

COMUNE DI PONTINIA

PROVINCIA DI LATINA

COMUNE DI PONTINIA
UFFICIO PROTOCOLLO

04 SET. 2014

ASSEGNATO ALL'UFFICIO DI

Visto _____

COMUNE DI PONTINIA
UFFICIO PROTOCOLLO

05 SET. 2014

Prot. n. _____ *17735*

Cat. _____ Cl. _____ Fasc. _____

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO

SOTTOZONA B1

VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 1 BIS LEGGE 36/87

TITOLO	NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE		
PROGETTISTA	ARCHITETTO MARCELLO CAMPAGNA		TAV. 13
IL DIRIGENTE	INGEGNERE CORRADO CORRADI		DATA
			2014



Art. 1 - Campo di applicazione della normativa

La presente normativa riguarda il Piano Particolareggiato per l'attuazione della Zona B, Sottozona B1 del P.R.G. vigente.

Detta normativa si applica all'interno del perimetro indicato nella Tav. 1.

Art. 2 - Elementi costitutivi

Sono elementi costitutivi del Piano Particolareggiato gli elaborati di seguito elencati:

- Tav. 1 Stralcio del P.R.G. vigente rapp. 1:2.000
- Tav. 2 Stralcio delle N.T.A. di P.R.G.
- Tav. 3 Adeguamento al voto di approvazione della Regione Lazio
- Tav. 4 Consistenza urbanistica ed edilizia: stato attuale rapp. 1:2.000
- Tav. 5 Zonizzazione rapp. 1:2.000
- Tav. 6 Lottizzazione e Comparti unitari d'intervento rapp. 1:2.000
- Tav. 7 Planivolumetrico rapp. 1:2.000
- Tav. 8 Verifica degli standard
- Tav. 9 Viabilità e sezioni stradale rapp. 1:2.000
- Tav. 10 Schema degli impianti tecnici
- Tav. 11 Relazione Generale illustrativa
- Tav. 12 Relazione Finanziaria
- Tav. 13 Norme Tecniche di Attuazione

Art. 3 – Definizioni

Per i fini dell'urbanizzazione e dell'edificazione nelle varie zone del Piano Particolareggiato della Zona B, Sottozona B1, le presenti norme considerano le seguenti definizioni previste nel vigente P.R.G. :

st = superficie territoriale (mq)

Per superficie territoriale si intende una area, non inferiore alla superficie minima di intervento comprendente, oltre alla superficie fondiaria le superfici - o parte di esse - necessarie per le urbanizzazioni primaria e secondaria attribuite all'intervento urbanistico.

La superficie territoriale, è 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, utilizzabile per l'edificazione e ad essa pertinente dalla quale sono state dedotte le superfici necessarie per le opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2.

It = indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq).

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

If = indice di fabbricabilità fondiaria (mc/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.

Il valore di tale densità è legato agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione attraverso i valori convenzionali di superficie utile di piano e di volume stabiliti nei successivi articoli.

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 termico, 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 ($Sc/Sf \times 100$).

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, purché questi ultimi siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta.

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 alla linea di copertura si colloca ad un'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 o mistilinei e per ogni elemento, si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà superare del 2% l'altezza massima consentita.

V = volume dell'edificio (mc) e volumi tecnici

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

Nel volume massimo consentito va computato il volume fuori terra, calcolato secondo l'altezza teorica da pavimento a pavimento non inferiore a m 3.00 per ogni singolo piano.

Valgono e trovano attuazione le disposizioni di cui al D.L.vo n. 115/2008 e s.m. e della Legge Regionale n. 6/2008 e s.m..

Ai fini del calcolo del volume ammissibile non vengono conteggiati i volumi strettamente necessari a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche.

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

- il vano scala, i serbatoi idrici, le canne fumane 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 bucatoi, 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, rispostigli, 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 inclinazione inferiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini, locali accessori e tecnici;

- i porticati con apertura su tre lati fino ad 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);

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

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

DF = distanza minima tra i fabbricati (mi)

Per distanza minima tra i fabbricati si intende la distanza tra la proiezione orizzontale del fabbricati misurata nei punti di massima

sporgenza (compresi anche balconi, pensiline, porticati, scale a giorno, ecc., per la parte aggettante eccedente m.1.20).

Salvo maggiori valori stabiliti nelle successive norme di zona, si applicano le distanze fissate dall'art.9 del DM n. 1444 del 2 aprile 1968 e precisamente quanto stabilito per le zone diverse dalle Zone A e C di PRG, sulla distanza minima assoluta di m. 10, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, a prescindere dall'altezza dell'edificio.

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 (compresi anche balconi, pensiline, porticati, scale a giorno, ecc., per la parte aggettante eccedente m.1.20) e il confine o il filo stradale.

E' prescritta, una distanza minima dai confini di ml. 5,00, salvo quanto previsto per i confini su fronte strada con relativi allineamenti.

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.

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.

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. 4 - Standards edilizi

Parcheggi privati

I parcheggi privati di pertinenza degli edifici dovranno essere previsti nella misura minima prevista dalla Legge 122/1989 e successive modificazioni e dalle ulteriori normative vigenti.

Nei parcheggi di superficie dovranno essere messi a dimora 1 albero ogni 50 mq di superficie a parcheggio.

