

ALLEGATO D

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
Ambito di espansione residenziale
nr. 16 (ex PL4)

Committenti:

CARNE MARIA ROSA

CARNE ANTONELLA

NOZZA BIELLI SANTO

BREVI GEROLAMO

BREVI PIERANGELO

BREVI CHIARA

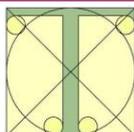
BREVI DAVIDE MARIO

Progettisti:

Arch. MARINA ALESSANDRA TISI

Geom. FAUSTO TISI

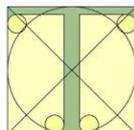
NORME DI ATTUAZIONE



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le Norme Tecniche di Attuazione sono quelle riportate dal P.R.G. integrate o variate dalle presenti norme specifiche.

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione dovrà avvenire nel rispetto delle presenti norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati di progetto, nel rispetto del Regolamento Edilizio e dalle clausole contenute nella Convenzione.



ARTICOLO 1 – PREVISIONE URBANISTICA E RELATIVA ATTUAZIONE – PIANO DELLE REGOLE

L'ambito di espansione residenziale è attualmente normato dall'art. 32 del Piano delle Regole del vigente P.G.T..

Il comune di Cologno al Serio è dotato di **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO** adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 20.05.2008, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 53 del 29.10.2008 e n. 54 del 30.10.2008 e pubblicato sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 51 del 17.12.2008, così come sotto rettificato e modificato:

- ⇒ Variante parziale al P.G.T. adottata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 34 del 13.09.2010, inerente la Variante al Piano di Governo del Territorio ex art. 13 Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. – Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi, pubblicata sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 40 del 6 ottobre 2010, approvata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 4 del 26.01.2011 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 21 del 25 maggio 2011;
- ⇒ Variante del P.G.T. adottata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 66 del 27.11.2012, inerente la Variante del Piano di Governo del Territorio ex Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. – Piano delle Regole e Piano dei Servizi, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 3 del 16 gennaio 2013, approvata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 12 del 12.04.2013 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 25 del 19 giugno 2013.

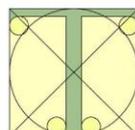
Il testo dell'articolo riporta:

Articolo pr32

Città da consolidare: residenziali soggetti a piano attuativo

Si tratta di ambiti già assoggettati a piano urbanistico esecutivo dal vigente PRG, per i quali il piano esecutivo è già stato approvato e che il PGT2008 conferma. In questi ambiti quindi l'edificazione rimane regolamentata dai piani esecutivi adottati e/o approvati. Una volta terminati tali piani attuativi, gli ambiti dovranno rispettare i parametri urbanistici assegnati senza poter sviluppare volumetria aggiuntiva. Le tavole del PGT (piano delle regole) riportano tali ambiti.

Parametri e indici, quindi, si riferiscono al PRG approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 17792 del 4 giugno 2004 e successive varianti.



L'intervento proposto, di Piano di Lottizzazione Residenziale PL4, si propone quindi in attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale 2004 a cui l'art. pr32 del vigente Piano delle Regole rimanda.

In particolare, l'art. 33 del P.R.G., relativo alla Zona omogenea C1 – residenziale di espansione consente l'edificazione solo a seguito dell'approvazione di un Piano di Lottizzazione (PL), esteso all'intera area perimetrata nella tavola di azionamento, al fine della definizione planivolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e per il verde pubblico o di uso pubblico e per quanto altro previsto, localizzato o non dal P.R.G.

Il PL deve riguardare sia l'operazione urbanistica, fondamentale per il nuovo insediamento residenziale, sia le relative operazioni complementari di urbanizzazione e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico previste e localizzate o non dal P.R.G..

LIMITI MASSIMI DI ZONA PRESCRITTI:

If 1 mc/mq

Rcf 30%

H m 8,50

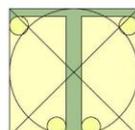
per Dc, De, Ds vedi articolo specifico presenti NTA

In tutti i piani urbanistici attuativi è obbligatorio fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie ivi previste, sia che trattasi della attribuzione delle quote volumetriche a ciascun proprietario, sia della loro localizzazione, nonché della cessione delle aree di urbanizzazione e della corresponsione degli oneri concessori.

