

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

1. GENERALITÀ

Le norme d'attuazione del P.d.R. (Piano Particolareggiato di Recupero) trovano applicazione solo all'interno del "perimetro dell'area di intervento" indicato nella tav. 3, e prevalgono sulle previsioni del P.R.G., solo in mancanza della normativa specifica del P.d.R. si possono applicare le norme del R.E.

Il P.d.R. con le sue norme di attuazione, in applicazione della L.U.N. n. 1150/42 e successive modifiche, della L.R. n. 71/78, della L.R. n. 37/85, è uno strumento urbanistico esecutivo.

Gli interventi edificatori, pubblici o privati, sono subordinati soltanto al rilascio da parte del Sindaco delle singole concessioni edificatorie, o delle autorizzazioni, in tutte le zone oggetto di intervento ricadenti nell'ambito del P.d.R.

Le norme di attuazione del P.d.R. si applicano per realizzare sia gli interventi pubblici sia quelli privati.

Appartengono alla categoria degli interventi pubblici tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite dall'art. 4 della L.N. n. 847/64 e dell'art. 44 della L.N. n. 865/71, nonché ogni altra infrastruttura che si può rendere necessaria per l'attuazione.

La validità del piano è di 10 anni a partire dalla data della sua attuazione.

2. NORME GENERALI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERVENTO PUBBLICO

Qualsiasi opera muraria di recinzione o di contenimento delle terre deve costituire opera architettonica compiuta e decorosa.

3. NORME PARTICOLARI

3.1. STRADE

Le strade previste nel piano sono di tipo carrabile.

La larghezza delle sezioni è variabile da 10.00 ml. a 18.00 ml.

Le strade con sezione 10.00 ml. sono costituite da due corsie di larghezza ml. 3.25 per i due sensi di marcia; e da due marciapiedi di larghezza ml. 1.75.

La tangenziale ad ovest della ex S.S. 121 ha la sezione tipo uguale a quella della sua continuazione che costeggia il 1° comparto P.E.E.P. per la quale è stato già redatto il progetto esecutivo.

Per le strade di sezione maggiore o uguale a 10.00 ml. non sono consentiti marciapiedi di larghezza inferiore a 1.50 ml.

I marciapiedi di larghezza maggiore o uguale a 2.00 ml. devono essere alberati.

Non sono consentite sui marciapiedi le installazioni di edicole o altro se non consentono un passaggio per i pedoni di larghezza almeno di 1.50 m. e ciò anche per consentire il transito di veicoli al servizio delle persone invalide.

I marciapiedi non devono essere occupati dalle scivole dei garages che devono essere realizzate nella proprietà privata.

La ciglionatura dei marciapiedi deve essere realizzata con materiale lapideo avente buone caratteristiche meccaniche e di resistenza all'usura, come pure la fascia ai bordi della strada.

La pavimentazione dei marciapiedi deve essere realizzata con materiale non sdruciolevole.

In tutti i punti di attraversamento pedonale il marciapiede deve presentare una piccola rampa di pendenza non superiore al 15% per facilitare il percorso ai portatori di handicaps, ecc.

La rampa deve essere realizzata con lo stesso materiale della ciglionatura.

Sono vietate immissioni non previste nel piano.

Nei marciapiedi alberati, in corrispondenza dell'albero, dovrà essere previsto il ricoprimento dell'aiuola a servizio, mediante griglia che consenta l'irrigazione ma non interrompa la continuità del marciapiede.

3.2 PARCHEGGI

Gli accessi alle aree di parcheggio devono essere distanti dagli incroci stradali e nella posizione indicata in planimetria.

In qualche caso il parcheggio può essere costituito dai posti macchina ai quali si accede direttamente dalla corsia di marcia della strada adiacente. Negli altri casi invece dovrà essere costituito dalla corsia di marcia propria e dai posti macchina.

L'uno e l'altro tipo dovranno comunque essere come da disegno nella planimetria.

Quando il marciapiede adiacente al parcheggio ha larghezza maggiore o uguale a 2.00 ml. deve essere opportunamente alberato.

Non è consentito recintare i parcheggi oppure creare per essi muri di sostegno di altezza superiore a ml. 3.50.

