



Comune di Portoferraio (LI)
COMPLESSO COMMERCIALE

SGHINGHETTA – PORTOFERRAIO
RICHIEDENTE: CONSORZIO/CONDOMINIO SGHINGHETTA



PIANO PARTICOLAREGGIATO “SGHINGHETTA”
RIGENERAZIONE URBANA – PIANO ATTUATIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

108.02.A.N.b

a	b	c	d	e
Dicembre 2012	Febbraio 2014			

Progetto, consulenza, collaborazione

Progetto e coordinamento
Paolo FABBRO *Architetto*
Collaborazione generale – Disegni - Rilievi
Giulia MACCHIA *Architetto*
Lorenzo ROSSI *Architetto*

CAPITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1.1 - CONTENUTO E VALIDITÀ DELLE NORME

Le presenti Norme del Piano Particolareggiato del Complesso commerciale di Sghighetta, in adempimento alle prescrizioni della normativa urbanistica comunale, definiscono l'assetto urbanistico delle aree del territorio Comunale di Portoferraio ricadenti nelle seguenti aree:

- nel **Piano Strutturale** la zona di riferimento è inserita nel Subsistema *“Aree di recupero territoriale”*.

- L'area è classificata nel **Regolamento Urbanistico** come:

“Sottozona commerciale esistente” - Artt. 51 c. 1.2 delle N.T.A.

Questa parte del territorio, che rivestiva originariamente un carattere storico e/o artistico di particolare pregio ambientale e tradizionale, attualmente costituisce un importante polo commerciale a livello comunale ed isolano, insieme con le aree adiacenti e circostanti che possono considerarsi parte integrante della stessa.

Il presente Piano ha contenuto, valore ed efficacia di Piano attuativo e persegue i seguenti obiettivi fondamentali:

- a) recupero del patrimonio edilizio esistente per realizzare migliori e soddisfacenti condizioni di utilizzo secondo i valori contemporanei;
- b) valorizzazione degli edifici interessati per una migliore qualificazione della località, nonché per una più ampia ed attiva fruizione dei beni da parte dei cittadini;
- c) migliore assetto viario e previsione di ulteriori aree e spazi di uso pubblico in misura corrispondente agli standards previsti per migliorare le attuali condizioni e rapporti di vita sia degli utilizzatori che dei gestori le attività.

Art. 1.2 - AMBITO DI APPLICAZIONE, FINALITÀ DELLE NORME

Il Regolamento Urbanistico vigente così definisce il presente strumento:

1. Piano attuativo

1.1 Strumento urbanistico di dettaglio (piano particolareggiato o piano di recupero); ai sensi degli articoli 70, 71, 72, 73, 74 della LR. 1/05 modificata con LR.40/2011 le aree a bassa e media densità e a media ed alta densità individuate ai sensi della tavola "classificazione paesaggistica del territorio", come "Ambito 5 - aree urbane ad alta densità insediativa o periurbane a bassa densità e in degrado paesaggistico" possono essere fatte oggetto di piani di recupero come specificato ai

successivi articoli 37, 38 e 39 nei limiti di quanto stabilito dalla LRT.40/2011 per la quale, la presente variante costituisce applicazione degli articoli da 74 bis a 74 sexies.

1.2 Per i piani attuativi di iniziativa privata previsti dal Regolamento Urbanistico è sufficiente l'adesione della maggioranza assoluta della proprietà delle aree e dei beni interessati calcolati in base all'imponibile catastale per consentire la presentazione del piano e quindi per attivare la procedura di cui all'articolo 66 comma 2 e 3 della LR. 1/05.;

Le norme si applicano a qualsiasi intervento che avvenga all'interno dell'ambito del Piano attuativo, così come individuato nella tav. 1 allegata.

Nella zona così individuata le presenti norme si associano integralmente a quelle attualmente vigenti per l'area.

Le Norme di attuazione integrano e disciplinano le Previsioni urbanistiche contenute nelle NTA, nelle tavole grafiche e nelle schede degli interventi edilizi del PS e RU comunali vigenti; ne possiedono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla L. 3 novembre 1952 n° 1902 e successive modificazioni. Le destinazioni d'uso delle zone soggette a Piano Particolareggiato e la viabilità costituiscono attuazione del RU e, dove in contrasto, variante allo stesso con tutte le specificazioni previste dalle presenti norme. Per quanto non espressamente specificato, valgono le norme di attuazione del RU e del R.E. con tutte le eventuali integrazioni e modificazioni delle norme in oggetto.

Il presente Piano, redatto su cartografia aereofotogrammetrica e catastale nella scala 1:200 e 1:500 (ottenuto per ingrandimento dalla scala 1:1000), si estende alle aree ricadenti nel RU del Comune di Portoferraio in "*Sottozona commerciale esistente*", così come individuato nella cartografia di piano.

Il P.P., tenendo conto delle scelte di localizzazione consigliate nel RU, indica l'azzoneamento dell'area di intervento nel rispetto degli standards urbanistici e degli indici prescritti per la sottozona, definisce la viabilità principale dell'area di intervento, raccordandola con quella territoriale; definisce i tracciati dei principali impianti tecnologici, ove mancanti; descrive le fasi tecniche di attuazione e gli impegni di spesa per le opere di urbanizzazione mancanti.

ART. 1.3 - OPERATIVITA' DEL PIANO - LEGISLAZIONE

Con Del. CC. N. 59/2012 è stata adottata la "Variante biennale di Manutenzione ex art. 79 RU". Tale strumento prevede, nelle aree oggetto della proposta:

4. nelle aree di cui al comma 1.3 sono ammessi:

4.1 interventi di rigenerazione urbana anche tramite ristrutturazione urbanistica con possibilità di incremento della S.U. del 20% per attività della piccola distribuzione commerciale e per la realizzazione di servizi complementari quali distribuzione di giornali, di sigarette, di carburanti in forma automatica;

4.2 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica per definire una diversa organizzazione planivolumetrica e architettonica dell'insediamento, ferma restando la S.U. esistente incrementata fino ad un massimo del 10% per la realizzazione di magazzini, servizi igienici, servizi tecnologici a condizione di incrementare la superficie di parcheggio ai sensi della LR 28/99 e migliorare complessivamente la qualità dell'ambiente

4.3 Interventi di nuova edificazione alle seguenti condizioni:

4.3.1 Superficie coperta massima: non superiore al 50% della superficie del lotto

4.3.2 Altezza massima degli edifici: non superiore a ~~7,5~~ 9 metri fuori terra

4.3.3 Superficie utile massima: non superiore a 1,2 volte la superficie coperta massima

4.3.4 Possibilità di presentare progetti unitari di ricomposizione fondiaria e paesaggistica che devono interessare una superficie territoriale di almeno 5 ettari e produrre la realizzazione di nuove superfici di verde pubblico e parcheggi pubblici in ragione del 30% della S.T.

4.3.5 Nel caso di progetti unitari di ricomposizione fondiaria e paesaggistica di cui al precedente comma 4.3.4 è consentito raggiungere una altezza massima pari a ~~a=8~~ 9 metri fuori terra, superficie utile massima pari a 1.5 volte la superficie coperta massima, una superficie coperta massima non superiore al 55% del lotto, ferma restando la dotazione minima di parcheggi pertinenziali;

4.3.6 Destinazioni d'uso ammesse: commerciali al dettaglio, commerciali all'ingrosso, artigianali per una superficie non superiore al 30% della superficie utile di ogni edificio, fatte salve quelle esistenti;

Il P.P. si attua con intervento diretto da parte degli aventi titolo su singole unità immobiliari, consorzi volontari estesi a più unità immobiliari o comparti edificatori, nel rispetto della legislazione vigente ed in particolare della Legge Urbanistica Generale, N° 1150 del 17/08/1942 e delle successive integrazioni e modifiche, Legge N° 167 del 18/04/1962, Legge N° 765 del 06/08/1967, Legge N° 1187 del 19/11/1968, Legge N° 865 e successive modifiche e integrazioni del 21/10/1971, ampliate dal Decreto Interministeriale N° 1404 del 01/04/1968 e dal Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. N° 2266-U del 20/12/1983, Legge N° 10 del 28/01/1977, della L.R. N° 30 del 28/04/1978, della L.R. N° 17 del 19/05/81 e della Legge N° 47 del 28/02/85, della L.R. N° 23 del 11/10/85 e successive modificazioni e integrazioni e L.R. n.45/89, della L.R. N° 29 del 13/10/98, della L.R. N° 28 del 12/08/98.