I Piani Urbanistici Attuativi devono essere accompagnati da idonea convenzione urbanistica che fissi il termine (massimo di dieci anni) per l'attuazione del Piano, degli obblighi e garanzie verso la Pubblica Amministrazione.

Scaduto tale termine, ove i soggetti attuatori abbiano realizzato tutte le opere di urbanizzazione poste a loro carico e non sia mutata la destinazione d'uso urbanistica delle aree, essi potranno sempre ottenere le concessioni edilizie per l'edificazione sui lotti eventualmente ancora ineditati.

Nel caso in cui i soggetti attuatori non provvedano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione entro i termini fissati, il Comune potrà ordinare loro di provvedere in conformità al Piano approvato, preannunciando nel contempo l'azione surrogatoria d'ufficio



in caso di ulteriore inadempienza.

La convenzione dovrà inoltre precisare da parte dei soggetti attuatori gli impegni:

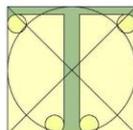
- a) per la refusione delle eventuali spese anticipate o sostenute dall'Amministrazione;
- b) per far redigere ed approvare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attenendosi alle indicazioni dell'Amministrazione comunale;
- c) di cedere le aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o gli eventuali oneri sostitutivi, oltre che l'assunzione, a carico degli stessi, degli oneri e/o esecuzione delle opere stesse;
- d) di assumere a proprio carico la completa manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano, nei tempi e nei modi stabiliti dalla convenzione, acquisite dall'Amministrazione;
- e) dei termini, anche distinti per fasi proporzionali alla realizzazione dell'intervento, per il versamento dei contributi concessori e/o per l'eventuale realizzazione a scomputo di oneri di urbanizzazione delle opere stesse;
- f) per le congrue garanzie fidejussorie da prestare a favore del Comune per l'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni assunte dalla convenzione;
- g) di non mutare la destinazione d'uso degli immobili senza aver preventivamente ottenuto adeguato titolo abilitativo da parte dell'Amministrazione Comunale;
- h) per eventuali ulteriori obbligazioni necessarie;
- i) La convenzione, approvata nei modi e nelle forme prescritte dalla Legge, dovrà essere registrata e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei soggetti attuatori.

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le opere di urbanizzazione sono date dall'insieme dei servizi e delle relative aree necessarie a rendere un'area edificabile e utilizzabile per lo svolgimento della vita **civile** e comunitaria. Per quanto riguarda gli impianti tecnici (elettrici, gasdotti, linee telefoniche, ecc.) nelle zone omogenee soggette a P.A., il lottizzatore deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero L.L.P.P. Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970 n. 227 e successive modifiche e integrazioni.

Aree per standards urbanistici

I P.A. devono prevedere il reperimento delle aree per standards urbanistici relative all'urbanizzazione primaria e secondaria.



Dette aree costituiscono parte integrante della dotazione complessiva degli standards comunali previsti dal Piano dei Servizi.

Tali zone devono essere cedute in proprietà al comune o in alternativa, a scelta dell'Amministrazione, assoggettate a servitù perpetua di uso pubblico con modalità d'uso e di manutenzione da definirsi in convenzione.

Nei P.A. le aree per standards destinati ad attrezzature scolastiche e collettive, purchè non siano esplicitamente localizzate nella planimetria di P.R.G., possono essere monetizzate con somme commisurate all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiori al costo di acquisizione di altre aree.

La prescrizione del P.R.G. per il PL4 è LA SEGUENTE:

AREA COMPLESSIVA STANDARDS PRESCRITTI:

verde pubblico	mq.	3.638,00
parcheggio	mq.	744,00
	mq.	<u>4.382,00</u>

La localizzazione delle aree per standards stabilita dal P.R.G. può essere modificata in sede di redazione del P.A., senza diminuzione della loro quantità prevista dalla normativa legislativa e per la parte restante eventualmente monetizzata, qualora si determinino soluzioni migliorative di quelle proposte dal P.R.G.