Art. 5 - Destinazioni d'uso delle aree

Le aree interne alla Sottozona B1, sono articolate nelle Tavv. n. 5, 6, 7, 8 in:

a) aree pubbliche da destinare a sedi per la mobilità

Tali aree comprendono:

- Sedi viarie
- Parcheggi pubblici di superficie e interrati
- Piste ciclabili
- Piazze carrabili
- Piazze e spazi pedonali
- Percorsi pedonali
- Spazi verdi di arredo stradale

b) Aree destinate a verde pubblico

Tali aree, indicate nelle Tavv. 5 e 6, comprendono i giardini e gli spazi verdi attrezzati per attività ricreative e sportive, agonistiche e non.

c) Aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico

Tali aree comprendono:

- Aree per l'istruzione
- Aree per attrezzature di interesse comune
- Aree per attrezzature scolastiche dell'obbligo
- Aree per attrezzature sanitarie
- Aree per attrezzature religiose
- Aree per attrezzature culturali, sociali e assistenziali
- Aree per attrezzature amministrative

d) Aree per servizi di interesse pubblico di iniziativa privata

Tali aree comprendono:

- uffici;
- esercizi commerciali;
- attività amministrative di servizio;
- attrezzature culturali, scolastiche e per il culto;
- parcheggi interrati;
- attività artigianali non moleste con assenza di emissione di rumori, fumi etc. (servizi alla persona, piccoli laboratori) .

e) Aree residenziali di ristrutturazione e completamento del tessuto edilizio

Tali aree indicate nella Tav. 5, comprendono le zone oggetto di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, finalizzata al completamento della volumetria derivante dai lotti attualmente inedificati o parzialmente edificati e asserviti o meno alle costruzioni esistenti .

f) Aree residenziali di conservazione del volume e completamento;

Tali aree indicate nella Tav. 5 comprendono quelle zone già edificate ed i relativi lotti interclusi, nei quali sarà consentito consolidare la destinazione residenziale.

g) Aree di nuova edificazione

Tali aree sono suddivise in comparti denominati con le lettere A, B, C nella Tav. n. 6 e comprendono aree strategiche per la riqualificazione urbana, nelle quali è ammesso un mix di funzioni comprendenti oltre quella residenziale le seguenti:

- uffici;
- esercizi commerciali;
- attività amministrative di servizio;
- attrezzature culturali e per il culto;
- residenze speciali;
- parcheggi interrati;
- attività artigianali non moleste con assenza di emissione di rumori, fumi etc. (servizi alla persona, piccoli laboratori) . come meglio specificato ai successivi articoli 13, 14 e 15.

Art. 6 – Mobilità e parcheggi

Sedi viarie

Nella Tav. n. 9 sono riportate le sezioni delle sedi viarie, le quote indicative delle strade, le piazze carrabili.

Relativamente alle piazze ed altri spazi pubblici o di uso pubblico, il progetto esecutivo di sistemazione delle stesse deve prevedere la realizzazione di mete visive (manufatti, sculture, fontane, altri elementi monumentali, alberature a forte sviluppo verticale, ecc.) poste alla intersezione degli assi viari principali.

Parcheggi pubblici

Nella Tav. n. 5 sono individuati, l'ubicazione e il funzionamento, dei parcheggi pubblici in superficie.

Detti parcheggi dovranno essere piantumati con alberature in ragione di un albero ogni 50 mq di superficie a parcheggio.

Le alberature da mettere a dimora dovranno essere scelte di norma tra le essenze tipiche della campagna e del paesaggio pontino.

I parcheggi dovranno essere pavimentati preferibilmente con materiali lapidei tradizionali della città : sampietrini, lastre di basalto, liste e cordoli di travertino, etc. .

E' ammesso anche l'uso di asfalto anch'esso preferibilmente integrato o incorniciato da fasce dei predetti materiali lapidei. Le banchine spartitraffico dovranno essere sistemate a verde ove possibile.

Percorsi, spazi e piazze pedonali.

I percorsi, gli spazi e le piazze pedonali sono individuati in forma indicativa nelle Tav. n. 5, 6 e 7.

In sede di progetto esecutivo potrà essere modificata la forma interna per migliorarne gli aspetti formali e funzionali.

Le pavimentazioni delle piazze e degli spazi pedonali dovranno essere realizzate preferibilmente in materiali lapidei tradizionali della città : sampietrini, lastre di basalto, liste e cordoli di travertino.

I percorsi pedonali ricadenti all'interno di spazi pubblici destinati a parchi urbani, a giardini ed a verde attrezzato devono avere una sezione minima atta a consentire il facile accesso ai mezzi di soccorso, manutenzione e sicurezza.

Tali percorsi dovranno essere realizzati in materiali naturali e non dovranno di norma avere né marciapiedi, né rilevati continui, che costituiscano barriera con gli spazi verdi adiacenti.

Passaggi pedonali

Tali passaggi pedonali, individuati nella Tav. n. 7, indicano l'esigenza di collegamenti tra le future zone verdi con le aree limitrofe.

Piste ciclabili

I percorsi ciclabili individuati nella Tav. n. 7 si sviluppano prevalentemente nelle aree destinate a verde pubblico .

Lungo tali percorsi dovranno essere previsti spazi sosta per le biciclette e gli arredi stradali necessari per la fruizione (attrezzature per la sosta, fontane, cestini portarifiuti, illuminazione. ecc.).

Art. 7 – Verde pubblico

Per queste aree, indicate nelle Tavv. 5, 6 e 7 il piano esecutivo di sistemazione resta subordinato al progetto unitario per l'intera area.

Nell'area destinate a Verde Pubblico, attualmente utilizzata come Campo Sportivo Comunale, sono ammessi il recupero delle strutture esistenti, la realizzazione di nuove strutture a servizio degli impianti sportivi, nel rispetto del piano di sistemazione di cui l'Amministrazione Comunale vorrà dotarsi.

Nelle altre aree destinate a Verde Pubblico, oltre la sistemazione a parco con essenze tipiche della flora mediterranea della regione, l'Amministrazione Comunale potrà realizzare sistemazioni a carattere di svago e per il gioco dei bambini, contestualmente alla eventuale realizzazione di piccoli manufatti, della superficie massima di mq. 50, destinati alla fornitura di servizi per il ristoro e lo svago che potranno essere gestiti anche da privati, associazioni, società sportive etc., convenzionati con il Comune. Con successivo Regolamento da emanarsi da parte della Amministrazione Comunale verranno definiti i termini convenzionali, nonché la tipologia dei predetti manufatti.

Nell'area adiacente il Fiume Sisto, (Comparto A), i parcheggi che potranno essere realizzati a servizio del futuro Parco non dovranno essere pavimentati con materiali continui ed impermeabili, ma utilizzando sistemi e materiali che consentono il drenaggio delle acque piovane e la crescita del manto erboso.