La Disciplina Urbanistica si applica:

- a tutte le opere e costruzioni (e loro trasformazioni) pubbliche e private eseguite nell'ambito del territorio comunale oggetto di intervento, durante il periodo di validità del

P.P.;

- alle opere in genere che secondo le norme del Piano Urbanistico Comunale e del Regolamento Edilizio sono subordinate a concessione, autorizzazione, denuncia, segnalazione o notifica.

Per quanto non chiarito o contemplato in modo esplicito, si rimanda alla legislazione vigente in materia e alle norme stabilite dagli articoli del Codice Civile.

Art. 1.4 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato “Sghinghetta”, che interessa il territorio individuato dai precedenti articoli, è costituito dai seguenti elaborati:

- **Allegati** - Elaborati Piano Particolareggiato:

108.01.A.**N**.c - Norme tecniche di attuazione

108.01.A.**R**.c – Relazione illustrativa

108.02.A.**G**.c - Relazione geologica-geotecnica

108.02.A.**F**.c - Documentazione fotografica

108.02.A.**C**.c - Schema di convenzione;

108.02.A.**Cp**.c - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzare

108.02.A.**Ca**.c - Documentazione per la valutazione del clima acustico

108.02.A.**01**.c – TAVOLA GRAFICA - Estratto di P.R.G. e estratto catastale con l'individuazione dell'area di intervento

108.02.A.**02**.c – TAVOLA GRAFICA - Sovrapposizione del progetto su base catastale (1:2000) e P.R.G. (1:5000)

108.02.A.**03**.c – TAVOLA GRAFICA - Planimetria di progetto

108.02.A.**04**.c – TAVOLA GRAFICA - Planivolumetrico

108.02.A.**05**.c – TAVOLA GRAFICA - Planimetria di identificazione e quantificazione delle aree che concorrono alla formazione della superficie per gli standard

108.02.A.**06**.c – TAVOLA GRAFICA - Planimetria con schemi illustrativi e possibili soluzioni distributive con l'implemento del 20% delle superfici

108.02.A.**07**.c – TAVOLA GRAFICA - Planimetria di progetto della rete che concorre all'impiantistica (fognaria, idrica, gas metano, rete telefonica, rete elettrica)

108.02.A.**08**.c – TAVOLA GRAFICA - Planimetria di progetto dell'illuminazione pubblica

108.02.A.09.c – TAVOLA GRAFICA - Planimetria di progetto delle aree pubbliche (con particolare riguardo alla sistemazione delle aree verdi, marciapiedi, aree di sosta, raccolta rifiuti, etc.)

108.02.A.10.c – TAVOLA GRAFICA - Planimetria di progetto della segnaletica stradale

Ogni intervento di edificazione e di trasformazione del territorio, nella zona individuata, dovrà attenersi ai criteri di edificazione fissati dalle presenti norme, rispettando le destinazioni d'uso consentite e le condizioni di edificabilità in relazione ai parametri dimensionali ed osservare inoltre le prescrizioni e le procedure indicate.

Art. 1.5 - ONERI A CARICO DEI PRIVATI E CONVENZIONI

Tutti i proprietari di aree edificabili e di immobili all'interno delle zone incluse nel P.P., all'atto del rilascio del titolo abilitativo appropriato (P.diC., SCIA o altro), nel rispetto della legislazione vigente in materia, dovranno corrispondere gli oneri relativi al costo di costruzione e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalla Legge 28/01/1977 n.10, nella misura deliberata sensi del Titolo VII della Legge Regionale Toscana n. 1 del 03/01/2005. Tali importi potranno essere rateizzati ai sensi della Delibera C.c. n. 84 del 15/10/2009.

Nel caso in cui più proprietari si riuniscano in Consorzio Volontario per l'attuazione del Piano Particolareggiato è necessario stipulare una convenzione con il Comune per tutti gli adempimenti previsti nel presente articolo.

Nel caso che la viabilità di accesso ai lotti e le reti tecnologiche non siano complete, è fatto obbligo ai proprietari di realizzare quelle opere necessarie al collegamento con la viabilità e le reti tecnologiche esistenti, anche a scomputo degli oneri dovuti.

Tale obbligo dovrà essere sancito da apposita convenzione preordinata al rilascio del titolo abilitativo, nella quale i privati si impegnano a procedere all'attuazione delle medesime opere contemporaneamente alla realizzazione degli interventi oggetto della Permesso di costruire (od altro titolo equivalente).

Art. 1.6 - POTERI DI DEROGA

L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga sulle norme del Piano Particolareggia-

to limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge n.1357 del 21/12/1955 e dell'art.16 della legge n. 765 del 06/08/1967.

La deroga può estendersi all'indice di fabbricabilità e alle altezze soltanto quando si tratti di edifici dei quali rimanga immutata la funzione, precisando che l'indice di fabbricabilità non può superare in alcun caso i valori massimi previsti per il totale dell'area soggetta al PP.

In ogni caso la deroga deve essere concessa previa stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale, con la quale venga assicurato il rispetto nel tempo della destinazione dell'immobile per uso pubblico.

Art. 1.7 - EFFICACIA DELLE NORME DI P.P.

Tutte le norme contenute sulle tavole grafiche nelle schede e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

CAPITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 2.1 - INDICI E PARAMETRI - DEFINIZIONI

2.1.1 Area edificabile

E' l'area perimetrale ad un intervento edilizio diretto, alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie catastale; si considera invece la superficie reale se lo scarto con quella catastale supera il 5%.

L'area edificabile può concernere anche più proprietà (o lotti), quando costituiscono una "unità d'intervento" e seguano quindi le stesse modalità operative.

L'area edificabile si ottiene dall'area totale delle proprietà detratte:

- le porzioni che per vincoli del presente P.P. o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale;
- le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, a proprietà o lotti confinanti.

Nel caso di cortili comuni, l'area edificabile comprende anche la quota di cortile comune che compete alla proprietà considerata, secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati. Non si computano gli spazi pubblici adiacenti, all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento dell'Autorità Competente, alla quale essa va notificata in copia.

2.1.2 Superficie coperta

Misura l'area risultante dalla proiezione, su un piano orizzontale, delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie e le pensiline. Non si computano i balconi aperti, i cornicioni, le gronde, le pensiline d'ingresso se la sporgenza non supera i ml. 1,50.

2.1.3 Rapporto di copertura

[RC] rapporto tra la superficie del lotto edificabile e l'impronta a terra dell'edificio esclusa la proiezione dei balconi in aggetto e delle scale esterne, i marciapiedi a filo fabbricato se larghi non più di metri 1.5.

4) Indice di fabbricabilità territoriale (o indice di edificabilità)

[IFT] Ai fini edificativi, definisce il rapporto tra superficie ed edificazione a livello territoriale oppure fondiario, come specificato nel Titolo 4 delle norme del RU.

2.1.4 Volume

[V] dimensione dell'edificio in mc. risultante dal prodotto della superficie di ogni piano di un fabbricato al lordo dei muri perimetrali e l'altezza misurata come al punto 2.1.6 successivo;

2.1.5 Superficie utile

[SU] Superficie di un fabbricato al lordo delle murature perimetrali ai fini dell'applicazione degli incrementi fino al definiti nella norma di RU riportata all'art. 1.3; qualora nel dare corso agli interventi si realizzino opere funzionali al miglioramento del rendimento energetico dell'edificio, la superficie lorda va calcolata assumendo lo spessore delle murature perimetrali pari a cm.30.