Complessivamente e per destinazione, le superfici a standard non possono essere inferiori a:

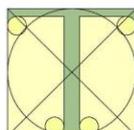
a) destinazione residenziale: 26,50 mq/ab

b) destinazione produttiva: 0,20 mq/mq S.L.P.

c) destinazione terziario – commerciale:

- in zone C e D: 100% della S.L.P., di cui almeno il 50% di norma, deve essere destinato a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo; 1,0 mq/mq S.L.P.

Le fasce di rispetto stradale possono essere utilizzate per la localizzazione delle sole aree a standard destinate a parcheggio o per la viabilità (strade).



ARTICOLO 2 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Parametri urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici le cui quantità sono indicate negli articoli successivi o direttamente sulla planimetria di P.R.G. o in apposita tabella:

Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva (mq) di una zona omogenea o di un comparto unitariamente delimitata da un perimetro di P.R.G. in cui è previsto l'obbligo di intervento preventivo.

La superficie territoriale (mq) viene misurata al lordo delle aree occorrenti per l'urbanizzazione primaria e quelle eventualmente previste per l'urbanizzazione secondaria ed al netto delle aree pubbliche eventualmente già esistenti (strade, piazze, ecc.).

Superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie disponibile del lotto (mq) edificabile ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste.

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante non inferiore a 30% nelle zone residenziali, 15% nelle zone produttive commerciali e terziarie.

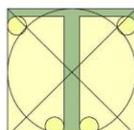
Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici di cui al secondo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile, posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i Piani Attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Indice di densità territoriale (It)

E' il rapporto massimo (mc/mq) tra la volumetria complessivamente edificabile in una determinata zona e la sua superficie territoriale ($It = V/St$).



Indice di densità fondiaria (If)

E' il rapporto massimo (mc/mq) tra la volumetria edificabile su un determinato lotto e la sua superficie fondiaria ($If = V/Sf$).

Parametri edilizi

Superficie coperta (Sc)

E' la superficie (mq) della proiezione orizzontale sul terreno del perimetro esterno di un edificio, compresi cavedi e sporti e le coperture estensibili a soffietto o telescopiche ed i fabbricati accessori o le autorimesse realizzati fuori terra.

Si definisce cavedio uno spazio intercluso tra pareti di un edificio di inconsueta larghezza con funzione aeroilluminante, chiuso su quattro lati aventi distanza tra loro, misurata perpendicolarmente, inferiore a metri 10.

Sono esclusi dalla superficie coperta sporti di gronda, pensiline a sbalzo, scale esterne e balconi non collegati verticalmente, purchè non sporgano più di m 1,50 dalle facciate nel qual caso vengono computate come Sc.

Rapporto di copertura fondiario (RCF) o territoriale (RCT)

Il rapporto di copertura fondiario (RCF) e' il rapporto massimo espresso in percentuale (%), tra la superficie copribile di un edificio o struttura rispetto alla relativa superficie fondiaria ($RCF=Sc/Sf \times 100$).

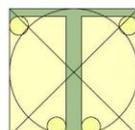
Il rapporto di copertura territoriale (RCT) e' il rapporto massimo espresso in percentuale (%), tra la superficie copribile di uno o più edifici o strutture rispetto alla superficie territoriale dell'intervento ($RCT=Sc/St \times 100$).

Distanza dai confini (Dc)

E' la distanza minima (m), misurata a raggio, che deve intercorrere tra le fronti degli edifici e confini di proprietà circostanti su cui prospettano.

La distanza degli edifici dai confini di proprietà, compreso l'eventuale lotto asservito come pertinenza, non può essere inferiore a m 5,00 né alla metà dell'altezza del fabbricato se maggiore di m 10,00.

