo come tale, anche terrazzi a livello.

Sono altresì ammessi sbalzi e collegamenti tra volumi tecnici di tipi edilizi contigui mediante pensiline idonee a coprire stenditoi all'aperto.

### **Recinzioni**

Le recinzioni dovranno essere realizzate con ciglio murario alto almeno cm. 30 e non superiore a cm. 100 e rete o inferriata di metallo o legno o materiali equipollenti, di siepe, per un'altezza complessiva di m. 1.80; nel caso di affaccio di negozi su strada, il lotto potrà essere delimitato con ciglio murario alto cm. 50, destinato a sedile.

### **Destinazioni d'uso degli edifici esistenti**

In tutte le porzioni territoriali del presente P.di.L., è ammesso il mantenimento di preesistenti e diverse destinazioni d'uso per gli edifici, o parte di essi, già edificati alla data di adozione delle presenti norme, purché risultino salubri e, comunque, compatibili con la destinazione residenziale dell'area, non costituiscano fonte di rumori e di inquinamento non compatibili con la predetta destinazione residenziale.

Gli interventi ammessi per edifici esistenti , o parte di essi, con destinazione d'uso diversa da quella indicata all'art. 4 , sono quelli di cui all'art. 3, comma 1, lettere a, b e c del DPR 380/2001.

Per tutto quanto non espressamente detto nelle presenti norme , valgono ad integrazione le norme del P.R.G. e della vigente legislazione regionale e nazionale.

#### **ART. 10) LOTTI MISTI DESTINATI AD INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E SERVIZI PRIVATI**

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le seguenti norme:

- N° massimo dei piani fuori terra è di tre.
- Copertura a tetto o in piano.
- Altezza max m. 9,50
- realizzazione di porticati e tettoie in misura non eccedente il 25% della superficie massima coperta a meno che gli stessi non costituiscano spazi pubblici.
- Sono ammesse costruzioni accessorie per la realizzazione di posti macchina coperti, in ragione massima di un posto macchina (mq 12,50) per ogni unità immobiliare, la cui superficie non è da computare nella proporzione di cui al punto precedente.

Il distacco dei fabbricati dai confini (di proprietà o di lotto), dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche ,deve essere non inferiore ai ml 5,00;in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici antistanti , qualora anche una sola delle pareti fronteggiatisi sia finestrata.

E' inoltre prescritta ,tra le pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto;tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata,qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore al ml 12,00.

Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a quanto previsto dal precedente art. 5.

### **ART. 11) LOTTI DESTINATI A SOLI SERVIZI PRIVATI**

E' destinata alla collocazione di Servizi privati, comprese le attività commerciali e direzionali e relative pertinenze con la sola esclusione delle residenze.

Essa sarà regolamentata dalle seguenti norme:

- volumi massimi realizzabili come dalla Tav. 3 del presente piano;
- Distacco minimo assoluto di m. 5,00 da tutti i confini fermo il disposto dal D.M. 14/01/2008 e del D.M. 02.04.1968 n°1404.
- altezza max. 9,50 m calcolata secondo quanto definito dal precedente Art. 5
- piani fuori terra massimo 3
- copertura a tetto o piana;
- realizzazione di porticati e tettoie in misura non eccedente il 25% della superficie massima coperta a meno che gli stessi non costituiscano spazi pubblici.
- possibilità di collegamento di più edifici mediante porticati

### **ART. 12) LOTTI DESTINATI A SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE COMUNI**

Tale zona è destinata ad accogliere i servizi pubblici e spazi per cabine elettriche, gas, telefoni ed altri servizi. In tale zona è consentito l'insediamento di strutture pubbliche, scolastiche, ricreative, collettive, attrezzature religiose, culturali, sociali ed assistenziali, sanitarie ed amministrative etc e cabine elettriche, gas, telefoni ed altri servizi.

La realizzazione degli edifici avverrà con le procedure previste per gli interventi finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche, come previsto dalle vigenti normative. Per la realizzazione e la gestione di detti interventi, la Pubblica Amministrazione potrà convenzionarsi con Enti, Associazioni, Privati, in forma singola o associata.

### **ART. 13) LOTTI DESTINATI A CONSERVAZIONE DEI VOLUMI**

Sono costituiti da quelli ove l'edificato è preesistente all'approvazione del presente P. di L. .

Su tali lotti sono possibili opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia come definiti dalle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001.

Detti interventi sono ammessi anche in assenza del lotto minimo.

#### **ART. 14) LOTTI DESTINATI A VERDE PRIVATO**

Sono costituiti dai lotti ricadenti nella perimetrazione del PAI, definita "Area di Attenzione" oppure da fasce residuali di lotti confinanti con altra zona urbanistica.

Su tali aree è assolutamente vietata, in qualsiasi forma, l'edificazione di qualsiasi manufatto stabile e la loro superficie concorre alla realizzazione di volumi edificatori sui lotti di cui alla Tabella 1 e 2 di cui al precedente art.1.

