

ADOTTATO CON DELIBERA DEL
CONSIGLIO COMUNALE N° 19 DEL
31/03/2005
IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. ARTURO TRESOLDI

COMUNE DI MARINA DI GIOIOSA J. (RC)

Assessorato all'Urbanistica

Interventi di Programmazione Urbanistica

(Attuazione Delibera GM n. 121 del 10.09.2002)
(Determinazione n. 20 del 27.01.2003)

APPROVATO CON DELIBERA DEL
CONSIGLIO COMUNALE N° 48 DEL
29/07/2005.
IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. DOMENICO MARRA

REGIONE CALABRIA

UFFICIO GEOMORFOLOGICO
Ufficio 296 Reggio Calabria

Visto: con riferimento alla nota pari data e
numero

N. Prot. 31

Geom. Bruno Panagia

Arch. Riccardo Scarfo



Marina di Gioiosa Jonica

IN COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

27 GEN. 2005

TECNICO COMUNALE



PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA RETE VIARIA ZONA B3 "RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA"

Località Petricello - Santa Fines - Torre Vecchia

APPROVATO CON DELIBERA GIUNTA
COMUNALE N° 53 DEL 8/03/2005
IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. ARTURO TRESOLDI

PROGETTISTA

PRAXIS srl - Arch. Bianca Paleologo

PRAXIS srl.
L'Amministrazione Unica
Arch. B. PALEOLOGO

CONSULENTE GENERALE

Prof. Ing. Giuseppe Imbesi

REGGIO CALABRIA
DOTT. ING. GIUSEPPE
IMBESI
CONSULENTE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

NT

Sommario

TITOLO I°

NORME GENERALI, CONTENUTI E FINALITA' DEL PIANO

- Art. 1 -Norme generali**
- Art. 2 -Ambiti d'intervento**
- Art. 3 -Efficacia e validità**
- Art. 4 -Elaborati di Piano**
- Art. 5 -Valore normativo degli elaborati di Piano**
- Art. 6 -Rispetto delle prescrizioni del PRG vigente**

TITOLO II

DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

- Art. 7 -Definizioni**
- Art. 8 -Parametri urbanistici**

TITOLO III°

ATTUAZIONE DEL PIANO

- Art. 9 -Criteri di intervento**
- Art. 10 -Determinazione degli elementi di Viabilità**
- Art. 11 -Classificazione funzionale delle strade**
- Art. 12 -Criteri di massima per la progettazione delle strade**
- Art. 13 -Il ricorso alla compensazione urbanistica**

TITOLO IV

REGOLE PER LA QUALITA' AMBIENTALE DI EDIFICI E SPAZI APERTI

- Art. 14 -Opere canalizzate di urbanizzazione primaria**
- Art. 15 -Illuminazione pubblica**
- Art. 16 -Verde pubblico e arredo urbano**
- Art. 17 -Abbattimento barriere architettoniche**
- Art. 18 -Provvidenze e agevolazioni**

TITOLO V

REGOLE EDIFICATORIE DEI PRIVATI PER L'OTTIMIZZAZIONE DEL PIANO

- Art. 19 -Superficie fondiaria di pertinenza**
- Art. 20 -Parcheggi privati**
- Art. 21 -Uso delle fasce di arretramento**
- Art. 22 -Distanza o distacco dai confini**
- Art. 23 -L'edificazione in aderenza o sul limite di proprietà**

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

Art. 1 -Norme generali

1. Le presenti NT, complementari agli elaborati di cui al successivo Art. 4, costituiscono le direttive per gli interventi di "Ristrutturazione urbanistica" negli Ambiti urbani del centro capoluogo di M. di Gioiosa J. (1), sottoposti a Piano della viabilità.
2. Il Piano dispone la specificazione attuativa delle previsioni di PRG (art. 12 NTdA), tramite l'assetto infrastrutturale delle aree su cui lo stesso PRG ha predeterminato la zonizzazione e le relative destinazioni d'uso.
3. All'atto dell'entrata in vigore del Piano, le prescrizioni delle presenti Norme e le indicazioni degli Elaborati grafici, sono vincolanti per l'esercizio di qualsivoglia attività edificatoria in relazione all'assetto viario proposto.
4. Ognuna di tali attività, comportando trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, partecipa agli oneri ad esse relativi. In particolare, l'esecuzione delle nuove opere edilizie è subordinata al rilascio, ove previsto, del "permesso di costruire" da parte del Dirigente preposto.

