

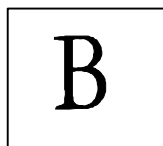


Comune di Molfetta
settore territorio

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA MAGLIA DEL P.R.G.C.
COMPRESA TRA VIA G. BRUNO, C.SO V. FORNARI, VIA TERLIZZI
LINEA FERROVIARIA**



tavola



Norme Tecniche di Attuazione

Il Sindaco
avv. Antonio Azzollini

Il Dirigente Settore Territorio "ad interim"
ing. Enzo BALDUCCI

Molfetta, ottobre 2012

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DELLA MAGLIA DEL P.R.G.C.
COMPRESA TRA VIA G. BRUNO, CORSO V. FORNARI,
VIA TERLIZZI, LINEA FERROVIARIA**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1

Il P.R.G.C., per le zone di completamento e riqualificazione dell'edificato esistente, si attua mediante Piani Particolareggiati o di Lottizzazione.

La proposta di Piano Particolareggiato in oggetto è relativa alla maglia dell'ex Mercato Ortofrutticolo compresa tra via G. Bruno, corso V. Fornari, via Terlizzi e la Linea Ferroviaria già approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n.19 dell'8 marzo 1991, recepito nella Variante Generale al PRGc, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 527 del 10 maggio 2001 e decaduto per scadenza del periodo di validità.

Trattandosi di riadozione e riapprovazione di un Piano urbanistico decaduto, esso mantiene, aggiornandoli, gli indici e i parametri di cui al precedente P.P. ai sensi di quanto disposto dall'art. 33.4 delle N.T.A. del P.R.G.C.

Il presente Piano ha valore ed efficacia di Piano Particolareggiato di esecuzione ai sensi della Legge urbanistica n° 1150 del 17 agosto 1942 della L.R. n.56 del 31 maggio 1980 nonché della L.R. n.20 del 27 luglio 2001 in quanto applicabili. Esso ha validità decennale e, con l'approvazione definitiva, è dichiarato di pubblica utilità ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 8 giugno 2001 n.327 e della L.R. 22 febbraio 2005 n.3 e successive modifiche o integrazioni.

Per l'attuazione di questo Piano Particolareggiato oltre alle presenti Norme, per quanto in esse non specificato, valgono le Norme del Regolamento Edilizio Comunale, del Regolamento di Igiene e quelle di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente.

Art.2

Nella zona di completamento e di riqualificazione dell'edificato esistente di cui all'art.1 precedente, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione

zione edilizia, come definiti dall'art.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., sono sempre consentiti, nel rispetto delle precisazioni e delle norme che seguono, i seguenti interventi:

- a) demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti e costituenti l'intero isolato delimitato dalle strade pubbliche;
- b) demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti e costituenti solo parte di un isolato delimitato dalle strade pubbliche;
- c) sopraelevazioni di fabbricati esistenti;
- d) costruzioni su aree libere delimitate da strade pubbliche o private esistenti o previste dal presente P.P..

ART. 3

Il Progetto del Piano Particolareggiato si compone dei seguenti elaborati:

A - Relazione Tecnica Illustrativa;

B - Norme Tecniche di Attuazione;

C - Schema di Convenzione;

D - Relazione Finanziaria e Costi Insediativi

E - Relazione geologica, geomorfologica, idrogeologica e geotecnica

F - Visure catastali degli immobili e delle ditte inserite nel Piano;

Tav. 1 La maglia nel contesto della città su P.R.G.C.

Tav. 2 Perimetro di Piano su base catastale

Tav. 3 Perimetro di Piano su base aerofotogrammetrica

Tav. 4 Stato dei Luoghi - Rilievo fotografico

Tav. 5 Utilizzazione dei piani terra e numero di abitanti già insediati

Tav. 6 Viabilità esistente e strade previste a completamento

Tav. 7 Schema viario definitivo

Tav. 8 Calcolo delle superfici e dei volumi

Tav. 9 Sistemazione urbanistica definitiva (planimetria generale quotata)

Tav. 10 Profili Longitudinali

Tav. 11 Aree a standards

Tav. 12 Impianto idrico, fognante, elettrico

Tav. 13 Tipologie edilizie

Tav. 14 Verde Pubblico Attrezzato e Parcheggi

Tav. 15 Planovolumetrico

ART. 4

Le aree oggetto del presente Piano Particolareggiato, classificabili secondo diverse destinazioni d'uso come si evince dai grafici di progetto, sono:

- a) aree dei singoli comparti, sub comparti e U.M.I. edificabili ;
- b) aree per viabilità pubblica, infrastrutture e parcheggi pubblici
- c) aree per interventi di interesse comune.

