

**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. 21 del 27.01.2003)

ADOTTATO CON DELIBERA DEL  
CONSIGLIO COMUNALE N° 21 DEL  
31/03/2005

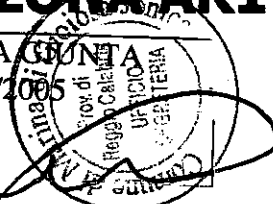
IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT. ARTURO TRESOLDI



REG. PROV. CATANIA  
PART. ...  
Visto: con  
N. ...  
(Geo. ...)  
07 MAR. 2005

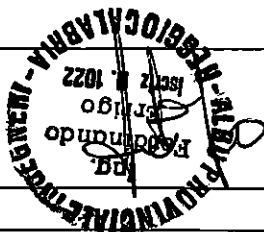
**Piano di recupero urbanistico**  
**ZONA AR1**

APPROVATO CON DELIBERA  
COMUNALE N° 55 DEL 8/03/2005  
IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT. ARTURO TRESOLDI



ALBO PROVINCIALE INGEGNERI  
DOTT. ING.  
GIUSEPPE  
IMBESI

**PROGETTISTA**  
Ing. Ferdinando Errigo



**CONSULENTE GENERALE**  
Prof. Ing. Giuseppe Imbesi

**NORME DI ATTUAZIONE**

**NT**

Roma - Gennaio 2005

APPROVATO CON DELIBERA DEL  
CONSIGLIO COMUNALE N° 20 DEL

IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT. DOMENICO MARRA  
SEGRETERIA

## **SOMMARIO**

### **TITOLO I – GENERALITA' E CONTENUTI DEL PIANO**

#### **Capo I – Generalità**

- Art. 1 –Validità delle norme
- Art. 2 –Ambiti di intervento
- Art. 3 –Atti che compongono il Piano di Recupero
- Art. 4 –Rispetto della Legge 47/85 e delle prescrizioni di PRG
- Art. 5 –Norme di carattere generale
- Art. 6 –Parametri urbanistici e definizioni di carattere edilizio

#### **Capo II – Caratteri del Piano**

- Art. 7 –Valore prescrittivo ed indicativo degli interventi
- Art. 8 –Finalità operative
- Art. 9 –Categorie d'intervento edilizio ed urbanistico
- Art. 10 –Destinazioni d'uso

#### **Capo III – Zonizzazione**

- Art. 11 –Aree fondiari private
- Art. 12 –Aree pubbliche
- Art. 13 –Verde privato
- Art. 14 –Delimitazioni

### **TITOLO II – EDIFICAZIONI ED URBANIZZAZIONI**

#### **Capo I – Aree a destinazione d'uso residenziale**

- Art. 15 –Aree di ristrutturazione e conservazione
- Art. 16 –Aree di riorganizzazione urbanistica
- Art. 17 –Aree di nuova costruzione
- Art. 18 –Lotti liberi isolati
- Art. 19 –Distacchi e altezze
- Art. 20 –Accessori

#### **Capo II – Aree a destinazione d'uso non residenziale**

- Art. 21 –Interventi edilizi, Destinazioni d'uso, Norme edilizie

#### **Capo III – Urbanizzazioni primarie**

- Art. 22 –Sedi Stradali
- Art. 23 –Classificazione funzionale delle strade
- Art. 24 –Pavimentazioni e sistemazioni a terra
- Art. 25 –Opere canalizzate
- Art. 26 –Illuminazione pubblica

### **TITOLO III – PRESCRIZIONI E MODALITA' ATTUATIVE**

#### **Capo I – Prescrizioni di carattere morfologico e ambientale**

- Art. 27 –Regole morfologiche per l'attuazione del Piano
- Art. 28 –Obbligo di tenere in buono stato gli edifici
- Art. 29 –Uso delle fasce di arretramento
- Art. 30 –Recinzioni

Art. 31 -Arredo urbano

Art. 32 -Abbattimento barriere architettoniche

**Capo II - Modalità attuative**

Art. 33 -Programmazione economica e priorità di intervento

Art. 34 -Gli atti amministrativi

Art. 35 -Soggetti attuatori

Art. 36 -Procedure di intervento pubblico

Art. 37 -Procedure di intervento privato

Art. 38 -Verifica della legittimità delle preesistenze

Art. 39 -Documentazione da allegare alle domande di intervento

Art. 40 -Deroghe al Permesso di costruire

Art. 41 -Progettazioni di dettaglio

Art. 42 -Espropri

Art. 43 -Provvidenze e agevolazioni

Art. 44 -Il ricorso alla compensazione urbanistica

Art. 45 -Prescrizioni geologiche

## **TITOLO I - GENERALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO**

### **Capo I - Generalità**

#### **Art. 1 - Validità ed efficacia delle norme**

1. Le presenti Norme valgono per l'attuazione del "Piano di Recupero urbanistico" (nel seguito indicato come PdR o Piano) dei nuclei residenziali "Circhetto" e "San Pietro-Galea" di M. di Gioiosa J., in esecuzione del PRG vigente adottato con Delibera Commissario Reg. ad acta n. 55 del 23.09.96 ed approvato con DPGR n. 506 del 22.09.98.

2. La validità delle Norme è legata alle previsioni del PdR, previsioni che dovranno essere attuate entro 10 anni dalla loro approvazione. Trascorso tale termine, rimane fermo solo l'obbligo di rispetto degli interventi edilizi, degli allineamenti e delle prescrizioni di zona previste dal PRG.

3. Il Piano, così come richiamato dalle NTdA di PRG:

- ha lo scopo di inquadrare, nel contesto dell'area urbana centrale del Comune, i "nuclei residenziali" (Zona AR1) interessati da processi di urbanizzazione spontanea, perimetrati dal PRG in una porzione di territorio comunale importante ed in via di ristrutturazione urbanistica;
- acquista efficacia dopo l'approvazione del Consiglio Comunale successiva o contestuale all'esame di eventuali opposizioni ed osservazioni;
- sarà operante in forma diretta, una volta ottenuta l'esecutività della delibera di approvazione.

4. L'adozione del Piano produce gli effetti relativi alle "misure di salvaguardia" di cui alla legge n. 1902/52 e successive modifiche ed integrazioni. In tal senso il Comune potrà sospendere ogni determinazione in ordine alle domande di intervento contrastanti con le previsioni attuative.

5. Nel caso di contrasto, o anche di semplici difformità definitorie tra i vari provvedimenti comunali, prevalgono le presenti Norme con i relativi elaborati grafici.

Nel caso di non corrispondenza tra prescrizioni normative ed elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.

Nel caso di non corrispondenza fra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le tavole in scala maggiore.

#### **Art. 2 - Ambiti d'intervento**

1. L'area di intervento (compresa fra il Torrente Gallizzi e la Fiumara Torbido) è individuata nei fogli catastali 9-10 (Ambito di Circhetto), 10-14-15-16 (Ambito di San Pietro-Galea). Le particelle catastali e relative ditte interessate, riportate nell'Allegato 2, definiscono una superficie complessiva di 395.550 mq., articolata come segue:

- 49.200 mq. per l'ambito di Circhetto A
- 29.200 mq. per l'ambito di Circhetto B
- 317.150 mq. per l'ambito di San Pietro-Galea

Tali Ambiti fanno riferimento, agli effetti del Piano alla Tav. 4A - "Ripartizione particellare e ditte interessate".

2. Ai fini del recupero degli insediamenti considerati sono state individuate le aree che contengono nuclei e/o aggregati urbani che necessitano di razionalizzazione e/o di integrazioni infrastrutturali, nonché aree libere di integrazione e completamento individuate all'interno degli ambiti coinvolti.

#### **Art. 3 - Atti che compongono il Piano di Recupero**

Il PdR della Zona AR1 di PRG è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione, che descrive la situazione di fatto, specifica le finalità del piano, illustra le strategie per raggiungerle, definisce le azioni urbanistiche conseguenti e determina i costi di massima per la loro realizzazione.

2. Norme d'Attuazione, contenute nel presente documento, che specificano la disciplina delle edificazioni e delle urbanizzazioni, nonché le modalità attuative del Piano.

### 3. Elaborati grafici di Analisi

- Tav. 1A -Stralcio PRG vigente
- Tav. 2A -Le previsioni d'area del PRG
- Tav. 3A -La modifica dei perimetri di Piano
- Tav. 4A -Ripartizione particellare e ditte interessate
- Tav. 5A -Uso del suolo agricolo
- Tav. 6A -Infrastrutture viarie e accessi fondiari
- Tav. 7A -Aree costruite ed urbanizzazioni attuali
- Tav. 8A -Il patrimonio edilizio esistente
- Tav. 9A -Analisi sul costruito (*Anno di costruzione*)
- Tav. 10A -Analisi sul costruito (*Numero dei piani*)
- Tav. 11A -Analisi sul costruito (*Destinazioni d'uso dei PT*)
- Tav. 12A -Analisi sul costruito (*Stato di conservazione*)

### 4. Elaborati grafici di Progetto

- Tav. 1P -L'assetto delle aree di Piano nell'area urbana centrale
- Tav. 2P -Disegno urbano e servizi
- Tav. 3P -Zonizzazione ed interventi edificatori
- Tav. 4P<sub>1</sub> -La rete stradale (*Ambito di Circhetto*)
- Tav. 4P<sub>2</sub> -La rete stradale (*Ambito di San Pietro-Galea*)
- Tav. 5P -Schema degli impianti tecnologici (*La rete fognante*)
- Tav. 6P -Schema degli impianti tecnologici (*La rete idrica*)
- Tav. 7P -Schema degli impianti tecnologici (*La rete di pubblica illuminazione*)
- Tav. 8P -Quadro delle acquisizioni ed urbanizzazioni delle aree
- Tav. 9P -Tavola delle unità fondiarie e dei Comparti di intervento

### 5. Allegati

- Schede di rilevamento degli edifici
- Tabulati catastali

Gli allegati di cui al punto 5 costituiscono "Elaborati di documentazione" e potranno, pertanto, essere stralciati in sede di richiesta di pareri, nulla osta, conformità urbanistica ed eventuali altri atti di assenso previsti dalle leggi in vigore.