Sono escluse dal calcolo della SU:

- le verande, con vincolo di ricomposizione unitaria dei fronti in presenza di edifici composti da più unità edilizie, aventi una superficie complessiva inferiore a 12 mq. per unità abitativa, realizzate con materiali facilmente rimovibili (legno, ferro, alluminio, altre leghe metalliche, pvc, vetro, con copertura in strutture prefabbricate non in continuità morfologica e di materiali con i tetti del fabbricato servito al fine di evidenziarne la natura accessoria) a chiusura di balconi o giustapposte e comunque aggiuntive all'edificio principale e con accesso da superfici utili.
- i balconi aventi una profondità non superiore a 2.4 metri ed una superficie complessiva inferiore a 16 mq. per unità abitativa, con accesso da superfici utili;
- i porticati e le logge aperti su tre lati e profondi non oltre 2.4 metri ed una superficie complessiva inferiore a 16 mq. per unità immobiliare con destinazione diversa da quella abitativa, con accesso da superfici utili;
- i porticati pubblici o di uso pubblico, ovvero condominiali;
- le altane raggiungibili dall'interno dell'unità immobiliare e di superficie inferiore a 9 mq.; in coerenza con la tipologia edilizia possono essere del tipo a torretta accessibile con scala a chiocciola o simile e pertanto la superficie sarà computata come portico, oppure a cielo aperto raggiungibile da abbaino/passaggio d'uomo;
- le terrazze di copertura accessibili da superfici utili

- ripostigli fino mq. 6 di S.U. e locali tecnici (per caldaie, autoclavi o contatori non oltre 6 mq. di S.U. complessiva se fuori terra, non oltre 14 metri cadauno se interrati) e comunque accessibili solo dall'esterno delle unità immobiliari;
- in caso di realizzazione di interventi di edilizia sostenibile ai sensi dell'articolo 146 comma 3 della L.R.T. 1/2005 la S.U. può essere incrementata del 10%;
- i soppalchi che non coprano oltre il 50% della superficie del vano sottostante e non siano funzionali ad accedere ad altri vani classificati come S.U., garantiscano un'altezza minima dell'area sottostante non inferiore a mt. 2,40 e dell'area soprastante non inferiore a mt. 2,10 e non superiore a mt. 2,40; qualora si realizzino vani residenziali di altezza superiore a mt. 5,10 la superficie dei soppalchi è considerata superficie utile;
- i sottotetti qualora non abitabili per altezza massima interna pari o inferiore a mt. 2,20, non aperti su vani sottostanti;

2.1.6 Altezza degli edifici

Le altezze si misurano a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato se più bassa) sino all'estradosso del solaio di copertura più alto, nel caso di tetto piano o tetto con falde aventi inclinazione minore o uguale al 35%; nel caso di tetto inclinato o curvo con pendenza maggiore del 35% o abitabile, si aggiunge l'altezza media esterna netta della porzione del sottotetto.

Per terreno sistemato si intende il terreno che risulta da terrazzamenti artificiali o naturali.

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza. Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

2.1.7 Altezze

[H] Altezza ai fini della determinazione del volume (V1) per il pagamento degli oneri di urbanizzazione: altezza del fabbricato dal piano di calpestio del solaio del primo piano abitabile all'estradosso dell'ultimo solaio se piano, oppure calcolando la media ponderale in presenza di altezze diverse e solai inclinati o all'intersezione tra le pareti perimetrali la facciata dell'edificio e l'intradosso della falda del tetto a falde inclinate;

[h max] Altezza massima degli edifici: altezza del fabbricato dal piano di calpestio del solaio del primo piano abitabile all'intradosso dell'ultimo solaio se piano o all'intersezione tra la

facciata dell'edificio e l'intradosso della falda del tetto a falde inclinate.

2.1.8 Distanze da strade, confini e edifici

Fermo restando quanto stabilito nella tabella allegata in materia di distanza dalle strade, la distanza minima che ogni edificio di nuova costruzione deve rispettare dai confini di proprietà, fatti salvi garage o ripostigli o locali tecnici, di altezza massima non superiore a mt. 2,40, e costruzioni in aderenza in caso di accordo registrato e trascritto fra confinanti, deve essere pari a mt. 5; le distanze tra edifici e superfici finestrate, anche qualora un solo edificio presenti aperture, debbono essere non inferiori a mt. 10, distanze inferiori possono essere ammesse solo tra corpi di fabbrica componenti un unico complesso edificato in continuità e sempre che non vi siano superfici finestrate, ovvero vi siano superfici finestrate afferenti solo a locali di servizio (bagni, ripostigli, garage); le norme in materia di distanze come definite ai precedenti alinea non si applicano in caso di fedele ricostruzione di edifici. La distanza minima tra fabbricato principale e manufatti pertinenziali come sopra individuati non deve essere inferiore a metri 3. Le distanze sono misurate in linea retta perpendicolare qualora le facciate dell'edificio siano perpendicolari a facciate o confini, o strade; in modo polare in ogni altro caso.

	COSTRUZIONI	MURI DI CINTA RECINZIONI
C- Strade extraurbane secondarie	10	3
E- Strade urbane di quartiere	5	1.5
F- Strade locali	5	3
F- Strade locali vicinali	5	1.5

2.1.10 Piani dell'edificio

Numero dei piani fuori terra compreso il piano terra.

2.1.11 Sottotetti

Si definiscono sottotetti non abitabili i locali posti tra l'ultimo solaio piano di vani abitabili e la copertura inclinata con pendenza non superiore al 30%. Tali spazi devono essere funzionali al raggiungimento di elevati standard di confort termico e atti a garantire l'accesso alla copertura; possono essere destinati esclusivamente ad ospitare impianti tecnologici o depositi occasionali, e non possono avere altezza massima interna superiore a mt. 2,20 né lucernari di illuminazione e passaggio per la copertura di superficie superiore a mq. 0,90; qualora i sottotetti siano realizzati su solaio strutturale di copertura dei vani sottostanti, l'altezza per la

determinazione del volume ai fini urbanistici (V1) viene calcolata fino all'intradosso del solaio medesimo.

CAPITOLO III - MODALITA' D'INTERVENTO

Art. 3.1 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Le opere di trasformazione edilizia previste nel Piano Particolareggiato vengono classificate in base alle seguenti categorie di intervento di seguito definite.

Gli interventi prescritti per ogni singolo edificio o unità minima di intervento sono indicati nelle tavole degli interventi edilizi e riportate nella parte progettuale delle schede edilizie.

Di norma sono sempre consentiti interventi che prevedano l'utilizzazione di più unità immobiliari per ogni insediamento.

In caso di divergenza tra l'intervento previsto nell'elaborato grafico e quello delle schede edilizie si deve fare riferimento a quanto prescritto in queste ultime.

Gli articoli che seguono descrivono analiticamente i tipi di interventi previsti dal P.P.

Art. 3.2 – MANUTENZIONE ORDINARIA

Comprende le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali degli edifici, al fine di mantenere e migliorare l'efficienza dell'edificio o dei singoli alloggi; comprende anche la realizzazione di nuove opere fra cui i servizi igienico-sanitari e tecnologici, ovvero:

a) opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, sia interne che esterne, quali tinteggiature, intonaci, manti di copertura, rivestimenti, elementi di facciata, inferriate, gronde, pluviali pavimenti, recinzioni, cancelli, dispositivo di isolamento o impermeabilizzazione realizzati con materiali uguali o analoghi a quelli esistenti;

b) opere, necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici ed i servizi igienico sanitari esistenti, che non comportino comunque la realizzazione di nuovi locali;

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici, ai sensi delle vigenti leggi, sono sempre assentibili.

