

**COMUNE DI MARINA DI GIOIOSA J. (RC)**  
Assessorato all'Urbanistica

**Interventi di Programmazione Urbanistica**  
(Attuazione Delibera GM n. 121 del 10.09.2002)  
(Determinazione n. 20 del 27.01.2003)

APPROVATO CON DELIBERA DEL  
CONSIGLIO COMUNALE N° 49 DEL  
10/09/2002  
SECRETARIO COMUNALE  
DOTT. DOMENICO MARRA

REGIONE CALABRIA  
PARERI GEOMORFOLOGICI  
Ufficio 296 Reggio Calabria

Marina di Gioiosa Jonica

Visto : con riferimento alla nota pari data e numero

N. Prot. 32 Regio Cal. 07 MAR. 2005  
Il funzionario (Geol. Bruno Panagia) Dirigente dei Servizi (Arch. Roberto La Scarpia)



E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

27 GEN. 2005

UFFICIO TECNICO COMUNALE



**PIANO PARTICOLAREGGIATO ex-Lege 1150/42**  
**ZONA B4 "RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Località Porticato

APPROVATO CON DELIBERA GIUNTA  
COMUNALE N° 54 DEL 8/03/2005  
IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT. ARTURO TRESOLDI

ADOTTATO CON DELIBERA DEL  
CONSIGLIO COMUNALE N° 20 DEL  
3/03/2005  
IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT. ARTURO TRESOLDI

**PROGETTISTA**

PRAXIS srl - Arch. Bianca Paleologo

**CONSULENTE GENERALE**

Prof. Ing. Giuseppe Imbesi

PRAXIS srl  
L'Amministratore Unico  
Arch. B. PALEOLOGO

ALBO PROVINCIALE INGEGNERI  
DOTT. ING. GIUSEPPE IMBESI  
I.N.B.E.S.  
Soc. Tech. Reggio Calabria

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**NT**

## **Sommario**

### **TITOLO I° NORME GENERALI, CONTENUTI E FINALITA' DEL PIANO**

- Art. 1 -Elaborati
- Art. 2 -Rispetto della Legge 1150/42 e delle prescrizioni di PRG
- Art. 3 -Validità delle Norme
- Art. 4 -Definizioni

### **TITOLO II° CARATTERI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

- Art. 5 -Valore prescrittivo ed indicativo degli interventi
- Art. 6 -Categorie di intervento
- Art. 7 -Interventi edilizi e regole edificatorie
- Art. 8 -Regole per la definizione delle cubature
- Art. 9 -Regole per la definizione dei lotti edificabili
- Art. 10 -Opere di urbanizzazione primaria
- Art. 11 -Opere di urbanizzazione secondaria

### **TITOLO III° PRESCRIZIONI DI CARATTERE MORFOLOGICO E AMBIENTALE**

- Art. 12 -Decoro generale
- Art. 13 -Salvaguardia dei valori ambientali
- Art. 14 -Aspetto e manutenzione degli edifici
- Art. 15 -Impianti tecnologici ed opere di bonifica igienica
- Art. 16 -Opere canalizzate di urbanizzazione primaria
- Art. 17 -Illuminazione pubblica
- Art. 18 -Abbattimento barriere architettoniche

### **TITOLO IV° PRESCRIZIONI PER LE PAVIMENTAZIONI, LE SISTEMAZIONI ESTERNE E L'ARREDO URBANO**

- Art. 19 -Pavimentazioni e sistemazioni a terra
- Art. 20 -Sistemazione di aree non edificabili
- Art. 21 -Regole morfologiche per l'occupazione di spazi pubblici
- Art. 22 -Verde privato
- Art. 23 -Arredo urbano

### **TITOLO V° PROCEDURE ATTUATIVE**

- Art. 24 -Soggetti attuatori
- Art. 25 -Procedure di intervento pubblico
- Art. 26 -Programmazione economica e priorità di intervento
- Art. 27 -Progettazioni di dettaglio
- Art. 28 -Procedure di intervento privato
- Art. 29 -Espropri
- Art. 30 -Gli atti amministrativi

Art. 31 -Deroghe al Permesso di costruire

Art. 32 -Documentazione da allegare alle domande di intervento

Art. 33 -Provvidenze e agevolazioni

## TITOLO I° NORME GENERALI, CONTENUTI E FINALITA' DEL PIANO

### Art. 1 -Elaborati

Il presente Piano Particolareggiato (nel seguito chiamato PP o Piano) si compone dei seguenti elaborati:

#### A) Analisi dello stato di fatto

Tav.	Titolo	Rapp.
1A	Il Piano Particolareggiato nelle previsioni di PRG	1:5.000
2A	Ripartizione particellare e Ditte interessate	1:2.000
3A	I caratteri fisici e l'uso del suolo	1:2.000
4A	Rilievo del patrimonio edilizio esistente	1:2.000
5A	I caratteri tipologici del costruito	1:2.000
6A	La consistenza edilizia	1:2.000
7A	Lo stato di conservazione	1:2.000
8A	Le opere di urbanizzazione a rete	1:2.000

#### B) Progetto

Tav.	Titolo	Rapp.
1P	Il nuovo assetto viario nel contesto del settore urbano	1:1.000
2P	La planimetria di progetto	1:1.000
3P	La geometria della rete stradale	1:1.000
4P	La rete fognante	1:2.000
5P	La rete idrica	1:2.000
6P	La rete di pubblica illuminazione	1:2.000
7P	Il quadro delle acquisizioni e delle urbanizzazioni	1:2.000
8P	Prescrizioni e Raccomandazioni	1:1.000
9P	Le Aree B3-B4 nell'assetto del centro urbano	1:2.000
10P	La sovrapposizione delle prescrizioni geologiche	1:2.000

<b>RT</b>	Relazione Tecnica <i>Allegati: 1 - Quadro delle particelle catastali interessate dal perimetro di Piano B4 2 - Consistenza e condizione d'uso degli edifici esistenti 3 - Quadro delle consistenze particellari e relative indennità d'esproprio 4 - La proposta di Progetto Integrato di intervento</i>
<b>NT</b>	Norme Tecniche di Attuazione

<b>Allegato</b>	Schede di rilevamento del patrimonio edilizio esistente
-----------------	---

### Art. 2 -Rispetto della Legge 1150/42 e delle prescrizioni di PRG

Il Piano è stato redatto ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni, assumendo come compito la specificazione attuativa delle previsioni di Piano Regolatore Generale vigente, relative alla zona B4 di "completamento residenziale".

Gli interventi su edifici, aree, manufatti ed opere ricadenti all'interno del perimetro di tale zona devono essere conformi alle prescrizioni delle presenti Norme e degli elaborati di Progetto che costituiscono parte integrante del Piano.

Per quanto non espressamente di seguito indicato, oltre alle norme di attuazione relative alla Zona "B4" del PRG vigente, si applicano le leggi e i regolamenti vigenti in materia.

Il PRG del Comune, adottato con Deliberazione Commissario ad acta n. 55 del 23.09.1996 ed approvato dalla Regione Calabria con DPGR n. 506 del 22.09.1998, nei riguardi delle zone di Completamento Residenziale B4 prevede la normativa di seguito riportata.

**PREVISIONI DI PRG – STRALCIO NTdA (Art. 12)**

**ZONA B -Residenziale di completamento**

Vi ricadono le parti del territorio già edificate o, comunque, interessate dall'edificazione nei limiti stabiliti dall'art. 2 del DM n.1444/68, nelle quali sono presenti, almeno in parte, opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Il PRG si attua attraverso singole concessioni edilizie, salvo quando è indicato un intervento urbanistico preventivo.