Art. 8 – Attrezzature di servizio di interesse pubblico

In ciascun lotto indicato nelle Tavv. 5, 6, 7, ciascun tipo di attrezzatura di interesse pubblico esistente potrà essere oggetto, oltre che ai normali interventi manutentivi, di ristrutturazione e/o ampliamento. Per gli interventi di nuova costruzione si rinvia alla disciplina specifica prevista per le Opere Pubbliche.

Art. 9 – Aree per servizi di iniziativa privata

In ciascun lotto indicato nelle Tavv. 5, 6, 7, ciascun tipo di attrezzatura esistente potrà essere oggetto, oltre che ai normali interventi manutentivi, di ristrutturazione e/o ampliamento, nel rispetto dell'indice fondiario max consentito.

Gli interventi edilizi, dovranno osservare i distacchi dai confini interni di proprietà o di lotto, non inferiori a ml 5,00 oppure potranno essere ubicati sul confine presentando un progetto unitario che dimostri la effettiva possibilità di realizzazione delle volumetrie dei lotti contigui.

Per il confine su fronte strada, (viabilità carrabile pubblica, parcheggi pubblici), può essere rispettato l'allineamento indicato nella Tavola 6 (filo fisso su fronte strada). E' ammessa, quindi, la edificazione o sul confine stesso, su fronte strada, o a una distanza minima dal confine pari a ml 5.00; resta salva la prescrizione di cui al precedente articolo 3 relativamente alla sagoma dei fabbricati prospettanti su strada o piazza.

In ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Nel caso di presenza di edifici già costruiti sui confini interni del lotto, è ammessa la edificazione, sul lotto adiacente, in aderenza al fabbricato esistente.

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.

E' ammessa la sopraelevazione degli edifici esistenti, legittimamente edificati, sulla verticale delle mura perimetrali anche a prescindere dalla distanza minima dai confini, purché non venga ridotta la distanza esistente dalla strada.

Qualora un'area a destinazione omogenea, sulla quale esistono costruzioni che si devono o che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Per l'edificazione in tali aree, è necessaria la dimostrazione della disponibilità della volumetria in funzione dell'area di proprietà, comprensiva della eventuale volumetria esistente, in applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario. L'area così definita, dovrà essere asservita con apposito atto pubblico registrato e trascritto.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e d'uso, nonché fra aree non contermini.

La richiesta di permesso a costruire dovrà essere corredata da elaborati grafici in scala 1:500 a dimostrazione della superficie fondiaria ancora disponibile.

Qualora parte del lotto di proprietà sia interessato dalla destinazione viabilità, l'attività edilizia avverrà previa cessione gratuita da parte dell'interessato delle aree con destinazione pubblica all'Amministrazione comunale.

Le parti di lotto non occupate dai fabbricati potranno essere sistemate a verde o parcheggio per uso privato e/o condominiale

Nel caso in cui la cubatura esistente superi l'indice If è consentita la demolizione e ricostruzione del fabbricato entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti.

In caso di demolizione di fabbricato costituente unico allineamento su fronte stradale con gli edifici adiacenti, la ricostruzione deve rispettare l'allineamento preesistente.

Le destinazioni consentite sono quelle di cui all'art. 5, lettera d).

Per i locali interrati o seminterrati, trova applicazione quanto per essi indicato al precedente articolo 3.

Ai lotti di cui alle tavole 5, 6 e 7 indicati con le sigle SP1 e SP2, corrispondono le seguenti tipologie di intervento :

Edilizia di tipo SP1

H max: ml 17,00.

If: 3 mc/mq

Numero dei piani: 5, di cui l'ultimo dovrà essere arretrato, almeno sul fronte e sui fianchi, di profondità pari all'altezza.

Superficie massima coperta : 1/2 dell'intera superficie del lotto.

E' consentita al piano terra la realizzazione di porticati, sui lati prospicienti le aree pubbliche, con le modalità di cui all'articolo 3 delle presenti norme.

Edilizia di tipo SP2

H max: ml 14,50.

If: 2,40 mc/mq

Numero dei piani: 4, di cui l'ultimo dovrà essere pari al massimo a 2/3 dell'area coperta.

Superficie massima coperta : 2/5 dell'intera superficie del lotto.

E' consentita al piano terra la realizzazione di porticati, sui lati prospicienti le aree pubbliche, con le modalità di cui all'articolo 3 delle presenti norme.

Art. 10 – Lotti di ristrutturazione e completamento del tessuto edilizio

Gli interventi edilizi di nuova realizzazione, dovranno osservare i distacchi dai confini interni di proprietà o di lotto, non inferiori a ml 5,00 oppure potranno essere ubicati sul confine presentando un progetto unitario che dimostri la effettiva possibilità di realizzazione delle volumetrie dei lotti contigui.

Per il confine su fronte strada, (viabilità carrabile pubblica, parcheggi pubblici), può essere rispettato l'allineamento indicato nella Tavola 6 (filo fisso su fronte strada). E' ammessa, quindi, la edificazione o sul confine stesso o a una distanza minima dal confine pari a ml 5.00; resta salva la prescrizione di cui al precedente articolo 3 relativamente alla sagoma dei fabbricati prospettanti su strada o piazza.

In ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Nel caso di presenza di edifici già costruiti sui confini interni del lotto, è ammessa la edificazione, sul lotto adiacente, in aderenza al fabbricato esistente.

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.

E' ammessa la sopraelevazione degli edifici esistenti, legittimamente edificati, sulla verticale delle mura perimetrali anche a prescindere dalla distanza minima dai confini, purché non venga ridotta la distanza esistente dalla strada.

Qualora un'area a destinazione omogenea, sulla quale esistono costruzioni che si devono o che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Per l'edificazione in tali aree, è necessaria la dimostrazione della disponibilità della volumetria in funzione dell'area di proprietà, comprensiva della eventuale volumetria esistente, in applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario. L'area così definita, dovrà essere asservita con apposito atto pubblico registrato e trascritto .

La richiesta di permesso a costruire dovrà essere corredata da elaborati grafici in scala 1:500 a dimostrazione della superficie fondiaria ancora disponibile.

Qualora parte del lotto di proprietà sia interessato dalla destinazione viabilità, l'attività edilizia avverrà previa cessione gratuita da parte dell'interessato delle aree con destinazione pubblica all'Amministrazione comunale.