#### **ART. 15) MOBILITA' E PARCHEGGI**

Nella **Tav. 5 "Opere di urbanizzazione-viabilità e sezioni stradali"** sono riportate le sezioni e gli schemi della viabilità e dei parcheggi pubblici. In particolare per le sedi viarie sono indicate le dimensioni della carreggiate, dei marciapiedi e indicate in via preliminare le posizioni impiantistiche che saranno oggetto di specifica progettazione esecutiva.

Lungo la viabilità come precisato al precedente art.6 dovrà essere prevista la messa a dimora di specie di III grandezza posti a ml 1,50 dal confine di proprietà in ragione di 1 essenza arborea per ogni 5,00 ml di fronte stradale.

Nella realizzazione dei parcheggi dovranno prevedersi:

- il numero di alberi piantumati garantisca che la superficie coperta dalla loro chioma sia almeno il 50% dell'area lorda del parcheggio
- il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura verde di altezza non inferiore a 1 m e di opacità superiore al 50%
- almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio sia costituita di copertura verde.

Le specie arboree potranno essere: *Quercus cerris*, *Quercus Frainetto*, *Quercus suber*, *Quercus ilex*, *Quercus robur*, *Carpinus betulus*, *Laurus nobilis*, *Sorbus torminalis*, *Mespilus germanica*, *Ilmus minor*, *Fraxinus oxycarpa*, *Salix alba*. Durante le fasi di scavo il terreno agrario dovrà essere prelevato e conservato in cumuli di spessore modesti, evitando di mescolarlo con quello di scavo, e prov-

vedere al suo riutilizzo per la piantumazione delle alberature.

I marciapiedi e i camminamenti dovranno essere progettati mantenendo comunque la larghezza minima, i varchi e le pendenze tali da garantire una piena accessibilità nell'ambito dell'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### **ART. 16) ZONE DESTINATA A VERDE PUBBLICO**

Le aree VA01, VA02, VA03 e VA04 sono destinate a verde pubblico attrezzato; all'interno di esse è possibile ubicare aree giochi e modesti impianti sportivi quali calcetto, tennis, pallavolo, basket, pallamano, gioco delle bocce etc.

Nelle aree VA02, VA03 e VA04 possono essere realizzate costruzioni accessorie e di servizio agli impianti quali spogliatoi, servizi per il pubblico, impianti tecnologici, modeste attività per il servizio di ristoro.

Per l'area VA01, rappresentata dai lotti ricadenti nella perimetrazione del PAI, definita "Area di Attenzione", è assolutamente vietata, in qualsiasi forma, l'edificazione di qualsiasi manufatto stabile.

Su quest'ultima area sono ammissibili sistemazioni del verde, piantumazione, realizzazione di verde attrezzato, aree a verde per il gioco e, limitatamente alla stagione estiva, modeste attrezzature ombreggianti, amovibili, della superficie massima di 1/25 della superficie fondiaria del lotto.

Per le aree VA02, VA03 e VA04 la superficie edificabile per i servizi di cui al precedente punto, non può eccedere 1/25 della superficie totale; l'altezza massima delle costruzioni accessorie non deve superare il ml 4,00 misurati dal piano di campagna alla linea di gronda; sono previste deroghe da tale altezza, qualora si rendano necessarie per la particolare destinazione cui dovranno assolvere dette strutture come, ad esempio, per le palestre coperte.

Il distacco dai confini delle costruzioni accessorie non deve essere inferiore al doppio della massima altezza della costruzione, misurata dal piano di campagna al punto più alto della copertura, fatti salvi gli eventuali maggiori distacchi dal filo stradale.

Nella realizzazione delle aree a verde pubblico dovranno essere utilizzate specie autoctone certificate di provenienti vivai locali accreditati delle seguenti dimensioni:

- circonferenza minima cm 20 per piante di 1° grandezza
- circonferenza minima cm 15 per piante di 2° grandezza

- circonferenza minima cm 10 per piante di 3° grandezza

Le specie arboree potranno essere: *Quercus cerris*, *Quercus Frainetto*, *Quercus suber*, *Quercus ilex*, *Quercus robur*, *Carpinus betulus*, *Laurus nobilis*, *Sorbus torminalis*, *Mespilus germanica*, *Ilmus minor*, *Fraxinus oxycarpa*, *Salix alba*.

Le specie arbustive potranno essere: *Cistus salvifolius*, *Clematis flammula*, *Crataegus monogyna*, *Cytisus lillosum*, *Myrtus communis*, *Phillyrea latifolia*, *Rubia peregrina*, *Smilax aspera*.

Durante le fasi di scavo il terreno agrario dovrà essere prelevato e conservato in cumuli di spessore modesti, evitando di mescolarlo con quello di scavo, e provvedere al suo riutilizzo per la piantumazione delle alberature.

Nella realizzazione dell'area VA03 dovranno essere inserite preferibilmente fontane e/o specchi d'acqua.

La pavimentazione di aree giochi, percorsi pedonali e per tutte le superfici permeabili presenti all'interno delle aree verdi, utilizzare materiali ecologici che permettano il drenaggio delle acque meteoriche.

L'intera superficie non impermeabilizzata sia ricoperta da verde prativo, attraverso la ricostituzione spontanea di quella preesistente oppure la semina di piante erbacee utilizzando il fiorume raccolto nelle zone contigue al sito di intervento.