NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Art. 1 - Ambito di applicazione

La presente Normativa costituisce parte integrante del Piano Particolareggiato per il comparto C1-17 Via Castellaccio località Calcara ed ha validità all'interno del perimetro dello stesso come indicato negli elaborati grafici.

La Normativa riguarda le modalità di utilizzo delle aree e fornisce indicazioni relative agli aspetti edilizi ed urbanistici, nonché ai criteri di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Per quanto non espressamente specificato valgono le Norme di P.R.G., le Norme di R.E. , le Leggi Statali e Regionali in materia e le indicazioni grafiche contenute negli elaborati di progetto.

Art. 2 - Destinazione d'Uso degli edifici

Le Destinazioni d'Uso dei fabbricati previste e possibili sono le seguenti:

usi residenziali = U 1.1; U 1.2

usi terziari diffusi = U 3.1, U 3.2, U 3.3;

usi terziari specializzati = U 4..2.1

Art. 3 - Tipologie edilizie e previsioni insediative del P.P.

Il Piano indica le tipologie edilizie edificabili con particolare riferimento al loro ingombro complessivo, al loro perimetro, all'altezza massima, al numero dei piani, alla collocazione.

Il progetto edilizio potrà modificare la tipologia edilizia la distribuzione interna degli edifici e la rispettiva localizzazione, anche alterando l'assetto tipologico generale, il numero dei piani, il profilo degli edifici.

Il progetto edilizio potrà modificare il numero e la proporzione delle unità, unificando o frazionando due o più elementi.

All'interno dello stesso macrolotto individuato sugli elaborati grafici con i numeri lotto1 e lotto2 la tipologia e le caratteristiche architettoniche sono omogenee.

All'interno dello stesso macrolotto ferme restando le tipologie e le caratteristiche architettoniche si potranno individuare e frazionare singoli microlotti.

Analogamente, gli impianti e le reti potranno, in fase progettuale esecutiva, subire modificazioni necessarie a garantire la loro funzionalità insediativa.

I progetti esecutivi dovranno adeguarsi alle indicazioni tecniche e costruttive impartite o concordate coi competenti Organi Tecnici Comunali.

Ulteriori varianti eccedenti dalle indicazioni di cui sopra, dovranno essere approvate con la stessa procedura prevista per il P.P.

Art. 4 - Applicazione delle N.T.A. del P.R.G. alla zona .

Zona **C1.** : RESIDENZIALE DI ESPANSIONE NORMALE

INDICAZIONI DI PRG:

INTERVENTI AMMESSI: **MO, MS, R1, R2, R3, R4, R5, T1, T2b, T3, T4, T5, T6, T8.**

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: **U_f = 0.40 mq/mq**

MASSIMO RAPPORTO DI COPERTURA: **0.4 mq/mq**

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE: **40%**

MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE DEL FABBRICATO **H = 13 m**

USI AMMESSI:

residenziali = U 1.1;

usi terziari diffusi = U 3.1, U 3.2, U 3.3;

PREVISIONI DI PIANO PARTICOLAREGGIATO:

Sono confermati tutti i parametri delle N.T.A.

Le modalità per il calcolo delle superfici utili e le verifiche di parametri edilizi ed urbanistici sono contenute nella N.T.A. del vigente P.R.G.

Art. 5 - Varianti al Piano Particolareggiato

L'impianto descritto negli elaborati grafici costituisce il riferimento per l'attuazione dell'intervento.

Relativamente alle indicazioni descritte, fermo restando l'obbligo a rispettare gli allineamenti stadali, potranno essere consentite, senza che questo costituisca variante al Planivolumetrico, modeste modificazioni alla quota di imposta del piano terra, dettate dalla definitiva individuazione delle quote di strade e marciapiedi.

Potranno essere consentite variazioni distributive e di destinazione dei fabbricati nei limiti e con le prescrizioni contenute nella presente normativa.

Eventuali varianti eccedenti dai limiti di tolleranza stabiliti dalla presente normativa, dovranno essere approvate con la stessa procedura prevista per il Piano Particolareggiato.

Art. 6 - Altezza degli edifici

L'altezza massima degli edifici è di 13 m. Le altezze dei piani devono essere compatibili con i requisiti igienici previsti per le destinazioni d'uso ammesse, gli spessori dei solai devono essere compatibili con le moderne esigenze degli edifici residenziali.

Art. 7 - Distanze fra gli edifici e distanze dai confini dei lotti, pensiline

Le distanze fra gli edifici sono quelle riportate negli elaborati grafici e potranno subire modifiche, conseguenti alle Varianti ammesse per le tipologie edilizie in base ai precedenti articoli, salvo restando comunque gli allineamenti stradali.

Le distanze fra gli edifici e dai confini sono misurate con riferimento alla sagoma planovolumetrica fondamentale degli edifici stessi, fatte salve le prescrizioni minime di Regolamento Edilizio.

I rilievi delle facciate quali pensiline a protezione degli accessi carrai, comprese entro i 3 metri di sporgenza dal perimetro dell'edificio, e sporti a protezione delle finestre dall'irraggiamento solare, compresi entro 1,50 metri di sporgenza dal perimetro dell'edificio, non cambiano la sagoma planovolumetrica del fabbricato.

La distanze dalle rampe di accesso al piano interrato in deroga all'art. 114 del R.E è 0.00mt

Art. 8 - Caratteristiche Tipologiche degli edifici

- Serramenti sia in legno che in PVC che in alluminio.
- Sistema di oscuramento con tapparelle o veneziane o oscuri in legno
- Strutture in prefabbricati di cls o acciaio o muratura tradizionale.
- Copertura piana o a falda inclinata
- Paramento esterno in mattoni faccia a vista o muratura intonacata o pietra naturale.