Le parti di lotto non occupate dai fabbricati potranno essere sistemate a verde o parcheggio per uso privato e/o condominiale

Nel caso in cui la cubatura esistente superi l'indice I_f è consentita la demolizione e ricostruzione del fabbricato entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti.

In caso di demolizione di fabbricato costituente unico allineamento su fronte stradale con gli edifici adiacenti, la ricostruzione deve rispettare l'allineamento preesistente.

Gli interventi edilizi di completamento comprendono anche l'ampliamento del fabbricato esistente. Nel caso di lotti di intervento, come definiti negli elaborati grafici mediante apposita individuazione, l'ampliamento degli edifici eventualmente esistenti potrà avvenire rispettando sul fronte stradale l'allineamento dell'edificio preesistente. Trova comunque applicazione quanto prescritto al precedente articolo 3, relativamente alla sagoma dei fabbricati prospettanti su strada o piazza; così pure resta inteso che per ognuno dei lotti di intervento di che trattasi, potrà trovare realizzazione un unico fabbricato o complesso edilizio.

Per i locali interrati o seminterrati, trova applicazione quanto per essi indicato al precedente articolo 3.

Tali lotti sono raggruppati nelle seguenti tipologie di intervento :

Edilizia di tipo A1

H max: ml 17,00 compreso l'attico.

I_f : 3 mc/mq

Numero dei piani: 4 più l'attico che dovrà essere arretrato, almeno sul fronte e sui fianchi, di profondità pari all'altezza.

Superficie massima coperta : 1/2 dell' intera superficie.

Destinazione d'uso: residenza e al piano terra e al piano primo anche attività connesse di cui all'art. 16.

Le costruzioni possono essere realizzate con progettazione unitaria per gruppi di isolati a corpi lineari. Sono ammessi accessori purché posti sul lato interno e non visibili dalla strada, sempre che il loro volume sia

compreso nell'indice di fabbricabilità fondiaria.

Le destinazioni dei piani terra sono quelle previste al successivo art. 16, con esclusione di fabbri e falegnami, e possono essere estese anche al piano primo dello stesso edificio.

E' consentita al piano terra la realizzazione di porticati, sui lati prospicienti le aree pubbliche, con le modalità di cui all'articolo 3 delle presenti norme.

Edilizia di tipo A1.1

H max: ml 17,00 compreso l'attico.

If: 3 mc/mq

Numero dei piani: 4 più l'attico che dovrà essere arretrato, almeno sul fronte e sui fianchi, di profondità pari all'altezza.

Superficie massima coperta : 1/2 dell'intera superficie.

Destinazione d'uso: residenza e al piano terra e al piano primo anche attività connesse di cui all'art. 16.

Le destinazioni del piano terra sono quelle previste al successivo art. 16, con esclusione di fabbri e falegnami, e possono essere estese anche al piano primo dello stesso edificio.

L'attuazione della previsione di PPE, sarà subordinata alla stipula di una convenzione nella quale il titolare del permesso a costruire si impegna alla realizzazione e successiva cessione all'Amministrazione Comunale, di un edificio di volumetria pari al 15% della volumetria totale realizzabile sul lotto, avente destinazione "Servizi e/o attrezzature di interesse pubblico".

E' facoltà della Amministrazione Comunale richiedere, in alternativa alla volumetria da realizzare e cedere, la corresponsione di una somma pari al costo di costruzione delle superfici derivanti dalla volumetria da cedere (superficie calcolata sulla base di una altezza convenzionale pari a ml. 3.00). Il costo di costruzione delle superfici derivanti dalla volumetria da cedere verra calcolato sulla base del costo di costruzione max per gli interventi di edilizia residenziale (edilizia agevolata) di cui alla D.G.R. n. 9678 del 10.12.96.

E' consentita al piano terra la realizzazione di porticati, sui lati prospicienti le aree pubbliche, con le modalità di cui all'articolo 3 delle presenti norme.

Edilizia di tipo A2

H max: ml 14,50 compreso l'attico.

If: 2,40 mc/mq

Numero dei piani: 3 più l'attico (pari al massimo a: 2/3 dell'area coperta).

Numero minimo di piani: 2

Superficie massima coperta: 2/5 dell'intera superficie.

Destinazione d'uso: residenza e al piano terra e al piano primo anche attività connesse di cui all'art. 16.

Le costruzioni possono essere realizzate a corpi lineari aperti con soluzione unitaria o a schiera o a blocchi isolati. Sono ammessi accessori purché posti sul lato interno e non visibili dalla strada, sempre che il loro volume sia compreso nell'indice di fabbricabilità fondiaria.

Le destinazioni dei piani terra sono quelle previste al successivo art. 16, con esclusione di fabbri e falegnami, e possono essere estese anche al piano primo dello stesso edificio.

E' consentita al piano terra la realizzazione di porticati, sui lati prospicienti le aree pubbliche, con le modalità di cui all'articolo 3 delle presenti norme.

Edilizia di tipo A3

H max: ml 11,00 compreso l'attico.

If: 2,00 mc/mq

Numero dei piani. 2 più l'attico (pari al massimo a 2/3 dell'area coperta).

Superficie massima coperta: 2/5 dell'intera superficie

Destinazione d'uso: residenza.

Tale zona è destinata alle costruzioni isolate: è consentito formare gruppi a schiera con progettazione unitaria. Non è ammessa la costruzione di accessori separati dall'edificio principale.

Le caratteristiche precedenti, possono essere così sintetizzate :

Tipi Edilizi	If Mc/mq	Superficie coperta	Piani n.		Superficie Attico	H max m.
			Min	Max		
A1	3,00	1/2	-	5	-	17,00
A1.1	3,00	1/2	-	5	-	17,00
A2	2,40	2/5	2	4	2/3 del piano tipo	14,50
A3	2,00	2/5	-	3	2/3 del piano tipo	11,00

Art. 11 – Lotti di conservazione del volume e completamento

Tali lotti comprendono le tipologie di intervento indirizzate a consolidare la destinazione residenziale consentendo la demolizione e ricostruzione, la ristrutturazione e/o l'ampliamento dell'esistente nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 1,35 mc/mq.