Per le norme relative alle aree di cui ai punti b) e c), si rinvia alle norme specifiche riportate nel Regolamento Edilizio allegato al P.R.G.C. e ai rispettivi progetti esecutivi che saranno predisposti prima delle loro realizzazione.

ART. 5

Il Piano è costituito da diversi comparti che sostituiscono le vecchie maglie di intervento del piano decaduto. L'area di comparto può essere suddivisa in sub-comparti o in singoli lotti che costituiscono Unità Minime di Intervento.

L'U.M.I. rappresenta la minima dimensione possibile, espressa in termini di superficie, perché sia possibile l'intervento di edificazione funzionale previsto dal Piano Particolareggiato.

Nel caso di interventi edilizi su aree ove sia prevista dal P.P. l'uso pubblico anche mediante la demolizione di immobili, ancorché già rovinati ma riportati in catasto, per ottenere nuovi allineamenti o allargamenti stradali ovvero aree per parcheggi pubblici, sarà ritenuta superficie fondiaria anche l'area occupata da questi immobili. Entro tre mesi dalla data di approvazione definitiva del P.P. tutte le superfici e gli immobili su queste eventualmente presenti destinate a nuove strade, ad allargamento stradale o a parcheggi pubblici stradali dovranno essere cedute gratuitamente al Comune che riconoscerà ai legittimi proprietari la volumetria loro spettante secondo il Piano approvato e garantirà l'allocazione dello stesso in quella tipologia urbanistica sempre prevista dal Piano e dalle Tabelle annesse. In caso contrario il Comune potrà procedere all'acquisizione pubblica mediante esproprio delle superfici e degli immobili di cui sopra per l'avvenuta dichiarazione di pubblica utilità del Piano medesimo ai sensi dell'art. 17 comma 1 della L.R. 27 luglio 2001 n.20.

Per gli edifici inseriti in ciascun sub-comparto ovvero in una U.M.I. dovrà essere presentato un unico progetto architettonico dei fabbricati relativi e previsti che dovrà rispettare la composizione urbanistica, la destinazione delle aree, le

tipologie edilizie, la allocazione e le dimensioni delle superfici di massimo intervento, i profili e le altezze massime riportate in queste N.T.A..

Qualora decorsi sei mesi dall'approvazione del P.P. la maggioranza assoluta del comparto, non abbia presentato al Comune una proposta di realizzazione dell'intero comparto, ai sensi del comma 5 dell'art.27 della Legge 1° agosto 2002 n.166, il Comune accoglie le proposte di attuazione dei singoli sub-comparti o U.M.I. per intervento diretto con il rilascio dei Permessi di Costruire, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto o dell'intera U.M.I., purché non modificano la destinazione d'uso delle aree pubbliche e delle aree fondiarie rispettando gli stessi indici e parametri dello strumento urbanistico esecutivo e le tipologie edilizie previste che restano comunque puramente indicative delle potenzialità edificatorie e a condizione che cedano gratuitamente ai restanti compartisti le nude aree delle superfici fondiarie ricadenti negli altri sub-comparti o U.M.I. e necessarie alla realizzazione degli interventi edilizi previsti. Non si darà corso al rilascio del permesso di costruire se non sarà pienamente soddisfatta quest'ultima condizione dimostrata attraverso atto pubblico di cessione.

La realizzazione del P.P. potrà avvenire, pertanto, per comparto, sub-comparto o per singola U.M.I. in maniera temporalmente autonoma rispetto alle altre e per la volumetria a queste spettante.

I progetti dei singoli comparti, sub-comparti o U.M.I. quando costituiti solo con la maggioranza dei privati titolati, sono da considerarsi Piani Urbanistici Esecutivi per l'attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato ai sensi e per gli effetti degli Articoli 13-17, 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, degli Articoli 19-21 della Legge Regionale 31 maggio 1980 n.56, nonché degli Articoli 16 e 20 della Legge Regionale 27 luglio 2001 n.20.