Sono ammesse distanze inferiori dal confine fra lotti edificabili qualora i proprietari confinanti stipolino convenzione, da trasciversi nei registri immobiliari, con cui si obblighino, nello sfruttamento edificatorio dei rispettivi fondi, a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dal P.R.G.



E' ammessa la costruzione di edifici in aderenza sul confine ricadenti nelle medesime zone urbanistiche o zone compatibili, qualora i fabbricati stessi abbiano le medesime caratteristiche architettoniche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora venga stipulata una convenzione registrata e trascritta tra le proprietà per l'edificazione a confine anche in tempi diversi.

Nel caso di edificio esistente a confine con pareti cieche è ammessa senza convenzionamento, sul lotto confinante, una costruzione in aderenza, fatti salvi i diritti di terzi.

Viene considerato come confine virtuale il limite di zona specifico, con esclusione delle zone di rispetto per cui l'edificio deve distare da esso minimo m 5,00 o metà dell'altezza, qualora avente altezza > m 10,00.

Non verranno considerati ai fini del calcolo delle distanze i balconi aperti, pensiline o simili purchè la sporgenza dal filo dell'edificio non sia superiore a m 1,50 (esclusi i canali di gronda).

È comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante, elevare box auto sui confini, ad eccezione di quelli delimitanti zone a destinazione pubblica e strade, anche in adiacenza ai fabbricati principali, a condizione che abbiano le seguenti caratteristiche:

- box auto con copertura a falde: altezza massima al colmo del tetto sia uguale o minore a m 2,80;
- box auto a copertura piana: altezza all'estradosso di copertura sia uguale o minore a m 2,50.

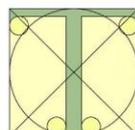
Inoltre dovranno risultare rispettate le seguenti condizioni:

- l'altezza interna media deve essere compresa tra m 2,10 e m 2,50;
- l'altezza del box auto misurata sulla linea di confine non deve essere superiore a m 2,50.

Inoltre, è comunque consentito, nel rispetto delle distanze prescritte dal codice civile, realizzare pergolati o berceau verso le proprietà confinanti, ad eccezione di quelli delimitanti zone a destinazione pubblica e strade e a condizione che abbiano altezza massima pari o minore di m 2,50.

Distanza tra edifici (De)

Le distanze delle costruzioni devono essere misurate a squadra e raggio nel punto di minimo distacco dall'elemento a cui viene riferita la misurazione partendo dalla proiezione



verticale dei punti di massima sporgenza determinati dal presente articolo – superficie coperta (Sc).

E' prescritta la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti.

Non verranno considerati, ai fini del calcolo della distanza, balconi aperti, gronde, pensiline o simili purché la sporgenza dal filo del fabbricato non sia superiore a m 1,50.

Non si prescrive una distanza minima tra le costruzioni principali e le costruzioni accessorie seminterrate o fuoriterra poste nell'area di pertinenza.

Distanza dalle strade (Ds)

E' la distanza minima degli edifici dal ciglio delle strade (m), misurata a raggio sulla normale al ciglio stesso.

Ai sensi del Codice della Strada si definisce ciglio stradale la linea limite della sede o della piattaforma stradale comprendente le sedi viabili sia veicolari che pedonali, incluse le banchine od altre strutture laterali quando siano transitabili, oltre che le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

In tutti i casi non previsti e disciplinati dal nuovo Codice della Strada le distanze minime tra i fabbricati ed il confine stradale (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco o al servizio di singoli edifici o insediamenti unitari) sono le seguenti:

- m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00.

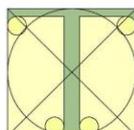
Ove esistano e/o siano previsti o prescritti parcheggi pubblici laterali alle strade, le distanze di cui sopra vanno ancora riferite alla sede stradale comprensiva di eventuali marciapiedi e non al parcheggio; la distanza delle costruzioni dal ciglio di parcheggi esistenti previsti e/o prescritti non potrà comunque essere inferiore a m 5,00.