Gli interventi edilizi su detti, dovranno osservare i distacchi dai confini interni di proprietà o di lotto, non inferiori a ml 5,00 oppure potranno essere ubicati sul confine presentando un progetto unitario che dimostri la effettiva possibilità di realizzazione delle volumetrie dei lotti contigui.

Per il confine su fronte strada, (viabilità carrabile pubblica, parcheggi pubblici), può essere rispettato l'allineamento indicato nella Tavola 6 (filo fisso su fronte strada). E' ammessa, quindi, la edificazione o sul confine stesso o a una distanza minima dal confine pari a ml 5.00; resta salva la prescrizione di cui al precedente articolo 3 relativamente alla sagoma dei fabbricati prospettanti su strada o piazza.

In ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Nel caso di presenza di edifici già costruiti sui confini interni del lotto, è ammessa la edificazione, sul lotto adiacente, in aderenza al fabbricato esistente.

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.

E' ammessa la sopraelevazione degli edifici esistenti, legittimamente edificati, sulla verticale delle mura perimetrali anche a prescindere dalla distanza minima dai confini, purché non venga ridotta la distanza esistente dalla strada.

Qualora un'area a destinazione omogenea, sulla quale esistono costruzioni che si devono o che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Per l'edificazione in tali aree, è necessaria la dimostrazione della disponibilità della volumetria in funzione dell'area di proprietà, comprensiva della eventuale volumetria esistente, in applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario. L'area così definita, dovrà essere asservita con apposito atto pubblico registrato e trascritto .

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e d'uso, nonché fra aree non contermini.

La richiesta di permesso a costruire dovrà essere corredata da elaborati grafici in scala 1:500 a dimostrazione della superficie fondiaria ancora disponibile.

Qualora parte del lotto di proprietà sia interessato dalla destinazione viabilità, l'attività edilizia avverrà previa cessione gratuita da parte dell'interessato delle aree con destinazione pubblica all'Amministrazione comunale.

Le parti di lotto non occupate dai fabbricati potranno essere sistemate a verde o parcheggio per uso privato e/o condominiale.

Nel caso in cui la cubatura esistente superi l'indice I_f è consentita la demolizione e ricostruzione del fabbricato entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti.

In caso di demolizione di fabbricato costituente unico allineamento su fronte stradale con gli edifici adiacenti, la ricostruzione deve rispettare l'allineamento preesistente.

Per i locali interrati o seminterrati, trova applicazione quanto per essi indicato al precedente articolo 3.

Tali lotti sono raggruppati nella seguente tipologia di intervento :

Edilizia di tipo A4

H max: ml 11,00 compreso l'attico.

I_f : 1,35 mc/mq

Numero dei piani. 2 più l'attico (pari al massimo a 2/3 dell'area coperta).

Superficie massima coperta: 2/5 dell'intera superficie

Destinazione d'uso: residenza e al piano terra e al piano primo attività connesse di cui all'art. 16.

Le costruzioni possono essere realizzate a corpi lineari aperti con soluzione unitaria o a schiera o a blocchi isolati. Sono ammessi accessori purché posti sul lato interno e non visibili dalla strada, sempre che il loro volume sia compreso nell'indice di fabbricabilità fondiaria.

Le destinazioni dei piani terra sono quelle previste al successivo art. 16, con esclusione di fabbri e falegnami, e possono essere estese anche al piano primo dello stesso edificio.

E' consentita al piano terra la realizzazione di porticati, sui lati prospicienti le aree pubbliche, con le modalità di cui all'articolo 3 delle presenti norme.

Art. 12 – Aree di nuova edificazione - Comparti

In tali Comparti sono individuati i Lotti Unitari di Intervento, che dovranno essere oggetto di progettazione unitaria sottoscritta dai proprietari rappresentanti almeno il 75 % dell'imponibile risultante al NCT.

Il progetto unitario potrà consentire la demolizione degli edifici eventualmente esistenti e la realizzazione delle nuove cubature nel rispetto delle prescrizioni, degli indici fondiari e dei criteri stabiliti nel presente piano.

In ogni Comparto, interessato da una pluralità di proprietari, ciascun proprietario di terreni ricadenti all'interno dell'area di pertinenza ha diritto, rispetto al totale del volume previsto, a una quota di volume edificabile nel Lotto Unitario di Intervento da determinarsi proporzionalmente alla superficie di proprietà.

La superficie da considerarsi è riferita a quella catastale al momento dell'approvazione definitiva del presente piano con tassativa esclusione delle volumetrie esistenti a qualsiasi destinazione adibite.

Ciò comporta per i proprietari medesimi, limitatamente a quanto riguarda la quota di partecipazione al volume edificabile, il rispetto di quanto previsto dall'art. 23 della Legge Urbanistica 1150/42 sul comparto edilizio, rispettando per il resto le altre prescrizioni delle presenti norme ed in particolare del presente articolo.

Sarà obbligo in tal caso presentare all'approvazione preventiva del Comune un progetto unitario di massima per l'intera unità, redatto secondo le presenti norme.

La Tav. 7 rappresenta la planovolumetria delle sagome degli edifici, che hanno carattere indicativo.

Il progetto unitario deve comprendere:

- planimetrie a stralcio delle Tavv. 5, 6 e 7 del presente piano, con individuazione del comparto interessato;
- planimetria complessiva della sistemazione del terreno e degli allacci alla rete stradale in scala 1:500;
- piante dei singoli piani compresi interrato/i e copertura in scala 1:200 e comprese tutte le principali quote planimetriche;

- tutti i prospetti e almeno una sezione per edificio con le quote altimetriche dei singoli piani e indicazione dell'altezza massima scala 1:200.

Ottenuta l'approvazione di cui al comma precedente, si potranno richiedere permessi a stralcio su progetti conformi al progetto unitario approvato.

L'approvazione preventiva del progetto unitario di massima non è necessaria per i comparti o sub - comparti con unico proprietario o in quelli dove si verifichi accordo unanime fra i proprietari, nei quali casi il progetto unitario può configurarsi come progetto esecutivo, fatta salva comunque la scelta di una esecuzione a stralci.