## Art. 4 -Rispetto della Legge 47/85 e delle prescrizioni di PRG

1. Il Piano è stato redatto conformemente alle finalità della Legge n.47/85 (art. 29, Capo III) e succ. mod. ed integrazioni, entro un quadro di convenienza economica e sociale a suo tempo delineato dallo strumento urbanistico generale.

In ragione di tale conformità, per favorire l'assetto urbanistico della zona AR1, il PdR finalizza le scelte di progetto al raggiungimento dei seguenti obiettivi fondamentali:

- dimensionare la maglia viaria locale in relazione a quella di PRG;
- realizzare una adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
- definire l'accessibilità alle aree fondiarie edificate ed edificabili;
- rispettare gli interessi di carattere storico, ambientale, idrogeologico delle aree coinvolte;
- dimensionare e localizzare le aree per attrezzature e servizi in proporzione alle capacità insediative delle aree interessate;

- realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano degli insediamenti complessivamente prefigurati nella proposta di Piano;
- definire un programma finanziario, per quanto di competenza, per la realizzazione degli interventi previsti, con carattere pluriennale.

2. Ai sensi delle leggi 28 febbraio 1985, n. 47 e 23 dicembre 1994, n. 724, la procedura di sanatoria comporta l'equiparazione delle costruzioni abusive a quelle legittime, con conseguente inapplicabilità delle sanzioni amministrative, estinzione del reato e libera commerciabilità.

3. Il Piano, in particolare, rispetta le prescrizioni del PRG vigente. Gli interventi su aree, manufatti ed opere ricadenti all'interno dei perimetri indicati dovranno realizzarsi nel rispetto delle presenti Norme (NT) e degli elaborati grafici di Progetto (Tavole P) che costituiscono parte integrante e sostanziale del Piano.

4. Per quanto non espressamente di seguito previsto, si applicano le norme di attuazione relative alla zona AR1 "Recupero urbanistico dei nuclei residenziali" del PRG vigente, di cui allo stralcio seguente, nonché le leggi e i regolamenti previsti in materia.

LE PREVISIONI DI PRG	STRALCIO NTdA
<b>ZONA AR -Recupero dei tessuti insediativi (Art. 17 NTdA)</b> Comprende "nuclei residenziali" ed "aggregati edilizi" dovuti a processi di urbanizzazione spontanea, diffusi sul territorio comunale ed in particolar modo nella fascia mediana compresa fra le fumarie Torbido e Romanò.	
<b>SOTTOZONA AR1 -RECUPERO URBANISTICO DEI NUCLEI RESIDENZIALI"</b> Per quanto riguarda i <i>nuclei residenziali</i> , è preimprimare la redazione di un Piano di Recupero ex-lege n.47/85 esteso ad ognuno degli "Ambiti" così come perimetrati e numerati nelle Tavv. P3 e P4 di PRG. Il PRG individua il perimetro "indicativo" degli Ambiti da sottoporre a PdR, comprendendo al suo interno le "aree interessate dal costruito" e le aree che in toto o in parte dovranno essere destinate agli adeguamenti standards.	
<b>L'attuazione</b> Il PRG sulla base della Superficie territoriale (St) di ogni "ambito", del bilancio dei volumi già edificati e dell'indice di fabbricabilità territoriale di riferimento (Iff = 1.00 mc/mq.), individua la "soglia" di edificazione consentita e sostenibile. L'ambito e la soglia rappresentano le "condizioni" di base per la redazione del PdR da verificare con la situazione catastale dei lotti e con i valori effettivi della consistenza edilizia.	

#### Il PdR:

- quantificherà i volumi esistenti;
- indicherà gli opportuni parametri edilizi ed urbanistici per la definitiva regolamentazione dell'area di intervento;
- realizzerà una adeguata urbanizzazione primaria e secondaria tale da colmare i deficit attuali; le aree per viabilità, istruzione, attrezzature collettive, verde pubblico e parcheggi, saranno individuate nella misura di 12 mq/ab.;
- individuerà i lotti liberi cui consentire, eventualmente, l'edificabilità con un Iff = 1,25 mc/mq;
- favorirà un più razionale inserimento urbanistico dei nuclei stessi nell'assetto del territorio comunale.

#### In assenza di PdR:

- sul costruito esistente sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- sulle aree interessate dal costruito, ancorché libere, non è consentito alcun intervento urbanistico e/o edilizio

Qualora il PdR non utilizzi totalmente le aree perimetrare, quelle di risulta ottengono automaticamente destinazione agricola E1.

### Art. 5 -Norme di carattere generale

1. Ai fini e nell'ambito del presente PdR, le Norme di seguito riportate si applicano ai lotti fondiari liberi ed a quelli interessati da:

- a) Costruzioni realizzate con regolare atto concessorio e regolarmente accatastate;
- b) Costruzioni realizzate in base a licenza o concessione edilizia o autorizzazione a costruire annullata, decaduta o, comunque, divenuta inefficace; ovvero nei cui confronti sia in corso

procedimento di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa;

- c) Costruzioni eseguite con atto concessorio in sanatoria ex-lege 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero a seguito di nuovi provvedimenti di sanatoria edilizia avvenuti prima dell'adozione del presente PdR;
- d) Costruzioni abusive ed altre opere che, alla data di adozione del PdR, risultano realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio (licenza, concessione edilizia o autorizzazione a costruire) prescritto a norma di legge e non conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale;
- e) Costruzioni abusive ed altre opere che, alla data di adozione del presente PdR, risultano realizzate in assenza del titolo abilitativo edilizio (licenza, concessione edilizia o autorizzazione a costruire) prescritto a norma di legge, ma conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale;
- f) Costruzioni già interessate da interventi di Ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2000, realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio.

2. Le categorie di interventi edilizio di cui al successivo Art. 9 previsti dal PdR sulle costruzioni esistenti potranno essere autorizzate:

- a seguito dell'approvazione del presente Piano, per le costruzioni di cui al precedente punto a);
- a seguito di atti amministrativi dei competenti soggetti istituzionali che restituiscono efficacia agli atti concessori di cui al precedente punto b);
- a seguito della regolarizzazione, da parte del proprietario, della pratica edilizia in sanatoria nel rispetto della normativa vigente, per le costruzioni di cui al precedente punto c), d), e);
- a seguito del pagamento degli oneri concessori pregressi relativi ai lavori precedentemente realizzati di cui al precedente punto f).

3. In relazione a quanto riportato al punto 2 del precedente Art. 4, i parametri da rispettare, in caso di demolizione e ricostruzione *-e più in generale per qualunque intervento edilizio previsto dal Piano-* sono quelli che definiscono l'oggetto stesso del condono e si identificano con gli elementi che hanno costituito riferimento per il computo dell'oblazione: pertanto, oltre a volumetria e sagoma, anche destinazione d'uso e superficie, quest'ultima calcolata secondo le modalità indicate dal DM LL.PP. 10.05.77, n. 801

## **Art. 6 -Parametri urbanistici e definizioni di carattere edilizio**

### *1. Parametri urbanistici*

#### **- 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.

- Distacco dal filo stradale (Ds)

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) ed il ciglio della sede stradale.

*Il PdR stabilisce un minimo di rispetto stradale di 5,00 ml.*

- 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 sovrelevazioni di fabbricati già esistenti.*

- Destinazione d'uso (Du)

Per destinazione d'uso "in atto" di un immobile si intende quella fissata dalla licenza, permesso di costruire o autorizzazione per esso rilasciata; ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.

La destinazione d'uso di un immobile condonato è quella che risulta dalla richiesta di autorizzazione o concessione in sanatoria.

**-Opere di urbanizzazione primaria (Op1)**

Con riferimento al PdR, sono opere di urbanizzazione primaria quelle di seguito elencate:

- le strade (S1), gli spazi di sosta (S2) e i parcheggi pubblici (P1) nella misura minima di 2,00 mq. per abitante convenzionale insediabile;
- le fognature e gli impianti di depurazione, la rete di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas e del telefono;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi pubblici attrezzati a verde o per il gioco e lo sport (V1), nella misura minima di 4,00 mq. per abitante convenzionale insediabile;
- gli allacciamenti ai servizi pubblici a diretto servizio degli insediamenti.

**-Opere di urbanizzazione secondaria (Op2)**

Con riferimento al PdR, sono opere di urbanizzazione secondaria quelle di seguito elencate:

- gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo, nella misura minima di 4,00 mq. per abitante convenzionale insediabile (IS1);
- le attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi, nella misura minima di 2,00 mq. per abitante convenzionale insediabile (AC).
- i parcheggi privati (P2), in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione (nelle nuove costruzioni o nelle aree di pertinenza delle stesse).

## *2. Definizioni di carattere edilizio*

### **Costruzione**

- qualsiasi opera edilizia, emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, inamovibilità e incorporazione al suolo, costituisca "unità abitativa", ovvero unità utilizzabile in qualsiasi maniera, che non rientri nella categoria dei veicoli o, nel caso vi rientri, sia utilizzato in modo stabile e permanente.

### **Fronte**

- proiezione ortogonale, sul piano verticale, delle porzioni di facciata più esterne di una costruzione, escluse le sporgenze che rivestono esclusivamente funzione ornamentale.

### **Demolizione**

La demolizione, totale o parziale, di un fabbricato è l'intervento finalizzato:

- alla ricostruzione di un nuovo edificio secondo i parametri urbanistici ed edilizi previsti dallo strumento urbanistico generale e le sistemazioni di cui al Piano attuativo in esame;
- all'utilizzazione del sedime per ricomposizione particellare, spazi e servizi pubblici in funzione delle prescrizioni di Piano.

