



# COMUNE DI TERRALBA

(PROVINCIA DI ORISTANO)

**PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ATTUAZIONE ALLA VARIANTE GLOBALE DEL  
P.R.G. APPROVATI CON DECRETO ASSESSORIALE N.1441/U DEL  
28.10.1981**

***VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE***

**LA RESPONSABILE DEL II SERVIZIO**

*ING. CLAUDIA CENGHALTA*

**MARZO 2023**

Le norme generali di attuazione di cui all'elaborato denominato "*Relazione e norme di attuazione*" dei P.P. di attuazione alla variante globale del P.R.G. approvato con D.6/U del 17/1/1979, approvato unitamente ai Piani Particolareggiati con Decreto Assessoriale 1441/U del 28.10.1981 sono modificate come segue.

### **NORME GENERALI DI ATTUAZIONE**

Le norme che seguono disciplinano gli aspetti di carattere generale di attuazione di ciascuno dei sei Piani Particolareggiati in relazione ai singoli elementi di ordine tecnico che hanno presieduto alla importazione generale dei progetti.

#### **CUBATURE REALIZZABILI**

Il conteggio complessivo delle cubature è stato ottenuto applicando l'indice territoriale prescritto dal P.R.G. (1,2 mc per mq di superficie disponibile) alle aree classificate C, sia di 1° che di 2° intervento ricadenti all'interno di ciascun piano ed alle aree vincolate a garanzia degli standard minimi previsti dal Decreto 9743/270 del 01/08/1977.

Le cubature così ottenute sono state redistribuite come pertinenti a residenze, servizi strettamente connessi con la funzione residenziale, infrastrutture e servizi pubblici.

Come rapporto di suddivisione si è mantenuto quello fissato già dal citato Decreto (70% - 20% - 10%).

Si riporta qui di seguito il dettaglio dei conteggi relativi a ciascun Piano Particolareggiato.

#### **NORME PARTICOLARI DI ATTUAZIONE**

##### **- Zone a lotti -**

Nella cartografia sono indicati i lotti d'intervento con una suddivisione delle aree che è da considerarsi tassativa.

Tale suddivisione può essere modificata mediante lottizzazione convenzionata qualora venga dimostrato il carattere migliorativo delle soluzioni alternative proposte per le varie porzioni di territorio. Tali porzioni devono in ogni caso comprendere l'intero isolato.

A titolo di esempio si chiarisce che è consentito unificare due lotti per ottenerne uno di dimensioni maggiori, accorpare tre lotti per ottenerne due, suddividere un lotto grande per ottenerne due piccoli ecc.

Per le zone a lotti valgono le seguenti norme e indici di fabbricabilità:

- a) Superficie minima del lotto mq 300;
- b) Fronte minima del lotto sia verso strada che sui confini laterali mt 10,00;
- c) Rapporto di copertura massimo in %, secondo quanto indicato nel dettaglio relativo a ciascun P.P.;
- d) Sono ammessi come massimo due piani fuori terra oltre ad un piano interrato o seminterrato, **fatte salve le limitazioni di cui al successivo articolo "Aree di criticità idraulica Hi\*"**, con la destinazione e le caratteristiche di cui alla normativa Regionale in materia.

L'altezza massima del fabbricato non dovrà in ogni caso essere superiore a mt 7,00;

- e) La cubatura realizzabile fuori terra deve essere valutata sulla base dell'indice fondiario massimo indicato nei conteggi di dettaglio relativi a ciascun Piano Particolareggiato;
- f) Per quanto attiene le norme relative alla valutazione delle altezze, delle cubature, dei sottotetti e, in generale di quanto non espressamente previsto ed indicato nelle presenti prescrizioni, si fa riferimento alla vigente normativa Regionale;
- g) Distacchi dai confini e tra fabbricati:

È fatto obbligo di arretrare i fabbricati dal confine, da i confini prospettanti su strada, di almeno mt 4,00.

È consentito costruire sui confini di proprietà con fabbricati in aderenza.

Qualora il fabbricato sia distaccato dal confine dovrà essere situato ad una distanza minima dallo stesso di mt 5,00. Le distanze minime tra pareti finestrate sono quelle prescritte dalla vigente normativa Regionale.

**- Zone con edifici a schiera -**

Nella cartografia di Piano Particolareggiato sono indicati i lotti di intervento e la disposizione su essi degli edifici in modo tale da costituire quinte architettoniche e masse volumetriche ben definite negli allineamenti, nelle altezze, nella unitarietà dell'insieme.