Inoltre deve essere garantito lo standard minimo di un posto riservato ai portatori di handicaps ogni 50 disponibili o frazioni di cinquanta, con un minimo assoluto di uno, in base al D.P.R. n. 384/78 e alla Circolare Ministeriale LL.PP. n. 310 del 7 marzo 1980.

I parcheggi riservati ai veicoli degli invalidi devono essere segnalati con la relativa segnaletica orizzontale e verticale ben visibile nelle ore diurne e notturne.

3.3 VERDE PUBBLICO

Dove si prevedono aiuole vanno previsti gli idranti per l'irrigazione.

E' opportuna la presenza di panchine per la sosta. Possono trovare posto in queste aree le edicole, i chioschi e le cabine telefoniche.

3.4 VERDE ATTREZZATO

La tipologia di verde attrezzato è quella di vicinato.

Sono da prevedere in tali aree luoghi di sosta attrezzati con panchine e alberati con alberi a foglie caduche.

3.5 ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

Sono stati previsti i parcheggi per la sosta delle auto degli utenti nelle adiacenze delle attrezzature.

All'interno, nell'area di pertinenza degli edifici, sono da prevedere posti macchina in numero sufficiente per gli addetti al servizio, e cioè in numero almeno pari a quello degli addetti.

I parcheggi per la sosta delle auto degli addetti, se esterni agli edifici, devono essere opportunamente alberati.

3.6. AREE DI INTERVENTO DA PARTE DEI PRIVATI

Sono le aree indicate nella tavola di variante al P.R.G. come aree "B1", "B2", "B3", "BR1", "BR2", "CD1", "CD2".

Gli interventi possibili in dette aree sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, risanamento, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso.

La realizzazione di dette opere è subordinata al rilascio della relativa concessione o autorizzazione.

Per le aree "CD1", "CD2", si vedano i par. 4.5.1. e 4.5.2.

Il cambio di destinazione d'uso, se permesso dalla destinazione di zona omogenea, può avvenire purché il concessionario reperisca le relative aree da adibire a parcheggio nella quantità stabilita dalla relativa normativa vigente.

L'edificazione in tali zone è subordinata alle norme generali per l'edificazione che seguono, che nelle aree indicate nella tav. n. 3 del P.d.R. sostituiscono le norme del regolamento edilizio.

Solo in mancanza di prescrizioni specifiche si possono attuare le norme del R.E.

4. NORME GENERALI CHE REGOLANO LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI PRIVATI

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dal P.d.R., è regolata dalle norme che seguono.

4.1. INDICI E PARAMETRI

Per la definizione degli indici e dei parametri si rimanda al R.E. annesso al P.R.G.

4.2. EDIFICAZIONE NELLE AREE INDICATE "B1", "B2", "B3"

L'intervento costruttivo in queste aree è normato come da R.E. annesso al P.R.G., con riferimento al singolo lotto.

4.3. ZONA "BR1" DI COMPLETAMENTO E TRASFORMAZIONE

In queste aree le aree libere non possono essere edificate, ma devono essere lasciate a verde privato.

Gli interventi consentiti sono quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, nonché di sopraelevazione e trasformazione mediante demolizione e ricostruzione.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione si dovranno attuare secondo le norme di cui al successivo paragrafo 4.4..

Gli edifici che hanno ultimata la struttura portante di almeno una elevazione fuori terra, o anche le sole fondazioni, se ammissibili a sanatoria possono ottenere la concessione ad edificare ulteriori sopraelevazioni solo se non supereranno (comprese le sopraelevazioni) l'altezza di 11.00 ml. e l'indice fondiario di 5,00 mc/mq per lotti di superficie superiore a 200 mq; il volume di 1000 mc per lotti di superficie compresa fra i 120 e 200 mq; l'indice fondiario di 9.00 mc/mq per lotti minori di 120 mq. In ogni caso il numero massimo di piani non può essere maggiore di 3, e l'altezza massima maggiore di 11.00 ml.

Nel caso di costruzioni realizzate abusivamente in difformità rispetto alle distanze minime di cui al successivo paragrafo 4.4. ed alle norme igieniche prescritte dal R.E.C., non sono ammessi ulteriori aumenti del volume esistente, ma soltanto interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle norme sopra citate.