Le superfici lorde per l'individuazione dei comparti, sub-comparti e U.M.I. sono quelle riportate nelle tavole grafiche e nelle tabelle del Piano Particolareggiato.

Il volume spettante al comparto, sub-comparto o U.M.I. è stato calcolato sulla base delle misure catastali moltiplicate per l'indice fondiario. Nell'ambito di attuazione dei comparti, sub-comparti o U.M.I. si procederà, prima della presentazione del P.U.E. di comparto o prima della richiesta di Permesso di Costruire ovvero prima dell'inizio dei lavori, alla verifica della superficie reale

complessiva e fondiaria. In caso di differenze con le quantità previste dal Piano Particolareggiato il volume assentito sarà quello rinveniente dalla verifica a dato dal prodotto tra la superficie misurata e l'indice fondiario. Il volume realizzabile sarà quello riportato nella colonna "*Volume ragguagliato*" delle tabelle allegate al progetto, che rappresenta il volume attribuito a ciascun proprietario sulla base della superficie territoriale interessata dal Comparto. Tale volume non è attribuibile a quelle superfici di proprietà comunale che sono già destinate a strade, allargamenti stradali o parcheggi.

Ferme restando le aree di massimo intervento e le altezze massime, i soggetti attuatori e/o proprietari potranno adottare soluzioni diverse nell'ambito delle tipologie e superfici fondiarie loro assegnate.

All'interno del Piano Particolareggiato non sono possibili interventi edificatori e di sistemazione esterna (parcheggi, strade, verde pubblico e privato, ecc) con destinazione diversa da quella prevista nel progetto urbanistico approvato.

La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dai soggetti attuatori, anche per le previste opere di urbanizzazione nell'ipotesi di realizzazione a scomputo del contributo di costruzione.

ART. 6

Tutte le opere incluse nel presente Piano Particolareggiato, dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di piano, delle descrizioni e degli schemi progettuali allegati allo stesso limitatamente ai parametri urbanistici ed edilizi previsti. Particolare cura dovrà essere apposta nella progettazione e realizzazione degli spazi a verde privato che non potranno prevedere diverse utilizzazioni. Non saranno pertanto consentiti costruzioni o sistemazioni comunque destinate realizzate anche completamente interrate al di sotto delle aree riportate nel Piano Particolareggiato come verde privato.

Il richiedente dovrà, in tal senso, dimostrare attraverso gli elaborati di progetto ed apposito asseveramento sottoscritto dal/i progettista/i, allegati alla domanda, il rispetto di quanto sopra; detto rispetto dovrà altresì successivamente essere attestato dal direttore dei lavori al termine dell'opera.

Non saranno ammesse deroghe a quanto sopra.

I committenti dei progetti non conformi saranno invitati ad adeguarli prima della consegna per la prescritta richiesta del Permesso di Costruire.

In ogni caso è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino in modo apprezzabile le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del P.P., non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico o a vincolo di destinazione pubblica.

Non sono considerate varianti essenziali e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano Particolareggiato:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano Particolareggiato, sempre nel rispetto delle distanze legali e di quelle fra i fabbricati; in particolare, sono considerati conformi al presente punto e quindi sempre ammissibili, le varianti planovolumetriche che rispettino l'altezza massima prevista dalle N.T.A. del Piano Particolareggiato pur variando il numero di piani e non eccedano il profilo sul lato strada della sagoma più grande, riportata negli elaborati grafici del Piano Particolareggiato, fra quelle di tutti i piani fuori terra di ciascun intervento oggetto di variante;
- b) l'edificazione sul confine di sub-comparti o U.M.I. contigue interne al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, sempre nel rispetto delle distanze tra fabbricati quando non realizzati in aderenza;
- c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle UMI;
- d) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i sub-comparti o U.M.I., anche con la variazione del numero di queste ultime, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui ai commi precedenti, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi del seguente capoverso, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per una variante sostanziale al P.P., che tenga conto di quanto già realizzato.