Art. 3.3 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non pos-

sono comportare modifiche della destinazione d'uso. Tali opere e modifiche non possono comportare: alterazioni della posizione delle strutture orizzontali e di quelle verticali aventi carattere strutturale; l'introduzione di nuovi orizzontamenti; alterazioni dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti: il rifacimento totale di intonaci, rivestimenti, zoccolature e coloriture esterne; il rifacimento di infissi esterni; il rifacimento di sistemazioni esterne ivi comprese pavimentazioni, vespai, scannafossi, e recinzioni; il rifacimento dei rivestimenti interni ed esterni; il rifacimento dei manti di copertura; le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari;

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie: rifacimento o installazione di materiali di isolamento; rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento; rifacimento o installazione di impianti di ascensore, montacarichi o piattaforme elevatrici; rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico; rifacimento di impianti igienico – sanitari.

Costituiscono inoltre interventi di manutenzione straordinaria la realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo, di piccole modifiche dei prospetti, anche con apertura o chiusura di forature, senza tuttavia variare in modo sostanziale il rapporto tra vuoti e pieni delle facciate; piccole modifiche delle coperture, se funzionali alla realizzazione di volumi tecnici e abbaini in modo tale da limitare l'impatto visivo di impianti tecnologici. Tali interventi non dovranno comportare traslazioni volumetriche né alterare la tipologia dell'immobile;

Non devono essere modificate le superfici delle singole unità immobiliari, il sistema costruttivo e distributivo e le destinazioni d'uso. Ai sensi delle vigenti leggi tali interventi sono sempre assentibili.

ART. 3.4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali

interventi comprendono: il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

Sono altresì interventi di ristrutturazione edilizia:

- demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di governo del territorio, ovvero dal Regolamento Edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, le addizioni con le quali si realizzano servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto abitato, al fine di raggiungere le altezze minime di legge per renderlo abitabile;
- gli ampliamenti consentiti dalla specifica norma di RU, di cui al precedente art. 1.3.

Art. 3.5 – SOSTITUZIONE EDILIZIA

Sono interventi intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione e senza incremento delle unità immobiliari esistenti. In particolare sono interventi di sostituzione edilizia quelli finalizzati a rilocalizzare manufatti allo stato attuale posti in fasce di rispetto fluviale, stradale, cimiteriale, distanze dai confini o di altre infrastrutture.

Art. 3.6 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE SENZA AUMENTO DI VOLUME (E1)

E' un intervento rivolto a sostituire un organismo edilizio o parte di un organismo edilizio con un altro, diverso o parzialmente diverso per forma e/o destinazione d'uso.

La sostituzione edilizia é ammessa:

- a) per gli edifici, privi di valore storico, che permangono, come elementi residui del tessuto edilizio ad uno o due piani che caratterizzano alcune aree urbane nel periodo antecedente la seconda guerra mondiale;
- b) per gli edifici, mediamente di due/tre piani che costituiscono gli interventi di trasformazione postbellica del tessuto precedente; tali edifici, privi di valore architettonico e ambientale sono suscettibili qualora necessario, di essere demoliti o sostituiti con altri che rispettino nella forma, nei materiali nelle finiture le prescrizioni previste delle norme per il P.P.
- c) per gli edifici, generalmente non utilizzati, in pessime condizioni statiche, che presentino strutture portanti lesionate o fatiscenti, che manifestino pericolo di crollo o di cedimenti, e che in ogni caso non siano suscettibili di recupero e riuso razionale o funzionale.

Gli interventi di sostituzione edilizia consentono la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente con altro di pari dimensione, altezza e rapporto di copertura e con le stesse caratteristiche formali e architettoniche.

Nel computo volumetrico della sostituzione edilizia non vanno considerate le superfetazioni e i corpi in aderenza e non, esistenti negli spazi coperti di pertinenza che non facciano organicamente parte dell'edificio.

3.7 – SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Sono opere finalizzate a garantire il superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità

Art. 3.8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

E' un intervento, di eliminazione completa del manufatto originario, che non prevede la ridefinizione.

Art. 3.9 – COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI (F)

Gli standards urbanistici delle nuove costruzioni (superficie coperta, volume, altezza, numero dei piani) sono riportati nelle schede progettuali. Per le caratteristiche formali e architettoniche valgono le disposizioni di cui all'art. 4.4.

E' consentita la costruzione di edifici per servizi e attrezzature di uso comune, che potranno sorgere sia su iniziativa pubblica che privata, nonché di edifici per abitazioni.

Art. 3.10 - RICOSTRUZIONE DI EDIFICI O PARTI DI EDIFICI PREESISTENTI (G)

Comprende gli interventi di ricostruzione di edifici o di parti di edifici demoliti in epoca recente e che hanno lasciato dei vuoti nel tessuto urbanistico circostante, tali da rappresentare elementi di disarmonia con lo stesso e con l'insieme architettonico circostante.

La ricostruzione é consentita con le caratteristiche formali e costruttive dell'ambiente circostante e nelle dimensioni, superficie coperta, volume, altezza non superiori a quelle originarie.

Dovrà di norma essere rispettato l'allineamento stradale dei due edifici laterali, salvo diverse disposizioni.

CAPITOLO IV – NORME E PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE EDILIZIO

Art. 4.1 – NORME DI ATTUAZIONE PER LA ZONA INTERESSATA DAL P.P.

Il Piano Particolareggiato definisce il perimetro della zona nell'ambito della quale gli interventi devono finalizzati a promuovere la ristrutturazione degli edifici esistenti, mantenendo le funzioni commerciali e terziarie attuali. Le prescrizioni progettuali che seguono relative ad elementi ed organismi costruttivi sono pertanto dettate dalla esigenza di qualificare l'ambiente preesistente, in un rapporto di coerenza architettonica, stimolando l'adozione di soluzioni architettoniche contemporanee, oltre che di perseguire il miglioramento tecnologico, igienico e funzionale degli edifici esistenti.

Art. 4.2 - TIPI DI INTERVENTO AMMISSIBILI

All'interno dell'area interessata dal P.P. sono consentiti i seguenti interventi:

- modifiche di destinazione d'uso secondo quanto prescritto dal successivo art. 4.3;
- realizzazione e sistemazione di attrezzature urbane connesse con le destinazioni principali, purché:
 - a) a) i locali abbiano un accesso diretto dalla via pubblica;
 - b) b) la trasformazione dello schema distributivo per le nuove funzioni tenga conto dell'articolazione dell'impianto tipologico originario, i vani d'ingresso e le vetrine rispettino i partiti architettonici dei prospetti;
 - c) c) gli elementi decorativi esterni e di arredamento del vano di ingresso si armonizzino con i materiali di prospetto dell'edificio;
 - d) d) le vetrine, le insegne, le luci che si proiettano sull'esterno siano realizzate con materiali e colori che non turbino gli equilibri dell'area interessata;
 - e) e) le botteghe artigiane siano compatibili con la residenza attraverso il N.O. dell'ufficio di igiene pubblica e della polizia urbana in merito a rumori molesti, polvere inquinante di lavorazione, fumi, scarico di acque inquinanti e di oli, nonché con quant'altro prescritto dalle relative normative di settore esistenti;
- ampliamento delle unità esistenti, ciascuna per la quota massima indicata dal precedente art. 1.3, purché:
 - f) gli interventi, anche se eseguiti per parti, possiedano obbligatoriamente il requisito

della unitarietà formale, con questo intendendosi l'omogeneità di soluzioni formali (geometriche) e qualitative (materiali e colorazioni);

- g) i fronti interessati dagli interventi di ampliamento siano completati per intero; in caso di mancata aderenza di uno dei proprietari, l'intervento in questione non potrà essere proposto ed iniziato;
- h) gli spazi esterni corrispondenti agli interventi sugli edifici siano completati coordinandoli col completamento degli interventi edilizi, in modo che le opere siano terminate congiuntamente.

Art. 4.3 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione principale della zona interessata dal Piano Particolareggiato è commerciale.

In particolare è ammesso:

- commercio al dettaglio;
- commercio all'ingrosso;
- attività artigianali per una superficie non superiore al 30% della superficie utile di ogni edificio.