Non vengono considerati ai fini del calcolo delle distanze, i balconi aperti, gronde, pensiline, purché la sporgenza del filo dell'edificio non sia superiore a m 1,50.

Altezza degli edifici (H)

Per altezza massima della costruzione in superficie piana ed acclive si intende l'altezza misurata verticalmente sul fronte più alto della costruzione in progetto compresa fra il piano di spiccato e la quota più alta fra le seguenti:

- a - intradosso del solaio di copertura piana dell'ultimo piano abitabile;
- b - intradosso della gronda alla radice esterna del tetto;



c - la media delle altezze interne calcolate tra pavimento ed intradosso del solaio di copertura di eventuale attico.

Per piano di spiccato in superficie piana si intende la quota del marciapiede per le costruzioni in fregio alla strada o distanti da essa meno di m 10,00 o il piano naturale di campagna per le costruzioni distanti dalla strada m 10,00 e oltre. Per le costruzioni con distanze inferiori ai 10,00 m della strada, se il marciapiede non esiste, il piano di spiccato potrà essere maggiorato di 15 cm. Per piano di spiccato in superficie acclive si intende la quota media di campagna. Essa viene espressa in metri (m).

Volume (V)

Per volume dei fabbricati si intende quello dei corpi di fabbrica emergenti, computato dal piano di spiccato all'intradosso dell'ultimo piano abitabile, escluso il sottotetto, purchè l'altezza media interna dello stesso non sia superiore a m 2,40.

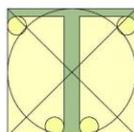
Nei sottotetti abitabili sono ammesse sporgenze di abbaini in forme triangolari che abbiano il colmo ad un'altezza non superiore a quella del colmo del tetto su cui si aprono e purchè la superficie di falda interessata non ecceda il limite di 1/4 della superficie totale della stessa.

Il volume ricavato all'interno delle falde di copertura degli abbaini, se realizzati in conformità al comma precedente non viene conteggiato nella determinazione dell'altezza media ponderale e non costituisce volume qualora il sottotetto abbia un'altezza media ponderale non superiore a m 2,40.

Per piano di spiccato si intende quella parte di fabbricato con sottostante vespaio o superfici destinate a cantinato o non residenziale, in genere oltre la quota di cm 80 rispetto al marciapiede stradale o dalla quota strada o come diversamente determinato al paragrafo precedente - altezza degli edifici -, nel caso di costruzioni con distanza dalla strada maggiore di m 10,00.

Per gli edifici residenziali il volume viene dato dalla somma delle superfici lorde dei singoli piani, compreso il sottotetto, inclusi sporti e balconi se collegati verticalmente tra di loro con pilastrature di sostegno in cemento, ferro o altro materiale, moltiplicate per le altezze intercorrenti tra gli intradossi dei solai di copertura dei piani stessi (altezza media nel caso di solaio inclinato), compresi i volumi delimitati dal filo esterno di pilastri nonché strutture di collegamento tra i piani e/o di collegamento a terra dei piani superiori aventi oggetto superiore a m 1,50 (scale esterne).

Per edifici destinati alla residenza non rientrano nel calcolo della volumetria massima i porticati che non potranno mutare di destinazione e non potranno essere tamponati o



chiusi in alcun modo, neppure con semplici serramenti, vetrate etc. . Per tali porticati dovrà essere prodotto idoneo atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con i contenuti precedentemente descritti. I porticati dovranno, altresì, rientrare nel conteggio della superficie coperta e dovranno rispettare le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici come prescritto dalle presenti norme.

Sono escluse dall'applicazione delle disposizioni di cui al comma precedente le coperture estensibili a soffietto e telescopiche, le quali sono da considerare come fabbricati a tutti gli effetti e pertanto assumono rilevanza ai fini planivolumetrici.