Pertanto dovranno essere rispettati gli allineamenti e le disposizioni planimetriche previste dai P.P., tenendo presente che l'allegata tipologia edilizia indica le sagome limite di ingombro, massimo e minimo, entro cui dovranno essere contenuti i margini di variabilità dei singoli elementi della schiera.

Gli allegati schemi di progetto per le tipologie edilizie valgono a disciplinare rapporti di copertura, indici di fabbricabilità, numero di piani ed altezza massima.

Anche nei comparti con edifici a schiera è consentita una flessibilità di intervento che consente di accorpare più elementi, o suddividerli, fermo restando il concetto che non può essere modificato l'andamento generale di ciascuna schiera e deve essere verificata la rispondenza delle superfici e delle cubature alle prescrizioni generali.

Nelle allegate tipologie edilizie campione il conteggio dei volumi riguarda sempre le "volumetrie residenziali" e va pertanto tenuto presente che ciascun fabbricato potrà avere come corredo un'ulteriore quota di volume, pari al 20% di quello assegnato a ciascuna zona, per la realizzazione di "servizi connessi con la residenza". Pertanto la verifica totale di compatibilità va sempre effettuata sulla base della cubatura massima utilizzabile e pari al 90% del totale derivante dall'applicazione dell'indice territoriale.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- a) Ciascuna "stecca" di edifici a schiera dovrà presentare, nell'andamento dei prospetti, delle coperture, nella scelta dei colori, nell'uso di particolari architettonici, un carattere di unitarietà in cui siano evitati gli elementi di contrasto e di eccessiva differenziazione;
- b) La suddivisione tra lotti contigui e la recinzione verso strada dovrà essere realizzata con elementi a giorno tipo siepi, reti metalliche, cancellate ecc., ed è ammesso l'uso di muri per un'altezza massima di mt 1,20 dal piano di campagna.

## - **Zone compromesse** -

Per le zone ricadenti al di fuori delle Zone B dove le preesistenze non consentono lo sviluppo di schemi planovolumetrici validi, vale la normativa delle zone di completamento per quanto attinente il rilascio di concessione diretta per singoli interventi, mentre per quanto concernente l'indice fondiario vale, per ciascun piano, quello relativo alle zone a lotti con case singole.

## **AREE INTERESSATE DA PERICOLOSITA' IDRAULICA**

Le aree interessate da pericolosità idraulica (Hi1, Hi2, Hi3 e Hi4) sono individuate nelle relative tavole del vigente studio comunale di assetto idrogeologico. Per le stesse si rimanda alla normativa contenuta nelle Norme di Attuazione del PAI, approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.67 del 10 luglio 2006 e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento alla disciplina relativa alle classi di pericolosità Hi (articoli dal 23 al 30), a quella relativa all'invarianza idraulica (art. 47) e, in generale, ai principi dettati dal PGRA (Titolo V).

## **AREE DI CRITICITÀ IDRAULICA (HI\*)**

Sono quelle zone del territorio individuate nelle specifiche tavole del vigente studio di assetto idrogeologico che, a seguito di studio idraulico mediante modellazione bidimensionale del territorio, presentano per tutti i tempi di ritorno una Vp (vulnerabilità per le persone) inferiore o uguale a 0,75. Nelle zone **C1.1 ovest, C1.2, C1.4, C1.5**, nel caso di sovrapposizione delle aree Hi\* con i livelli di pericolosità Hi1 o Hi2, prevale la disciplina delle aree di pericolosità media (Hi2) e moderata (Hi1) di cui agli articoli 29 e 30 delle NA del PAI.

Nei medesimi comparti, laddove le aree Hi\* si sovrappongano alle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3) o molto elevata (Hi4), oltre a quanto consentito dall'art. 27 delle NA del PAI, si applicano le norme d'uso stabilite dai piani attuativi, nei limiti delle seguenti prescrizioni:

**a.** nel caso di realizzazione di **nuovi edifici** e di interventi di **demolizione con successiva ricostruzione**:

**a.1.** per Hi\* con battenti idrici  $h \leq 0,25$  m il progetto dovrà descrivere in modo dettagliato le

misure di difesa idraulica locale che si realizzeranno, con particolare riferimento agli interventi di adattamento ai fenomeni di allagamento e alle misure di protezione locale e individuale comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle condizioni di allagamento, garantendo in ogni caso il non aggravio del rischio vigente nelle aree limitrofe. Gli interventi previsti potranno prevedere anche la sopraelevazione del piano di calpestio, la realizzazione di opere per la micro-laminazione diffusa mediante manufatti di raccolta delle acque di ruscellamento superficiale e degli afflussi meteorici.