Sono state individuate cinque sottozone, evidenziate nella tavola P3 -"Zonizzazione" con diversa campitura, in cui l'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti.

*Omississ*

**SOTTOZONA B4 –RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Comprende un tessuto edilizio "spontaneo" e frammentario attraversato dalla strada comunale "Porticato" di antico tracciato.

L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti sia relativamente agli interventi edilizi che alle destinazioni d'uso.

<b>Interventi edilizi</b>	<b>Ambito interessato dal PP</b>
---------------------------	----------------------------------

Il rilascio delle concessioni edilizie, all'interno dell'ambito per come perimetrato nella Tav. P4 (PRG) - "Specificazione dei piani e dei progetti d'area", è subordinato ad un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (art. 13 della legge n.1150/42), teso a:

- definire e dimensionare la maglia viaria locale in relazione a quella di PRG;
- salvaguardare il percorso della strada "Porticato" di antico tracciato;
- favorire l'integrazione con le zone omogenee adiacenti;
- adeguare i servizi e le attrezzature pubbliche alle capacità insediative dell'area;
- individuare eventuali comparti edilizi di intervento unitario.

E' consentita:

- l'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti:  
 Iuf = 0.600 mq/mq.;  
 Hf = 7.50 ml.;  
 Dc = 5.00 ml. (non è ammessa l'edificazione in aderenza o sul limite di proprietà);  
 Df = 10.00 ml.;  
 distanze dai fili stradali per come prescritte dal Piano attuativo;
- la demolizione e la ricostruzione degli edifici, alle condizioni più favorevoli fra:  
 a) mantenimento dell'attuale ingombro a terra dei volumi e delle sagome esistenti;  
 b) mantenimento dell'attuale ingombro a terra, con Iuf = 0.600 mq/mq ed Hf = 10.50 ml.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione è obbligatorio, ove possibile, imporre allineamenti con gli edifici adiacenti con l'intento di migliorare la viabilità e uniformare le fronti.

In assenza di piano attuativo sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, opere interne e opere minori, per come definiti all'art. 9 delle Norme di PRG.

<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Ambito interessato dal PP</b>
---------------------------	----------------------------------

▪ <b>Residenziale</b>	- Abitazioni unifamiliari e plurifamiliari con accessori e pertinenze
▪ <b>Direzionale</b>	- Uffici di enti pubblici e di diritto pubblico; Uffici privati e studi professionali - Servizi pubblici di interesse comune - Servizi privati (scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti di analisi, ambulatori, edifici per la cultura, lo spettacolo, lo sport, ecc.)
▪ <b>Commerciale</b>	- Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza - Esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.) - Esercizi pubblici di interesse comune; Esercizi commerciali all'ingrosso - Mercati di quartiere
▪ <b>Artigianale ed industriale</b>	- Attività artigianali non nocive - Depositi e magazzini non di vendita fino ad un massimo di 400 mq. - Depositi e magazzini non di vendita ubicabili in locali interrati, seminterrati e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni

### **Art. 3 - Validità delle Norme**

Le presenti Norme, complementari agli elaborati grafici di cui all'Art. 1, definiscono la disciplina particolareggiata e l'assetto della zona B4, in attuazione agli artt. 12 e 25 del PRG vigente.

Il Piano, esteso sulla superficie di 88.000 mq. (delimitata, a sud, dall'area urbana di Torrevecchia "zona B3" e per il resto da aree agricole prossime ai nuclei abitati di Schiavo-Cavalleria-Pantalogna-Spilinga-Romanò), interessa i fogli di mappa catastali n. 11-12-17-18 del Comune di M. di Gioiosa J. e le particelle catastali riportate nell'Allegato 1 della Relazione.

Dovrà essere attuato entro dieci anni dalla sua approvazione. Trascorso tale termine diverrà inefficace per la parte non ancora realizzata, anche riguardo alle espropriazioni previste.

Nei confronti dei privati, in ogni modo, resta fermo a tempo indeterminato, l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal PP (vedi Tav. 8P).

La delibera di adozione del Piano dà inizio all'applicazione delle misure di salvaguardia, con i poteri del Comune di sospendere ogni determinazione a proposito delle domande di intervento in contrasto con le previsioni attuative.

### **Art. 4 - Definizioni**

#### **- Superficie Fondiaria (Sf)**

Misura in mq. l'area sulla quale è consentita l'edificazione; si ricava dalla Superficie territoriale, sottraendo quella delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'unità minima in cui la Superficie fondiaria è suddivisibile è il lotto edificabile.

#### **- Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)**

E' il rapporto (mc/mq) tra il Volume edificabile e la Superficie fondiaria.

#### **- Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf)**

E' il rapporto (mq/mq) tra la Superficie totale coperta (Stc) di un fabbricato e la Superficie fondiaria (Sf).

*Il rapporto con l'Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) si può stabilire sulla base di una altezza dei piani (convenzionale e non prescrittiva) di m. 3.00 per destinazioni residenziali e di m. 4.00 per destinazioni non residenziali.*

#### **- Superficie coperta (Sc)**

Misura in mq la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale sul terreno del volume edilizio fuori terra (delimitato dal paramento esterno della muratura di tamponamento di ciascun piano), con esclusione di:

a) aggetti (balconi, scale esterne, cornicioni e gronde) aperti almeno su due lati e non sporgenti più di ml. 1.50 dal filo del fabbricato, a qualsiasi quota si trovino rispetto al piano del terreno sistemato;

b) pensiline a copertura degli ingressi purché inferiori a 8.00 mq di superficie.

E' considerata Sc la parte eccedente tali misure e le scale, anche aperte, la cui struttura non sia aggettante.

#### **- Superficie totale coperta (Stc)**

Misura in mq la somma delle Superfici coperte (Sc) di ogni piano misurate all'esterno dei muri perimetrali, con le esclusioni di cui al punto precedente.

#### **- Lotto intercluso (L)**

- a) Superficie fondiaria delimitata per almeno due lati da edifici esistenti e, per almeno uno dei restanti lati, da superfici o altri spazi pubblici o di uso pubblico esistenti o previsti dal PRG o da uno strumento attuativo.
- b) Superficie fondiaria delimitata per almeno un lato da un edificio esistente e, per almeno due dei restanti lati, da superfici o altri spazi pubblici o di uso pubblico esistenti o previsti dal PRG e/o da presente PdR.

- Fronte Costruito (Fc)

E' la proiezione ortogonale sul piano verticale delle porzioni di facciata più esterne di una o più costruzioni, escluse le sporgenze che rivestono esclusivamente funzione ornamentale.

- Unità Edilizia (Ue)

Immobile che presenta caratteri strutturali, morfologici e tipologici unitari.

*Per determinati edifici di impianto originario, Il Piano prevede Unità Minime di Intervento (UMI) per le quali "raccomanda" il restauro ed il riuso ai fini sociali e collettivi.*

- Ambiti di Intervento Unitario (AIU)

Definiscono aree prevalentemente libere da costruzioni nelle quali il Piano, per una migliore utilizzazione fondiaria, "raccomanda" la progettazione e la realizzazione unitaria dei nuovi edifici, anche in forma consortile.

- Distanza o distacco dai confini o dal filo stradale (Dc)

Misura in ml la distanza minima fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza (con esclusione delle sporgenze che non concorrono alla formazione della superficie coperta) e la linea di confine o il ciglio della sede stradale.

*Il PP stabilisce un minimo assoluto di rispetto stradale, indicato come "filo minimo di edificazione" (vedi Tav. 8P).*

- Distanza o distacco fra le fronti o fra edifici (Df)

Misura in ml la distanza minima fra le proiezioni verticali di fabbricati che si fronteggiano, misurata nei punti di massima sporgenza, escluse le sporgenze che non concorrono alla formazione della superficie coperta.