Sono riconfermate le destinazioni derivanti dalle attività insediate all'adozione del P.P. Le nuove attività dovranno essere verificate con quelle previste dal P.P.

Oltre alle attività di cui sopra sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la destinazione principale (uffici pubblici e privati, studi professionali, centri culturali e sociali, depositi a servizio delle attività commerciali e artigianali, attività di ristoro, bar, attività per il tempo libero, cinema, attrezzature sociosanitarie, parcheggi etc.).

Le attività artigianali sono ammesse solo quando non siano pericolose o nocive o moleste per le altre iniziative in corso e non creino intralcio alla circolazione.

a) Destinazione d'uso pubbliche:

Gli edifici o le aree a destinazione d'uso pubbliche (di proprietà pubblica o privata) possono variare la destinazione d'uso sulla base di specifiche esigenze.

b) Destinazione d'uso private:

Per gli edifici a destinazioni d'uso privata le destinazioni consentite sono:

- commercio e spazi di pertinenza della stessa, compatibilmente con i vincoli fisici ed igienici dell'edificio che può interessare anche le parti sottoutilizzate o non utilizzate degli edifici

(sottotetti/seminterrati);

- attività produttive e attrezzature urbane connesse al commercio;
- uffici e studi professionali;
- magazzini e depositi, limitatamente al piano terreno ed eventualmente al piano interrato;
- laboratori artigianati destinati ad attività non moleste;
- autorimesse pubbliche e private.

E' ammessa anche l'utilizzazione per servizi pubblici a scala urbana e territoriale.

c) Destinazione d'uso degli spazi scoperti:

Gli spazi inedificati sono destinati, salvo diversa prescrizione a:

- cortili e cavedi;
- giardini;
- verde pubblico;
- percorsi pedonali o misti;
- parcheggi.

In tutte le aree sopra elencate sono vietate nuove costruzioni, mentre sono ammessi interventi di ripristino delle pavimentazioni, di elementi architettonici significativi e del verde.

d) è sempre ammessa la trasformazione d'uso degli edifici, o di parte di essi, per l'utilizzazione per servizi pubblici in genere.

Nota – Il Piano ha dimensionato la dotazione di parcheggi in funzione delle attività esistenti e degli ampliamenti previsti. Qualora si proponessero attività che presupponessero una dotazione aggiuntiva di parcheggi, ove il reperimento delle superfici prescritte non sia tecnicamente possibile, ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'onere derivante dagli spazi a parcheggio è trasformato in un corrispettivo monetario, sulla base dei criteri da determinarsi con deliberazioni del Consiglio Comunale.

Art. 4.4 - PRESCRIZIONI PROGETTUALI - MATERIALI E MODALITA' DI ESECUZIONE

Le norme seguenti si riferiscono ad elementi ed organismi costruttivi che richiedono una attenzione particolare nella elaborazione progettuale per poter assicurare la continuità ed omogeneità dell'aspetto degli edifici compresi nel perimetro del P.P.

Tutti gli interventi nel comparto dovranno tendere ad un corretto inserimento delle nuove realizzazioni e delle trasformazioni nel progetto generale.

Tale finalità generale potrà essere perseguita attraverso il rispetto progettuale di tipologie, materiali e modalità costruttive indicate nel presente P.P.

Al tal fine sarà, in generale, da non privilegiare l'uso di materiali tradizionali (quali pietra, intonaco rustico, infissi in legno, ferro lavorato, colori riferiti alla tradizione locale); è consentito l'uso di materiali quali alluminio al naturale, rete architettonica per facciate, lastre metalliche in zinco-titanio o rame per rivestimento. L'impiego di tali materiali, quando sia funzionale alla particolare soluzione progettuale proposta, dovrà essere motivato e richiederà una specifica approvazione da parte della C.E. comunale.

Gli inserimenti di elementi che per forma e dimensione alterino significativamente l'aspetto dei fabbricati sono consentiti solo per l'attuazione degli interventi di ampliamento e riqualificazione di cui al precedente art. 1.3.

Qualora le murature esterne, non oggetto degli interventi di cui sopra, presentino situazioni di degrado è ammesso utilizzare come finitura il materiale preesistente.

Per gli infissi esterni è ammesso l'uso dell'alluminio verniciato o elettrocolorato ed il PVC colorato. Non è ammesso l'alluminio o il PVC riproducente il legno o altro materiale naturale.

Le stesse prescrizioni valgono per gli accessi alle autorimesse nonché per eventuali pannelli oscuranti.

Le cancellate e le grate devono essere in ferro verniciato con decorazioni geometriche; dovrà essere presentata idonea documentazione grafica del particolare costruttivo. Non sono ammesse soluzioni non omogenee tra le varie proprietà.

Per insegne, pubblicità, luci devono essere adottate soluzioni progettuali coerenti con l'ambiente, limitando, se del caso, materiali in plastica e simili e luci fluorescenti in scatolato. Sulle facciate degli edifici prospettanti su strade e piazze pubbliche è vietata l'installazione di qualsiasi tipo di macchinario a servizio di impianti di condizionamento e riscaldamento.

In particolare sono previste le seguenti norme di dettaglio:

- Condutture aeree.

Di norma i cavi devono essere interrati, ma dove ciò non fosse possibile le condutture aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica in modo da non deturpare le facciate degli edifici.

- Comignoli e canne fumarie.

E' vietato far sboccare esternamente sui prospetti esterni verso strada tubi o condotti di scarico, che dovranno essere interni al fabbricato.

- Insegne, pubblicità e luci.

Si prescrivono soluzioni progettuali coerenti con l'ambiente nel complesso inteso come unità organica, limitando materiali in plastica e simili e luci fluorescenti in scatolato.

- Impianti tecnologici.

I serbatoi d'acqua, le macchine per il condizionamento ed il trattamento dell'aria e similari dovranno essere sistemati in modo da non essere visibili dall'esterno. Sono vietate installazioni in facciata.

- Abbattimento delle barriere architettoniche.

Ove necessario è consentita l'installazione di impianti particolari (ascensori, servoscale etc.) per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

CAPITOLO V - NORME PROCEDURALI

Art. 5.1 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.P.

All'interno della zona oggetto del P.P. regola l'attuazione del R.U., attraverso indicazioni dettagliate di carattere operativo, che interessano ogni edificio all'interno dell'area di intervento del PP.

Tali indicazioni, (modalità di intervento) consentono:

- a) - il ricorso al Permesso di costruire, per interventi che riguardino il perimetro dell'edificio (unità minima di intervento individuato dal P.P. costituita da un fronte nella sua interezza) e che comportino incremento della SLP (addizione volumetrica), per l'attuazione delle previsioni di cui all'art. 1.3, quando non assimilabile alla ristrutturazione edilizia; tale procedura è anche prevista per gli interventi di sostituzione;
- b) - il ricorso alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) nel caso di interventi, riguardanti una o più unità edilizie, che intendano proporre modifiche alla distribuzione interna delle singole unità edilizie, senza incremento della SLP. La SCIA è inoltre utilizzabile:
 - in caso di mutamento di destinazione d'uso di immobili, aree ed edifici, anche in assenza di opere edilizie;
 - per la demolizione di edifici non preordinata alla loro ricostruzione;
 - in caso di occupazione temporanea di suolo per esposizione di merci, manufatti o materiali;
 - per interventi di manutenzione ordinaria che comportino mutamento dell'aspetto esteriore degli edifici esistenti;
 - per interventi di manutenzione straordinaria;
 - per interventi di ristrutturazione edilizia.

All'interno della zona sono comunque sempre ammesse opere di ordinaria e straordinaria manutenzione qualora non espressamente vietate dal Piano.

Trattandosi di zona soggette a vincoli particolari dovrà sempre essere ottenuto il Nulla Osta dell'ente competente.

L'attuazione del Piano Particolareggiato della zona è di norma affidata ai proprietari degli immobili, singoli o riuniti in consorzio per gli interventi da eseguirsi direttamente sul proprio patrimonio edilizio.