**a.2. per  $H_i^*$  con battenti idrici  $h > 0,25$  m:**

- Il piano di calpestio del piano terra dovrà essere almeno 10 cm al di sopra della quota più elevata del tirante idrico, relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio ed in corrispondenza degli accessi;
- dovrà essere garantita la trasparenza idraulica e comunque il non aggravio di rischio in altre aree attraverso la realizzazione di fondazioni aperte, ovvero la realizzazione di opere e interventi tese a trasferire pari quantità di volumi idrici per Tr100, sottratti dalle opere e manufatti di nuova costruzione, in aree interne allo stesso lotto.

**a.3. per tutte le  $H_i^*$ :**

- è vietato realizzare nuovi volumi interrati e seminterrati, anche se adibiti a locali tecnici, pertanto gli schemi tipo di cui all'elaborato "Schemi planimetrici e sezioni" dei P.P. di attuazione alla variante globale del P.R.G. approvato con D.6/U del 17/1/1979, non trovano applicazione per quanto attiene la realizzazione di tali volumi;
- è obbligatoria la dismissione irreversibile di eventuali locali interrati esistenti connessi, asserviti o asservibili all'edificio di nuova realizzazione;
- al fine di adottare misure di autoprotezione individuale degli edifici, gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati a quota superiore al tirante idrico, relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio;
- al fine di non peggiorare le condizioni di funzionalità dei sistemi di drenaggio urbano, dovrà essere garantita, in modo permanente, la permeabilità della superficie scoperta al netto della massima superficie edificabile nel lotto.

Rientrano in tale casistica anche gli interventi di sopraelevazione di piani interrati e/o seminterrati esistenti.

**b.** nel caso di **ampliamento di unità immobiliari esistenti** (che eccedono i limiti di cui all'art. 27 delle NA del PAI)

**b.1. per  $H_i^*$  con battenti idrici  $h \leq 0,25$  m:**

- per la parte in **ampliamento al piano terra** sono contestualmente realizzati gli interventi di difesa idraulica locale. Devono essere individuati sin dalla fase progettuale i necessari interventi di adattamento ai fenomeni di allagamento, con misure di protezione locale e individuale comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle condizioni di allagamento garantendo in ogni caso il non aggravio del rischio vigente nelle aree limitrofe. Gli interventi previsti potranno prevedere anche la sopraelevazione del piano di calpestio, la realizzazione di opere per la micro-laminazione diffusa mediante manufatti di raccolta delle acque di ruscellamento superficiale e degli afflussi meteorici.
- Per la parte **esistente**, in caso di unità immobiliare a destinazione residenziale, fermo il rispetto dei requisiti igienico sanitari, quando si intervenga sul piano di calpestio del piano terra, devono essere individuati sin dalla fase progettuale i necessari interventi di adattamento ai fenomeni di allagamento, con misure di protezione locale e individuale comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle condizioni di allagamento (cinturazioni o confinamenti idraulici, impermeabilizzazioni interne ed esterne).

**b.2. per  $H_i^*$  con battenti idrici  $h > 0,25$  m**

- Per la parte in ampliamento **al piano terra**, il piano di calpestio dovrà essere almeno 10 cm al di sopra della quota più elevata del tirante idrico relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio ed in corrispondenza degli accessi. Laddove la sopraelevazione del piano di calpestio comporti l'impossibilità tecnica di realizzare l'ampliamento si potrà comunque procedere a condizione che si realizzino contestualmente le necessarie misure di protezione locale

e individuale comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle condizioni di allagamento. Inoltre dovrà essere garantita la trasparenza idraulica e comunque il non aggravio di rischio in altre aree attraverso la realizzazione di fondazioni aperte, ovvero la realizzazione di opere e interventi tese a trasferire pari quantità di volumi idrici per Tr100, sottratti dall'ampliamento, in aree interne allo stesso lotto.