Nel caso di fronti non paralleli la distanza minima prescritta deve essere rispettata anche nei punti di minore distacco.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, salvo il caso in cui, le parti che si fronteggiano, sono entrambe prive di finestre.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti finestrate di un medesimo edificio, salvo quando i fronti della costruzione costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto (1/4) della loro larghezza.

*La distanza fra due costruzioni o tra corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a ml. 10.00. La distanza tra le fronti si applica anche per le sopraelevazioni di fabbricati già esistenti.*

- Filo fisso di edificazione (Ff)

Rappresenta il riferimento prescrittivo per l'edificazione continua di nuovi fabbricati o di quelli demoliti e ricostruiti. Il PP individua nella Tav. 8P "fili fissi" da rispettare sull'antica via Porticato.

## TITOLO II° CARATTERI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

### Art. 5 -Valore prescrittivo ed indicativo degli interventi

Le indicazioni di Piano si riferiscono ad interventi a cui attribuire carattere "prescrittivi" o di "raccomandazione".

1. Hanno valore "prescrittivo":

- a) il perimetro delle aree oggetto del Piano, così come indicato nella tav. 2A "Ripartizione particellare e ditte interessate";
- b) i tracciati della viabilità veicolare (principale e secondaria) ed i relativi parcheggi in linea; nonché i percorsi pedonali e le loro integrazioni con i lotti fondiari, così come indicato nelle tavv. di Progetto;
- c) i sedimi destinati a "spazi pubblici" (Piazze, Aree di sosta, Verde pubblico attrezzato e attrezzature collettive);
- d) le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici;
- e) le norme per l'edificazione (indici fondiari, altezze, volumi, distacchi, ecc.);
- f) i fili fissi di edificazione sull'antica Via Porticato;
- g) i fili minimi di edificazione dai cigli stradali.

2. Hanno valore di "raccomandazione":

- a) i perimetri degli Ambiti Unitari di Intervento (AUI);
- b) gli immobili che determinano le Unità Minime di Intervento (UMI);
- c) Le regole edificatorie riguardanti le recinzioni dei lotti di intervento, il decoro delle facciate, l'eliminazione delle superfetazioni e degli annessi agricoli non più utilizzabili;
- d) Il progetto di sistemazione dell'asse di Via Porticato (zona B3) integrato alle aree di servizio della zona B4;
- e) Il restauro ed il riuso degli edifici, individuati nella tav. 8P con apposita campitura (vedi UMI), sui quali con interventi di iniziativa pubblica o privata si potranno favorire destinazioni d'uso a carattere sociale e collettivo, oltre che residenziale.

In particolare, per quanto riguarda l'intervento su Via Porticato (in adempimento alle prescrizioni di PRG che prevede la salvaguardia di tale strada), il Piano definisce una possibile soluzione progettuale planivolumetrica, suggerendo all'Amministrazione di attivare un possibile Progetto Integrato (ex-art. 16, commi 1 e 2 della Legge 179/92) o un Progetto di riqualificazione urbana, a seconda dei soggetti coinvolti e della disponibilità delle risorse finanziarie necessarie.

### Art. 6 -Categorie di intervento

Come previsto dal PRG, attraverso la "ristrutturazione urbanistica e edilizia" della zona "Porticato", si vuole garantire una maggiore regolarità d'impianto viario e tipologico-edilizio, oltre che realizzare una maggiore integrazione urbanistica con le zone omogenee adiacenti (Zone B3 sottoposte a Piano della viabilità), al fine di migliorare la fruibilità degli spazi pubblici e privati.

Per quanto possibile, si persegue l'inserimento di morfologie edilizie e funzioni abitative degli edifici, tendenzialmente già presenti nell'area, come processi di sostituzione edilizia più rispondente ad esigenze di modernizzazione.

Ad eccezione delle specifiche localizzazioni stradali (strade veicolari e parcheggi in linea) e degli spazi con funzione di "rivitalizzazione" dell'area (verde attrezzato, vie pedonali, parcheggi, piazze ed aree di sosta, sono mantenute le destinazioni d'uso consolidate nell'area,

con particolare riguardo a quella residenziale, così come indicato dalle NTdA del PRG vigente (art. 7 ed art. 12).

Il Piano si attua mediante interventi edilizi ed urbanistici così come definiti dall'art. 31 della L. 457/78 e successive modifiche e integrazioni, eseguiti dal Comune e da privati singoli o riuniti in consorzio, previa eventuale stipula di apposita convenzione.

Il Piano prevede le categorie di intervento edilizio di seguito riportate.

#### **0) MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)**

Riguarda "opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".

***Gli interventi sono attuabili su tutte le unità edilizie (o parti di esse) esistenti***

Sono da considerarsi interventi di MO riguardo le opere di finitura:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate, e interessanti porzioni limitate di esse, quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese di muratura, ecc.;
- risanamento sostituzione e risanamento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare;
- tinteggiatura esterna e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc.;
- sostituzione e posa in opera di tegole lesionate o mancanti, sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane, riparazione o rinnovo della impermeabilizzazione delle coperture piane.

Sono da considerarsi interventi di MO relativamente agli impianti tecnologici:

- riparazione, sostituzione e integrazione dei serbatoi di riserva idrica, delle cassette di distribuzione, delle canalizzazioni o tubazioni di adduzione, distribuzione e scarico delle acque, dei pozzetti di raccolta e di ispezione, degli apparecchi igienico-sanitari, delle canne di aerazione e dispersione dei fumi, delle canne centrali termiche e di ogni altra opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, ecc.

Non costituisce intervento di MO ogni operazione tesa a realizzare nuovi servizi igienico-sanitari o nuovi impianti tecnologici.

#### **1) MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)**

Consistono nelle 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 edilizie e non si apportino modifiche alle destinazione d'uso".

***Gli interventi sono attuabili su tutte le unità edilizie (o parti di esse) esistenti***

Sono da consolidarsi interventi di MS, per quello che riguarda le parti di edifici:

- rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;
- rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;

- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;
- consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e staffe di singole parti strutturali;
- ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.

Sono da considerarsi interventi di MS. per quello che riguarda gli impianti tecnologici:

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
- realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale.

Le modifiche conseguenti al rinnovo e alla sostituzione di tali parti, a meno che non si tratta di quelle necessarie a realizzare i servizi igienici e tecnologici di cui appresso, non devono comportare lo spostamento, l'eliminazione o l'esecuzione ex-novo di una qualsiasi di esse.

Tali modifiche si devono quindi limitare al cambiamento, ove indispensabile, del materiale con cui la parte sostituita o rinnovata era stata realizzata o alla modifica del suo spessore (sezione portante) se quella già esistente si era dimostrata non sufficiente staticamente o inefficace ai fini dell'isolamento termico e dell'umidità.

L'intervento di MS non può comportare operazioni quali lo spostamento di quote di coperture, solai, scale, lo spostamento della posizione di muri portanti, l'apertura di nuovi vani di comunicazione, la chiusura di vani esistenti.

L'intervento di MS non può, quindi, comportare operazioni volte a modificare la precedente consistenza delle unità edilizie sia per suddivisione che per accorpamento.

Non rientrano negli interventi di MS la realizzazione di nuovi servizi igienici e/o la loro riduzione, se preordinate ad una nuova destinazione d'uso dell'unità edilizia.

## 2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

Consiste in interventi "rivolti a trasformare le unità edilizie mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio del 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 e impianti".

Nell'ambito degli interventi di RE sono ricompresi anche quelli concernenti la demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volume, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Più specificatamente, gli interventi di RE sono rivolti alla riqualificazione funzionale ed ambientale delle unità edilizie interessate.