All'interno del Piano Particolareggiato non sono possibili interventi edificatori con destinazione difforme dagli Usi Previsti all'art.33.4 delle N.T.A. del P.R.G.C..

ART. 7

Gli edifici di interesse architettonico e tradizionale che pur non avendo i requisiti completi del valore artistico monumentale sono espressione del tessuto edilizio tradizionale stratificatosi nelle zone ottocentesche della Città e quelli di epoca anteguerra caratterizzati da elementi stilistici tradizionali come parte della mercantile in legno, infissi di finestra a chiari e scuri in legno, ornici di porte e finestre in massello di pietra locale, zoccolatura in pietra, partiture con lesene e fascioni marcapiano, sovracoronamenti modanati di porte e finestre, intonaci a base di stucco e calce spenta.

Al fine di scoraggiare la sostituzione edilizia di questi edifici a vantaggio della conservazione di un patrimonio che è anche un bene culturale oltre che un bene economico, nel caso di interventi di ampliamento, completamento e conservazione per il calcolo della volumetria esistente e delle volumetrie di progetto si adotterà per entrambe e per ciascun piano un'altezza di calcolo di 3,25 m..

Il progetto dovrà documentare il valore tradizionale dell'edificio con adeguato rilievo grafico e fotografico.

L'altezza effettiva di fabbrica resterà, invece, elemento vincolante di riferimento per tutte le altre prescrizioni e limitazioni correlate all'altezza stessa quale altezza massima consentita, rispetto del rapporto altezza/larghezza stradale, distanze dai confini, distanze tra fabbricati.

Le accessioni e sopraelevazioni di questi edifici dovranno esser realizzate con l'impiego di materiali e colori tradizionali e con il rispetto degli elementi stilistici esistenti con l'esclusione assoluta di pensiline in cemento armato, delle ringhiere che non siano piane e ad ornato semplice, dei materiali per tinteggiature o rivestimenti plastici o ceramici e dei contorni di parti di finestre con lastre segate di pietra o di marmo.

ART. 8

Il progetto prevede la realizzazione di fabbricati composti da un piano interrato (o sotterraneo) destinato prevalentemente a box auto, parcheggi comuni e in parte a cantinole, piano terra, con o senza porticati, per terziario con il di-

vietato assoluto di uso anche parziale a residenza e piani superiori a destinazione residenziale; detti fabbricati avranno l'altezza massima reale prevista nella tavola delle tipologie e per ciascun comparto andrà calcolata dal piano medio di marciapiede.

Sarà consentita la realizzazione di piani terra a pilotis, con il trasferimento della parte non residenziale ai piani superiori purché questo non alteri le altezze massime e gli ingombri degli edifici previsti dal P.P. e l'altezza utile del piano terra non sia inferiore a m.3,50.

Nel progetto per ciascun sub-comparto o ciascuna U.M.I. dovrà sempre essere rispettato il rapporto tra volumi destinati alla residenza (80% del volume complessivo consentito) e volumi non destinati alla residenza ma al terziario (massimo 20% del volume complessivo consentito).

I fabbricati previsti hanno quasi tutti la composizione tipologica classica di edificio a corpo scala centrale con piano terra commerciale o a pilotis e piani superiori di due o più appartamenti per piano.

Il Piano prevede la realizzazione di infrastrutture e impianti e l'allargamento di alcune strade esistenti o il loro rifacimento ovvero la realizzazione di nuove strade. I marciapiedi dei fabbricati dovranno essere realizzati secondo l'andamento plano-altimetrico della strada di riferimento e non dovranno superare l'altezza di quelli esistenti. Non sono consentite gradonate o diversi livelli sul marciapiede pubblico o ad uso pubblico.

E' vietata la delimitazione perimetrale delle singole U.M.I. o sub-comparti mediante muretti, inferriate, recinzioni ecc..

I piani interrati, il cui solaio di copertura non dovrà avere l'estradosso a una quota maggiore di cm.10 dal piano medio del marciapiede esterno, saranno destinati prevalentemente a soddisfare le quantità eventualmente non reperite in superficie di aree per parcheggio previste dalle vigenti disposizioni normative e di legge.