Sono di esclusiva competenza della Amministrazione comunale gli interventi da attuare me-

diante esproprio od occupazione temporanea.

Art. 5.2 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'

Le indicazioni relative alla realizzazione della viabilità e alla ristrutturazione di quella esistente, automobilistica e pedonale, contenute nelle tavole di P.P., hanno valore indicativo e possono essere precisate e integrate in sede di progetto esecutivo dell'opera.

Art. 5.3 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I proprietari degli immobili interessati dal Piano Particolareggiato dovranno presentare, successivamente alla sua approvazione nelle forme di legge, i progetti esecutivi estesi alle singole Unità Minime di Intervento e redatti sulla base delle indicazioni in esso contenute.

I progetti esecutivi conterranno tutti gli elaborati richiesti, di norma, dal vigente Regolamento Edilizio comunale e saranno comunque, integrati come segue.

E' sempre prescritta una esauriente documentazione fotografica degli spazi interni e dei varie fronti, oltre che di tutti gli elementi decorativi o comunque rilevanti.

E' sempre facoltà degli organi preposti alla tutela dei vincoli richiedere ulteriori elaborati integrativi.

a) Per gli interventi di ristrutturazione i disegni di rilievo dovranno eseguirsi in scala non inferiore a 1:50, con particolare riguardo alle facciate principali da documentarsi anche con chiare fotografie, e saranno corredati da una relazione sulla consistenza strutturale, funzionale e igienico-sanitaria dell'edificio oggetto di ristrutturazione.

c) Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici é ugualmente richiesto il rilievo dettagliato dell'edificio da demolire, in scala almeno 1:100, e adeguata documentazione fotografica delle fronti prospettanti su strade pubbliche.

In tutti i casi sopra elencati i disegni di progetto saranno redatti nella medesima scala dei disegni di rilievo, in modo da porre in evidenza le variazioni organizzative del corpo di fabbrica e i punti singolari.

Dovrà essere fornita, inoltre, precisa indicazione delle modalità attraverso le quali si attueranno gli interventi, in particolar modo per quanto concerne consolidamento, impianti tecnologici, restauri o ripristini delle facciate e delle coperture, tinteggiature e decori.

La documentazione fotografica preventiva é richiesta anche per tutti gli altri interventi previ-

sti dalle presenti norme, compresi quelli di manutenzione straordinaria, quando riguardano lavori da eseguire sui fronti.

Tale documentazione fotografica dovrà comprendere anche i fronti degli edifici contermini.

Anche la rappresentazione dei prospetti, per tutti i casi per cui é prevista, dovrà essere estesa agli edifici adiacenti, sia nei grafici di rilievo che di progetto.

Art. 5.4 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Nel periodo intercorrente fra l'adozione e l'entrata in vigore del presente Piano Attuativo, il Sindaco applicherà le norme di salvaguardia previste dalla legge 03/11/1952 n. 1902 e dall'art.3 della legge 06/08/1967 n.765 e sospenderà il rilascio delle concessioni in contrasto con le presenti norme e con l'intero Piano Urbanistico Comunale.

Le norme e le indicazioni del vigente Regolamento Edilizio e quelle del Piano Urbanistico Comunale continuano ad applicarsi fino all'approvazione ed entrata in vigore del presente Piano Particolareggiato.

Art. 5.5 - NORME TRANSITORIE

Gli interventi e le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione del Piano Particolareggiato non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga entro un anno dalla data del rilascio del Permesso di costruire e la relativa ultimazione entro tre anni dall'inizio.

La parte eventualmente non realizzata a tale data verrà assoggettata alla disciplina delle presenti norme.

Art. 5.6 - RAPPORTO TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME DI ATTUAZIONE

Il Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione del PP costituiscono un testo normativo unico e inscindibile.

Le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio hanno carattere prevalentemente generale.

Le Norme di Attuazione recano norme specifiche riguardanti le aree assoggettate al P.P.

In caso di contrasto tra le prescrizioni del Regolamento Edilizio e quelle delle Norme di Attuazione prevalgono queste ultime in quanto speciali rispetto alle prime.

In mancanza di norme specifiche si applicano quelle generali contenute nel Regolamento Edilizio.

Art. 5.7 - NORMA FINALE

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme e nella prescrizioni del Regolamento Edilizio si rinvia alle disposizioni di legge statali e regionali e ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

CAPITOLO VI - SUOLO

Art. 6.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente capitolo definisce ed individua gli usi, le sistemazioni ed il trattamento degli spazi aperti. Sono disponibili indicazioni nelle **tavv. da 11 a 15** del Piano Particolareggiato.

Potranno essere apportate modifiche geometriche e costitutive del progetto di utilizzo del suolo con la stesura del Progetto esecutivo nel quale saranno identificati in maniera particolareggiata tutti i materiali, le sagome delle sistemazioni esterne e il progetto del verde, nelle quantità e modalità indicate.

Art. 6.2 - Uso degli spazi aperti

Gli usi consentiti per gli spazi aperti sono quelli individuati nelle **Tavv. 14/15** del Piano Particolareggiato. Essi comprendono:

- a) *usi per utenza pedonale e/o ciclabile:***
 - piazze, slarghi e percorsi ciclo-pedonali (Pz)
- b) *usi per utenza automobilistica:***
 - strade
 - parcheggi
- c) *aree destinate a verde pubblico***
 - aree a verde pubblico (Vg)
 - aree a verde private d'uso pubblico
- d) *aree destinate a Servizi (S)***
- e) *aree destinate a impianti tecnologici***

I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 dovranno essere ricavati nell'area di pertinenza dell'edificio.

La suddivisione tra spazi pubblici o di uso pubblico e la loro quantità corrispondente è precisata nella Tav. 07 del Piano Particolareggiato.

CAPITOLO VII – DESTINAZIONI D'USO E REGOLE INSEDIATIVE

Art. 7.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Le destinazioni d'uso e le regole insediative definiscono ed individuano le funzioni ammesse e consentite, il rapporto fra gli edifici e degli edifici con il suolo, il numero dei piani, l'altezza massima, la quota di imposta dell'area di pertinenza degli edifici, l'ingombro massimo di sedime dei piani fuori terra.

Le prescrizioni per le destinazioni d'uso e le regole insediative sono inserite nella tav. n. 01 del presente Piano particolareggiato .

Art. 7.2 – DESTINAZIONI D'USO E QUANTITA'

Le destinazioni d'uso ammesse per l'edificato sono il Residenziale il Terziario i Servizi con le quantità edificatorie indicate nella Tav. 09 e le articolazioni precisate dall'art. 4 delle presenti norme.

Art. 7.3 – REGOLE INSEDIATIVE

Sono regole insediative quelle che danno indicazioni per l'assetto morfologico degli edifici, in pianta e in alzato e ne indicano il rapporto con lo spazio aperto, pubblico o privato e con gli altri edifici. Le regole insediative, indicate nelle **tavv. 09, 10, 11** individuano e definiscono i seguenti elementi:

- **Sagoma di massimo ingombro:** individua il perimetro massimo di sedime in cui può svilupparsi l'edificio fuori terra.
- **Area di pertinenza dell'edificio o sup. fondiaria:** indica l'area privata destinata alla pertinenza dell'edificio;
- **Accessi carrai:** il Piano Particolareggiato individua nella tav.^{oo} gli accessi carrai ai piani terra, interrati e seminterrati.
- **Numero massimo dei piani:** Indica il numero massimo dei piani realizzabili in ciascuno edificio o parte di esso ricadente all'interno di un singolo lotto di pertinenza. Sono sempre ammessi piani interrati o seminterrati ad uso garage e cantine, nonché piani sottotetto adibiti a locali accessori quali soffitte e lavanderie nel rispetto delle quantità di superfici accessorie ammesse, secondo quanto previsto dal Regolamento edilizio Comunale.