*Gli interventi si applicano su tutte le unità edilizie esistenti, ad eccezione dei "ruderi" per i quali l'attività di ricostruzione costituisce "nuova costruzione"*

Sono da considerare interventi di RE:

- la ristrutturazione interna;
- la demolizione e ricostruzione di tramezzi;
- la demolizione di strutture portanti con possibilità di spostamento della quota di imposta dei solai e dei tetti;
- la demolizione di strutture e di parti di edifici facenti parte anche di unità edilizie contigue, con possibilità di creare compenetrazioni funzionali fra più ambienti;
- la demolizione di superfetazioni sia nei prospetti esterni ed interni sia in sopraelevazione;

- l'apertura di nuove finestrate e vani di accesso limitati ai casi di assoluta mancanza di elementi di interesse storico-architettonico;
- l'installazione di nuovi corpi scala per soddisfare nuove esigenze distributive e nuove destinazioni d'uso;
- la dotazione di nuovi impianti igienici e tecnologici;
- la sostituzione o la modifica di coperture.

### 3) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RRC)

Consiste in interventi "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi le unità edilizie, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

*Gli interventi sono realizzati sul patrimonio edilizio esistente.*

*Anche se il Piano non individua particolari edifici cui rendere obbligatoria tale categoria di intervento, comunque indica "contenitori edilizi" per i quali si "raccomanda" il restauro, e quindi il riuso, ai fini sociali e collettivi.*

In particolare sono da considerarsi interventi di RRC:

- il consolidamento senza alcuno spostamento di strutture orizzontali, verticali e di copertura, con parziali sostituzioni nel caso non sia possibile il recupero di elementi strutturali esistenti;
- il restauro di fronti esterni, da riportare alle condizioni originarie;
- il restauro e la ridefinizione dell'impianto distributivo interno, senza alterazione dell'unità formale architettonica, ma con possibilità di modifiche per la dotazione di servizi igienico-sanitari, tecnologici, e la realizzazione di nuovi collegamenti verticali.

### 4) NUOVA COSTRUZIONE (NC)

Sono quelli di trasformazione edilizia, di cui al punto e) dell'art. 3 del DPR 06.06.2001, n.380 riguardanti i lotti liberi e quelli interessati da costruzioni esistenti indicati nella Tav. 8P.

Gli interventi di NC dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'Art. 2 delle presenti Norme ed in particolare le altezze massime consentite, le volumetrie previste e le altre prescrizioni fornite dalla citata Tav.8P.

Sono congruenti con la nozione di "nuova costruzione" gli interventi di ricostruzione dei "ruder".

In particolare sono da considerarsi interventi di NC:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, ecc.

### 5) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (DSR)

Consiste in interventi sui manufatti che, ancorché privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione, occupino aree scoperte o spazi liberi essenziali per la strutturazione dell'area.

In particolare l'Amministrazione comunale potrà operare tale tipo di intervento per gli edifici fronteggianti strade esistenti che necessitano di essere adeguate a standard dimensionali più accettabili.

#### **Art. 7 -Interventi edilizi e regole edificatorie**

1. Il Piano recepisce ed integra, specificandone il contenuto, le norme di carattere edilizio disposte dall'art. 27 delle NTdA del PRG vigente. In particolare:

- le costruzioni con qualsiasi destinazione d'uso richiesta non potranno sorgere sul limite di zona B4 per come definita dal perimetro di Piano;
- nei casi in cui la costruzione occupi una parte del lotto, il rilascio dell'atto concessorio è subordinato alla trascrizione di un vincolo "non aedificandi" sul suolo rimasto libero; vincolo accettato dal proprietario per sé, per i successori e per gli aventi causa;
- alla porzione di lotto utilizzata per il computo della consistenza edificatoria, oggetto del vincolo di cui sopra, è attribuita la destinazione di "verde privato";
- la superficie scoperta dei lotti dovrà essere recintata ed adibita a giardino privato o a parcheggio;
- le costruzioni situate su terreno in pendio non potranno sviluppare un volume f.t. (misurato a partire dalla quota di sistemazione del terreno sui lati perimetrali) maggiore di quello realizzabile qualora il terreno si ipotizzi pianeggiante;
- la situazione catastale di riferimento per il rispetto delle regole edificatorie di cui sopra è quella desumibile all'atto del rilascio del "permesso di costruire";
- eventuali cessioni di superficie fondiaria per il miglioramento degli spazi d'uso pubblico, non previsti dallo strumento urbanistico attuativo, non riducono la volumetria realizzabile sul lotto fondiario.

2. La tavola 8P, oltre a quanto già specificato, riporta:

- gli edifici esistenti sui quali eseguire gli interventi di cui ai punti 0-1-2-3 del precedente Art. 6, ovvero gli interventi di nuova costruzione (ampliamento e/o sopraelevazione) nei limiti stabiliti dal precedente Art. 2 delle presenti NTdA.
- le aree fondiarie libere, di completamento edilizio nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente Art. 2 delle presenti NTdA e di quelle contenute nella stessa tav. 8P;
- i "fili fissi di edificazione", prescritti al fine di favorire il mantenimento dei caratteri morfologici della Via Porticato;
- i "fili minimi di edificazione", prescritti al fine di favorire una migliore funzionalità delle sedi stradali.

I fili fissi di cui sopra sono da rispettare sia per quanto riguarda le nuove costruzioni sia per quelle esistenti ricostruite a seguito di demolizione.

A seguito dell'approvazione del Piano, gli interventi sui lotti edificatori saranno consentiti a condizione che saranno stati assicurati quanto meno i servizi tecnologici principali (accesso stradale esistente o a cura della proprietà, rete fognante e rete idrica).

#### **Art. 8 -Regole per la definizione delle cubature**

- Nelle unità edilizie esistenti, nel caso di Ristrutturazione Edilizia, è ammesso l'incremento di cubatura necessario per l'adeguamento delle altezze nette interne degli ambienti ai valori minimi delle norme di legge (m. 2,70 se abitabili e m. 2,40 se destinati a vani accessori secondo il disposto dell'art. 43 della Legge n.457/78).
- Per gli edifici esistenti possono autorizzarsi aumenti di cubatura fino ad un max del 15% del volume esistente a condizione che siano eliminati i servizi precari e/o in superfetazione.

- Nel caso di accorpamenti di più unità edilizie è consentita l'utilizzazione a scopo edificatorio dei cavedi, con conseguenti incrementi di volume e superficie utile. Tale incremento tende a facilitare il carattere distributivo degli edifici e la razionalizzazione degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari. Ciò, sia che la RE preveda di eseguire interventi di recupero di un edificio esistente sia che preveda per lo stesso edificio interventi di demolizione e ricostruzione.
- Aumenti di volume possono determinarsi (ed essere autorizzati) nei lotti liberi interclusi di superficie compresa fra i 60-120 mq. In tali casi, nel rispetto dei diritti dei terzi sui distacchi, è possibile realizzare corpi di fabbrica con altezza max di 7,50 ml.

#### **Art. 9 -Regole per la definizione dei lotti edificabili**

Entro i limiti delle presenti Norme, è possibile incrementare le superfici utili fondiari già edificate alla data di adozione del Piano. Ciò, accorpando al lotto su cui insiste l'edificio terreno contiguo libero da costruzioni. Fa eccezione il caso in cui si determini un lotto la cui cubatura realizzabile sia già stata utilizzata dal fabbricato esistente

E' ammesso il coacervo delle aree libere, limitatamente alle particelle catastali (per come risultano all'atto dell'adozione del Piano) sulle quali il perimetro di Piano determina in parte il carattere della zona B4 edificabile ed in parte il carattere della zona E2 agricola. L'edificazione potrà avvenire nei limiti di cui al precedente Art. 2 delle presenti NTdA. In tal caso il rilascio dell'atto concessorio è subordinato alla trascrizione di un vincolo sulla parte di suolo rimasto libero che "concorre" alla realizzazione dell'edificio in zona B4.