Art. 9 - Opere di Urbanizzazione

Il complesso sistema delle Opere di Urbanizzazione va realizzato seguendo le indicazioni ricavabili dagli elaborati specifici e dalle presenti norme.

Le aree occupate dagli standard urbanistici V1 e P1, unitamente alle aree antistanti i passi carrai, dai V1 e P1 delimitate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

Art. 10 - Quota d'imposta degli edifici.

La quota di imposta degli edifici è quella ricavabile dagli elaborati grafici allegati.

Art. 11 - Parcheggi auto , marciapiedi, verde

La progettazione del lotto dovrà tenere conto del numero dei posti macchina indicati in progetto secondo la quota di proporzionalità degli stralci attuativi e della loro collocazione rispettando la previsione e posizione di quelli da destinare ai portatori di handicap.

Le pavimentazioni dei parcheggi saranno in conglomerato bituminoso o in elementi autobloccanti di calcestruzzo.

Le separazioni tra i singoli parcheggi e tra parcheggi e strade verranno segnalate da un cordolo in calcestruzzo o da una scolina o con elemento colorato.

I marciapiedi saranno realizzati conformemente alle disposizioni del Nuovo codice della Strada e delle norme per il superamento delle barriere architettoniche, i materiali e le tipologie saranno concordate coi competenti servizi tecnici prima della presentazioni dei progetti edilizi.

Gli impianti, le opere di urbanizzazione, la sistemazione del verde saranno realizzati conformemente ai principi di cui sopra, rimandando alla fase di progettazione esecutiva le sistemazioni di dettaglio.

Art. 12 - Arredo Urbano

Le insegne pubblicitarie risponderanno a criteri di unificazione sia nelle forme che nei colori; la loro collocazione non deve invadere i marciapiedi la cui larghezza minima è stabilita dal Nuovo Codice della Strada e dalle norme per il superamento delle barriere architettoniche..

I pali ed i cartelli non dovranno in alcun modo invadere i marciapiedi.

I box delle utenze Enel, Telecom, Hera saranno unificati e integrati con la recinzione ed i prospetti degli edifici e divisi al loro interno in settori autonomi e stagni.

Tutte le linee di alimentazione elettrica e telefonica interne al comparto saranno interrato.

Art. 13 - Barriere architettoniche

Per l'eliminazione delle barriere architettoniche si applica la Normativa della Legge 13 del 9/01/89 e D.M. 236/89 in tutti i loro aspetti.

Si prevede cioè di rendere esenti da barriere tutti i percorsi esterni. Inoltre, i progetti edilizi esecutivi applicheranno le disposizioni per gli interni previste dalla Legge e dal suo Regolamento di Attuazione contenuto nel Decreto 14/06/89 n° 236, che riguarda i criteri di progettazione, nonché le specifiche funzionali e dimensionali.

Art. 14 - Obbligo delle Imprese costruttrici

Le Imprese costruttrici prime intervenute nella realizzazione degli edifici dovranno farsi carico di predisposizioni e accorgimenti che eliminino tutti i possibili danni alle proprietà limitrofe compreso quelle comunali.

Art. 15 - Prescrizioni Attuative per Stralci del P.P.

Il P.P. verrà attuato in un unico stralcio quindi sia i P1 che i V1 saranno realizzati in unica soluzione contestualmente all'unico stralcio.

Sono possibili varianti in merito alla collocazione degli standard pertinenziali interni ai singoli lotti.

Art. 16 - Specificazione sul Vincolo o sull'indicatività dei Frazionamenti.

I lotti individuati dal presente P.P. non sono vincolanti, e potranno essere individuate proprietà diverse o diverse proporzioni delle stesse.

Rimangono vincolanti: i parametri le quantità ammessi dal P.P. e l'impostazione generale dell'intervento.

Art. 17 - Disciplina del verde

Il bilancio complessivo è il seguente:

- alberi esistenti: noce

- alberi eliminati; 1
- alberi conservati: 1
- alberi nuovi: 1/50 mq di verde

Essenze scelte fra le autoctone e consigliate dal Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato.

Art. 18 - Richiamo delle Norme Generali Vigenti.

L.R. 1 agosto 1978, n. 26 "Modificazioni e integrazioni della L.R. 24 marzo 1975, n. 18, in materia urbanistica - Norme in materia ambientale" con le modifiche apportate da: L.R. 29 marzo 1980, n. 23; L.R. 30 gennaio 1995, n. 6;

L.R. 7 dicembre 1978, n. 47 "tutela ed uso del territorio" con le modifiche apportate da: L.R. 29 marzo 1980, n. 23; L.R. 23 maggio 1980, n. 42; L.R. 27 febbraio 1984, n. 6; L.R. 5 settembre 1988, n. 36; L.R. 8 novembre 1988, n. 46; L.R. 26 aprile 1990, n. 33; L.R. 30 gennaio 1995, n. 6;

L.R. 5 settembre 1988, n. 36 " Disposizioni in materia di programmazione e pianificazione territoriale" con le modifiche apportate da: L.R. 30 gennaio 1995, n. 6;

L.R. 8 novembre 1988, n. 46 "Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche" con le modifiche apportate da: L.R. 30 gennaio 1995, n. 6;

L.R. 26 aprile 1990, n. 33 "Norme in materia di regolamenti edilizi comunali" con le modifiche apportate da: L.R. 30 gennaio 1995, n. 6;

LEGGI STATALI : sono comunque applicabili le leggi nazionali in materia urbanistica edilizia ed in particolare L. 1150/42, L. 765/67, L.10/77, L. 47/85, L. 13/89, L. 46/90, D.L. 285/92 e DPR. 495/92 .