*E' consentita la demolizione e la ricostruzione di singoli edifici anche qualora la struttura esistente sia di accertata inidoneità statica e non sia recuperabile con interventi di consolidamento, rispettando sugli spazi pubblici gli allineamenti previsti dal Piano.*

### **Ricostruzione**

- qualsiasi intervento di riedificazione di una costruzione (o di parte di essa) precedentemente demolita.

### **Ampliamento**

- l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

### **Sopraelevazione**

- la proiezione in senso verticale di tutta, o di parte, di una costruzione esistente.

### **Rustico**

- si intendono, oltre le strutture, anche le tamponature perimetrali di una costruzione, a meno che le chiusure esterne non siano previste in strutture prefabbricate od in vetro, nel qual caso può essere intesa come rustico l'intelaiatura portante.

### **Rudere**

- organismo edilizio dotato di murature perimetrali anche parzialmente crollate, privo di strutture orizzontali e copertura. La ricostruzione su ruderi non costituisce ristrutturazione edilizia ma nuova costruzione.

## **Capo II - Caratteri del Piano**

### **Art. 7 - Valore prescrittivo ed indicativo degli interventi**

1. Il Piano compone elaborati grafici e descrittivi classificati nelle seguenti categorie:
  - A. Prescrizioni urbanistiche, con carattere vincolante in sede di formazione dei progetti stradali e delle attrezzature complementari (spazi di sosta, parcheggi, incroci stradali, ecc.) che ne garantiscono il corretto funzionamento (Norme di settore);
  - B. Prescrizioni edilizie, con carattere vincolante in sede di "permessi di costruire" (o altro tipo di autorizzazione edificatoria), in ordine alle indicazioni di Piano sulle aree edificabili pubbliche e private (Norme edilizie);
  - C. Criteri di intervento (pubblico e privato) con carattere di indirizzo, in sede di "permessi di costruire" (o altro tipo di autorizzazione edificatoria), al fine di favorire le necessarie coerenze dell'assetto urbanistico (progetti infrastrutturali e progetti edilizi) degli Ambiti di Piano (Norme di indirizzo)
2. Altre indicazioni, relative ad aree di bordo (area dell'Autoporto e degli Insediamenti produttivi), esplicitano l'inquadramento urbano della Zona AR1 e le integrazioni fra questa e l'assetto complessivo previsto dal PRG (vedi Tavv. 1A-1P).
3. Negli elaborati di Piano hanno valore prescrittivo:
  - i perimetri di zona così come indicati nella Tav. 4A "Ripartizione particellare e ditte interessate" e nella Tav. 3P "Zonizzazione ed interventi edificatori";
  - le norme per l'edificazione (indici fondiari, altezze, volumi, distacchi, ecc.);
  - I tracciati viari ex novo, gli adeguamenti di quelli esistenti e le relative sezioni stradali indicate nelle tavole di Progetto;
  - Le attrezzature complementari (spazi di sosta, parcheggi, svincoli, rotatorie, ecc.) che ne garantiscono il funzionamento del sistema infrastrutturale;
  - i sedimi destinati a "spazi pubblici" (Istruzione, Aree di sosta, Parcheggi, Verde pubblico attrezzato e Attrezzature collettive);
  - le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici;
  - le indicazioni relative ai rispetti stradali sia sovraordinati (Variante Anas) sia imposti dal Piano "distacco edifici dai cigli stradali".
4. Negli elaborati di Piano non hanno carattere vincolante, ma valore di "Raccomandazione":
  - Le indicazioni relative alla "piantumazione di essenze arboree locali" sui confini dei lotti edificabili, prospicienti i lati della viabilità principale;
  - Le opere e le sistemazioni proposte all'esterno degli Ambiti di Piano per un migliore raccordo della viabilità;

- Le proposte in merito a “provvidenze ed agevolazioni” di cui al successivo Art. 43;
- Le proposte di “compensazione urbanistica” di cui al successivo Art. 44;
- 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.

5. In particolare, non hanno carattere prescrittivo le indicazioni di Piano esterne agli ambiti di intervento, comprese le indicazioni per l’acquisizione delle aree, riportate (vedi Tav. 8P) per favorire l’unitarietà dei progetti infrastrutturali.

#### **Art. 8 –Finalità operative**

Le tipologie d’intervento ammesse dal PdR sono finalizzate:

- a) al recupero o alla riqualificazione di edifici da destinare a servizi (pubblici o privati) nell’ambito delle aree di Piano, al fine di favorire il potenziamento a carattere diffusivo delle dotazioni infrastrutturali;
- b) al recupero degli edifici esistenti e all’adeguamento edilizio, nei limiti stabiliti dall’Art. 15, di quei fabbricati privi di servizi essenziali e nel contempo interessati da superfetazioni e/o volumi precari;
- c) alla riqualificazione urbanistica di aree parzialmente urbanizzate, attraverso l’utilizzo del Comparto di edificazione, per come indicato al successivo Art. 16;
- d) alla nuova costruzione di aree fondiariae oggetto di forme perequative, per come indicato al successivo Art. 17;
- e) al completamento dei lotti liberi con destinazione prevalentemente residenziale nei limiti e nelle forme indicate al successivo Art. 18;
- f) all’adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **Art. 9 –Categorie d’intervento edilizio ed urbanistico**

All’interno degli ambiti di Piano sono consentiti interventi edilizi ed urbanistici per come indicati all’art. 3 del DPR 380/2001.

In particolare il Piano articola gli interventi possibili in una delle seguenti categorie:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e Risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione Edilizia;
- e) Ristrutturazione Urbanistica;
- f) Nuova edificazione;

come di seguito specificate ed articolate:

##### *A) Manutenzione Ordinaria (MO)*

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione, con materiali analoghi agli originali, delle finiture degli edifici e dei manufatti edilizi e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

##### *B) Manutenzione Straordinaria (MS)*

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie a rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d’uso.

Tali opere e modifiche non possono comportare alterazioni della posizione delle strutture orizzontali, ovvero di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti, né comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Costituiscono interventi di MS le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti :

- 1) rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- 2) rifacimento degli infissi esterni;
- 3) rifacimento delle sistemazioni esterne, limitato alle variazioni delle superfici pavimentate che non ne aumentino l'estensione e la permeabilità complessiva ed alla messa in opera delle strutture di arredo da giardino;
- 4) rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- 5) rifacimento del manto di copertura.

Sono inoltre considerati interventi di MS quelli sotto elencati, quando comportino esecuzione di opere murarie;

- 6) rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- 7) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- 8) rifacimento o installazione di impianti di ascensore, montacarichi o piattaforme elevatrici;
- 9) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- 10) rifacimento di impianti igienico-sanitari.

Sono, comunque, considerate interventi di MS le seguenti opere:

- 11) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare ed all'interno di vani preesistenti;
- 12) realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- 13) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- 14) costruzione di vespai o scannafossi, anche con rialzamento del piano pavimento.

### *C) Restauro e Risanamento Conservativo*

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli volti 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 consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono:

- il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso; - -
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tali opere non possono comportare alterazione del posizionamento delle strutture orizzontali, né di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti se non come ripristino di una situazione preesistente documentata come originaria.

Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo si articolano nelle seguenti categorie:

#### **C1) Restauro**

Un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed alla trasmissione nel tempo del bene culturale architettonico. Esse dovranno fare riferimento alla moderna cultura del restauro conservativo.

Le opere riguardano il ripristino degli aspetti architettonici o delle parti alterate, valorizzando il carattere formale documentato come storicamente prevalente, e garantendo la documentazione stratigrafica dei diversi assetti culturalmente significativi assunti dall'organismo architettonico nella sua storia.

Le esigenze di attualizzazione funzionale - ed il conseguente inserimento di impianti tecnologici - dovranno essere assolte nel rispetto dei principi di cui sopra.

Il frazionamento di una unità funzionale in più unità è consentito esclusivamente come ripristino di un assetto distributivo documentato come originario.

È fatto comunque obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.

È ricompresa nella categoria di restauro la realizzazione di limitati ampliamenti volumetrici necessari per ospitare impianti la cui permanenza nell'edificio risulti incompatibile con le esigenze di restauro/ripristino o per realizzare la messa a norma di sicurezza. Detti ampliamenti possono determinare nuova occupazione di suolo solo ove riguardino aree già pavimentate, non classificate come giardini di pregio dal vigente strumento urbanistico e solo nel caso che la loro realizzazione, oltre a soddisfare le esigenze del restauro, sia imposta da norme di legge specifiche e prescrittive che non consentano altre soluzioni.

#### **C2) Risanamento conservativo**

Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati a determinare un equilibrio tra le esigenze di conservazione degli edifici riconosciuti quali beni culturali architettonici e le esigenze di attualizzazione funzionale.

Comportano anche l'individuazione di destinazioni e modalità d'uso compatibili o funzionali alla trasmissione nel tempo degli edifici stessi.

È fatto comunque obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute incongrue con l'organismo edilizio.

È fatto obbligo di assicurare la conservazione ed il recupero degli elementi costruttivi e decorativi significativi per la figurazione interna ed esterna dell'edificio, nonché degli elementi costituenti arredo urbano ad esso connessi.

Nella categoria non è compreso il frazionamento di unità immobiliari salvo che si tratti di frazionamenti funzionali per la cui attuazione non è necessaria l'esecuzione di opere o nel caso si tratti di ripristino di situazioni preesistenti documentate e compatibili con le esigenze di conservazione dell'organismo architettonico.

#### **D) Ristrutturazione Edilizia (RE)**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare in tutto od in parte gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi di un edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Devono in ogni caso essere impiegati materiali e tecnologie coerenti con le esigenze di conservazione edilizia ed ambientale.