Art. 2 -Ambiti d'intervento

1. Il Piano interessa l'area del centro urbano di Marina di Gioiosa J. compresa fra i margini collinari, a nord, e l'area urbana centrale, a sud, per come perimetrata negli elaborati grafici. In particolare, per l'individuazione degli Ambiti di intervento, si rimanda alla *Tav 1A - "Il Piano Particolareggiato nelle previsioni di PRG" (1:5.000)*.
2. Gli Ambiti di intervento sono individuati dalle particelle catastali riportate in Allegato alla Relazione e interessano una superficie complessiva di 223.700 mq., articolata in:
 - 79.900 mq. per l'ambito di Petricello
 - 65.800 mq. per l'ambito di Santa Fines
 - 78.000 mq. per l'ambito di Torre Vecchia.

Tali Ambiti fanno riferimento alla *Tav. 2A - "Quadro di riferimento catastale" (1:5.000)*.

Art. 3 -Efficacia e validità

1. Il Piano, così come richiamato dalle NTdA di PRG, acquista efficacia dopo l'approvazione del Consiglio comunale, successiva o contestuale all'esame di eventuali opposizioni ed osservazioni. E' operante una volta ottenuta l'esecutività della delibera di approvazione.
2. 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.
3. A partire dalla definitiva approvazione, le previsioni di Piano acquistano, a tutti gli effetti, la stessa "efficacia" che la legge attribuisce alle previsioni di PRG. In particolare le aree delle infrastrutture stradali previste, rientrano nelle "modalità di articolazione del territorio comunale" di cui all'art. 5 delle NTdA del PRG vigente; mentre il carattere definitorio ed il regime di vincolo che sulle stesse si determina fanno riferimento all'art. 20 delle predette NTdA.

(1) Gli Ambiti di Piano fanno riferimento alle località: Porticato-Petricello; Santa Fines; Torre Vecchia.

4. Il Piano diventa inefficace per la parte non ancora realizzata, dopo la decadenza dei vincoli di legge 09.11.1968, n.1187 e relative Leggi di proroga dei vincoli aventi natura espropriativi (Legge n.756/73 - Legge n.696/75 - Legge n.6/77); rimane, invece, fermo a tempo indeterminato solo l'obbligo di rispetto delle prescrizioni di zona già previste dal PRG.

Art. 4 -Elaborati di Piano

Il Piano relativo alla zona B3 di PRG (nel seguito chiamato PP o Piano) si compone dei seguenti elaborati:

A) Analisi

Tav.	Titolo	Rapp.
1A	Il Piano Particolareggiato nelle previsioni di PRG	1:5.000
2A	Quadro di riferimento catastale	1:2.000
3A	Uso del suolo ed UTO	1:2.000
4A	I caratteri tipologici del costruito	1:2.000
5A	La consistenza edilizia	1:2.000
6A	Le opere di urbanizzazione a rete	1:2.000
7A	La mobilità attuale: conflitti e condizionamenti	1:2.000

B) Progetto

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

RE	Relazione Tecnica e Stima sommaria degli interventi <i>Allegati: 1 - Elenchi catastali degli ambiti di Piano 2 - Consistenza e condizione d'uso degli edifici esistenti</i>
NT	Norme di Attuazione

Allegato	Unità Territoriali Omogenee (UTO)
----------	-----------------------------------

Art. 5 -Valore normativo degli elaborati di Piano

1. Il Piano compone elaborati grafici e descrittivi classificati nelle seguenti due categorie:

- A. Prescrizioni urbanistiche, con carattere vincolante in sede di formazione dei progetti stradali e delle attrezzature complementari (spazi di sosta, parcheggi, svincoli, rotatorie, ecc.) che ne garantiscono il funzionamento (Norme di settore);

B. 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 fra progetti infrastrutturali e assetto urbanistico degli Ambiti di Piano (Norme di indirizzo).