#### **Art. 10 -Opere di urbanizzazione primaria**

##### **A) Rete viaria e parcheggi**

La rete viaria di progetto o esistente da adeguare comprende:

- strade urbane principali (Tipo A), con sezione di 19,00 ml. (2 corsie per senso di marcia da 3,50 ml.; marciapiedi da 1,50 ml. e spartitraffico centrale da 1,00 ml.);
- strade urbane secondarie (Tipo B), con sezione di 10,00 ml. (1 corsia per senso di marcia da 4,00 ml.; marciapiedi da 1,00 ml.);
- strade di distribuzione alle aree fondiari (Tipo C), con sezione prevalentemente di 6-8,00 ml. con o senza marciapiedi laterali.

La rete viaria ed i parcheggi, saranno realizzati secondo le indicazioni riportate nello specifico elaborato di progetto (vedi tav. 3P), riguardo il dimensionamento delle sedi veicolari, i caratteri costruttivi ed i materiali impiegati.

##### **B) Reti tecnologiche**

1. Per i percorsi di massima delle opere canalizzate (fognante, idrica, elettrica e di pubblica illuminazione) ed i relativi particolari costruttivi, valgono le indicazioni riportate negli specifici elaborati di Piano (vedi tavv. 4P-5P-6P).

Le relative opere dovranno essere eseguite secondo le direttive indicate dall'UTC.

2. Tutte le opere dovranno essere realizzate prima degli interventi di pavimentazione stradale e della sistemazione delle aree di servizio.

3. La loro realizzazione resta, comunque, subordinata alla redazione di un progetto esecutivo di iniziativa pubblica o anche privata. L'obbligo di tale Concessione non sussiste qualora sia l'Amministrazione stessa ad avere la titolarità del progetto.

#### **Art. 11 -Opere di urbanizzazione secondaria**

##### **A) Attrezzature e servizi**

La tavola 8P, oltre a quanto già specificato, indica:

- l'area libera da destinare ad Attrezzature e servizi di quartiere in grado di accogliere sia "attività collettive" pubbliche e/o private di uso pubblico (civiche, sociali e culturali) sia "verde pubblico attrezzato".
- l'area libera da destinare a "Piazza" direttamente connessa all'area dei servizi alla viabilità (veicolare e pedonale) e ai parcheggi.
- le aree destinate ai "percorsi pedonali", alla sosta, al ristoro e allo svago, in cui predomina il verde come elemento di connessione ma anche di principale fruizione.
- gli edifici sui quali favorire interventi pubblici e/o privati di recupero edilizio e funzionale per un loro riuso a fini sociali e collettivi (tale previsione ha carattere indicativo e non prescrittivo).

Per l'area di verde pubblico sono consentite unicamente costruzioni che integrano la specifica destinazione di zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, ritrovi, piccole strutture ricreative, ricettive e ristorative. Per l'area si suggerisce di costituire un servizio di custodia ed un sistema di recinzione interamente in ferro battuto per consentire la chiusura nelle ore notturne.

Le sistemazioni a verde saranno realizzate con la messa a dimora di essenze arboree e arbustive autoctone di facile manutenzione.

Le eventuali attività collettive potranno essere previste in una costruzione da realizzare a 2 piani ft (H=7,50 ml) con Stc = 150 mq).

La costruzione potrà essere eseguita sia dall'Amministrazione pubblica che dai privati, sull'area ottenuta in concessione, oppure offerte a quest'ultimi solo in gestione. L'intervento dei privati deve essere regolato da apposita convenzione

I percorsi pedonali saranno pavimentati con lastre di pietra naturale e provvisti di luoghi di sosta attrezzati con panchine

#### B) Modalità attuative

Per le aree interessate ad opere di urbanizzazione secondaria, prima di qualsiasi atto concessorio è necessario che l'Amministrazione comunale, sulla base di quanto descritto e contenuto nella Relazione illustrativa di Piano, oltre che nelle Tavv. P di Progetto, promuova un progetto unitario per la sistemazione del verde, dei percorsi pedonali, la localizzazione delle attrezzature, nonché le opere di urbanizzazione primaria.

Il Comune può affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che eseguono gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato.

## **TITOLO IV**

### **PRESCRIZIONI DI CARATTERE MORFOLOGICO E AMBIENTALE**

#### **Art. 12 -Decoro generale**

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, la coloritura delle facciate, le applicazioni di carattere commerciale e reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche, le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne Radio-TV, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di decoro e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

#### **Art. 13 -Salvaguardia dei valori ambientali**

Gli interventi di Piano sia pubblici che privati devono essere attuati nel pieno rispetto delle caratteristiche ambientali della zona. Nel contesto delle operazioni ammesse (concessioni e autorizzazioni) è necessario proporre azioni che, attraverso le destinazioni d'uso previste, gli spazi e le aree di uso pubblico proposte, migliorino i valori ambientali dell'area.

La parte centrale dell'area interessata dai fronti edificati di Via Porticato va salvaguardata (e nel suo complesso valorizzata), vietando il traffico veicolare e disponendo il conseguente aumento delle aree riservate ai pedoni, ad integrazione delle Piazze ed Aree di sosta evidenziate nella tav. 8P (vedi anche il Progetto di Piano B3).

#### **Art. 14 -Aspetto e manutenzione degli edifici**

La Commissione Edilizia, nell'esprimere i pareri sui progetti dovrà salvaguardare l'unità architettonica del Piano adottando criteri di valutazione omogenei per tutte le richieste di intervento.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne dell'edificio e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, intonaci, rivestimenti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione nel tempo.

Ai progettisti potrà essere richiesta l'indicazione dei materiali e dei colori impiegati per la finitura degli edifici. Tale indicazione dovrà essere contenuta in apposito elaborato grafico allegato al progetto, contenente i particolari costruttivi degli elementi di facciata più significativi, redatti in scala non inferiore al rapp. 1:20.

In ogni caso è obbligatorio il deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato.

Nelle pareti esterne è vietato sistemare

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Responsabile dell'UTC competente, sentita eventualmente la Commissione edilizia, ordina di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

#### **Art. 15 -Impianti tecnologici ed opere di bonifica igienica**

E' tassativamente vietata ogni opera che nuoce al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini. L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In particolare, nella realizzazione degli impianti tecnologici si dovrà tener conto di quanto segue.

1. E' vietata, sulle pareti esterne, la sistemazione di tubi di scarico, di adduzione acqua, gas, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, nonché di cavi elettrici, televisivi, telefonici, ecc. Tali impianti dovranno essere previsti, esclusivamente sottotraccia o in appositi incassi (non murati solo nel caso delle tubazioni del gas), a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.
2. Sono da escludere tassativamente gli impianti igienico-sanitari realizzati a sbalzo.
3. E' vietata l'installazione di cassoni, caldaie, condizionatori in posizioni di contrasto con il decoro urbano.
4. Le antenne televisive dovranno essere centralizzate per ogni edificio plurifamiliare ed in generale dovranno essere collocate nella parte più interna della costruzione.
5. Le canne fumarie e quelle delle eventuali aerazioni forzate, dovranno essere raggruppate abbinando almeno le unità edilizie contigue e dovranno essere adeguatamente studiate dal punto di vista architettonico qualora rimangono in vista.