La Ristrutturazione comprende anche l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione, "com'era dov'era", del fabbricato o di parti sostanziali dello stesso, nei limiti della sagoma geometrica e della sagoma urbanistica, senza variazione di destinazione d'uso. Ove non esplicitamente indicata dal Piano, la RE è consentita quando le condizioni statiche e strutturali, adeguatamente documentate con certificazione di tecnico abilitato, o il perimento di tutto o parte dell'organismo edilizio, non consentano interventi compresi nelle altre categorie di intervento.

Ai soli fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione la ricostruzione è equiparata alla nuova costruzione.

È consentita la variazione di prospetto e la modifica della tipologia strutturale e degli stessi materiali solo ai fini dell'ottenimento di una riqualificazione ambientale, di un migliore inserimento del fabbricato nel contesto e per osservare le prescrizioni in materia antisismica.

Le uniche deroghe consentite ai limiti di sagoma sopraddetti sono quelle rese obbligatorie da norme igieniche o tecniche, determinate da leggi e norme vigenti e non derogabili in relazione alla destinazione d'uso legittima, o resa legittima con Concessione Edilizia a sanatoria, purché non contrastanti con le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia dovranno, in ogni caso, garantire il rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio anche attraverso un adeguato impiego di tecnologie e materiali da documentare all'atto della presentazione dell'atto concessorio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano nelle seguenti categorie:

**Ristrutturazione Tipo D1**

Comprende le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti, a condizione che non siano alterati i volumi e le superfici utili, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e ferma restando la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi interni ed esterni dell'edificio.

Comprende inoltre l'introduzione di balconi o di limitate modifiche del sistema delle finestrate sui prospetti motivati da esigenze di miglioramento delle condizioni di illuminazione/areazione dei locali, purché sia garantito un congruo inserimento nel carattere espressivo delle fronti interessate.

**Ristrutturazione Tipo D2)**

Comprende le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti, a condizione che non siano alterati i volumi e le superfici utili, con le eccezioni di seguito descritte, con modifiche incidenti anche sugli elementi verticali strutturali, ferma restando la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi esterni dell'edificio.

La categoria d'intervento comprende:

a) la costruzione "una tantum" (10%) di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente in rapporto alla destinazione legittima dell'immobile, a condizione che :

- si dimostri l'impraticabilità di soluzioni alternative ottenibili tramite modifiche interne;
- siano previsti all'interno di un progetto unitario esteso all'intero edificio;
- detti ampliamenti non interessino fronti di edifici rivolti verso la pubblica via;
- non interessino la vista su giardini e/o costruzioni di pregio, intendendosi per tali quelli oggetto di vincolo ex Legge n. 1497/39;

b) il rialzamento della copertura dell'edificio, fino a consentire il soddisfacimento delle norme igienico-sanitarie per i locali sottotetto già legittimamente abitati alla data di adozione del Piano, purché non si costituiscano nuove unità immobiliari, senza variazioni di pendenza della copertura. In alternativa ed alle medesime condizioni è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio sottotetto, con l'esclusione di solai aventi caratteristiche di interesse storico-architettonico, quali strutture voltate, solai lignei, soffitti decorati a pittura.

**Ristrutturazione Tipo D3)**

Comprende opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

In particolare comprende sia un diverso posizionamento che qualsiasi incremento del numero degli orizzontamenti all'interno dell'involucro edilizio, indipendentemente dalla destinazione dei vani soprastanti o sottostanti, nonché l'eliminazione di solai.

È consentito variare numero e superficie delle unità funzionali. Deve comunque essere garantita la conservazione dell'immagine architettonica originale, senza che le aperture vengano interessate dalle nuove posizioni degli orizzontamenti, anche se posti in posizione arretrata.

È compresa nell'intervento di Ristrutturazione D3 la demolizione e l'accorpamento di volumi accessori nei limiti del 10% del volume complessivo oggetto di ristrutturazione, finalizzati al soddisfacimento di esigenze funzionali, igieniche e di miglioramento ambientale ed architettonico.

**E) Ristrutturazione Urbanistica (RU)**

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica prevedono:

- 1) Interventi di demolizione di edifici esistenti e la loro ricostruzione, nel rispetto degli indici e delle destinazioni di Piano, con modifiche della configurazione dei lotti.
- 2) Le opere rivolte alla sostituzione ed alla modifica del tessuto edilizio ed urbanistico esistente in relazione alle scelte di progetto.

Vi sono comprese la demolizione degli edifici esistenti, o di parti di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, o la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici e/o allo stato ruderale, e fatta eccezione per i volumi dei manufatti indicati dal Piano come soggetti a demolizione obbligatoria.

**F) Nuova edificazione (NE)**

Sono quelli di trasformazione edilizia, di cui al punto e) dell'art. 3 del DPR 06.06.2001, n.380 riguardanti i lotti liberi edificabili previsti dal PdR.

Gli interventi di Nuova Costruzione dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'Art. 9 delle presenti Norme ed in particolare le altezze massime consentite, le volumetrie previste e le altre prescrizioni di zona.

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.

Sono congruenti con la nozione di "Nuova costruzione" e non di "Ristrutturazione edilizia" gli interventi di ricostruzione dei "ruderi".

#### *G) 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 degli ambiti di Piano. In particolare l'AC comunale potrà operare tale intervento per gli edifici fronteggianti strade esistenti che necessitano di essere adeguate a standard dimensionali più accettabili.

#### **Art. 10 –Destinazioni d'uso**

1. Per tutte le costruzioni esistenti o di nuova realizzazione, oltre alla residenza, sono consentite le destinazioni d'uso di cui alle lett. a) e d) dell'art. 57 della LR n. 19/2002.

Riguardo alla lett. a) la destinazione "residenziale, sanitaria, turistico-ricettiva e direzionale" potrà comprendere:

- esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, laboratori artigianali;
- uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali;
- attività amministrative e di servizio (istituti di risparmio e credito, agenzie di viaggio, di pratiche, ecc.);
- pubblici esercizi (bar, tavole calde, ristoranti, alberghi ed attrezzature turistico-ricettive in generale, farmacie, ecc);
- attività artigianali di servizio, strettamente connesse alle necessità primarie della residenza.

Riguardo alla lett. d) la destinazione "servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale" potrà comprendere:

- edifici per l'istruzione dell'obbligo e superiori;
- attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) e pubblici servizi in genere;
- sale di riunione, divertimento e svago;
- attrezzature sportive e per il tempo libero;
- autorimesse pubbliche e private;
- esercizi commerciali all'ingrosso e centri commerciali,

2. Sono, in ogni caso, escluse le attività manifatturiere, di produzione di beni, agricole, depositi e magazzini edili, o connesse con l'autotrasporto, Tali attività e simili possono essere ammesse, in subordine alle esigenze della residenza, purché non nocive né moleste, nel rispetto delle norme fissate dal D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303.

Non sono ammesse attività tra quelle elencate nel D.M. 19 novembre 1981 e succ. mod. e integr., ritenute insalubri di prima o di seconda classe.

3. L'artigianato di produzione e l'artigianato di servizio, (laboratori artigiani tradizionali per imprese artigiane di cui all'art. 2083 del CC e alla legge n. 443 del 1985), sono ammessi purché sia salvaguardata l'igiene dei luoghi ed eliminato l'eventuale inquinamento di qualsiasi tipo e natura.

4. Non sono ammesse attività connesse a stabilimenti a rischio di incidente rilevante agli effetti del D. Min. LL.PP. 9 maggio 2001 n. 1384.

5. Ai fini del presente Piano, si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di una attività appartenente ai raggruppamenti di cui alle lett. a) e d) del precedente punto 1 diversa da quella in atto.

6. E' consentito di mantenere le destinazioni d'uso "in atto" riguardo manufatti e costruzioni esistenti. In particolare quelle ai piani terra, limitandole, nei casi di magazzini, depositi e rimesse, allo stretto servizio della residenza.

### Capo III - Zonizzazione

#### Art. 11 - Aree fondiarie private

1. Costituiscono le superfici di terreno interessate da costruzioni esistenti (e relative pertinenze) o di nuova edificazione, di riferimento per la richiesta dei privati degli atti autorizzativi di cui al Capo II - Titolo I.

Nel computo dell'*area di intervento*, pur con il vincolo di inedificabilità, vi rientrano le fasce di rispetto delle strade urbane ed extraurbane.

2. Nelle *fasce di rispetto stradale* è ammessa la realizzazione di opere che non costituiscono edificazione (parcheggi, servizi canalizzati od a filo e relativi sostegni, strade di servizio), ovvero di opere che, seppure "edificate", hanno carattere precario (distributori di carburante, cabine elettriche, ecc.).

3. Il PdR individua varie tipologie di "aree fondiarie" a prevalente carattere residenziale, in relazione all'importanza che le stesse rivestono nel quadro dell'assetto proposto.

A. *Aree di ristrutturazione e conservazione*, individuate con apposita campitura nella Tav. 3P, attraverso i caratteri plano-altimetrici e morfologici di delimitazione omogenea del costruito esistente (limiti di proprietà, recinzioni, sedi stradali, distacchi pertinenziali, ecc).

B. *Aree di riorganizzazione urbanistica*, individuate con apposita campitura nella Tav. 3P, in base all'esigenza di favorire il completamento dell'assetto con progetti unitari in grado di migliorare i rapporti fra aree edificate e aree libere, in ogni modo interessate da opere di urbanizzazione esistenti o previsti.

C. *Aree di nuova costruzione*, individuate con apposita campitura nella Tav. 3P, sostenute da strumenti e forme perequative definite dall'Amministrazione comunale; opere di urbanizzazione privata a carico dei proprietari ed opere di urbanizzazione secondaria individuate dal Piano sulla base delle consistenze edificatorie in esse previste.