2. Altre indicazioni, relative ad aree di bordo, esplicitano l’inquadramento urbano degli ambiti di Piano B3 e le integrazioni fra questi e l’assetto complessivo previsto dal PRG.

3. Negli elaborati di Piano hanno valore prescrittivo:

- I perimetri di zona B3 previsti dal PRG vigente;
- I tracciati viari ex novo, gli adeguamenti di quelli esistenti e le relative sezioni stradali indicate nelle tavole di progetto;
- I percorsi pedonali e le loro integrazioni con i lotti fondiari;
- Le attrezzature complementari (spazi di sosta, parcheggi, svincoli, rotonde, ecc.) che ne garantiscono il funzionamento del sistema infrastrutturale;
- Le aree destinate alle attrezzature per l’istruzione (previste dal PRG) interne agli ambiti di Piano;
- Le aree di verde pubblico attrezzato (esistenti o previste dal PRG) esterne all’ambito di Piano
- Le destinazioni d’uso degli edifici ed i parametri d’intervento edilizio sui lotti edificatori già previsti dal PRG.
- Le indicazioni relative al “filo minimo di edificazione”, con distacco dal ciglio stradale di m. 5,00.

4. Negli elaborati di Piano non hanno carattere vincolante, ma valore di “Raccomandazione” (vedi Tav. 8P):

- Le indicazioni relative ai “fili minimi di edificazione” con distacco dai cigli stradali di m. 5,00;
- Le indicazioni relative alla “piantumazione di essenze arboree locali” sui confini dei lotti edificabili, prospicienti i lati di Via Porticato;
- Le disposizioni riguardanti i filari alberati (di congrue dimensioni già al momento della messa a dimora) ai margini dei percorsi pedonali;
- Le opere e le sistemazioni proposte all’esterno degli Ambiti di Piano per un migliore raccordo della viabilità;
- Le proposte di “compensazione urbanistica”.

Art. 6 -Rispetto delle prescrizioni del PRG vigente

1. Il Piano è stato redatto conformemente alle finalità e alle prescrizioni del PRG vigente (adottato con Delibera Commissario ad acta n. 55 del 23.09.96 ed approvato con DPGR n. 506 del 22.09.98).

2. In ragione di tale conformità

- il Piano, per favorire l’assetto infrastrutturale della zona B3, raggiunge i seguenti obiettivi fondamentali:

- Definisce e dimensiona la maglia viaria locale in relazione a quella di PRG;
- Definire l’accessibilità alle aree fondiarie edificabili;
- Salvaguarda il percorso delle strade principali ed in particolare il carattere ambientale di Via Porticato (strada di antico tracciato);
- Dimensiona e localizza le aree di sosta e parcheggi in proporzione alle capacità insediative delle aree interessate.

3. Gli interventi su aree, manufatti ed opere ricadenti all'interno del perimetro degli Ambiti di studio, dovranno realizzarsi nel rispetto delle presenti Norme (NT) e degli elaborati grafici di Progetto che costituiscono parte integrante del Piano.
4. Per quanto non espressamente di seguito previsto, si applicano le norme di attuazione relative alla zona B3 "Ristrutturazione urbanistica" del PRG vigente, di cui allo stralcio seguente, nonché le leggi e i regolamenti previsti in materia.

LE PREVISIONI DI PRG	STRALCIO NTdA
----------------------	---------------

ZONA B -Residenziale di completamento (Art. 12 NTdA)

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

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

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

Omississ

SOTTOZONA B3 -RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Comprende tessuti edilizi ed urbanistici di recente sviluppo senza una chiara definizione della viabilità.

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

Interventi edilizi

Il rilascio delle concessioni edilizie, in ciascuno degli ambiti per come perimetrati nella Tav. P4 di PRG ("Specificazione dei piani e dei progetti d'area"), è subordinato ad un *Piano Particolareggiato della viabilità* di iniziativa pubblica o privata da sottoporre all'approvazione del CC, teso a:

- definire e dimensionare la maglia viaria locale in relazione a quella di PRG;
- definire l'accessibilità alle aree fondiarie;
- salvaguardare il percorso delle strade principali ed in particolare il carattere ambientale di quelle di antico tracciato;
- dimensionare e localizzare le aree di sosta e parcheggi in proporzione alle capacità insediative dell'area.