Non è concesso aumentare la superficie coperta utilizzata, se non nei casi di demolizione e ricostruzione.

La concessione in sanatoria deve contenere gli obblighi a rispettare le norme generali per l'edificazione per la parte non realizzata.

Sono ammissibili a sanatoria le costruzioni che alla data sopraindicata superavano gli indici sopra indicati.

4.4. ZONA "BR2" DI COMPLETAMENTO

L'edificazione nelle zone "BR2" è regolata dalle norme di cui all'art.59 del R.E.C. relativo alle zone "B2", fatta eccezione per quanto segue.

La distanza minima tra i fabbricati prospicienti deve essere non minore della maggiore delle altezze dei due fabbricati se entrambi di nuova costruzione, oppure dell'altezza del fabbricato di nuova costruzione, e comunque non inferiore a 10.00 ml.

Sono consentite costruzioni in aderenza nel rispetto delle relative norme.

Nel caso in cui il lotto è delimitato da un percorso o piazza pubblici, la distanza minima delle costruzioni dal confine del lotto è di 0.00 ml.

Negli altri casi la distanza minima delle costruzioni dai confini del lotto è di 5.00 ml.

Sono fatti salvi i casi in cui sono prescritti gli allineamenti (tav. 4).

Per la normativa sugli aggetti e le sporgenze si rimanda all'art. 27 del R.E. annesso al P.R.G.

4.5. ZONA "CD" ESPANSIONE MISTA RESIDENZA E COMMERCIO

Le zone indicate come "CD" nella tavola "Stralcio del P.R.G." non esistono più nel P.d.R.

Si è fatta la distinzione (tav. 3) in due sottozone "CD1" e "CD2" per differenziare il completamento nelle aree già soggette ad edificazione da quello nelle aree libere.

4.5.1. ZONA "CD1" COMPLETAMENTO E TRASFORMAZIONE IN AREA MISTA RESIDENZA E COMMERCIO

In dette zone le aree libere non possono essere soggette ad edificazione, ma devono essere adibite a parcheggio e a verde pubblico per una misura di 8° mq per ogni 100 mq di superficie destinata ad attività commerciale o ricreativa.

Dove non è possibile reperire per intero questa quantità è imposto di lasciare a verde pubblico e a parcheggio pubblico lo spazio del lotto libero da edificazione.

La posizione dei parcheggi indicati in planimetria non può essere variata.

Gli interventi consentiti sono quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, nonché di sopraelevazione e trasformazione mediante demolizione e ricostruzione.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione si dovranno attuare secondo le norme di cui al successivo paragrafo 4.5.2.

I fabbricati che hanno ultimata la struttura portante o anche solo le fondazioni, se ammissibili a sanatoria, possono ottenere la concessione ad edificare ulteriori sopraelevazioni solo se non supereranno (comprese le sopraelevazioni) l'altezza massima di ml 11.50, l'indice fondiario di 5.00 mc/mq, e il numero massimo di 3 piani.

Nel caso di costruzioni realizzate abusivamente in difformità rispetto alle distanze minime ed alle norme igieniche prescritte dal R.E.C., non sono ammessi ulteriori aumenti del volume esistente, ma soltanto interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle norme sopra citate.

Gli usi consentiti sono: botteghe, uffici commerciali, sale da spettacolo, residenza.

4.5.2. ZONA “CD2” COMPLETAMENTO IN AREA MISTA RESIDENZA E COMMERCIO

L'edificazione delle aree “CD2” è soggetta alle prescrizioni che seguono :

la dimensione minima del lotto edificabile è di 300.00 mq; l'indice di fabbricazione fondiaria massimo è di 5.00 mc/mq; l'aliquota massima del volume destinabile a residenza è il 60%;

l'altezza massima dei fabbricati è di ml 11.50 : il numero massimo di piani è 3;

gli usi consentiti sono : botteghe, uffici commerciali, sale da spettacolo, residenza (nei limiti di cui sopra): le tipologie ammesse sono tutte.

E' fatto obbligo di adibire a parcheggio pubblico e a verde pubblico 80 mq di superficie per ogni 100 mq di superficie da destinare ad attività commerciale o ricreativa.

La posizione dei parcheggi indicati in planimetria non può essere variata.