D. *Lotti liberi isolati*, interstiziali sia in riferimento alla individuazione planimetrica sia alla modesta dimensione d'area, per come individuati nella Tav. 3P.

#### Art. 12 - Aree pubbliche

Il PdR individua varie tipologie di "aree pubbliche" in relazione alle esigenze dell'Amministrazione comunale, nonché ai corretti rapporti fra gli "spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi

pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi" di cui al DM 1444/68 (vedi Tabella allegata).

1. Viabilità (S1), Parcheggi pubblici (P1) e attrezzature complementari (spazi di sosta, rotatorie, incroci, slarghi, marciapiedi, ecc.) che ne garantiscono il funzionamento.

- Tipo A - Strade extraurbane  
A1 (Strade esistenti da adeguare)
- Tipo B - Strade urbane  
B1 (Strade esistenti da adeguare)  
B2 (Strade di nuovo tracciato)
- Tipo C - Strade locali  
C1 (Strade esistenti con mantenimento di sagome e sezioni)  
C2 (Strade esistenti con minimi adeguamenti di sagome e sezioni)

2. Aree per l'istruzione dell'obbligo (IS1)

- (potenziamento dell'area esistente in località Galea)
- (previsione di nuova attrezzatura nell'area della "Cittadella degli studi")

3. Aree per l'istruzione Superiore (IS2)

- (previsione del nuovo Istituto Tecnico per il turismo con attrezzature connesse ed integrate nell'area della "Cittadella degli studi")

4. Aree per attrezzature collettive (AC)

- (previsione di un'area per servizi di culto in località Galea)
- (previsione di nuova attrezzatura nell'area della "Cittadella degli studi")

5. Aree per Verde pubblico attrezzato (V1)

- (potenziamento dell'area esistente in località Galea)
- (previsione di nuova attrezzatura nell'area della "Cittadella degli studi")

Le aree pubbliche non edificabili o le pertinenze di quelle edificabili, debbono essere dotate di arredo urbano ed avere precise utilizzazioni riguardo la viabilità di servizio, i parcheggi, le aree di sosta, gli spazi di fruizione pedonale e il verde attrezzato.

Le caratteristiche dimensionali e d'uso delle aree su indicate sono riportate nel successivo Titolo II delle presenti Norme.

### **Art. 13 - Verde privato**

La zonizzazione di Piano individua aree a verde privato in relazione ai disposti del Codice della strada sull'asse della nuova Variante Anas alla SS. 106.

Al loro interno non è consentita l'edificazione; le costruzioni esistenti potranno essere oggetto di interventi di MO e di MS.

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 tutela e la qualificazione dell'immagine urbana del quartiere.

Per le aree destinate a verde privato (giardino o parcheggio) di pertinenza delle residenze è prescritta, in ogni caso, la costruzione di una recinzione così costituita:

- muratura per una altezza non superiore a cm. 100;
- inferriata sovrapposta fino ad una altezza massima della recinzione di cm. 200 contornata ai lati da essenze arboree e/o rampicanti.

**Art. 14 – Delimitazioni**

Qualora le linee grafiche degli elaborati di progetto ed in particolare della zonizzazione (Tav. 3P) non coincidano con elementi di delimitazioni reali rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali, recinzioni, fossati, edifici, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie, ecc.), le linee grafiche di cui sopra possono essere ragionevolmente portate a coincidere con gli elementi di delimitazione o suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore. Tale operazione non deve, però, comportare modifiche delle quantità edificabili o degli standard di Piano.

## TITOLO II - EDIFICAZIONI ED URBANIZZAZIONI

### Capo I - Aree a destinazione d'uso residenziale

#### Art. 15 - Aree di ristrutturazione e conservazione

1. Nelle zone di cui al punto 3, lettera A. del precedente Art. 11 "Aree di ristrutturazione e conservazione", il Piano prescrive il mantenimento della volumetria esistente e promuove gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001, così come definiti al precedente Art. 9.

2. In relazione alle singole UE, indipendentemente dagli interventi richiesti, è ammessa, in ampliamento alla volumetria esistente, la costruzione "una tantum" (10%) per l'adeguamento dei servizi igienici e/o l'eliminazione di superfetazioni. Ciò a condizione che:

- si dimostri l'impraticabilità di soluzioni alternative ottenibili tramite modifiche interne;
- siano previsti all'interno di un progetto unitario esteso all'intero edificio;
- detti ampliamenti non interessino fronti di edifici rivolti verso la pubblica via.

3. All'interno dei perimetri di tali zone, ove riscontrata la presenza di "lotti liberi interclusi", è ammessa l'edificabilità alle condizioni di cui al successivo Art. 18, punto 2.

4. In tali zone, nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti finitimi (privi di spazi di isolamento) è consentito l'accorpamento dei volumi preesistenti alla data di adozione del Piano.

In tal caso, gli interventi, prefigurando "Ristrutturazione edilizia" ex-art.10, comma 1, lettera c), DPR 380/2001:

- dovranno essere autorizzati da regolare "Permesso di costruire"
- dovranno rispettare gli allineamenti e le distanze dai filari stradali previsti dal Piano.

#### Art. 16 - Aree di riorganizzazione urbanistica

1. Nelle zone di cui al punto 3, lettera B. del precedente Art. 11 "Aree di riorganizzazione urbanistica" il Piano consente l'edificazione, con usi prevalentemente residenziali, in grado di favorire la riorganizzazione dei tessuti insediativi di fatto condizionati dalle costruzioni esistenti.

2. Sui singoli lotti liberi è consentita una cubatura massima calcolata secondo l'Iff di 1,25 mc/mq.. Sono, altresì, da rispettare i seguenti parametri:

- $H_{max} = 7,50$  ml.
- $D_f = 10,00$  ml.
- $D_s = 5,00$  ml. dal ciglio stradale, se non diversamente indicato nelle planimetrie di progetto.

3. In sede di rilascio del "permesso di costruire" il Responsabile del competente ufficio comunale può prescrivere opportuni allineamenti delle nuove costruzioni riguardo a quelle esistenti. In particolare "allineamenti" o "arretramenti" possono essere autorizzati o prescritti sui nuovi fronti stradali definiti dal Piano.

4. Il Piano, vedi Tav. 9P, individua e perimetra "Comparti edificatori" all'interno dei quali gli interventi edificatori sono autorizzati in alternativa a quanto indicato ai punti precedenti.

Detti comparti riguardano:

- AR1 - Circhetto (Comparto di edificazione n. 1)
- AR1 - San Pietro-Galea (Comparti di edificazione 2-3-4-5-6)

5. I perimetri di tali Comparti, in relazione alle situazioni proprietarie ed all'interesse dei privati ad intervenire, possono essere modificati nei limiti di una riduzione del 20% della superficie interessata o nei limiti del 20% in aumento della superficie interessata, coinvolgendo la superficie del nucleo limitrofo.

6. Nel caso in cui l'edificazione avvenga previa formazione di un "Comparto edificatorio" si richiede una progettazione unitaria dell'intervento e l'eventuale costituzione in consorzio dei proprietari.

I parametri cui sottoporre gli interventi saranno:

- $H_{max} = 7,50$  ml.
- $D_f = 10,00$  ml.
- $D_s = 5,00$  ml. dal ciglio stradale, se non diversamente indicato nelle planimetrie di progetto
- Parcheggi privati =  $1mq/10$  mc di costruito (da localizzare nei piani interrati o piani terra delle costruzioni o in aree esterne di pertinenza)
- Edificabilità di ogni Comparto per come indicata nella Tavola 9P.

I volumi comunque destinati a parcheggi privati a servizio delle residenze non sono computabili nel calcolo dei volumi assentibili.

7. L'attuazione del singolo Comparto sarà autorizzata previa stipula di una Convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni che potrà prevedere la cessione, sistemazione e regolamentazione di spazi da rendere pubblici o di uso pubblico.

L'edificazione avverrà secondo un progetto unitario, esteso alle proprietà consorziate e dovrà attenersi alle prescrizioni e indicazioni fornite dai grafici di Piano.

In particolare, fermi restando i parametri di cui al punto 6, sulle aree fondiarie determinate per ogni Comparto potrà essere applicato un  $I_{uf} = 0,450$  mq/mq. (vedi Tav. 9P).

#### **Art. 17 - Aree di nuova costruzione**

1. Nelle zone di cui al punto 3, lettera C. del precedente Art. 11 "Aree di nuova costruzione", il Piano consente gli interventi edilizi di cui alla lettera e) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001, così come definiti al precedente Art. 9 da effettuare in forma diretta.

2. Gli interventi edificatori potranno avvenire alle seguenti condizioni:

- $I_{ff} = 1,25$  mc/mq
- $H_{max} = 7,50$  ml.
- $D_f = 10,00$  ml. (sono possibili costruzioni in aderenza)
- $D_s = 5,00$  ml. dal ciglio stradale, se non diversamente indicato nelle planimetrie di progetto.

#### **Art. 18 - Lotti liberi isolati**

1. Nelle zone di cui al punto 3, lettera D. del precedente Art. 11 "Lotti liberi isolati", il Piano consente di intervenire con la categoria di cui alla lettera e) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001, così come definita al precedente Art. 9 da effettuare dai singoli proprietari in forma diretta.

2. Si tratta generalmente di aree fondiarie, in parte urbanizzate, aventi carattere interstiziale e consistenza tale da non giustificare la realizzazione di Comparti edificatori.

L'edificabilità è consentita alle seguenti condizioni:

- $I_{ff} = 1,25$  mc/mq
- $H_{max} = 7,50$  ml.
- $D_f = 10,00$  ml.
- $D_s = 5,00$  ml. dal ciglio stradale, se non diversamente indicato nelle planimetrie di progetto.