E' consentita:

- l'edificazione dei lotti liberi (in relazione alle indicazioni della viabilità di PP) e l'ampliamento degli edifici esistenti:

Iuf = 0.700 mq/mq.;

Hf = 10.50 ml.;

Dc = 5.00 ml. (è ammessa l'edificazione in aderenza o sul limite di proprietà previo atto d'obbligo fra i confinanti);

Df = 10.00 ml.;

distanze dai fili stradali per come stabilite dal Piano attuativo;

- la demolizione e la ricostruzione di edifici, alle condizioni più favorevoli fra:

a) mantenimento dell'attuale ingombro a terra dei volumi e delle sagome esistenti;

b) mantenimento dell'attuale ingombro a terra, con Iuf = 0.700 mq/mq ed Hf = 10.50 ml.

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

In assenza di piano attuativo sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, opere interne e opere minori, tutti per come definiti all'Art. 9 delle NTdA del PRG.

Destinazioni d'uso	
▪ Residenziale	- Abitazioni unifamiliari e plurifamiliari con accessori e pertinenze
▪ Direzionale	- Uffici di enti pubblici e di diritto pubblico; Uffici privati e studi professionali - Servizi pubblici di interesse comune - Servizi privati (scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti di analisi, ambulatori, edifici per la cultura, lo spettacolo, lo sport, ecc.)
▪ Commerciale	- Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza - Esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.) - Esercizi commerciali all'ingrosso fino ad un massimo di 400 mq. - Centri commerciali, mercati, supermercati
▪ Turistica	- Alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere fino ad un massimo di 50 posti letto

TITOLO II

DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

Art. 7 Definizioni

1) 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.

2) Fronte:

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

3) 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.

4) Ricostruzione:

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

5) Ampliamento:

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

6) Sopraelevazione:

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

7) 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.

Art. 8 -Parametri urbanistici

1. St = Superficie territoriale (mq-ha)

E' l'area di una porzione di territorio comprendente la Sf (Superficie fondiaria) e quella per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Va misurata al netto della viabilità esterna all'area d'intervento edificatorio e al lordo delle strade, di qualsiasi tipo, previste o eventualmente esistenti, all'interno dell'area medesima delimitata in ossequio ai criteri sopra indicati.

2. Ift = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

E' il rapporto tra il Volume realizzabile e la Superficie territoriale dell'area di intervento.

3. Dt = Densità territoriale (ab/ha)

E' il rapporto massimo ammissibile fra gli Abitanti insediabili e la Superficie territoriale dell'area d'intervento.

4. Sf = Superficie fondiaria (mq)

E' la Superficie (eventualmente suddivisa in lotti) che si ottiene sottraendo da quella territoriale (St), la nuova viabilità di Piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In caso di intervento edilizio diretto, la Sf è l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste e delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

5. Iff = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

E' il rapporto massimo consentito tra il Volume realizzabile e la Superficie fondiaria così come precedentemente definita.

6. NP = Numero di piani (n)

E' il numero dei piani abitabili, compresi eventuali piani di ritiro, il seminterrato (se abitabile) ed il sottotetto (se abitabile).

7. IP = Indice di piantumazione (n/ha)

E' il numero di piante ad alto fusto, con specificazione delle essenze, eventualmente prescritto per ogni ettaro nelle singole zone.

8. Iut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/ha)

E' il rapporto massimo consentito tra la Superficie totale coperta (Stc) di uno o più fabbricati e la Superficie territoriale (St) su cui insiste o insistono i fabbricati.

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

9. Iuf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

E' il rapporto massimo consentito tra la Superficie totale coperta (Stc) di un fabbricato e la Superficie fondiaria del lotto (Sf).