4.6. ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

In tutti i lotti indicati come “BR1” e “CD1” le aree non occupate dai fabbricati non possono essere edificate (se non nei casi di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle relative norme) ma devono essere adibite a verde privato. E' consentita la recinzione dei lotti edificabili a condizione che questa non costituisca una barriera continua per la visibilità, e che costituisca opera architettonicamente compiuta e decorosa. La tipologia ammessa è libera.

Dove i piani terra degli edifici , pubblici e privati , sono adibiti a portici non è consentito il parcheggio di autoveicoli sotto di essi, che pertanto devono essere realizzati in modo da impedirne l'accesso.

Gli edifici, pubblici e privati, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in maniera da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle pareti esterne dei fabbricati che potranno essere realizzati, è vietato sistemare tubi di scarico e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda di inserirli armonicamente nel contesto.

Le tubazioni, sia telefoniche, sia elettriche, non devono essere poste all'esterno se non in appositi incassi.

5 AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO

5.1. GENERALITÀ'

Per tutti i fabbricati elencati nella tav. 6, nella “Tabella dei fabbricati vincolati” vale lo stesso tipo di vincolo : essi possono essere sottoposti agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria mentre è escluso ogni altro tipo di intervento.

Le aree degli isolati su cui insistono questi fabbricati sono soggette alle prescrizioni che seguono.

Le destinazioni d'uso attualmente consentite sono quelle delle aree individuate dal retino che contraddistingue l'isolato.

L'area di pertinenza, dove esiste, è da destinare a verde privato.

Quando si verificano la demolizione o condizioni di inagibilità per questi fabbricati, l'area su cui insistono, assieme all'area di pertinenza, verranno acquisite dal Comune e avranno le destinazioni sotto specificate.

Tutti gli isolati sotto elencati sono visualizzati nella tav. 5 “ Individuazione comparti ed isolati”.

5.2.1. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Isolato n. 11

L'area di questo isolato dovrà essere destinata a parcheggio in maniera che si vengano a ingrandire i due parcheggi così costituiti P3 e P4.

Isolato n. 13

L'area di questo isolato dovrà avere destinazione di zona "f" che si accorperà all'area "24".

Isolato n. 35

L'area di questo isolato dovrà avere destinazione di Verde Pubblico che si accorperà all'area "48".

Isolato n. 40

L'area di questo isolato dovrà avere destinazione di zona "f" e dovrà accorparsi all'area "49".

Isolato n. 45

La parte di isolato su cui ricade il fabbricato 45a, delimitata dalla zona "f" (n. 50), dal parcheggio P 17. e dal piano verticale che separa la zona "f" (n. 50) e l'isolato della zona "CD2", n. 76, dovrà avere destinazione di zona "f".

Isolato n. 59

Questo isolato dovrà essere diviso in due parti con destinazione diversa.

La parte delimitata dal parcheggio P20, dal parcheggio P21, dalla pubblica viabilità e dal piano verticale che separa il parcheggio P2 e PI dalla zona E2 a ridosso della tangenziale est, dovrà essere destinata a parcheggio: la restante parte dovrà essere destinata a verde agricolo E2.

Isolato n. 64 - 65

La parte di isolato più vicina alla limitrofa tangenziale est, dovrà essere destinata a fascia di rispetto per la tangenziale stessa.

Questa parte è individuata dalla porzione di fascia di rispetto (considerata di ampiezza costante pari a 20.00 ml dal bordo più ad est della carreggiata di detta tangenziale) che si sovrappone all'isolato.

La restante parte di isolato è da destinare a verde agricolo "E2".

Isolato n. 66 La parte di isolato più vicina alla limitrofa tangenziale est, dovrà essere destinata a fascia di rispetto per la tangenziale stessa.

Questa parte è individuata dalla porzione di fascia di rispetto, considerata di ampiezza costante pari a 20.00 ml dal bordo più ad est della carreggiata di detta tangenziale, che si sovrappone all'isolato.

Isolato n. 72

L'area di questo isolato dovrà avere destinazione a verde agricolo "E2".

Isolato n. 77 a

L'isolato su cui ricade il fabbricato 77a dovrà essere destinato a verde stradale e ornamentale.