#### **Art. 19 - Distacchi e altezze**

1. Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione, se non diversamente indicato nelle singole zone di Piano i distacchi dai confini interni o dalle linee di

delimitazione con aree pubbliche e, comunque, dai confini di proprietà, non potranno essere inferiori a 5,00 ml..

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

2. Il Piano indica i distacchi dai fili delle strade pubbliche, con un minimo assoluto di 5,00 ml., e i relativi usi secondo quanto indicato negli Artt. 11 e 29 delle presenti Norme.

3. In tutte le zone di Piano, salvo i poteri di deroga previsti dalla normativa vigente, l'altezza degli edifici di nuova costruzione non potrà superare i 7,50 ml., calcolati secondo la normativa vigente del PRG.

#### **Art. 20 - Accessori**

1. Nel rispetto dei distacchi di cui al precedente Art. 19, nelle "aree fondiarie private", oltre ai volumi previsti dal Piano sono consentiti accessori non abitabili di superficie coperta non superiore a 1/30 dell'area del lotto, con altezza non superiore a ml. 2,40.

#### **Capo II - Aree a destinazione d'uso non residenziale**

##### **Art. 21 - Interventi edilizi, Destinazioni d'uso, Norme edilizie**

Interessano le aree già impegnate o non ancora edificate destinate ad attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico, connessi alla residenza e/o alle esigenze ad essa alternative (servizi per l'istruzione, religiosi, socio-culturali, sportivi, assistenziali sanitari, amministrativi, spazi attrezzati e parcheggi). Si articolano come segue.

###### *1. Aree per l'istruzione dell'obbligo*

Il Piano conferma per tale funzione le aree al suo interno già interessate da attrezzature (scuola elementare e scuola materna). Provvede al potenziamento dell'area adiacente al complesso "Don Milani". Adegua le ulteriori esigenze all'interno dell'area attrezzata della "Cittadella degli Studi".

Per le norme da osservarsi nella realizzazione di queste attrezzature, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, il Piano rinvia alle disposizioni contenute nel DM 18.12.75 e successive modifiche ed integrazioni.

###### *2. Aree per l'istruzione superiore*

Le attrezzature scolastiche superiori sono previste nell'area denominata "Cittadella degli Studi", ove all'interno è anche possibile adeguare ed integrare servizi di quartiere come il verde pubblico, le attrezzature collettive e i parcheggi.

In tale area possono essere autorizzate anche costruzioni che, pur non recando alcun pregiudizio all'autonomia dell'uso principale, si rendono necessarie per ospitare attività pubbliche o di pubblico interesse (svolgimento di attività sociali, culturali, ricreative e turistiche, ecc.).

In tal caso i progetti devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

-Rapporto di copertura = 0.30 mq/mq.

-Hf = 12.50 ml.

-Df = 10.00 ml.

La distanza dai cigli stradali interni non deve essere inferiore a 10.00 ml.. Distanze maggiori, per come indicate nelle tavole di progetto, dovranno essere rispettate per le eventuali costruzioni sui fronti della progettata Variante alla SS. 106 e della SS. 281.

Per le attrezzature scolastiche, fermi restando i distacchi di cui sopra si rinvia alle disposizioni di cui alla legge n.412/75 e DM 18.12.75 e successive modifiche ed integrazioni.

3. *Aree per attrezzature collettive* (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e pubblici servizi in genere).

Per la loro realizzazione si prescrive:

-Rapporto di copertura = 0.30 mq./mq.

-Hf = 10.50 ml.

-Dc = 5.00 ml. (non è ammessa l'edificazione in aderenza o sul limite di proprietà)

-Df = 10.000 ml. (con esclusione di campanili e simili)

Possono essere consentiti o imposti allineamenti con gli edifici adiacenti in rapporto alle esigenze della viabilità e all'opportunità di uniformare le fronti.

4. *Aree per verde pubblico attrezzato*

Concernenti aree di proprietà pubblica o da pubblicizzare, sistemate o da sistemare a giardini eventualmente con attrezzature di gioco e di tempo libero.

Negli Ambiti coinvolti dal Piano, il Comune predisporrà un "Progetto di dettaglio" relativo agli interventi sul verde pubblico, attrezzato e non, e sull'arredo urbano. Tale progetto dovrà indicare le caratteristiche esecutive degli interventi pubblici e le linee cui dovranno uniformarsi eventuali coinvolgimenti di soggetti privati.

5. Le destinazioni di zona relative alle nuove aree per attrezzature e servizi di Circhetto e Torre Galea, indicate come "servizi localizzati", hanno carattere prescrittivo nei cinque anni successivi alla approvazione del Piano. Decorso tale termine, ove l'AC non abbia provveduto ad acquisire i relativi sedimi, le aree interessate diventano edificabili alle condizioni di cui al precedente Art. 18, senza che ciò richieda variante al Piano.

L'edificabilità comporta, da parte dell'AC, l'impegno a reperire all'interno degli ambiti di Piano le pari quantità di aree pubbliche o di uso pubblico, operando contemporaneamente e/o alternativamente come segue:

- individuando fra gli edifici esistenti, quelli in grado di destinare, in toto o in parte, superfici e volumi a servizi collettivi (pubblici o di uso pubblico) e per l'istruzione, acquisendone la proprietà;
- definendo possibili convenzioni con soggetti privati ed enti pubblici, al fine di favorire nella realizzazione dei nuovi edifici le destinazioni a servizi di cui al precedente punto;
- definendo possibili convenzioni con soggetti privati ed enti pubblici, al fine di acquisire, permutare o acquistare suoli liberi da destinare a verde pubblico attrezzato o altri servizi in genere;
- promuovendo un "progetto d'area unitario" sull'intera superficie denominata "Cittadella degli Studi" in grado di definire una offerta di servizi tale da soddisfare complessivamente le esigenze di Piano.

### Capo III – Viabilità

#### Art. 22 – Sedi Stradali

1. Le sedi stradali prese in considerazione dal Piano AR1, costituiscono entità minime indispensabili per garantire livelli di funzionalità accettabili con il carattere insediativo degli ambiti di intervento.

Tali aree, sulle quali è imposto il vincolo di inedificabilità, comprendono:

- le strade veicolari di nuova realizzazione, quelle esistenti e quelle esistenti da adeguare;
- i parcheggi pubblici localizzati in linea agli assi stradali
- le piazze ed i parcheggi con localizzazione puntuale;
- le fasce di rispetto stradale.

2. L'indicazione grafica delle strade e dei parcheggi, ha valore obbligatorio per ciò che riguarda il tracciato di massima e la scelta ubicazionale. Ciò, sia per quanto riguarda la realizzazione di nuove strade che l'adeguamento di quelle esistenti.

La stessa indicazione grafica riveste valore indicativo riguardo soluzioni tecniche e parametri di dettaglio da precisare in sede di progettazione esecutiva delle opere.

3. In sede di progetto esecutivo è possibile derogare, con minime incidenze, al dimensionamento delle larghezze stradali, stante la presenza di edifici che condizionano lo sviluppo costante delle carreggiate, ove non si ritiene opportuno provvedere all'esproprio.

E' altresì possibile modificare lo sviluppo degli assi stradali in ragione di particolari situazioni proprietarie ed al fine di compensare e/o limitare eccessive penalizzazioni in fase di esproprio.

4. Partendo dalle mappe catastali aggiornate, per quanto necessario, in sede di progettazione esecutiva, dovrà prodursi idonea planimetria in cui sia riportata nella sua completezza la zona d'occupazione con l'indicazione dei confini, delle particelle catastali e di tutti gli elementi utili ad individuare in sito i beni da espropriare o trasferire.

5. A parte si dovrà redigere il piano particellare descrittivo con l'elenco delle ditte risultanti in catasto, indicando il foglio, le particelle, la natura, le dimensioni, la quantità e la classificazione ed il computo metrico dei beni e dei terreni da occupare.

#### **Art. 23 - Classificazione funzionale delle strade**

1. Con riferimento alle previsioni di PRG, il PdR propone una maglia viaria articolata su tre livelli in base alle esigenze della mobilità locale e di attraversamento dell'area di intervento, oltre che per favorire un razionale inserimento urbanistico delle aree edificatorie nell'assetto del territorio comunale (vedi Tavv. 1P-2P).

▪ *Strade extraurbane*: si innestano sull'asse dello svincolo per la SGC "Jonio-Tirreno"; conducono e organizzano le aree di località "Circhetto-Possessione" e "San Pietro-Galea"; collegano dette località con il centro di M. di Gioiosa attraverso il ponte Gallizzi.

Si prevedono carreggiate da 7,00 ml, corsie di marcia, ciascuna di ml. 3,50, con marciapiedi da ml. 1,00, slarghi, piazzole e incroci adeguati per consentire agevolmente il movimento degli automezzi e le deviazioni sulla viabilità urbana.

▪ *Strade urbane*: con funzione di distribuzione e accessibilità alle aree fondiarie.

Si prevedono carreggiate da 6,50 ml., corsie di marcia, ciascuna di ml. 3,25, con marciapiedi da ml. 1,50.

▪ *Strade locali*: di impianto originario (carreggiate da 3,00 a 7,00 ml.) e di attestazione del costruito esistente, sostanzialmente mantenute nelle sagome e nei caratteri originari, anche se, a seconda delle situazioni locali, si prevedono minimi adeguamenti per il miglioramento delle percorribilità.

2. Lo schema adottato indica e dimensiona gli elementi caratterizzanti i corpi stradali (carreggiate, cunette, marciapiedi e, ove previsti, parcheggi in linea e nodi stradali). E' dimensionato in relazione alle esigenze funzionali degli ambiti di studio, così come previsto dal DM 1444/68 e dal PRG vigente.

3. Le strade private esistenti potranno, a giudizio dell'Amministrazione, essere rese pubbliche o rimanere private; nel secondo caso sono gravate della servitù per la canalizzazione dei pubblici servizi e la loro conservazione dovrà essere affidata ai proprietari frontisti che dovranno costituirsi in consorzio secondo le norme di legge.