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

10. S1 = Superficie opere di urbanizzazione primaria (mq)

Misurano le aree destinate a: strade residenziali, spazi di sosta o parcheggio, fognature, rete idrica, e di distribuzione dell'energia elettrica o del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

11. S2 = Superficie opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Misurano le aree destinate a: asili e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.

12. Fa = Fascia di arretramento

E' la minima distanza che l'edificio deve osservare da un'infrastruttura stradale, esistente o prevista, fra quelle definite dal Piano.

Si misura dal confine del ciglio stradale (marciapiede compreso) al punto più vicino del fabbricato, esclusi i balconi (purché la proiezione della sporgenza sia interna alla larghezza del marciapiede). Ove previsto dal PP la fascia di arretramento costituisce area fondiaria ai fine del calcolo dei volumi edificabili.

13. FP = Fascia di protezione stradale

E' l'area latitante ad una strada su cui il Piano non consente l'edificazione. Vi si consentono, invece, le opere a servizio della strada, i servizi canalizzati, le aree di sosta e parcheggi, nonché le normali recinzioni fondiarie.

14. FS = Filo Stradale

E' il limite legale tra la proprietà pubblica esistente o di previsione (demanio stradale) e la proprietà privata (lotto edificato o edificabile)

15. Df = Distanza o distacco fra le fronti o fra edifici (ml)

E' la distanza minima esistente 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.

Per quanto attiene agli aspetti tecnici di tale parametro, si rinvia alla definizione integrale riportata nelle NTdA del PRG.

16. Dc = Distanza o distacco dai confini (ml)

E' la minima distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza (con esclusione delle sporgenze che non concorrono alla formazione della superficie coperta) e la linea confine del lotto di proprietà.

Tale distanza è prevista per un minimo di ml. 5.00. Inoltre è ammessa l'edificazione in aderenza o sul limite di proprietà previo atto d'obbligo fra i confinanti.

TITOLO III°

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 9 -Criteri di intervento

1. Il Piano introduce criteri di intervento tesi a favorire la "ristrutturazione urbanistica" degli Ambiti d'intervento, in relazione al compito specifico di "definire e dimensionare" la maglia viaria locale di supporto alle iniziative di completamento residenziale previste e consentite dallo strumento urbanistico generale.
2. In riferimento al carattere su indicato, il Piano conforma un quadro programmatico di interventi pubblici, attraverso la previsione di una maglia viaria rapportata all'esigenza di relazionare l'edificato esistente, le aree fondiarie edificabili, le aree di sosta e parcheggi.
3. Compatibilmente con tale esigenza, sulla proprietà fondiaria viene mantenuta il più possibile la destinazione residenziale di completamento prevista dal PRG.
4. Il sistema della mobilità previsto dal Piano per le zone B3 di PRG, è composto dalle infrastrutture esistenti, da mantenere o adeguare, e da infrastrutture di nuova realizzazione, ivi comprese le attrezzature complementari (spazi di sosta, parcheggi, svincoli, rotatorie, ecc.) che ne garantiscono il funzionamento.
5. La possibilità concreta di effettuare interventi edificatori (su suoli liberi e/o sugli edifici esistenti) è subordinata alla presenza o alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria definite dal Piano ed in particolare di quelle stradali ed infrastrutturali.
A tale condizione è possibile derogare applicando le forme compensative indicate al successivo Art. 13

Art. 10 -Determinazione degli elementi di Viabilità

1. Le aree per la Viabilità, prese in considerazione dal Piano B3, costituiscono entità minime indispensabili per garantire livelli di funzionalità accettabili con il carattere insediativo dell'area di intervento. Tali aree, sulle quali è imposto il vincolo di inedificabilità, comprendono:

- a) le strade veicolari di nuova realizzazione, quelle esistenti e quelle esistenti da adeguare;
- b) le strade a carattere pedonale, esistenti o previste;
- c) i parcheggi pubblici localizzati in linea agli assi stradali
- d) le aree di sosta ad integrazione dei percorsi pedonali
- e) le piazze ed i parcheggi con localizzazione puntuale;
- f) le fasce di rispetto stradale.

2. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali, delle aree di sosta, piazze e 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, però, valore indicativo per ciò che riguarda le soluzioni tecniche ed i parametri di dettaglio che verranno precisati in sede di progettazione esecutiva delle opere.

Art. 11 -Classificazione funzionale delle strade

1. Con riferimento alle previsioni di PRG, il Piano propone una maglia viaria veicolare, articolata su tre livelli in base alle esigenze della mobilità locale e di attraversamento, oltre che

per garantire la separazione funzionale del traffico veicolare negli ambiti di Piano (vedi Tav. 2P):

- *Strade urbane di scorrimento* che garantiscono il collegamento urbano: si innestano sull'asse urbano di Via Carlo Maria; conducono alle aree periferiche del centro capoluogo. Si prevedono due corsie per senso di marcia, ciascuna di m. 3,50, con slarghi e piazzole per consentire agevolmente l'incrocio degli automezzi e le deviazioni sulla viabilità locale, principale e secondaria.

- *Strade locali principali*, di mediazione fra le strade di distribuzione ai lotti fondiari e le strade di scorrimento. Si prevede una corsia per senso di marcia, ciascuna di m. 3,75.

- *Strade locali secondarie* con funzione di distribuzione e accessibilità ai lotti fondiari. Si prevede una corsia per senso di marcia ciascuna di m. 3,75.

2. Sono previste, inoltre, *strade pedonali* riservate a pedoni e cicli, interdette alla circolazione veicolare ad esclusione dei mezzi di servizio pubblico, di soccorso e dei portatori di handicap.

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

4. Ove indicato nelle tavole di progetto, è possibile derogare al dimensionamento delle larghezze stradali, stante la presenza di edifici che condizionano lo sviluppo costante delle carreggiate.

Art. 12 - Criteri di massima per la progettazione delle strade

1. La rete viaria degli ambiti di Piano assolve la duplice funzione, "dimensionale", in relazione a quella di PRG, e di "accessibilità" alle aree fondiarie con destinazione prevalentemente residenziale.

2. Sarà realizzata secondo le indicazioni riportate nella Tav. 3P, riguardo la geometria dei tracciati ed il dimensionamento delle sezioni trasversali (carreggiate, marciapiedi, spartitraffico, ecc.) che, a seconda del tipo di strada, compongono il corpo stradale.

3. Le strade veicolari saranno pavimentate con manto bituminoso (tout-venant bitumato compresso tappetino di usura, spessore cm. 10); quelle pedonali possono essere selciate o basolate con pietra a faccia vista secondo la tradizione, oppure potranno avere la pavimentazione realizzata con masselli di calcestruzzo. Per entram, la massicciata sarà realizzata con sottofondo in sabbia e ghiaia di cava (spessore di cm. 40).

4. Con uguali caratteri di quelle pedonali saranno trattate le pavimentazioni delle strade di antico percorso, come Via Porticato-Via Scinuso (vedi Tav. 8P), salvo diverse indicazioni progettuali derivanti dal Programma di Intervento integrato proposto dal Piano B4.

5. Gli spazi di sosta e i parcheggi saranno costruiti con le stesse caratteristiche tecniche della rete viaria. In ragione della loro superficie complessiva, una percentuale pari al 5% dovrà essere destinata a persone portatori di handicap.

6. I marciapiedi saranno ugualmente pavimentati con masselli in calcestruzzo e avranno cigli in travertino o pietra locale bianca. Le strade prive di marciapiedi dovranno avere un compluvio centrale per la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche.

7. 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.

Particolare cura andrà posta nell'eliminazione delle barriere architettoniche di cui al successivo Art. 17.

8. 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.

9. 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.

10. 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. 13 -Il ricorso alla compensazione urbanistica

1. Al fine di favorire la realizzazione del modello di assetto viario proposto dal Piano (vedi Tavole di Progetto), 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 B3 individua "Aree non edificabili", da acquisire al patrimonio pubblico, necessarie alla realizzazione del sistema viario di cui al precedente Art. 10 ed "Aree edificabili", secondo i parametri edilizi ed urbanistici prescritti dal PRG.