- **Dimensione verticale massima dei fabbricati:** Nella Tav. 09, sono individuati il numero massimo dei piani realizzabili in ciascun edificio e le relative altezze massime.
- **Distanze:** Tra pareti finestrate è prescritta una distanza minima pari a mt 10.
- **Verde privato:** Nelle aree a verde privato, interne alle aree pertinenziali, potranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature per l'ombreggiamento dei fabbricati anche a confine con l'area pubblica. La scelta delle specie dovrà avvenire nella gamma delle associazioni vegetali locali e comunque seguendo le indicazioni del R.U. vigente.
- **Recinzioni:** Le aree a verde privato e condominiale potranno essere delimitate da muretti con sovrastante recinzione metallica (acciaio, ghisa) per un'altezza max di 1,30 mt. e con siepe sempreverde poste in adiacenza.
- **Verde pubblico:** Le aree destinate a verde pubblico dovranno essere sistemate indicativamente seguendo lo schema contenuto nella **tav. 12**.
- **Aree permeabili, semipermeabili e impermeabili:** Le aree permeabili sono superfici che assorbono almeno il 70% delle acque meteoriche senza necessità che esse siano convogliate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione.
Le aree semipermeabili sono superfici pavimentate che assorbono almeno il 50% delle acque meteoriche senza la necessità che esse siano convogliate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione.
Le aree impermeabili sono superfici pavimentate che assorbono meno del 50% delle acque meteoriche e per le quali devono essere previsti e realizzati opportuni sistemi di convogliamento e recapito delle acque meteoriche.
- **Parcheggi Pubblici:** Le aree destinate a parcheggi pubblici dovranno essere opportunamente piantumate per l'ombreggiamento. I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con pavimentazione impermeabile o semimpermeabile diversa dall'asfalto.
- **Viabilità carrabile:** Le aree indicate nel piano quale viabilità pubblica potranno subire lievi variazioni nel loro tracciato in sede di progettazione esecutiva. Ciò in relazione ad una migliore funzionalità delle stesse e dei loro recapiti. Saranno realizzate in asfalto, ma potranno anche essere pavimentate con altro materiale in particolare in corrispondenza della piazza a fronte dell'edificio con destinazione a Terziario.

- **Percorsi pedonali:** I percorsi pedonali devono consentire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine e devono avere una sezione variabile con larghezza minima di mt. 1.50. I percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta. Il terreno di superficie degli stessi va stabilizzato e pavimentato.

Gli elementi di ingombro (alberi isolati, impianti di illuminazione, sedute, cabine telefoniche, impianti tecnologici, punti di raccolta rifiuti) non devono occupare il percorso pedonale. La superficie dei percorsi pedonali deve essere antisdrucchiolo, regolare e compatta. I percorsi devono prevedere un'alberatura a foglia caduca verso sud o verso ovest. Lungo tutti i percorsi pedonali deve essere assente ogni tipo di barriera architettonica. La pendenza longitudinale delle rampe non deve superare di norma il 5%, ove ciò non sia possibile, sono ammesse pendenze superiori, purché realizzate in conformità a quanto previsto al punto 8.1.11 del D.M. 14.06.1989, n. 236.

Per pendenze del 5% è necessario prevedere un ripiano orizzontale di sosta, di profondità almeno 1,50 m, ogni 15 m di lunghezza del percorso; per pendenze superiori tale lunghezza deve proporzionalmente ridursi fino alla misura di 10 m per una pendenza dell'8%.

La pendenza trasversale massima ammissibile è dell'1%.

- **Percorsi ciclabili :** La larghezza delle piste ciclabili non deve essere inferiore a 1.50 mt se a senso unico, 2,50 mt. se a doppio senso. I percorsi devono prevedere un'alberatura a foglia caduca verso sud o verso ovest. Le pavimentazioni consentite sono le stesse previste per i percorsi pedonali. Le canalette laterali sono in calcestruzzo, pietra locale, acciottolato, laterizi pieni o erbosi. Le piste ciclabili possono essere realizzate anche in terra battuta con cordolo di delimitazione della stessa pista. Lungo tutti i percorsi ciclabili deve essere assente ogni tipo di barriera architettonica. Le rampe dovranno avere caratteristiche conformi alle normative vigenti.
- **Percorsi ciclo-pedonali :** Nel caso in cui il percorso pedonale è adiacente al percorso ciclabile la larghezza dei percorsi deve essere almeno pari a 4,00 ml. I materiali consentiti per la pavimentazione dei percorsi ciclo-pedonali sono gli stessi previsti per i percorsi ciclabili.
- **Carreggiata :** Al fine di favorire la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche le carreggiate stradali devono avere una pendenza trasversale pari al 2%. I materiali di pavimentazione delle carreggiate automobilistiche sono di norma l'asfalto, il cemento bituminoso, o il conglomerato cementizio.

- **Piazze :** Si rimanda al progetto delle opere di urbanizzazione ove si svilupperà proposta esecutiva.
- **Aree di pertinenza privata:** Nelle aree di pertinenza è consentita la pavimentazione della superficie a meno di una percentuale del 10% di superficie che deve essere lasciata permeabile, nelle modalità indicate nell'art. 6c), ultimo comma. Nelle aree libere si suggerisce la messa a dimore di idonee alberature per l'ombreggiamento estivo degli edifici. Il progetto edilizio degli edifici dovrà anche contenere il progetto di sistemazione degli spazi aperti.

CAPITOLO VIII – NORME PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 8.1 - FONDAZIONI

Per gli edifici senza interrato o seminterrato, il solaio contro terra deve essere correttamente aerato, per drenare l'umidità in risalita.

Art. 8.2 – MURATURE, TAMPONAMENTI

In termini generali, tutte le murature dovranno garantire l'inerzia termica, la traspirabilità e permeabilità al vapore, ed evitare esalazioni tossiche e radioattive. In particolare, le murature esterne, quelle tra differenti unità abitative e tra queste e gli spazi comuni, dovranno garantire anche l'isolamento acustico ai rumori aerei. Le chiusure verticali opache dovranno garantire anche l'isolamento termico, in generale si dovrà rispettare quanto previsto dal D.Lgs del 19.08.2005 n. 192, che rende obbligatoria la certificazione energetica del fabbricato prescrivendo che la classe di efficienza dell'edificio corrisponda alla **classe d** < 60 Kwmq/annuo.

Per quanto riguarda i requisiti acustici degli edifici si garantirà il rispetto del D.P.C.M. 5-12-97, la L.R. 28/2001 e le linee guida della R.M. come da delibera n. 896 del 24-06-2003. Le facciate avranno un valore di isolamento acustico conforme a quanto previsto dal D.P.C.M. 5 – 12- 1997. Si darà priorità ad isolamenti termoacustici prodotti con sostanze naturali.

Art. 8.3 – COPERTURE E SOLAI

In termini generali, le coperture e i solai, dovranno garantire l'inerzia termica, la traspirabilità e permeabilità al vapore, ed evitare esalazioni tossiche e radioattive. In particolare, i solai intermedi dovranno garantire l'isolamento acustico da rumori aerei, da calpestio e da impatto.

Le strutture di copertura degli edifici a diretto contatto con gli ambienti abitati sottostanti, dovranno garantire l'isolamento acustico termico. Si potrà inoltre prevedere la ventilazione del tetto, se confinante con locali abitabili, o la ventilazione del vano sottotetto non abitato. Le coperture piane potranno essere sistemate a verde. Per le coperture a falde inclinate le tecnologie di costruzione ed i materiali da preferire, sono quelli che permettono la traspirabilità.

art. 8.4 – INTONACO, PAVIMENTI, FINITURE

Le tecnologie ed i materiali da utilizzare per la realizzazione degli intonaci e delle finiture sono:

intonaco per esterni ed interni, a più strati, composto da prodotti assenti di additivi nocivi. Per i pavimenti si deve fare particolare attenzione al fissaggio, alla posa ed al trattamento dello strato, che non dovrebbe avvenire con l'utilizzo di sostanze sintetiche, tossiche o nocive.