Inoltre, per qualsiasi destinazione, non costituiscono volume:

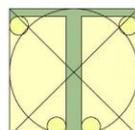
- - le porzioni a portici aperti ai piani terra quando consentano il pubblico passaggio e siano a tale scopo asserviti;
- - i porticati purchè non mutino la destinazione d'uso e non vengano in alcun modo tamponati o chiusi, neppure con semplici serramenti e vetrate; per tali porticati, scorparabili volumetricamente, dovrà essere prodotto idoneo impegno notarile registrato e trascritto.
- - i balconi, se non collegati verticalmente tra loro e/o con sporgenza non superiore a m 1,50;
- - i volumi tecnici sporgenti dalle coperture e non altrimenti localizzabili, compreso il vano ascensore quando lo stesso venga realizzato per il collegamento del piano interrato a tutti i piani abitabili fuori terra;
- - gli elementi architettonici decorativi esterni (lesene, fregi, ecc.);

Considerate le limitazioni derivanti dalla soggiacenza della falda freatica si escludono dal volume.

- le superfici destinate a parcheggio (box e posti auto) nei limiti delle quantità minime obbligatorie per legge, sia seminterrate che fuori terra;
- le superfici destinate a parcheggio (box e posti auto) qualora siano completamente interrate o seminterrate aventi la quota dell'intradosso della soletta di copertura fino a 1,00 metri rispetto alla quota 0,00 con sovrastante riporto di terra da coltivo per un'altezza non inferiore a 30 cm;

ARTICOLO 3 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le costruzioni dovranno conformarsi ai descritti parametri definiti dalle presenti N.T.A. e dagli elaborati di Piano.



Perimetrazione del piano di lottizzazione residenziale PL4

Il perimetro del Piano Attuativo denominato Piano di Lottizzazione Residenziale PL4 è indicato e definito negli elaborati grafici di progetto.

Dalla Superficie Territoriale ad esso corrispondente derivano i parametri edificatori indicati nelle tabelle riportate nella relazione e negli elaborati grafici, in cui si mostrano le ripartizioni delle capacità edificatorie tra i vari lotti.

Planivolumetria

Saranno inoltre sempre possibili, senza ricorrere alla presentazione di una variante al Piano, modifiche consentite nel rispetto della normativa vigente, tra cui l'accorpamento dei lotti o il frazionamento degli stessi.

Nella tavola di azionamento della presente proposta di Piano di Lottizzazione sono indicate le capacità edificatorie assegnate. E' mantenuta la possibilità di eseguire dei riparti diversi da quello indicato, consentendo quindi il trasferimento di edificabilità all'interno del P.L. (VALIDO PER QUALSIASI PARAMETRO) nel rispetto comunque dei limiti assegnati all'ambito di espansione o dei minimi prescritti.

Contestualmente alle richieste dei titoli abilitativi andranno prodotte le tabelle aggiornate di assegnazione delle capacità edificatorie e degli altri parametri quali, area drenante e superficie copribile, senza che ne derivi la necessità di una variante al P.L.

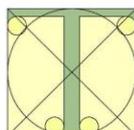
ARTICOLO 4 - DESTINAZIONI D'USO

I nuovi fabbricati previsti dal Piano di Lottizzazione avranno destinazione residenziale o compatibile alla residenziale, ivi compresi gli esercizi di vicinato.

Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazione. La residenza comprende sia quella a carattere permanente che quella temporanea, sia quella individuale, che quella collettiva o comunitaria, sia quella ricettiva.

Nelle zone residenziali possono inoltre essere insediati:

- a) attività artigianali di servizio (magazzini e depositi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni in dipendenza di attività assentite e consentite – piccoli laboratori artigiani di servizio che non producono rumori nè odori molesti o nocivi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni);
- b) attività di pubblico servizio, uffici pubblici – sedi di associazioni, di partiti, di Enti e di attività culturali;



- c) attività commerciali di vicinato e di media struttura come previsto dall'art.7 e nelle superfici di cui all'art.6 Regolamento regionale 21.07.2000 n.3 (Regolamento di attuazione della Legge Regionale 23.07.1999, n.14 per il settore del commercio).
- d) gli studi professionali e commerciali privati;
- e) le attrezzature alberghiere e ricettive, i teatri e cinematografi, con esclusione di locali da ballo e discoteche.
- f) autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e per gli impianti tecnologici purchè di stretta pertinenza della residenza.