Ciascun proprietario acquisito il diritto alla quota di partecipazione all'edificazione da calcolarsi secondo quanto detto in precedenza, dovrà cedere gratuitamente tutte le aree all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di spazi di uso pubblico, (Viabilità, Verde Pubblico, Parcheggi ecc.) mediante convenzione stipulata, prima del rilascio del permesso, sulla base di uno schema unificato preventivamente deliberato dall'Amministrazione medesima nel rispetto delle vigenti leggi in materia e sulla base di precedenti analoghe convenzioni.

Nella convenzione dovrà essere altresì garantita da parte dei titolari del permesso, la disponibilità e l'impegno a cedere la parte di Lotto Unitario di Intervento non utilizzata, a favore di altri aventi diritto ad edificare secondo quanto in precedenza specificato. In alternativa la parte di Lotto Unitario di Intervento non utilizzata dovrà essere ceduta alla Amministrazione Comunale, la quale provvederà ad assegnarla agli aventi diritto.

Ove sorgano dubbi sui confini tra i Comparti o i lotti e gli spazi pubblici o privati, i tecnici del Comune potranno procedere a lievi rettifiche dei limiti indicati dal piano sulla base delle effettive rilevazioni catastali delle proprietà.

Trattandosi di Zona B di completamento, per la quale occorre dare uniformità e continuità anche tipologica con l'edificato esistente, nel volume massimo consentito va computato il volume fuori terra, con le esclusioni di cui ai commi che seguono, calcolato secondo l'altezza teorica da pavimento a pavimento non inferiore a m 3.00 per ogni singolo piano.

Valgono e trovano attuazione le disposizioni di cui al D. L.vo n. 115/2008 e s. m. e della Legge Regionale n. 6/2008 e s.m..

Non sono computabili nel volume massimo i volumi tecnici dovuti all'extracorsa e al locale macchine degli ascensori.

Non va computato nel volume massimo, come già precisato nel precedente articolo 3 e con i limiti dimensionali indicati nello stesso articolo, quello interrato o seminterrato o sottotetto destinato, secondo i casi e l'opportunità, a depositi condominiali, a box-cantine (solo per la parte interrata), autorimesse, stenditoi condominiali (solo per la parte interrata), locali per serbatoi e impianti idrici, per impianti elettrici, termici, di condizionamento, pannelli solari.

Le coperture a tetto non debbono superare la pendenza del 35% e qualsiasi spazio sottotetto abitabile, fatte salve tutte le norme derivanti dalla legislazione vigente, va computato nel volume consentito e come piano computabile nel massimo dei piani fuori terra stabilito dalle norme.

Anche per le aree di nuova edificazione - Comparti, ad esclusione delle eventuali porzioni dei comparti stessi ricadenti in aree sottoposte a vincoli di PTPR, per il confine su fronte strada, (viabilità carrabile pubblica, parcheggi pubblici), può essere rispettato l'allineamento indicato nella Tavola 6 (filo fisso su fronte strada). E' ammessa, quindi, la edificazione o sul confine stesso o a una distanza minima dal confine pari a ml 5.00; resta salva la prescrizione di cui al precedente articolo 3 relativamente alla sagoma dei fabbricati prospettanti su strada o piazza.

Art. 13 – Comparto “A”

Nel Comparto contrassegnato nelle Tavv. 5 e 6 con la lettera “A” , si prescrive:

- a) volume realizzabile mc 48.545;
- b) destinazione del piano terreno a portici e/o residenza ;
- c) destinazione dell'interrato, anche su più piani per l'intera superficie del lotto edificabile, ad autorimessa, posti auto e ad altre destinazioni consentite, quali: cantine, box, magazzino, locali di sgombero ed altre assimilate. Le destinazioni diverse da quelle a parcheggi sono consentite fino al 25% della superficie dell'interrato;
- d) destinazione dei restanti piani fuori terra a residenza;
- e) altezza massima di m. 16,00;
- f) numero massimo dei piani fuori terra: 5, più eventuali emergenze consentite;
- g) 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;
- h) distacco minimo dai confini interni pari a m. 5,00;
- i) divieto di sporgenze che invadano i distacchi verso i confini al di sopra della quota altimetrica 0.00 salvo gli aggetti e le strutture aperte (balconi, pensiline in aggetto, scale aperte, ecc.), sempre che l'aggetto sia inferiore a ml. 1.20

Le recinzioni, ove necessarie, dovranno essere realizzate con ciglio murario alto almeno cm. 60 e rete o inferriata di metallo a protezione di siepe, per un'altezza complessiva di m. 1.80, ove non necessarie, il lotto potrà essere delimitato con ciglio murario alto cm. 50, destinato a sedile.

Art. 14 – Comparto “B”

Nel Comparto contrassegnato nelle Tavv. 5 e 6 con la lettera “B”, si prescrive:

- a) volume realizzabile mc 43.969;
- b) destinazione del piano terreno a Portici e/o Residenza e/o Commercio e/o Attività di interesse generale di iniziativa pubblica o privata, come appresso specificato;
- c) destinazione dell'interrato, anche su più piani per l'intera superficie del lotto edificabile, ad autorimessa, posti auto e ad altre destinazioni consentite, quali: cantine, box, magazzino, locali di sgombero ed altre assimilate. Le destinazioni diverse da quelle a parcheggi sono consentite fino al 25% della superficie dell'interrato e fino al 50% nel caso il piano terra sia destinato a servizi e/o commercio e sia comunque dimostrata la possibilità di soddisfare le disposizioni della legge 122/89 e delle ulteriori normative vigenti.
- d) destinazione della restante volumetria a residenza con la possibilità di utilizzare il piano primo anche per Attività di interesse generale di iniziativa pubblica o privata ecc. ;
- e) altezza massima di m 17,00;
- f) numero massimo dei piani fuori terra: 5, più eventuali emergenze consentite;
- g) 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;
- h) distacco minimo dai confini interni pari a m. 5,00;
- i) divieto di sporgenze che invadano i distacchi verso i confini al di sopra della quota altimetrica 0.00 salvo gli aggetti e le strutture aperte (balconi, pensiline in aggetto, scale aperte, ecc.), sempre che l'aggetto sia inferiore a ml. 1.20

E' consentita al piano terra la realizzazione di porticati, sui lati prospicienti le aree pubbliche, con le modalità di cui all'articolo 3 delle presenti norme.