Ove l'andamento altimetrico della zona fosse tale da dover modificare l'altezza dei fabbricati si dovrà provvedere a rendere allineate le linee di piano dei corpi di fabbrica affiancati, fatto salvo il rispetto della massima altezza reale di m. 4,50 e della minima utile di 3,50 m..

Non sono modificabili le superfici fondiari e quelle di massima occupazione dei manufatti.

Ai fini del calcolo degli indici e dei parametri edilizi del P.P. valgono le disposizioni di cui all'art. 11 della L.R. 10 giugno 2008 n.13.

Sono vietate le coperture a falde e le scale aperte. E' altresì vietato l'utilizzo degli immobili ad attività artigianali.

ART. 9

La particolare sistemazione lungo le strade pubbliche impone che ciascun blocco edilizio riportato nelle singole U.M.I. o nei sub-comparti dovrà essere realizzato attraverso un coordinamento architettonico unitario.

Gli elementi architettonici di arredo o finitura esterna come ringhiere, muretti, infissi esterni, serrande, ecc. dovranno essere progettati in maniera unitaria dovendo assolutamente evitare differenze che possano alterare il progetto architettonico d'insieme previsto dal Piano. Essi dovranno essere realizzati con l'impiego di materiali e colori tradizionali e con il rispetto degli elementi stilistici esistenti, con ringhiere piane ad ornato semplice, tinteggiature o rivestimenti tradizionali con l'assoluta esclusione di prodotti dell'industria chimica o ceramica e con zoccolature e contorni di finestre e porte esterne con lastre segate di pietra.

Art. 10

Per ciascuna unità edilizia residenziale si dovrà progettare e realizzare un impianto per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile in modo da garantire una produzione energetica di 1,0 Kw di picco, unitamente a un impianto a pannelli solari per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Detti pannelli saranno appoggiati sui solai di copertura e non saranno computati ai fini della verifica delle altezze massime reali dei fabbricati previste dalle presenti N.T.A.

ART. 11

I progetti edilizi delle varie U.M.I. o sub-comparti dovranno comprendere anche la sistemazione delle aree esterne e delle infrastrutture secondo quanto previsto nelle tavole di Piano.

I percorsi pedonali e ciclabili in genere, ove previsti, prescindendo dall'uso di specifici materiali indicati all'interno delle presenti norme o del progetto di

dettaglio, saranno realizzati con giunti e discontinuità che consentano un agevole smaltimento delle acque nel sottosuolo.

I progetti di dettaglio per ciascuna U.M.I. o sub-comparto dovranno uniformarsi alle previsioni planimetriche relative alle sistemazioni esterne definite nel P.P..

ART. 12

In tutti i tipi edilizi e negli spazi esterni di pertinenza dei fabbricati bisognerà curare l'eliminazione di qualsiasi barriera architettonica in base alla specifica normativa vigente.

ART. 13

Tutte le prescrizioni contenute negli articoli precedenti dovranno essere eseguite in modo uniforme all'interno di ciascuna U.M.I. o sub-comparto.

Si dovranno, in particolare, coordinare gli elementi di arredo urbano quali percorsi pedonali, illuminazione, numerazione civica, serrande dei negozi, finitura di piani terra, scalinate, rampe, ecc..

ART. 14

Lo svolgimento delle attività consentite dal Piano Particolareggiato, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri urbanistici ed edilizi in seguito definiti fatte salve le disposizioni di cui all'art. 11 della L.R. 10 giugno 2008 n.13.

Superficie di comparto - Sco

La superficie di comparto è costituita dall'area di Piano che racchiude diverse destinazioni d'uso, pubbliche e private, misurate al lordo di qualsiasi detrazione, all'interno della perimetrazione riportata sui grafici di P.P..

Superficie fondiaria - Sf

La superficie fondiaria è costituita dall'area di piano misurata al netto delle aree adibite o da adibire a opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2), nonché di eventuali altre superfici destinate ad uso pubblico.

Superficie minima di intervento - Smi

La superficie minima di intervento è rappresentata dalla minima unità di superficie lorda sulla quale è possibile operare con un intervento diretto. Essa coincide con la superficie territoriale dell'U.M.I. o con il sub-comparto.

Indice di fabbricabilità fondiaria - Iff

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra il volume edificabile e la superficie fondiaria (Sf) ed è espresso in mc/mq.