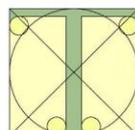
Le tipologie e le caratteristiche architettoniche delle porzioni di edifici destinati agli usi non residenziali sopra citati, devono essere omogenee e comunque rapportarsi correttamente a quelle tipicamente residenziali.

Ogni edificio commerciale, come definito nel Regolamento Regionale n. 3/2000, di nuova costruzione, o di ampliamento per la sola parte in aggiunta all'esistente, compreso in zone A e B, deve prevedere una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico pari al 75% della S.L.P. degli edifici previsti; di tali aree almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, fatta salva l'impossibilità tecnica dell'interramento da dimostrare in sede di progetto.

Per le attività di cui al presente articolo, lettera c), deve essere reperita, in modo adeguato, una superficie pari al 50% delle superfici lorde di pavimento a parcheggio privato di uso pubblico, negli orari di apertura al pubblico, oltre alla quota prevista dal precedente comma. A giudizio dell'Amministrazione è consentita la facoltà di monetizzazione totale dello standard per incompatibilità tecniche e verificata l'esistenza nelle vicinanze di adeguate aree per parcheggi.

Per le attività di cui al presente articolo, lettera c), relativamente alle medie strutture gli interventi si attuano come segue:

- a) Le nuove strutture commerciali con superficie di vendita superiore a mq 600,00, da insediare su lotti liberi, o resi liberi, nel tessuto urbano consolidato, sono subordinate ad apposita convenzione per il reperimento degli standards previsti dalla vigente legislazione;
- b) Le nuove strutture commerciali con superficie di vendita inferiore a mq 600, da insediare su lotti liberi, o resi liberi, nel tessuto urbano consolidato, sono



subordinate ad apposita convenzione con il reperimento in loco almeno degli standards a parcheggio previsti dalla vigente legislazione.

Nel caso di accertata ammissibilità delle medie strutture di vendita, tramite adeguate analisi strutturali, di accessibilità, di riqualificazione del tessuto urbano e di disponibilità di spazi di sosta attrezzati esistenti o da realizzare, in aree limitrofe all'insediamento, è comunque consentita la facoltà, a giudizio dell'Amministrazione, di monetizzazione parziale nella misura del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune come previsto dall'art.12 della L.R. 60/77, da definirsi in sede di convenzione; in ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o d'uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

Nelle zone residenziali sono escluse tutte le destinazioni d'uso non espressamente previste dal presente articolo.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali saranno destinate a giardino piantumato, salvo la formazione delle aree a parcheggio obbligatorie per legge ed eventuali autorimesse come disciplinate dall'art. 16. In tali aree è altresì consentita la realizzazione di spazi accessori (centrali termiche, cantine, locali immondizie ecc..) totalmente interrati, nella misura massima del 30% oltre la superficie coperta del fabbricato principale.

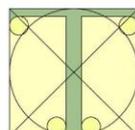
Non è ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere. Comunque, destinazioni d'uso diverse saranno ammesse soltanto nel rispetto di quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. e dalle leggi vigenti.

ARTICOLO 5 – SPAZI PER LA SOSTA

Nel sottosuolo, al piano terra e nelle aree di pertinenza degli edifici dovranno essere realizzate autorimesse private e/o posti macchina in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, devono essere riservati idonei spazi per parcheggi, a norma dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 come modificato dalla Legge 122/89, in misura non inferiore ad 1mq/10 mc di costruzione.

Nelle zone residenziali, produttive, commerciali o direzionali devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nelle nuove costruzioni o nelle aree di pertinenza, in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione; ai fini del computo di tali spazi nelle zone produttive e commerciali verrà considerata una "volumetria virtuale", calcolata moltiplicando la superficie lorda di pavimento di progetto per 3,00 m.



È comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante, elevare box auto sui confini, ad eccezione di quelli delimitanti zone a destinazione pubblica e strade, anche in adiacenza ai fabbricati principali, a condizione che abbiano le seguenti caratteristiche:

- box auto con copertura a falde, l'altezza massima al colmo del tetto sia uguale o minore a m 2,80;
- box auto a copertura piana l'altezza all'estradosso di copertura sia uguale o minore a m 2,50.

Inoltre dovranno risultare rispettate le seguenti condizioni:

- l'altezza interna media deve essere compresa tra m 2,10 e m 2,50;
- l'altezza del box auto misurata sulla linea di confine non deve essere superiore a m 2,50.

È comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante, realizzare pergolati o berceau sui confini, ad eccezione di quelli delimitanti zone a destinazione pubblica e strade, a condizione che abbiano altezza massima pari o minore di m 2,50 e che l'altezza del pergolato misurata sulla linea di confine non sia superiore a m 2,50.

ARTICOLO 6 – AREE SCOPERTE

Le aree scoperte di pertinenza dei singoli edifici dovranno essere decorosamente sistemate a verde o ad accessi e cortili da pavimentare con idonei materiali. Sono tassativamente vietati i depositi di materiale all'aperto e le costruzioni provvisorie di qualsiasi tipo. Le eventuali costruzioni accessorie esterne agli edifici dovranno rispettare i disposti delle presenti N.T.A..

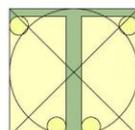
ARTICOLO 7 – RECINZIONI

Le recinzioni prospicienti le aree pubbliche avranno in genere il carattere della trasparenza con altezza massima di m 2, compreso il muretto al piede non più alto di m 0,80 fuori terra.

Le recinzioni tra le proprietà private possono essere realizzate con muretto o cordolo di altezza max 0,50 m, sovrastato da reti, cancellate o siepi, con sole siepi e rete, con pali infissi nel terreno e rete di protezione, il tutto sempre con un'altezza massima di m 2,00.

I cancelli pedonali e carrali inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno delle proprietà.
In particolare:

- a) la larghezza del passo carrabile non deve superare m 6,50 tranne che per l'accesso ad aree produttive o commerciali;
- b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione e della recinzione in angolo fra strade o spazi pubblici percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a m 12,00, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità tecnica;



- c) l'accesso deve essere realizzato in modo da evitare il deflusso delle acque dallo spazio privato allo spazio pubblico;
- d) il cancello carrale di ingresso alla proprietà privata deve essere arretrato almeno 4 metri dal ciglio stradale o dal limite del marciapiede.

Sarà possibile installare cancelli carrali automatizzati con comando a distanza senza arretramenti (cancelli scorrevoli).

L'accesso alle autorimesse interrate deve avvenire tramite:

- a) rampe antisdrucchiolevoli in pendenza;
- b) un tratto in piano, da ricavare sullo spazio privato, lungo almeno m 4, di raccordo tra la rampa e lo spazio pubblico o lo spazio riservato ai pedoni.

Eventuali pensiline d'ingresso, lungo le recinzioni in zone residenziali, devono essere completamente aperte, tranne che in corrispondenza degli elementi strutturali verticali, e non devono sporgere dal filo della recinzione stessa; la loro altezza media non può superare i m 2,50 e la loro superficie massima coperta, proiettata a terra, non può superare mq 5.

+

ARTICOLO 8 – BARRIERE ARCHITETTONICHE

Saranno rispettate tutte le norme riferite all'eliminazione e al superamento delle barriere architettoniche.

ARTICOLO 9 – VALIDITA' DELLE PRESENTI NORME

Le presenti N.T.A. avranno validità corrispondente a quella del presente Piano di Lottizzazione, così come meglio specificato dalla Convenzione.