Il Comparto “B” è ulteriormente suddiviso in due sub-comparti B1 e B2, al fine di facilitarne l'attuazione.

La volumetria ad essi assegnata sarà, nel rispetto di quella complessiva del Comparto “B”, ripartita in funzione della superficie dei singoli sub-comparti come indicati nella Tav.6 di Lottizzazione e nella relazione.

Inoltre in ogni sub comparto sarà possibile realizzare edifici ed impianti di interesse generale di iniziativa pubblica o private come: poliambulatori, alberghi, cinema, agenzie turistiche e di viaggi, banche ecc, con volumetria fino al 7% di quella come sopra prevista.

Detta volumetria aggiuntiva dovrà essere realizzata in forma organica con quella preminente, ovvero, in ambito separato e comunque nel rispetto della normativa come sopra riportata.

Le recinzioni, ove necessarie, dovranno essere realizzate con ciglio murario alto almeno cm. 60 e rete o inferriata di metallo a protezione di siepe, per un'altezza complessiva di m. 1.80, ove non necessarie, nel caso di affaccio di negozi su strada, il lotto potrà essere delimitato con ciglio murario alto cm. 50, destinato a sedile.

Art. 15 – Comparto “C”

Nel Comparto contrassegnato nelle Tav. 5 e 6 con la lettera “C”, si prescrive:

- a) volume realizzabile mc 15.645;
- b) destinazione del piano terreno a Portici e/o Residenza e/o Commercio;
- c) destinazione dell'interrato, anche su più piani per l'intera superficie del lotto edificabile, ad autorimessa, posti auto e ad altre destinazioni consentite, quali: cantine, box, magazzino, locali di sgombero ed altre assimilate. Le destinazioni diverse da quelle a parcheggi sono consentite fino al 25% della superficie dell'interrato;
- d) destinazione dei restanti piani fuori terra a residenza;
- e) altezza massima di m 14,00;
- f) numero massimo dei piani fuori terra: 4, più eventuali emergenze consentite;
- g) 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;
- h) distacco minimo dai confini interni pari a m. 5,00;
- i) divieto di sporgenze che invadano i distacchi verso i confini al di sopra della quota altimetrica 0.00 salvo gli aggetti e le strutture aperte (balconi, pensiline in aggetto, scale aperte, ecc.), sempre che l'aggetto sia inferiore a ml. 1.20;

Le recinzioni, ove necessarie, dovranno essere realizzate con ciglio murario alto almeno cm. 60 e rete o inferriata di metallo a protezione di siepe, per un'altezza complessiva di m. 1.80, ove non necessarie, il lotto potrà essere delimitato con ciglio murario alto cm. 50, destinato a sedile.

Art. 16 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso degli edifici, nonché di parte dei medesimi, devono essere indicate nei progetti d'intervento e devono rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L'indicazione deve far riferimento alle categorie presenti elencate nei successivi commi.

Il rilascio dei permessi di costruzione, di abitabilità, di agibilità e di esercizio, è subordinato alla esibizione di atto di vincolo trascritto da cui risultino le specifiche destinazioni d'uso del fabbricato.

Le modifiche di destinazione d'uso consentite, con o senza opere a ciò preordinate, quando hanno per oggetto le diverse categorie stabilite dal presente P.P.E. sono subordinate al rilascio di apposito permesso a costruire, mentre quando riguardano gli ambiti di una stessa categoria sono soggette a denuncia di inizio attività.

Le destinazioni d'uso da indicare nei singoli progetti d'intervento edilizio diretto, sono definite secondo le seguenti categorie:

- a) abitazioni;
- b) uffici privati e studi professionali;
- c) 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.);
- d) 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, laboratori di analisi, ambulatori medici - odontoiatrici - veterinari ecc.);
- e) botteghe per attività artigianali di servizio, (come idraulici, tappezzeri, meccanici, elettrauto, elettricisti, ecc., con esclusione di fabbri e falegnami), con una superficie complessiva non superiore a mq 150,00, fatti salvi gli esistenti;
- f) servizi privati, scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi, ecc.

Art. 17 - Norme generali

Presentazione dei progetti

Il progetto e la relazione illustrativa 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.P.E., nonché l'ubicazione e la conformazione delle aree oggetto di intervento dovrà di norma essere rispettata. Essa consente, per le singole soluzioni, l'adozione dei tipi edilizi schematicamente descritti nelle presenti norme. In sede di progettazione edilizia estesa a lotti contigui, appartenenti alla stessa tipologia, è consentito proporre una diversa formazione dei lotti, che diverrà vincolante per tutti gli interventi realizzabili, anche per stralci funzionali. 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 lotti contigui 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 lotti e dovrà avere pendenza costante, ed identica quota di gronda. Nel caso di soluzione a terrazzo va conservata la stessa altezza per tutti gli edifici.

Piani interrati

In tutti i comparti, indicati ai precedenti punti e per i quali le previsioni del presente strumento urbanistico, subordinano la edificazione alla cessione gratuita al Comune dell'area di proprietà (non interessata dal lotto edificabile di piano, ma adiacente al lotto stesso), potrà essere consentita la realizzazione di parcheggi interrati sull'area ceduta al Comune come previsto dalla Legge 122/89 e successive modificazioni.

Coperture

Le coperture degli edifici possono essere a terrazzo o a tetto:

- nel caso si adotti la soluzione a terrazzo, occorre predisporre, 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. 1.60, qualora si utilizzi la copertura a stenditoi all'aperto.
- Nel caso si adotti la soluzione a tetto, questo avrà una pendenza compresa tra il 30% ed il 35%. La linea di gronda avrà una quota più bassa dell'altezza massima fissata per ciascun tipo edilizio e dipendente dal suo oggetto che non dovrà superare m. 1.30 compresa la gronda metallica.

Sottotetti

Trovano applicazione le " Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti " di cui alla Legge Regionale 16.04.2009, n. 13 e s.m..