Superficie coperta - Sc

La superficie coperta è individuata planimetricamente dalle proiezioni al suolo di tutte le superfici fuori terra perimetralmente chiuse dell'edificio, con l'esclusione di tutti gli aggetti (balconi, gronde, pensiline, etc.) che non superino i m 2,40 di sporgenza.

Rapporto di copertura - Rc

Il rapporto di copertura è dato dalla percentuale di superficie coperta Sc rispetto alla superficie fondiaria Sf.

Superficie di piano - Sp

La superficie di piano è costituita dalla superficie perimetralmente racchiusa dall'involucro delle chiusure esterne dell'edificio, con l'esclusione di logge, balconi, porticati liberi, scale aperte.

Superficie totale di piano - Stp

La superficie totale di piano edificabile (Stp) è costituita dalla somma di tutte le superfici di piano (Sp) fuori terra.

Altezza - H

Si intende per altezza dell'edificio la media delle altezze del prospetto (fronte su strada), riferite alla quota del marciapiede (o, in mancanza, alla quota media del piano di campagna). I punti più alti dell'edificio per misurare le altezze sono costituiti dall'estradosso della copertura al rustico.

I volumi tecnici, i parapetti, le altane, o altre sovrastrutture a giorno fisse o mobili sono esclusi dal conteggio delle altezze.

Quando l'edificio è costituito da volumi complessi, per il calcolo dell'altezza lo si divide in parti riconducibili a volumi semplici.

Altezza lorda dei vari piani di un edificio - Hp: rappresenta la differenza tra le quote dei rispettivi pavimenti.

Altezza teorica di piano - Ht: rappresenta il valore convenzionale di m 3,25 e verrà utilizzata per il calcolo urbanistico dei volumi. Tale parametro andrà applicato anche in presenza di altezze reali lorde di piano diverse da quella teorica non superiori a m 4,50; nel caso di altezze lorde di piano superiori a m 4,50, nel calcolo urbanistico dei volumi si utilizzerà il volume reale.

Altezza netta dei piani - Hn: rappresenta la differenza fra la quota del pavimento e quella misurata all'intradosso della copertura.

Nel caso di copertura a volta si considera come altezza netta la somma dell'altezza dal pavimento della imposta della volta e di quella pari a $\frac{2}{3}$ dell'altezza dall'imposta alla chiave della volta.

Volume - V

Il volume fuori terra di un edificio é rappresentato dalla somma dei volumi di ciascun piano. Il volume di ogni piano é determinato moltiplicando la superficie di piano S_p per la relativa altezza urbanistica teorica H_t determinata in m 3,25.

Non concorrono al calcolo dei volumi fuori terra:

- i piani a pilotis, comunque progettualmente previsti nell'edificio ed a qualunque livello rispetto alla quota 0.00, per le parti non perimetralmente chiuse e non tramezzate;
- i piani o le porzioni di piano destinati a parcheggio fuori terra, purché non chiusi perimetralmente e non tramezzati
- i volumi tecnici di cui alla circolare ministeriale LL.PP. n. 2474 del 31 gennaio 1973.

Sono inoltre da considerare volumi tecnici anche i cavedi di servizio e le intercapedini verticali destinati a proteggere macchinari, apparecchiature e fasci tubieri per la climatizzazione dell'edificio e la distribuzione di altri servizi e di ogni tecnologia, nonché tutte le intercapedini orizzontali atte alla distribuzione delle reti degli impianti e di tutti i collegamenti tecnologici.

Distanza dai confini - Dc

La distanza dai confini é rappresentata dal minimo distacco del fabbricato in elevazione dai confini della superficie fondiaria del comparto ad esclusione dei balconi totalmente aperti.

Le dividenti tra i sub-comparti o le U.M.I. e i cigli stradali non costituiscono linee di confine.

Sono escluse dalla disciplina delle distanze tutte le costruzioni edilizie completamente interrate.

Non sono consentite costruzioni sul confine con le zone destinate alle urbanizzazioni secondarie.

Distanza fra fabbricati - Df

La distanza tra edifici é rappresentata dallo spazio minimo che intercorre tra manufatti edilizi in elevazione di qualunque tipo, esclusi i balconi totalmente

aperti.