#### **Art. 24 -Pavimentazioni e sistemazioni a terra**

1. Le strade veicolari saranno pavimentate con manto bituminoso. In particolare la massicciata dovrà essere realizzata con un "pacchetto" di tout-venant (15 cm.), binder (5 cm.) e tappetino d'usura (3 cm.).
2. 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 delle Tavv. 4P1 e 4P2. 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.
3. 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.
4. Dove i marciapiedi non sono stati ancora realizzati è opportuno prevedere la posa di una polifora (2 tubi diametro 125 e 2 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 verrà segnalato da cordolo in travertino (15x25), tra corsia in asfalto e parcheggio in autobloccanti
5. Gli spazi di sosta e i parcheggi dovranno essere organizzati in modo tale che, in ragione della loro superficie complessiva una percentuale pari al 5% sia destinata a persone portatori di handicap.
6. Il progetto della segnaletica stradale è da considerare parte integrante della progettazione stradale definitiva. Dovrà essere di tipo standardizzato, predisposto in relazione alle disposizioni vigenti in materia. Dovrà riportare la segnaletica orizzontale ed indicare convenzionalmente il tipo e l'ubicazione dei segnali verticali ed, eventualmente, dei semafori.

#### **Art. 25 -Opere canalizzate di urbanizzazione primaria**

1. Le opere canalizzate (fognature, rete idrica, allacci telefonici, pubblica illuminazione ed eventuale rete di gas metano) dovranno essere realizzate (o razionalizzate e ristrutturate) prima degli interventi di nuova realizzazione rifacimento (o di rifacimento) delle pavimentazioni stradali o degli spazi pubblici.
2. 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. 5P-6P-7P).  
Le relative opere dovranno essere eseguite secondo le direttive indicate dall'UTC.
3. La loro realizzazione resta, comunque, subordinata alla redazione di un progetto esecutivo di iniziativa pubblica o anche privata. L'obbligo della concessione edilizia per tali opere non è richiesto qualora sia l'Amministrazione stessa ad avere la titolarità del progetto.
4. La "rete di illuminazione pubblica", sarà realizzata secondo le indicazioni di cui al successivo articolo.

#### **Art. 26 -Illuminazione pubblica**

1. Le strade veicolari dovranno essere illuminate con pali in ferro ricurvo doppi o singoli; le aree di sosta e i parcheggi saranno illuminati con lampioni a palina (vedi Tav. 7P).

2. La fattura dovrà essere semplice e non in contrasto con l'ambiente urbano; sono da evitare i modelli falsi antichi. L'illuminazione dovrà essere adatta e proporzionata alla natura, alla destinazione d'uso e alla dimensione degli spazi di quartiere pubblici e privati.

Sulle aree illuminate dovrà essere particolarmente curato il rischiaramento verticale oltre a quello orizzontale onde favorire la visione dello spazio nella sua globalità.

3. 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.

## **TITOLO III - PRESCRIZIONI E MODALITA' ATTUATIVE**

### **Capo I - Prescrizioni di carattere morfologico e ambientale**

#### **Art. 27 - Regole morfologiche per l'attuazione del Piano**

1. Gli interventi edificatori relativi ai singoli atti autorizzativi o concessori dei privati, i progetti unitari relativi all'attuazione delle convenzioni ex-art. 28, legge 1150/42, nonché i progetti per la realizzazione delle opere pubbliche e delle sistemazioni previste dal Piano, dovranno attenersi alle prescrizioni (e tener conto delle indicazioni) contenute negli elaborati di Progetto (Tavv. P).

2. In particolare con riferimento alla Tavv. 2P-3P-4P sono da rispettare:

- i tracciati viari e le sistemazioni a terra (larghezza delle carreggiate, marciapiedi, parcheggi, verde di rispetto, assi di allineamento di filari alberati);
- le altezze massime delle costruzioni e i caratteri plastici e cromatici degli edifici, per quanto possibile, omogenei e ben integrati ai caratteri della zona di intervento;
- i volumi consentiti, edificabili sui singoli lotti, congruenti con le fasce di rispetto stradale;
- la localizzazione e la consistenza delle aree di urbanizzazione secondaria;
- i caratteri ordinatori per l'attuazione dei Comparti edificatori previsti con progetti unitari convenzionati.

#### **Art. 28 - Obbligo di tenere in buono stato gli edifici**

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere costantemente il proprio edificio in stato di buona conservazione sia per la stabilità sia per l'igiene ed il decoro pubblico.

In caso contrario, ai proprietari potrà essere ingiunto di provvedere, entro il termine fissato dall'Amministrazione, alle opere occorrenti pena l'esecuzione d'ufficio.

#### **Art. 29 - Uso delle fasce di rispetto**

Nelle fasce di arretramento stradale previste dal Piano si dovrà mantenere la vegetazione esistente o, nel caso risultino spoglie e/o abbandonate, dovrà essere prevista, a cura e spese dei proprietari, la messa a dimora e il mantenimento di vegetazione autoctona (alberi, arbusti e piante ornamentali) di facile manutenzione, così da garantire la qualificazione dell'immagine urbana dei quartieri.

#### **Art. 30 - Recinzioni**

Le aree scoperte di proprietà privata non soggette a servitù di pubblico transito, contigue a strade pubbliche e private, piazze o zone a destinazione comunque pubblica, dovranno essere opportunamente recintate con decoro ed in armonia con l'ambiente in conformità ad una sistemazione regolarmente autorizzata.

Le recinzioni dovranno essere realizzate con un muretto dell'altezza non superiore a cm 100 e la sovrastante cancellata, facoltativa, non potrà superare l'altezza massima della recinzione di ml. 2,00.

#### **Art. 31 - Arredo urbano**

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

2. Negli ambiti 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 ed esporre, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

3. 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 resesi necessarie, tutte a loro spese e responsabilità.

4. 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.

### Art. 32 - 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 dovranno 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, apertura di porte, cabine ascensori, ecc.), nonché dalla mancanza di spazi aperti di servizio (sosta e parcheggio). Nelle presenti Norme i punti che seguono riguardano gli aspetti che più ricordano le questioni di merito alle sistemazioni edilizie ed urbanistiche adottate.*

2. Stanti le diverse destinazioni d'uso previste per la zona AR1, 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.

3. Per quanto riguarda gli edifici privati ad uso ristorativo, commerciale ed eventualmente alberghiero, brevemente indicati come "strutture ricettive" (realizzate anche con cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti eventualmente ristrutturati) valgono le disposizioni di cui alla legge 09.01.89 n.13 con relativa circolare esplicativa n. 1669 del 22.6.89 e del DM n. 236 del 14.6.89.

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

5. Per gli interventi di cui al punto 2, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (verde pubblico, 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 (ristorativo, commerciale, alberghiero, ecc.) è condizionato alla verifica predetta.

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

Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni, Percorsi pedonali, 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.

## Capo II - Modalità attuative

### Art. 33 - Programmazione economica e priorità di intervento

1. Nell'arco dei prossimi 10 anni, l'Amministrazione Comunale 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 recupero urbanistico 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.

2. 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.

3. 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 Riquilificazione Urbana, Programma di Recupero Urbano) previsti dalle leggi vigenti.

### Art. 34 - Gli atti amministrativi

1. In relazione alle categorie di intervento di cui al precedente Art. 9, 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 diverso 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 dell'art. 20 del DPR 380/2001*

*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 "Permessi 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 abilitativo, 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 DPR 06.06.2001 n.380, Titolo II "Titoli abilitativi 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.

2. Gli interventi di cui ai precedenti punti, saranno eseguiti secondo le prescrizioni delle presenti Norme 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.

3. Salvo quanto disposto dall'art. 17, comma 3 del DPR 380/2001, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché del costo di costruzione secondo le modalità indicate all'art. 16 del medesimo DPR.

4. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'art. 2, comma 5, legge 109/94 e successive modifiche ed integrazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e conseguente acquisizione al patrimonio indisponibile.

### **Art. 35 -Soggetti attuatori**

Il Presente Piano di Recupero 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. 37.

### **Art. 36 -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 di eventuali edifici di proprietà pubblica o da acquisire al patrimonio pubblico, tesi a favorire destinazioni d'uso a carattere sociale e collettivo;
- gli interventi sull'area attrezzata denominata "Cittadella degli studi" (verde pubblico, attività collettive, Istruzione, spazi di distribuzione ed aree di sosta) e sull'arredo urbano degli ambiti di Piano, anche attraverso il ricorso al Programma di Recupero Urbano di cui al precedente Art. 34;

- il reperimento di nuove aree di servizio, non necessariamente ricorrendo a forme espropriative, ove risultino le condizioni di cui al precedente Art. 21.

### **Art. 37 - Procedure di intervento privato**

Le procedure di intervento privato comprendono:

- gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti o di nuova realizzazione di cui ai precedenti Artt. 15-16-17-18;
- gli interventi sui Comparti di nuova edificazione, eseguiti previo convenzionamento con l'Amministrazione e previa approvazione di un progetto unitario relativo a ciascuna delle aree indicate nella Tav. 9P.
- gli interventi di competenza nell'ambito di un eventuale Programma Integrato (o di Riqualificazione) come partners dell'Amministrazione pubblica.
- gli interventi sulle opere di urbanizzazione primaria da eseguire con convenzionamento o a scomputo degli oneri previsti dalle leggi vigenti.

### **Art. 38 - Verifica della legittimità delle preesistenze**

1. Nel caso di permesso di costruire spetta all'Amministrazione comunale la verifica della legittimità dei titoli edilizi preesistenti (permessi di costruzione, concessioni edilizie, autorizzazioni edilizie, denunce di inizio attività, concessioni o autorizzazioni in sanatoria), in quanto presupposti necessari per la legittimità dell'intervento di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione.