3. In ordine ad un principio perequativo inteso ad evitare, nell'acquisizione dei sedimi stradali, eccessive "penalità" ai proprietari fondiari, le superfici territoriali degli ambiti di Piano B3 mantengono la suscettività edificatoria prevista dal PRG ($I_{uf} = 0,700 \text{ mq/mq}$).

4. Sulle "Aree edificabili" B3 risultanti a seguito dei tracciati stradali e delle opere complementari previste, oltre che delle eventuali fasce di rispetto ("Aree non edificabili"), si potranno, pertanto, 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.

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.

TITOLO IV

REGOLE PER LA QUALITA' AMBIENTALE DI EDIFICI E SPAZI APERTI

Art. 14 -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 ristrutturare) 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 ed i relativi particolari costruttivi, valgono le indicazioni riportate negli specifici elaborati di Piano (vedi Tavv, 4P-5P-6P). Le relative opere dovranno essere eseguite secondo le direttive indicate dall'UTC.
3. La loro realizzazione resta, comunque, subordinata alla redazione di un progetto esecutivo e al rilascio della relativa autorizzazione nelle forme di legge previste. L'obbligo di tale Concessione non sussiste qualora sia l'Amministrazione stessa ad avere la titolarità del progetto.
4. La "rete fognante", sarà realizzata con tubi in PVC rigido. Quella destinata al convogliamento delle acque nere dovrà avere una sezione di 300 mm; mentre quella destinata al convogliamento delle acque bianche avrà una sezione 500 mm. per il collettore principale e di 300 mm. per il collettore secondario (vedi Tav. 4P).
5. La "rete idrica", sarà realizzata con tubazioni in polietilene con sezione di 100 mm. (vedi Tav. 5P)
6. La "rete di illuminazione pubblica", sarà realizzata secondo le indicazioni di cui al successivo articolo.

Art. 15 -Illuminazione pubblica

1. Le strade veicolari dovranno essere illuminate con pali in ferro ricurvo doppi o singoli; i percorsi pedonali, le aree di sosta e i parcheggi saranno illuminati con lampioni a palina (vedi Tav. 6P).
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 strade pedonali 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.

Art. 16 -Verde pubblico e arredo urbano

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, redatto nel rispetto delle indicazioni contenute nella Tav. 7P, dovrà indicare le caratteristiche esecutive degli interventi pubblici e le linee cui dovranno uniformarsi gli interventi privati.

Art. 17 -Abbattimento barriere architettoniche

1. Per facilitare la fruibilità delle urbanizzazioni oltre che delle strutture edilizie da parte di portatori di handicap, in conformità a quanto prescritto dalla normativa vigente, le soluzioni

progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette “barriere architettoniche”.

Tali barriere, “ostacoli” di natura fisica o psicologica, per quanto di competenza del Piano B3, sono costituite generalmente ed essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.), ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, aperture di porte, cabine ascensori, ecc.), nonché dalla mancanza di spazi aperti di servizio (sosta e parcheggio).

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

2. 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 e ai parcheggi.

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

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

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

Art. 18 -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 scomputo degli oneri di urbanizzazione.

TITOLO V

REGOLE EDIFICATORIE DEI PRIVATI PER L'OTTIMIZZAZIONE DEL PIANO

Art. 19 -Superficie fondiaria di pertinenza

Si intende la superficie di terreno interessata da nuova edificazione all'atto della richiesta del "permesso di costruire" (vedi anche Art. 7).

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

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.).

Art. 20 -Parcheggi privati

Nelle nuove costruzioni o anche nelle aree di pertinenza delle stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggio privato in misura pari a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.

Le volumetrie destinate a parcheggi in costruito sia di uso privato che collettivo, non sono computabili nel calcolo della volumetria ammissibile in applicazione degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria. Per la realizzazione di parcheggi sarà possibile ricorrere al potere di deroga alle presenti Norme ed a quelle di PRG nei modi stabiliti dall'art. 32 (cfr NTdA-PRG).