In tutti gli edifici nei quali è riscontrabile un eccessivo grado di umidità o sono evidenti assorbimenti di acqua da parte delle murature, dovranno essere eseguite opere di bonifica atte ad eliminare gli inconvenienti lamentati. In caso contrario la destinazione d'uso dei locali interessati potrà essere solo quella di magazzino o di deposito, con esclusione anche di attività artigianali e commerciali.

#### **Art. 16 -Opere canalizzate di urbanizzazione primaria**

Tutte le opere canalizzate (fognature, rete idrica, allacci Telecom, Enel, ecc.) dovranno essere realizzate o completate o, eventualmente razionalizzate e ristrutturare, prima degli interventi di adeguamento o rifacimento di pavimentazioni pedonali, di strade o spazi pubblici.

Le opere dovranno essere portate a compimento prima del rilascio delle autorizzazioni o concessioni previste dal Piano. In relazione agli atti concessori fanno eccezione le situazioni di cui al precedente Art. 7, ultimo comma.

#### **Art. 17 -Illuminazione pubblica**

Le strade veicolari dovranno essere illuminate con pali in ferro ricurvo doppi o singoli (vedi tav. 6P). Le strade di sezione inferiore a sei metri possono avere lampioni a parete.

Gli spazi pubblici attrezzati, le aree verdi e le piazze saranno illuminate con pali a braccio singolo in ferro e/o su palina (vedi Tav. 6P).

La fattura dovrà essere semplice e non in contrasto con l'ambiente urbano; sono da evitare i modelli falsi antichi.

L'illuminazione pubblica dovrà essere adatta e proporzionata alla natura, alla destinazione d'uso e alla dimensione dei singoli spazi del quartiere. Nelle aree prevalentemente pedonali dovrà essere particolarmente curato il rischiaramento verticale oltre a quello orizzontale onde favorire la visione dello spazio nella sua globalità.

La luce emessa non dovrà alterare eccessivamente le gamme cromatiche (oltre alle lampade ad incandescenza o a ciclo di alogeni sono ammesse anche sorgenti a vapori di alogenuri metallici o fluorescenti con spettro di emissione corretto per una resa "naturale" dei colori).

### **Art. 18 - Abbattimento barriere architettoniche**

1. Per facilitare la fruibilità delle strutture edilizie e delle relative urbanizzazioni, da parte di portatori di handicap, in conformità a quanto prescritto dalla normativa vigente, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche".

Tali barriere, "ostacoli" di natura fisica o psicologica, sono costituite essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.), ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, aperture di porte, cabine ascensori, ecc.), nonché dalla mancanza di spazi aperti di servizio (sosta e parcheggio).

Nelle presenti NTdA i punti che seguono riguardano gli aspetti che più raccordano le questioni di merito alle sistemazioni edilizie ed urbanistiche adottate.

2. Stanti le diverse destinazioni d'uso previste per la zona B4 dal PRG vigente, si puntualizza che le Norme del presente articolo riguardano le prescrizioni da adottare per la costruzione, la ristrutturazione o la sistemazione di strutture sociali (realizzate anche con cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti) così articolate:

- a) impianti, edifici e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- b) attrezzature di interesse collettivo (assistenziali, ricreative e culturali);
- c) aree attrezzate a verde pubblico o destinate ai percorsi veicolari, pedonali o alla sosta.

Per quanto riguarda gli edifici privati ad uso alberghiero, ristorativo e commerciale, brevemente indicate come strutture ricettive (realizzate anche con cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti eventualmente ristrutturati) valgono le disposizioni di cui alla legge 9.1.89 n.13 con relativa circolare esplicativa n. 1669 del 22.6.89 e del DM n. 236 del 14.6.89.

I criteri per la progettazione delle strutture sociali e per la visitabilità delle strutture ricettive di cui ai punti precedenti, devono fare riferimento alle "specifiche e soluzioni tecniche" di cui all'art. 8 del DM 14 giugno 1989 n.236 a cui si rinvia per tutti gli aspetti di merito.

3. Per gli interventi di cui al punto 2, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (verde pubblico, percorsi pedonali, piazze, parcheggi, aree di sosta, ecc), è necessario subordinare i relativi progetti ad una verifica tecnica, da parte della Commissione Edilizia, al fine di dimostrare tra l'altro, il rispetto delle norme di cui al presente articolo.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio (alberghiero, ristorativo, commerciale, ecc.) è condizionato alla verifica predetta.

4. In particolare sono da rispettare, fra le altre le prescrizioni di legge vigenti, quelle riguardanti:

Percorsi pedonali, Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni, Accessi, Scale e rampe, Corridoi e passaggi, Porte, Pavimenti, Locali igienici, Sale e luoghi per riunioni, Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione, Impianti telefonici.

## TITOLO V° PRESCRIZIONI PER LE PAVIMENTAZIONI E LE SISTEMAZIONI ESTERNE

### **Art. 19 -Pavimentazioni e sistemazioni a terra**

Le strade veicolari saranno pavimentate con manto bituminoso. In particolare la massicciata dovrà essere costruita con un "pacchetto" di tout-venant (15 cm.), binder (5 cm.) e tappetino d'usura (3 cm.).

Le strade pedonali possono essere selciate o basolate con pietra locale a faccia vista secondo la tradizione, oppure potranno avere la pavimentazione realizzata con masselli di calcestruzzo.

Le strade prive di marciapiedi dovranno avere un compluvio centrale per la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche secondo quanto indicato nei particolari costruttivi della tav. 3P. Cigli e muretti di dislivello tra strade o marciapiedi dovranno essere eseguiti con muratura di pietrame locale a faccia vista o con calcestruzzo a vista.

Eventuali ringhiere dovranno essere realizzate in tubolari di ferro verniciati di bruno.

I marciapiedi ed i parcheggi saranno ugualmente pavimentati a bitume o con masselli in calcestruzzo autobloccanti dello spessore di 6 cm. (carrabili sino a 35 quintali) posati su sabbioncino steso al di sopra di una gettata in cls rinforzata da rete elettrosaldata. Avranno cigli in travertino o pietra locale.

Dove i marciapiedi non sono stati ancora realizzati è opportuno prevedere la posa di una polifora (forse sono sufficienti 2 tubi diametro 125 e due diametro 160) che possano ospitare futuri passaggi di cavi (ad esempio le fibre ottiche per la trasmissione a banda larga) senza la necessità di manomissioni successive.

Sia i marciapiedi che i parcheggi dovranno essere alberati e gli alberi protetti da una griglia in ghisa. Il salto di quota tra strada, parcheggio e marciapiede viene segnalato dal cordolo in travertino (15x25), tra corsia in asfalto e parcheggio in autobloccanti

Gli spazi di sosta e i parcheggi dovranno essere organizzati in modo tale che, in ragione della loro superficie complessiva (mq. circa 780 mq) una percentuale pari al 5% sia destinata a persone portatori di handicap e realizzata con le caratteristiche di cui al precedente Art. 18.

Tutte le predette opere saranno dotate della necessaria segnaletica orizzontale e verticale, predisposta in relazione alle disposizioni vigenti in materia.

### **Art. 20 -Sistemazioni di aree non edificabili**

Le aree pubbliche non edificabili debbono essere dotate di arredo urbano ed avere precisa utilizzazione per la viabilità di servizio, i parcheggi, le aree di sosta, gli spazi di fruizione pedonale e il verde pubblico.

Per le aree destinate a verde privato (giardino o parcheggio) di pertinenza delle residenze è prescritta la costruzione di una recinzione così costituita: muratura per una altezza non superiore a cm. 100; inferriata sovrapposta fino ad una altezza massima di cm. 200 contornata ai lati da essenze arboree e/o rampicanti.