Distanza dalla strada - Ds

La distanza dalla strada é lo spazio minimo che intercorre tra il manufatto edilizio ed il ciglio stradale, esclusi i balconi totalmente aperti.

Il ciglio stradale consiste nella linea di limite della sede stradale comprendente tutte le sedi veicolari, pedonali, di arredo, compreso le arginelle, i parapetti e le banchine non transitabili.

Superficie utile a parcheggio - Sup

La superficie utile a parcheggio é costituita dalla superficie destinata alla sosta e dagli spazi di manovra (accessi, rampe, ecc) con un minimo di m2,15 per posto auto.

Superficie a verde - Sv

La superficie a verde é costituita dalla parte di comparto destinato alle nuove piantumazioni, alla conservazione di quelle esistenti e alla formazione di percorsi, spazi di sosta e di gioco, ecc. per assicurarne la fruibilità.

Superfici per opere di urbanizzazione primaria - S1

Comprendono le aree destinate alle opere per le urbanizzazioni primarie di cui all'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G.C..

Superfici per opere di urbanizzazione secondaria - S2

Comprendono le aree destinate alle opere per le urbanizzazioni secondarie di cui all'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G.C.. Fra queste, all'interno del Piano Particolareggiato, vi sono le attrezzature di quartiere secondo quanto disposto nel D.M. 2 aprile 1968, n. 1444:

S - attrezzature per l'istruzione;

A - attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, amministrative, per pubblici esercizi, etc.;

V - aree per spazi pubblici attrezzate a parco, per il gioco e lo sport;

P - parcheggi di uso pubblico di zona.

Numero dei piani

Si intende il numero dei piani fuori terra compreso gli eventuali piani arretrati. Non sono consentiti piani seminterrati comunque definiti.

ART. 15

Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti limiti inderogabili riferiti alla superficie fondiaria del comparto, sub-comparto o U.M.I. fatte salve le disposizioni di cui all'art. 11 della L.R. 10 giugno 2008 n.13.

- Indice massimo di fabbricabilità fondiaria: 6,00 mc/mq
- Altezza massima di costruzione: 18,00 m.
- Altezza minima netta piano terra o pilotis: 3,00 m.
- Altezza minima netta piani superiori comunque destinati: 2,70 m.
- Distanza minima dai confini: pari alla metà dell'altezza della facciata del fabbricato interessato con un minimo di 5,00 m.. E' consentita la costruzione sul confine previo consenso del confinante.
- Distanza minima tra fabbricati con le indicazioni per la costruzione su fronte strada o piazza di cui al punto successivo:
 - nel caso di prospicienza di fronti finestrate, pari alla media delle altezze delle fronti interessate con un minimo di 10,00 m.
 - nel caso di prospicienza di fronti cieche, pari alla media delle semialtezze delle fronti interessate con un minimo di 5,00 m.
 - nel caso di prospicienza di fronte finestrata e di fronte cieca, pari alla media dell'altezza della fronte finestrata e la semialtezza della fronte cieca, con un minimo di 7,50 m.
- Su fronte strada i volumi dovranno essere contenuti nell'inclinata stradale con un rapporto "altezza della facciata/larghezza stradale" non maggiore a 1,5. Oltre questa altezza si dovranno rispettare le distanze minime tra fabbricati di cui al punto precedente.
- Fermo restando il rispetto del rapporto "altezza della fronte/larghezza stradale" pari a 1,5, è consentito distribuire il volume edilizio ammissibile in modo diverso da quanto previsto dagli elaborati di P.P..
- Nel caso di interventi su suoli o edifici in angolo su due strade di larghezza diversa è consentita sulla strada più stretta la stessa altezza ammissibile sulla strada più larga per una profondità della fronte non superiore a 10,00 m.
- E' consentita la sopraelevazione del piano terra esistente anche superando l'indice massimo di 6,00 mc/mq; in tal caso il volume del piano terra sarà valutato considerando l'altezza pari a 4,00 m. anche se superiore.