La tinteggiatura interna dovrà essere eseguita con materiali traspiranti, e quella esterna con materiali minerali permeabili al vapore ed impermeabili all'acqua. I prodotti dovranno essere privi di sostanze tossiche o nocive

Art. 8.5 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Nella progettazione e realizzazione dell'illuminazione pubblica si deve limitare e tenere sotto controllo il flusso luminoso diretto verso l'alto, al fine di ridurre l'inquinamento luminoso e la visibilità del cielo notturno, nei limiti dell'attuale sviluppo tecnologico, del contenimento dei consumi energetici e, in generale, del rapporto costi/benefici. Le caratteristiche dell'impianto di illuminazione pubblica devono essere conformi alle norme sulla riduzione dell'inquinamento luminoso e alla norma volontaria UNI 10819/1999 *“Luce e illuminazione – Impianti di illuminazione esterna – Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso”*, che prescrive i requisiti degli impianti di illuminazione esterna, per la limitazione della dispersione verso l'alto di flusso luminoso proveniente da sorgenti di luce artificiale, e che si applica esclusivamente agli impianti di illuminazione esterna, di nuova realizzazione. Si consiglia, ove possibile, l'utilizzo di lampioni con alimentazione fotovoltaica. Si potranno inoltre prevedere alcuni lampioni con alimentazione fotovoltaica, al fine di fungere anche da illuminazione di emergenza in caso di black-out.

Art. 8.6 – IMPIANTI ELETTRICI

L'impianto elettrico degli edifici dovrà essere concepito e realizzato in modo da contenere il rischio di esposizioni ai campi elettrici ed ai campi magnetici indotti, in particolare nei locali di maggior stationamento degli utenti. All'interno dei locali si dovranno predisporre “zone con debole emissione di campi”, attraverso un'opportuna architettura dell'impianto elettrico (possibile con l'uso di comuni tecniche installative e di materiale elettrico di tipo tradizionale, comunemente reperibile in commercio).

Art. 8.7 – RIDUZIONE DEI CONSUMI IDRICI

Gli organismi edilizi dovranno essere concepiti e realizzati in modo tale da consentire la riduzione del consumo di acqua potabile. In particolare gli impianti idrico-sanitari e di riscaldamento dovranno prevedere dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, per raggiungere i livelli di risparmio idrico richiesti, potranno essere utilizzati:

1. dispositivi per ridurre i tempi di erogazione dell'acqua calda ai singoli elementi erogatori;
2. dispositivi di controllo della pressione dell'acqua di adduzione in entrata nell'edificio;
3. idoneo dimensionamento delle reti idriche per evitare cali di portata in caso di contemporaneità d'uso degli erogatori;
4. dispositivi di controllo della pressione dell'acqua di adduzione in entrata nelle singole unità immobiliari;
5. cassette di scarico dei W.C. con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua;
6. dispositivi frangi-getto da applicare ai singoli elementi erogatori;
7. dispositivi per la limitazione della portata idrica da applicare ai singoli elementi erogatori;
8. dispositivi a controllo elettronico e/o dispositivi a tempo da applicare ai singoli elementi erogatori;
9. dispositivi di decalcificazione e/o purificazione dell'acqua potabile con ridotti consumi energetici e idrici a norma.

Art. 8.8 – MATERIALI ECOCOMPATIBILI

Nella scelta dei materiali sono da preferire, in generale, quelli bioecologici ed ecocompatibili, ovvero a basso consumo energetico in fase di produzione, di utilizzo e di dismissione, preferibilmente prodotti in loco, con materie prime rinnovabili di origine naturale, e che siano facilmente recuperabili o riciclabili.

Art. 8.9 – OTTIMIZZAZIONE DEL FABBISOGNO ENERGETICO

Nella progettazione e realizzazione del sistema "edificio-impianto", si dovrà rendere ottimale il consumo energetico dell'edificio, in relazione al contesto climatico e geomorfologico, in particolare dovranno essere rispettati i requisiti previsti dalla D.Lgs 192/2005.

Si dovrà pertanto tendere a realizzare impianti tecnologici centralizzati a servizio di fabbricati con più unità immobiliari, con sistema di controllo e gestione per ogni singola unità di contabilizzazione consumi energetici e di acqua fredda e calda sanitaria, in particolare dotati di impianto di trattamento acqua di ciclo e di consumo, di sistemi di pressurizzazione acqua di tipo centralizzato.

Art. 8.10 – GESTIONE DEI RIFIUTI

Per la gestione e la raccolta dei rifiuti organici ed inorganici va prevista l'installazione in ogni edificio di uno specifico contenitore destinato alla raccolta di detti rifiuti riciclabili. In particolare si dovranno prevedere più raccoglitori: uno per la raccolta organica, uno per i rifiuti inorganici oltre al deposito della carta, vetro e plastica. Lo spazio necessario per la suddetta raccolta potrà essere ricavato, opportunamente schermato nel giardino o realizzando apposito locale; entrambi dovranno essere accessibili agli operatori ecologici.

INDICE

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- Art. 1.1 - Contenuto e validità delle norme
- Art. 1.2 - Ambito di applicazione, finalità delle norme
- Art. 1.3 - Operatività del piano, legislazione
- Art. 1.4 - Elaborati costitutivi del P.P.
- Art. 1.5 - Oneri a carico dei privati e convenzioni
- Art. 1.6 – Poteri di deroga
- Art. 1.7 - Efficacia delle norme di P.P.

CAPITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Art. 2.1 – Indici e parametri - definizioni

CAPITOLO III – MODALITA' DI INTERVENTO

- Art. 3.1 - Definizione delle categorie degli interventi edilizi
- Art. 3.2 - Manutenzione ordinaria
- Art. 3.3 - Manutenzione straordinaria
- Art. 3.4 - Ristrutturazione edilizia senza aumento di volume
- Art. 3.5 – Sostituzione edilizia
- Art. 3.6 - Demolizione e ricostruzione senza aumento di volume
- Art. 3.7 – Superamento barriere architettoniche
- Art. 3.8 - Demolizione senza ricostruzione
- Art. 3.9 – Costruzione di nuovi edifici
- Art. 3.10 - Ricostruzione di edifici o parti di edifici preesistenti

CAPITOLO IV – NORME E PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE EDILIZIO

- Art. 4.1 – Norme di attuazione per la zona interessata dal P.P.
- Art. 4.2 – Tipi di intervento ammissibili
- Art. 4.3 - Destinazione d'uso
- Art. 4.4 – Prescrizioni progettuali: materiali e modalità di esecuzione

CAPITOLO V – NORME PROCEDURALI

- Art. 5.1 – Modalità di attuazione del P.P.

Art. 5.2 – Attuazione delle previsioni relative alla viabilità

Art. 5.3 – Modalità di presentazione dei progetti

Art. 5.4 – Misure di salvaguardia

Art. 5.5 – Norme transitorie

Art. 5.6 – Rapporto tra Regolamento Edilizio e Norme di Attuazione

Art. 5.7 – Norma finale

CAPITOLO VI – SUOLO

Art. 6.1 - Disposizioni generali

Art. 6.2 - Uso degli spazi aperti

CAPITOLO VII – DESTINAZIONI D'USO E REGOLE INSEDIATIVE

Art. 7.1 - Disposizioni generali

Art. 7.2 - Destinazioni d'uso e quantità

Art. 7.3 - Regole insediative

CAPITOLO VIII – NORME PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 8.1 - Fondazioni

Art. 8.2 - Murature, tamponamenti

Art. 8.3 - Coperture e solai

Art. 8.4 - Intonaco, pavimenti, finiture

Art. 8.5 – Illuminazione pubblica

Art. 8.6 – Impianti elettrici

Art. 8.7 – Riduzione dei consumi idrici

Art. 8.8 – Materiali ecocompatibili

Art. 8.9 – Ottimizzazione del consumo energetico