2. Nel caso, invece, di utilizzo dello strumento della DIA il compito di verificare le preesistenze spetta al professionista incaricato, sulla base delle ricerche dallo stesso condotte o dalle indicazioni fornite dal proprietario.

### **Art. 39 - Documentazione da allegare alle domande di intervento**

Le domande di intervento sulle aree fondiari di cui al punto A) del precedente Art. 11, dovranno essere formulate secondo le procedure di cui agli artt. 20-21 del DPR 380/2001. Ad esse saranno allegate 3 copie dei seguenti documenti.

- 1) Planimetria catastale ed elenco delle ditte proprietarie.
- 2) Stralcio degli elaborati 2P-3P 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).
- 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 canne 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. 40 - 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 di dettaglio per come specificatamente previste dallo strumento esecutivo.

#### **Art. 41 - Progettazioni di dettaglio**

1. Entro un anno dall'esecutività del Piano, il Comune predisporrà un "Progetto di dettaglio" sull'area attrezzata denominata "Cittadella degli studi" (verde pubblico, attrezzature collettive, istruzione, parcheggi, ecc.) e sull'arredo urbano degli ambiti di Piano.

Tale progetto, redatto anche nel rispetto delle indicazioni generali di cui al presente Titolo, dovrà indicare le caratteristiche tecnico-esecutive e gestionali degli interventi (pubblici e/o privati) e le linee cui dovranno uniformarsi eventuali interventi privati, un planivolumetrico delle previsioni e sistemazioni generali definite dal PdR.

2. L'Amministrazione comunale, valutando gli interessi e le possibili convergenze di operatori privati, potrà promuovere sia per l'ambito di Circhetto sia per quello di San Pietro-Galea, la predisposizione di un Programma Integrato di intervento (ex-art. 16, legge 17.02.92, n. 179) o di un Programma di Recupero Urbano (ex-art. 11, legge 04.12.93, n. 493).

#### **Art. 42 - Espropri**

1. 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 al precedente Capo IV - Titolo II.

2. 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.

3. Entro 1 anno dall'approvazione del Piano, l'AC provvederà ad aggiornare la situazione particellare (ditte, consistenze, qualità, redditi, ecc.) dei fogli catastali interessati agli ambiti di progetto.

La nuova base catastale, resa congruente per sovrapposizione a quella aerofotogrammetrica, consentirà di riattualizzare la Tav. 8P (e relativo quadro analitico allegato) ai fini delle "acquisizioni d'area per le sistemazioni urbanistiche" previste dal Piano.

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

4. La situazione delle particelle espropriabili così determinata costituirà la "base" definitiva per la notifica di legge ai proprietari interessati.

#### **Art. 43 -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 scemuto degli oneri di urbanizzazione.

#### **Art. 44 -Il ricorso alla compensazione urbanistica**

1. Al fine di favorire la realizzazione del modello di assetto viario proposto dal Piano (vedi Tavv. 4P<sub>1</sub> e 4P<sub>2</sub>), l'Amministrazione si adopererà per attivare opportune forme di compensazione urbanistica con i soggetti interessati, nel rispetto delle leggi vigenti e dei criteri di seguito riportati.

2. Il Piano AR1 individua "Aree non edificabili", da acquisire al patrimonio pubblico, necessarie alla realizzazione delle "sistemazioni pubbliche" ed "Aree edificabili", secondo i parametri edilizi ed urbanistici prescritti.

3. In ordine ad un principio perequativo inteso ad evitare, nell'acquisizione dei sedimi di interesse pubblico (per strade e spazi connessi), eccessive "penalità" ai proprietari fondiari, le superfici territoriali degli ambiti di Piano AR1 mantengono la suscettività edificatoria prevista dal PRG (Iff = 1,00 mc/mq).

4. Sulle "Aree edificabili" (vedi Aree fondiarie private) risultanti a seguito dei tracciati stradali e delle opere complementari previste, oltre che delle eventuali fasce di rispetto ("non edificabili"), si potranno computare i volumi relativi ai sedimi interessati dalle progettazioni stradali esecutive.

5. I volumi edilizi teoricamente computati anche sulle aree destinate a strade e parcheggi potranno essere trasferiti su lotti della stessa proprietà o di proprietà diverse, non necessariamente limitrofe, sia in forme di "coacervo" che di "alienazione" e "vendita".

Gli stessi potranno essere utilizzati su lotti fondiari per nuove costruzioni, per ampliamento o sopraelevazione di edifici esistenti, anche ove si dovessero determinare situazioni in deroga alle prescrizioni edilizie del PRG e del PdR.

6. A prescindere dall'indennità di esproprio (da determinare in sede di progettazione esecutiva delle opere stradali), i volumi per come determinati al punto 5 potranno essere funzionali ai relativi interventi edilizi a condizione che siano state già realizzate le opere di urbanizzazione primaria, strade comprese.

7. In attesa della realizzazione degli interventi previsti dal Piano (adeguamento strade esistenti o realizzazione nuovi assi stradali e parcheggi, ecc), i soggetti interessati possono richiedere ed

ottenere il permesso di costruire sui fronti stabiliti dal Piano, manifestando l'impegno a cedere gratuitamente al Comune i sedimi (concordati con le autorità comunali) necessari alla realizzazione di tali interventi.

8. Ove previsto dagli elaborati di progetto, nel caso in cui si determinassero le condizioni di cui sopra, gli interventi dovranno essere regolati da apposite convenzioni da stipularsi con l'Amministrazione comunale in modo da assicurarne le modalità di trasferimento dei volumi edificatori (caratteristiche e le quantità previste), nonché la loro concreta utilizzazione.

**Art. 45 - Prescrizioni geologiche**

Le aree ricadenti in quelle classificate dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) come "Aree di attenzione", rimangono escluse dalle previsioni del presente Piano.

**PIANO DI RECUPERO AR1**

Ambiti di Piano	San Pietro-Galea	Circhetto A	Circhetto B	TOTALE
-----------------	------------------	-------------	-------------	--------

*Dati dimensionali di stato di fatto e previsione di Piano*

Superficie Territoriale (mq)	317.150	49.200	29.200	395.550
Indice di Fabr. Territoriale (mc/mq)	1,00	1,00	1,00	1,00
Volume insediabile (mc)	317.150	49.200	29.200	395.550

Volume esistente (effettivo residenziale)	141.840	28.460	17.400	187.700
Volume nuovo da insediare (mc)	175.310	20.740	11.800	207.850

Abitanti insediabili (150 mc/ab)	2.114	328	195	2.637
----------------------------------	-------	-----	-----	-------

Superficie fondiaria in atto impegnata	108.100	16.000	10.300	132.400
Superficie strade priv. e accessi fend.	4.080	1.100	665	5.755
Superficie esistente strade pubbliche	16.850	3.150	3.000	23.000

Standards Urbanistici (minimi richiesti)	12,00 mc/ab.	Servizi e attrezzature	
	7,00 mc/ab.	Viabilità	

*Verifica standards (DM 1444/88)*

	Minimi richiesti		Esistenti mq	Minimi da reperire mq.	Di Progetto			TOTALE Esistenti + Progetto mq.
	mq/ab.	mq.			Servizi localizzati mq.	Cittadella degli Studi e attrezzature connesse mq.	TOTALE mq.	
Istruzione	4,00	10.548	3.250	7.298	2.200	5.100	7.300	10.598
Attrezzature collettive	2,00	5.274	0	5.274	2.650	2.650	5.300	5.300
Verde pubblico attrezzato	4,00	10.548	2.660	7.888	1.600	6.300	7.900	10.588
Parcheggi in linea + localizzati	2,00	5.274	0	5.274	4.483	1.000	5.483	5.483
Totale	12,00	31.644	5.950	25.694	10.933	16.050	25.983	31.633

Attrezzature per l'istruzione superiore						19.950		19.950
---	--	--	--	--	--	--------	--	--------

TOTALE AREE A SERVIZI			5.950		10.933	25.000		51.883
-----------------------	--	--	-------	--	--------	--------	--	--------

Strade	7,00	16.489	23.000			42.800		65.800
--------	------	--------	--------	--	--	--------	--	--------

*Superfici di zonizzazione*

Superficie territoriale	395.550 mq.
Superficie standard "Esistenti" e di "Progetto"	31.933 mq.
Superficie strade pubbliche (esistenti e di progetto)	65.800 mq.
Attrezzature per l'istruzione superiore	19.950 mq.
Superficie di strade private e accessi fondiari	5.755 mq.
Superficie fondiaria impegnata da costruzioni esistenti	132.400 mq.
Superficie fondiaria per nuovi interventi edificatori	139.712 mq.

Volume di nuovi interventi	207.850 mc.
----------------------------	-------------

Indice di fabbricabilità per nuove costruzioni	1,49 mc/mq (teorico)	1,26 mc/mq (prescritto dal Piano)
--	----------------------	-----------------------------------

Rapporti Standard per abitante (di base) (1)	1,11 mc/ab.
Rapporti Standard per abitante (di livello superiore) (2)	1,69 mc/ab.
Rapporti Standard per abitante (per viabilità) (3)	2,95 mc/ab.

- (1) Standard riferito ai minimi richiesti dal DM 1444/88
- (2) Standard riferito al complesso di servizi di quartiere ed urbani
- (3) Standard riferito alle dotazioni di infrastrutture stradali

NB -Le superfici per Attrezzature collettive e Verde pubblico attrezzato, indicate nell'area della "Cittadella degli Studi", potrebbero essere localizzate all'interno del progetto del nuovo Istituto scolastico superiore. In tal caso l'uso di tali superfici sarà bivalente sia per la struttura scolastica sia per le esigenze locali ed urbane. Il vantaggio sarebbe quello di disporre di maggiore superficie per le sistemazioni a terra.