### **Art. 21 -Regole per l'occupazione di spazi pubblici**

Nel caso di attrezzature ristorative (esistenti o previste), al fine di favorire l'adeguamento delle attività alla variabilità della domanda, è possibile concedere *l'occupazione e l'uso* di spazi pubblici quando ciò non sia di pregiudizio al libero transito e non impedisca la visuale in danno dei vicini. L'occupazione di tali spazi viene concessa con modalità e prescrizioni diverse.

A) Per l'uso temporaneo di suolo, senza alcuna struttura o sovrastruttura, semplicemente perimetrato da vasi con fiori o arbusti, l'autorizzazione può concedersi, sentita la

Commissione edilizia, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che si riterranno opportune caso per caso.

B) Quando si intende coprire il suolo pubblico con tende aggettanti, l'occupazione viene consentita previa presentazione di un progetto e conseguente rilascio di atto concessorio. Il progetto dovrà contenere tutti gli elaborati grafici in grado di far comprendere che l'opera non sia di pregiudizio all'ambiente, oltre che una relazione illustrativa che chiarisca le ragioni della richiesta, la superficie da occupare, il tempo di occupazione e le caratteristiche dell'opera che si intende eseguire. Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml. 2.20 dal marciapiede.

C) L'occupazione di spazi pubblici, così come prevista ai punti a), b), è subordinata al contestuale mantenimento in esercizio delle attività ristorative; i concessionari sono obbligati, a proprie spese, alla messa in ripristino dei luoghi nel periodo in cui tali attività cessino anche temporaneamente.

#### **Art. 22 -Verde privato**

Nelle aree a verde privato, di cui al precedente Art. 7, si dovrà mantenere la vegetazione esistente o, nel caso risultino spoglie e/o abbandonate, dovranno essere rese verdi, a cura e spese dei proprietari, mediante la messa a dimora e il mantenimento di vegetazione autoctona (alberi, arbusti e piante ornamentali) così da garantire la qualificazione dell'immagine urbana del quartiere.

#### **Art. 23 -Arredo urbano**

L'inserimento di nuovi elementi di arredo (panchine, cestini portarifiuti, vasi, ecc.) deve essere ispirata alle forme di maggiore semplicità possibile, possibilmente con l'uso di materiali tradizionali.

Nell'area di Piano, l'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata ad autorizzazione.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno, a firma di un tecnico, da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

In caso di riparazione, adeguamenti o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti ed opere occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche rese necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune. I proprietari o i concessionari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Qualsiasi tipo di intervento, pubblico o privato, e/o di sistemazione viaria o pedonale, dovrà prevedere opportuni accorgimenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche per come indicato all' Art. 18 delle presenti Norme.

## TITOLO VI° PROCEDURE ATTUATIVE

### Art. 24 -Soggetti attuatori

Il Piano Particolareggiato potrà essere attuato:

- a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui gli stessi proprietari siano soci;
- b) da imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie cui i proprietari o i soci abbiano conferito il mandato delle opere;
- c) dai condomini o loro consorzi che rappresentano almeno la metà della proprietà interessata;
- d) dal Comune, direttamente, o mediante apposite convenzioni con altri soggetti pubblici e privati ed in relazione alle procedure di cui al successivo Art. 27.

### Art. 25 -Procedure di intervento pubblico

Le procedure di intervento pubblico comprendono:

- gli interventi di ristrutturazione urbanistica, compresa la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, così come individuate nelle tavole di Piano;
- gli interventi di restauro e riuso degli edifici, individuati nella Tav. 8P, tesi a favorire destinazioni d'uso a carattere sociale e collettivo, anche qualora l'Amministrazione comunale intende acquisire al patrimonio pubblico tali edifici nelle forme previste dalla legge;
- gli interventi sull'area attrezzata (verde pubblico, attività collettive, Piazza ed aree di sosta), sull'arredo urbano e sui percorsi pedonali, anche attraverso il ricorso al Programma Integrato di cui al successivo Art. 27.

### Art. 26 -Programmazione economica e priorità di intervento

Nell'arco dei prossimi 10 anni, il Comune inserirà le previsioni attuative del presente Piano nei Programmi Pluriennali di Attuazione o in un'equivalente strumento previsto da altre disposizioni di legge.

Le priorità degli interventi pubblici saranno stabilite in base alla necessità di avviare i processi di completamento e adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria (rete viaria ed impianti tecnologici) e secondaria, che potranno avere come operatori centrali anche i proprietari degli immobili singoli o riuniti in consorzio.

A tale scopo, sulla base delle disponibilità finanziarie dei programmi regionali e comunitari o di possibili altri finanziamenti, legati a leggi di settore (regionali e nazionali), o anche solo legati al bilancio dell'Ente, l'Amministrazione potrà fissare anche le priorità di coinvolgimento di soggetti privati nella realizzazione delle sistemazioni generali previste dal Piano.

Nel quadro dei possibili finanziamenti di cui sopra, per la realizzazione degli interventi di cui alle Tavv. P, rientrano le opportunità offerte dai cosiddetti "Progetti complessi" (Programmi Integrati, Programma di Riqualificazione Urbana, Programma di Recupero Urbano).

### Art. 27 -Progettazioni di dettaglio

Entro un anno dall'esecutività del Piano, il Comune predisporrà un "Progetto di dettaglio" sull'area attrezzata indicata (verde pubblico ed eventuali attrezzature collettive) e sull'arredo urbano dell'intero quartiere. Tale progetto, redatto anche nel rispetto delle indicazioni generali di cui al presente Titolo V°, dovrà indicare le caratteristiche tecnico-esecutive e gestionali degli interventi (pubblici e/o privati) e le linee cui dovranno uniformarsi eventuali interventi privati.

In sostituzione del Progetto di dettaglio, l'Amministrazione comunale, valutando gli interessi e le possibili convergenze di operatori privati, potrà promuovere per l'area di Porticato (dall'Area pedonale all'Area delle attrezzature, fino a comprendere l'Ambito di Intervento Unitario "C"), la predisposizione di un Programma Integrato di intervento (o di un Progetto di riqualificazione urbana) di cui al punto 2 del precedente Art. 5.

#### **Art. 28 -Procedure di intervento privato**

Le procedure di intervento privato comprendono:

- gli interventi edilizi di cui al punto 2 del precedente Art. 7;
- gli aumenti di cubatura di cui al precedente Art. 8;
- i possibili ampliamenti di lotti fondiari di cui al precedente Art. 9;
- gli interventi sugli AIU di cui al precedente Art. 5 eseguiti da privati con o senza convenzionamento con l'Amministrazione, previa approvazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area per come indicata nella tav. 8P.
- gli interventi di competenza nell'ambito di eventuali Programma Integrato (o di Riqualificazione) come partner dell'Amministrazione pubblica.
- Gli interventi di restauro e riuso dei fabbricati individuati nella Tav. 8P con destinazione sociale e collettiva;
- gli interventi sulle opere di urbanizzazione da eseguire con convenzionamento o a scomputo degli oneri previsti dalle leggi vigenti.

#### **Art. 29 -Espropri**

Fermo restando il principio auspicato dal Piano secondo cui il ricorso all'esproprio deve essere effettuato solo in casi di necessità, sfruttando piuttosto il suo effetto calmieratore per concludere positivamente acquisizioni bonarie, questo istituto è applicabile dal Comune per tutti gli interventi di cui ai precedenti Artt. 10-11.

Il Piano Particolareggiato impone, pertanto, il vincolo di espropriazione delle aree e degli immobili destinati ad impianti pubblici, in quanto la sua approvazione equivale a *dichiarazione di pubblica utilità* delle opere previste.