Piani Attici

Per la realizzazione dei piani attici le presenti norme prevedono, in generale, alcune limitazioni per quanto attiene la superficie coperta. Alle stesse limitazioni soggiacciono anche eventuali logge, porzioni di terrazzi coperti ecc. con la precisazione che non viene computata la superficie coperta né la volumetria di terrazzi o logge ecc., purché contenuta nel limite di 1/4 della superficie della unità immobiliare afferente.

Volumi tecnici

Sono ammessi volumi tecnici con altezza massima di m. 2.20, oltre l'altezza massima fissata per ciascun tipo edilizio, per una superficie coperta massima equivalente al 15% della superficie del piano tipo. Sono altresì ammessi sbalzi e collegamenti tra volumi tecnici di tipi edilizi contigui mediante pensiline idonee a coprire stenditoi all'aperto.

Recinzioni

Le recinzioni, ove necessarie, dovranno essere realizzate con ciglio murario alto almeno cm. 60 e rete o inferriata di metallo a protezione di siepe, per un'altezza complessiva di m. 1.80, ove non necessarie, 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.P.E., 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. Gli interventi ammessi per edifici, o parte di essi, con destinazione d'uso diversa da quella indicata al precedente art. 5, sono quelli di cui all'art. 3,

comma 1, lettere a, b e c del DPR 380/2001.

Distanze tra edifici

Criteri di verifica del rispetto di quanto previsto dal D.M. 1444/68, art. 9, punto 2) in merito alle distanze tra edifici con pareti finestrata.

Il Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968 all'art. 9, "*limiti di distanza tra i fabbricati*", al punto 2) recita: *Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrata e pareti di edifici antistanti.*

La verifica del rispetto delle distanze tra fabbricati ai sensi dell'art. 9, punto 2), del D.M. 1444/1968 deve essere effettuata dal tecnico progettista al momento della redazione del progetto.

I criteri ai quali fare riferimento sono i seguenti:

verifica dei corpi di fabbrica esistenti sui lotti limitrofi a quello oggetto di intervento in termini di:

- a) distanza dai confini;
- b) numero di piani fuori terra;
- c) altezza totale;
- d) presenza di pareti finestrata.

Le pareti dotate di luci sono considerate non finestrata. Al piano terra di edifici che non sorgono sul confine si considerano luci le aperture che partono dalla quota + 200 cm dal pavimento dei locali interni.

Sono esclusi dalla verifica i manufatti di altezza massima inferiore a 1,5 ml e i vani tecnici.

Si individuano due tipologie ricorrenti:

- a) edificio esistente a distanza dal confine inferiore a 5 ml e nuovo edificio da realizzare sul lotto limitrofo ;
- b) edifici esistenti a distanza inferiore di 10 ml su due lotti limitrofi.
 - a1) il nuovo edificio dovrà distare 10ml dalle pareti finestrate di quello esistente che è posto a meno di 5 ml dal confine, effettuando la reciproca proiezione delle pareti finestrata.
 - a2) edificio esistente con parete finestrata: la parete del nuovo edificio che è in corrispondenza di quello esistente, dovrà distare sempre 10 ml, che sia finestrata o meno. Le restanti pareti possono rispettare solo la distanza dal confine, che siano finestrata o no.
 - a3) edificio esistente con parete non finestrata: la parete del nuovo edificio che è in corrispondenza di quello esistente dovrà distare 10 ml se si vuole realizzare finestrata, rispettando solo la distanza dal confine se

si vuole realizzare non finestrata. La parete del nuovo edificio non finestrata corrispondente all'edificio esistente non dovrà costituire un'unica parete con le altre finestrata (per non trovarsi nel caso in cui la nuova parete finestrata si trovi a distanza inferiore di 10 ml dalla parete non finestrata). Lo sfalsamento tra le pareti deve essere almeno dello spessore del muro perimetrale, ovvero almeno di 30 cm.

a4) edificio esistente con parete non finestrata al piano terra: è possibile realizzare un nuovo edificio con parete finestrata o non finestrata al livello dei piani superiori, verificando solo la distanza dal confine. In presenza di porticati, la parete alla quale fare riferimento è quella interna al portico.

a5) edificio esistente con portico e parete interna finestrata: è possibile realizzare un nuovo edificio con parete finestrata o non finestrata al livello del piano terra, a 10 ml dalla parete interna al portico. Se la parete interna dell'edificio esistente è non finestrata è possibile realizzare un nuovo edificio con parete non finestrata a distanza inferiore ai 10 ml, che rispetti solo la distanza dal confine.

a6) edificio esistente ad un solo piano con parete finestrata: è possibile realizzare un nuovo edificio che a piano terra abbia un portico e parete interna (finestrata o non finestrata) che dista 10 ml da quella esistente.

b1) quando i due edifici sono esistenti e distano meno di 10 ml, si deve procedere alla verifica delle pareti finestrata per livello di piano.

b2) edificio esistente con parete al primo piano non finestrata, distante meno di 10 ml dall'altro edificio esistente. È possibile sopraelevare l'edificio più basso con parete non finestrata.

b3) edifici esistenti con pareti al piano terra finestrate, distanti meno di 10 ml. È possibile sopraelevare con parete (finestrata o non finestrata), che rispetta solo la distanza dal confine.

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

SOMMARIO

Pag.

Art. 1 - Campo di applicazione della normativa.....	1
Art. 2 - Elementi costitutivi	1
Art. 3 - Definizioni.....	1
Art. 4 - Standards urbanistici ed edilizi	5
Art. 5 - Destinazioni d'uso delle aree.....	6
Art. 6 - Mobilità e parcheggi.....	7
Art. 7 - Verde pubblico.....	8
Art. 8 - Attrezzature di servizio di interesse pubblico	9
Art. 9 - Aree per servizi di iniziativa privata.....	9
Art. 10 - Lotti di ristrutturazione e completamento del tessuto edilizio	12
Art. 11 - Lotti di conservazione del volume e completamento	16
Art. 12 - Aree di nuova edificazione - Comparti	18
Art. 13 - Comparto "A"	21
Art. 14 - Comparto "B"	22
Art. 15 - Comparto "C"	24
Art. 16 - Destinazioni d'uso.....	25
Art. 17 - Norme generali.....	26