- Non sono consentiti arretramenti dai fili stradali se non a partire dal primo piano superiore.
- Tanto i piani terra che i piani pilotis dovranno essere allineati al ciglio strada come riportato nei grafici di progetto ovvero secondo gli allineamenti prevalenti degli isolati posti lungo la stessa strada.
- Per gli elementi aggettanti su spazi e strade pubbliche e vie private sono vietati:
 - gli aggetti superiori a centimetri 150 fino all'altezza di m 3,00 dal piano stradale;
 - gli infissi che si aprono verso l'esterno, ad un'altezza inferiore a m 3,00 dal piano stradale se la strada è dotata di marciapiedi di larghezza non inferiore a m 1,20 e di m 4,00 se la strada ne è priva o nel caso di marciapiedi inferiori a 1,20 m.
- Balconi, verande e bow-windows e pensiline sulle strade pubbliche e private, aperte o da aprirsi al pubblico transito sono ammessi soltanto se le strade stesse hanno una larghezza di almeno m 7,00. Tali elementi aggettanti al primo piano dovranno essere inferiori di 60 cm rispetto al marciapiede sottostante e dovrà essere spiccato ad almeno m 3,00 dal piano del marciapiede. Balconi e pensiline, comunque, non possono aggettare più di m 1,50 sulle strade larghe da m 7,00 a m 12,00 e più di m 2,00 sulle strade larghe più di m 12,00 o su piazze.

ART. 16

Tutte le strade e le aree per parcheggi dovranno essere dimensionate in base agli standard minimi di legge o di normativa di riferimento e comunque non inferiori a quelle indicate nel P.P..

Fermo restando il reperimento delle superfici a parcheggio ex art. 41 sexies L 17 agosto 1942 n.1150 e s.m.i., la quantità delle superfici a parcheggio ex art.11 delle N.T.A. del P.R.G.C. andrà individuata sulla base di 15 mq per ogni 500 mc di costruzione.

ART. 17

Al fine di promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate della zona oggetto del Piano esecutivo, nonché per incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente gravato dalla presenza di tessuti edilizi disorganici o incompiuti è consentita la delocalizzazione delle volumetrie spettanti ai suoli o immobili inseriti in un comparto, sub-comparto o U.M.I. in aree diverse anche mediante accorpamento con altro volume assegnato ad altro comparto, sub-comparto o U.M.I. (detto di arrivo o di atterraggio) legato col primo (detto di partenza o di decollo) da uno stretto vincolo di unitarietà urbanistica (stesse tipologie edificabili - residenziale o terziaria - e pertinentziali) onde consentire al proprietario ricevente di realizzare una maggiore volumetria sempre nel rispetto della superficie fondiaria, di quella di massimo ingombro, delle altezze massime e delle distanze previste dal P.P. per quel comparto, sub-comparto o U.M.I..

Il proprietario cedente per vedersi riconosciuto tale diritto procederà:

- 1) alla stipula di una convenzione tra i proprietari concernente la "cessione" delle possibilità edificatorie del fondo di partenza garantendo la certezza della circolazione dei diritti edificatori mediante trascrizione dell'atto ai sensi dell'art.2643 del Codice Civile come modificato dall'art.5 della Legge 12 luglio 2011 n. 106;
- 2) alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con cui il proprietario cedente si impegna nei confronti del Comune a non edificare sul suolo di partenza che verrà ceduto gratuitamente ai restanti proprietari o al Comune stesso per la completa realizzazione del progetto del Piano esecutivo.
- 3) a richiedere un Permesso di Costruire che, preso atto dell'obbligazione di asservimento, autorizzi la "maggiorazione" del volume a identica destinazione.

ART.18

Tra il Comune, rappresentato dal Dirigente del Settore Territorio, e i soggetti attuatori e/o i proprietari, verrà stipulata una convenzione, per atto pubblico redatto dal notaio di fiducia del Comune con la quale vengono disciplinati i rispettivi obblighi ed oneri e le sanzioni per la loro inosservanza.

ART. 19

Per quanto non previsto in questa normativa si fa riferimento:

- allo schema di convenzione allegato al Piano;
- ai grafici di progetto;
- alla relazione tecnica;
- al Regolamento Edilizio e alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.;
- alla legislazione vigente in materia

ART. 20

L'amministrazione Comunale provvederà, su richiesta, a fornire i chiarimenti necessari alla interpretazione delle presenti norme.