Art. 21 -Uso delle fasce di arretramento

Nelle fasce di arretramento 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. 22 -Distanza o distacco dai confini

E' prevista per un minimo di ml. 5.00 la distanza minima fra la proiezione di una costruzione, misurata nei punti di massima sporgenza (con esclusione delle sporgenze che non concorrono alla formazione della superficie coperta) e la linea confine del lotto di proprietà.

E' ammessa l'edificazione in aderenza o sul limite di proprietà previo atto d'obbligo fra i confinanti.

Art. 23 -L'edificazione in aderenza o sul limite di proprietà

1. Il previsto "atto d'obbligo fra i confinanti" di cui al precedente Art. 22 (vedi anche art. 12 delle NTdA di PRG) ha ragione d'essere in presenza di condizioni "paritetiche" che caratterizzano i lotti edificatori o, comunque, in presenza di soggetti interessati all'edificazione sulla base di volontà convergenti.

2. Tali condizioni ed interessi sono da rapportare alle diverse situazioni che possono determinarsi nelle aree edificabili, riguardo alla presenza di lotti liberi e lotti interessati da costruzioni esistenti.

3. Nelle diverse possibili circostanze degli interventi edificatori, è necessario riferirsi non al singolo lotto d'intervento ma ai lotti finitimi, non necessariamente appartenenti, in pratica, allo stesso proprietario.

4. E' necessario distinguere fra "edificazione sul limite di proprietà" ed "edificazione in aderenza" e, nel frattempo, considerare i diversi momenti realizzativi di chi costruisce per primo (nel caso di due lotti liberi) e di chi costruisce alla presenza di un fabbricato già realizzato in uno dei due lotti.

5. L'edificazione sul limite di proprietà, si riferisce al possesso del terreno; si determina su lotti limitrofi liberi ed una volta avvenuta può consentire anche la successiva edificazione in aderenza (salvo che quest'ultima non avvenga ad una distanza minima di 10 m. prevista dalle NTdA di PRG).

L'edificazione in aderenza, in linea di principio, riguarda le modalità di realizzazione di due edifici. E' possibile, però, che la stessa si prefiguri anche in caso di lotti liberi e non necessariamente interessando il limite di proprietà.

6. Il Piano B3, riprendendo la norma di PRG, ha inteso confermare il cosiddetto "principio della prevenzione" indicato all'art. 873 del Codice Civile (quello secondo cui chi costruisce per primo detta legge a chi fabbrica dopo). Lo stesso C.C. disciplina tale principio "fatte salve in ogni caso le disposizioni della normativa di PRG". Tale limitazione, che prevede "l'atto d'obbligo fra i confinanti", per l'edificazione sul limite di proprietà o in aderenza, ha ragione di essere solo nei casi in cui i lotti finitimi sono liberi o saranno occupati secondo gli accordi delle parti interessate.

7. Al contrario, quando uno dei due lotti è occupato, si è preconstituito fra i confinanti un diritto/dovere secondo il su richiamato "principio della prevenzione". Il Piano, in tal caso, non potendo disporre norme retroattive, non può richiedere a chi interviene sul secondo lotto il preventivo atto d'obbligo con il confinante, che potrà costruire in aderenza o nel rispetto della distanza prescritta fra edifici. Pertanto, a seguito dell'approvazione delle norme di Piano, l'atto d'obbligo non è richiesto:

- nel caso di lotti liberi, rispettando le distanze dai confini (5.00 ml.);
- nel caso in cui uno dei due lotti risulta occupato da un edificio distaccato dal limite di proprietà, prescrivendo per la seconda costruzione il rispetto della prevista distanza fra edifici (10 ml.);
- nel caso in cui uno dei due lotti risulta occupato da un edificio realizzato sul limite di proprietà, prescrivendo per la seconda costruzione la realizzazione in aderenza o il rispetto della predetta distanza fra edifici.

Art. 24 - Prescrizioni fotografiche

Le aree ricadenti in quelle classificate dal Piano di Assetto
Idrogeologico (PAI) come "Aree di Protezione" non sono
escluse dalle previsioni del presente Piano.

PRAXIS s.r.l.
L'Amministratore Unico
Arch. B. PALEOLOGO
L'Amministratore Unico
Arch. B. PALEOLOGO