Le procedure d'esproprio possono essere attivate dal Comune o dai privati, previa convenzione con il Comune stesso, quando questi si vogliano proporre come esecutori degli interventi pubblici.

Nel caso di inerzia dei privati, scaduti i termini di convenzionamento, il Comune diffida gli stessi ad iniziare le opere entro un termine prestabilito. Trascorso tale termine infruttuosamente, il Comune procede all'esproprio sostituendosi al proprietario nell'esecuzione degli interventi.

#### **Art. 31 -Gli atti amministrativi**

In relazione alle categorie di intervento di cui al precedente Art. 6, sono individuati i seguenti atti amministrativi:

A) Sono subordinati a "Permesso di costruire":

- a) gli interventi di Ristrutturazione Edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverse dal precedente e che comportino aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici;
- b) gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica;
- c) gli interventi di Nuova costruzione.

B) Sono subordinati a Denuncia Inizio Attività ex-lege 662/96

- a) gli interventi non riconducibili ai punti A) e C).

*Per gli interventi di Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia e di Restauro e Risanamento Conservativo, la "DIA" (ex-art. 2 della Legge n.662/96 e succ. mod. ed int.) può*

*concedersi purchè l'intervento non modifichi la destinazione d'uso. Nel caso che ciò avvenga si prevede la richiesta di regolare "permesso di costruire" (ex concessione edilizia), secondo quanto indicato dalle disposizioni del Regolamento Edilizio e dalle NTdA di PRG vigenti.*

*Il permesso di costruire si configura anche nel caso in cui gli interventi di RRC presuppongono variazione di superficie utile.*

*La DIA si effettua anche nel caso di interventi di RE di edifici unifamiliari che presuppongono ampliamenti, purchè inferiori al 20% dell'esistente - art.9/d della Legge n.10/77*

- b) le varianti a "Permesso di costruire" che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie stabilite dal Piano, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano altre eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
- C) Sono eseguibili senza titolo abilitativi, in quanto costituenti "Attività edilizia libera":
- a) gli interventi di **Manutenzione Ordinaria**
- E' prescritta una "Comunicazione" agli uffici preposti, da effettuare almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, con la quale indicare tutti i lavori che si intendono eseguire*
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.
- D) Le disposizioni del *Titolo II "Titoli abilitativi"* del DPR 06.06.2001 n.380 non si applicano per quanto concerne l'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni.  
In tal senso le opere pubbliche del Comune dovranno essere deliberate dal Consiglio comunale, ovvero dalla Giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del DPR 21.12.1999, n. 554.

Gli interventi di cui ai precedenti punti, saranno eseguiti secondo le prescrizioni delle presenti Norme (comprese quelle relative all'impiego di materiali e colori) e del Regolamento Edilizio vigente. La non ottemperanza comporta la sospensione dei lavori o l'obbligo di adeguamento pena l'esecuzione d'ufficio a cura del Comune e il successivo recupero dei relativi oneri secondo le procedure di legge.

### **Art. 31 -Deroghe al Permesso di costruire**

In alternativa al "Permesso di costruire" possono essere realizzati mediante DIA gli interventi (comprendenti anche Nuova edificazione) già sottoposti a concessione ex-lege 10/77, a condizione che in sede di approvazione del Piano (<sup>1</sup>) in Consiglio comunale venga dichiarata esplicitamente la sussistenza delle prescrizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, per come specificatamente previste dallo strumento esecutivo.

### **Art. 32 -Documentazione da allegare alle domande di intervento**

Le domande per gli interventi di cui al punto A) del precedente Art. 30, dovranno essere formulate secondo le modalità contenute nel RE. Ad esse saranno allegate 3 copie dei seguenti documenti.

- 1) Planimetria catastale ed elenco delle ditte proprietarie.
- 2) Stralcio degli elaborati 2P-8P con l'indicazione della localizzazione dell'intervento proposto.
- 3) Planimetria in scala non inferiore ad 1:500 orientata e quotata con l'indicazione della sistemazione delle aree esterne, compresa la precisa indicazione dell'eventuale patrimonio arboreo, delle recinzioni, dei parcheggi, delle altezze degli edifici circostanti, delle strade esistenti e di Piano.
- 4) Adeguata documentazione fotografica (a colori) dello stato dei luoghi ante operam. I punti dai quali verranno scattate le fotografie dovranno essere chiaramente riportati sulla planimetria di cui al punto 3).

(<sup>1</sup>) Vedi Legge 21 dicembre 2001 n.443 (art. 1, commi 6-12)

- 5) Rilievo dello stato di fatto (solo per interventi su edifici esistenti) in scala non inferiore a 1:100 comprendente:
- le piante di tutti i piani, compresi scantinati, sottotetti e coperture debitamente quotate e riportanti tutte le attuali destinazioni d'uso;
  - i prospetti esterni, compreso il rilievo degli elementi decorativi ed architettonici, nonché di tutte le superfetazioni e/o variazioni del volume originario;
  - le sezioni longitudinali e trasversali con particolare riguardo alle scale debitamente quotate, estese fino a comprendere parte dei lotti confinanti o delle strade, con indicato l'andamento originario del terreno;
  - una adeguata campionatura delle finiture interne ed esterne (intonaci, pavimenti, tinteggiature, infissi, ecc.);
  - dati metrici sviluppati piano per piano (superficie netta, superficie lorda, altezza e cubatura).
- 6) Elaborati di progetto in scala non inferiore a 1:100 in modo analogo al precedente punto 5).
- 7) Schema degli impianti idrico-sanitari e di riscaldamento, indicazione delle opere previste per lo smaltimento delle acque bianche e nere e dei relativi allacci alle canalizzazioni pubbliche, indicazione delle localizzazioni di cune fumarie, cavedi e condotti di aspirazione forzata per eventuali sistemi di areazione artificiale.
- 8) Indicazione delle opere edilizie da eseguire con particolare riferimento al trattamento delle facciate (con campionature di intonaci e tinteggiature) e dei manti di copertura.
- 9) Relazione tecnica illustrante, tra l'altro, le tecniche operative e i tempi di esecuzione previsti.

Nei suddetti elaborati dovranno essere evidenziate con simbologie grafiche differenziate eventuali demolizioni proposte.

E' facoltà dell'Amministrazione chiedere documentazioni integrative ove si dovessero rivelare necessarie per una più completa comprensione del progetto.

Gli elaborati da presentare sono quelli sopra indicati se si tratta di interventi di RRC-RE-RU e di NC e quelli di cui ai punti 1), 2), 4), 8), 9) se si tratta di interventi di MS.

### **Art. 33 -Provvidenze e agevolazioni**

1. L'Amministrazione comunale adotta o promuove, anche mediante incentivi, interventi di progettazione, ristrutturazione e manutenzione degli edifici che nelle loro diverse fasi, considerano e contemperino obiettivi energetici ed ambientali e, in particolare, interventi che:

- Considerino i dati climatici locali quali materiali primari per le progettazioni;
- Controllino i consumi di energia, il ciclo delle acque (piovane grigie, potabili), le emissioni ed i rifiuti;
- Utilizzino prodotti ecocompatibili e materiali locali e tecnologie energetico-efficienti;
- Considerino gli spazi esterni come parte integrante e non complementare del progetto degli edifici;
- Prevedano una cantierizzazione ispirata ai principi energetico-ambientali;
- Prevedano l'accorpamento delle zone a verde nelle aree di pertinenza degli edifici.

2. Per interventi ad alta qualità energetico-ambientale, l'Amministrazione comunale, nell'ambito della propria autonomia impositiva, potrà prevedere riduzioni e agevolazioni tributarie e fiscali, anche a scemputo degli oneri di urbanizzazione.