- Per la parte **esistente**, in caso di unità immobiliare a destinazione residenziale, fermo il rispetto dei requisiti igienico sanitari, quando si intervenga sul piano di calpestio del piano terra, si dovrà prevedere la sopraelevazione dello stesso fino ad una quota superiore al valore più elevato del tirante idrico relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio ed in corrispondenza degli accessi. Qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica di sopraelevare il piano di calpestio del piano terra secondo le prescrizioni innanzi riportate, sarà obbligatoria l'adozione di misure di protezione individuale.

### **b.3. per tutte le Hi\***

- è vietato realizzare nuovi volumi interrati e seminterrati, anche se adibiti a locali tecnici, pertanto gli schemi tipo di cui all'elaborato "Schemi planimetrici e sezioni" dei P.P. di attuazione alla variante globale del P.R.G. approvato con D.6/U del 17/1/1979, non trovano applicazione per quanto attiene la realizzazione di tali volumi;
- in caso di unità immobiliare a destinazione residenziale, è obbligatoria la dismissione irreversibile di eventuali locali interrati e seminterrati esistenti connessi, asserviti o asservibili all'edificio, mediante lo spostamento degli impianti tecnologici, lo spostamento di eventuali locali di servizi e/o spazi per parcheggi ivi localizzati in altre aree, interne o esterne al fabbricato, poste al piano terra o ai piani superiori;
- al fine di adottare misure di autoprotezione individuale degli edifici, in caso di modifica rilevante o sostituzione gli impianti tecnologici, gli stessi dovranno essere posizionati a quota superiore al tirante idrico, relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio
- al fine di non peggiorare le condizioni di funzionalità dei sistemi di drenaggio urbano,

dovrà essere garantita, in modo permanente, la permeabilità della superficie scoperta al netto della massima superficie edificabile nel lotto.

**c. nel caso di **ampliamento** per la realizzazione di **nuove unità immobiliari autonome**:**

**c.1. per  $H_i^*$  con battenti idrici  $h \leq 0,25$  m**

- Per la parte in **ampliamento al piano terra** sono contestualmente realizzati gli interventi di difesa idraulica locale. Devono essere individuati sin dalla fase progettuale i necessari interventi di adattamento ai fenomeni di allagamento, con misure di protezione locale e individuale comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle condizioni di allagamento, garantendo in ogni caso il non aggravio del rischio vigente nelle aree limitrofe. Gli interventi previsti potranno prevedere anche la sopraelevazione del piano di calpestio, la realizzazione di opere per la micro-laminazione diffusa mediante manufatti di raccolta delle acque di ruscellamento superficiale e degli afflussi meteorici.

**c.2. per  $H_i^*$  con battenti idrici  $h > 0,25$  m**

- Per la parte in ampliamento **al piano terra**, il piano di calpestio dovrà essere almeno 10 cm al di sopra della quota più elevata del tirante idrico, relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio ed in corrispondenza degli accessi, inoltre dovrà essere garantita la trasparenza idraulica e comunque il non aggravio di rischio in altre aree attraverso la realizzazione di fondazioni aperte, ovvero la realizzazione di opere e interventi tese a trasferire pari quantità di volumi idrici per Tr100, sottratti dall'ampliamento, in aree interne allo stesso lotto.

**c.3. per tutte le  $H_i^*$**

- è vietato realizzare nuovi volumi interrati e seminterrati, anche se adibiti a locali tecnici, pertanto gli schemi tipo di cui all'elaborato "Schemi planimetrici e sezioni" dei P.P. di attuazione alla variante globale del P.R.G. approvato con D.6/U del 17/1/1979, non trovano applicazione per quanto attiene la realizzazione di tali volumi;
- al fine di adottare misure di autoprotezione individuale degli edifici, gli impianti della nuova unità immobiliare dovranno essere posizionati a quota superiore al tirante idrico,

relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio;

- al fine di non peggiorare le condizioni di funzionalità dei sistemi di drenaggio urbano, dovrà essere garantita, in modo permanente, la permeabilità della superficie scoperta al netto della massima superficie edificabile nel lotto.

**d.** nel caso di **interventi di completamento di edifici non ultimati nei termini di validità dei titoli edilizi** che necessitino di nuovo permesso di costruire:

**d.1. per  $H_i^*$  con battenti idrici  $h \leq 0,25$  m**

- Fermo il rispetto dei requisiti igienico sanitari, quando si interviene sul piano di calpestio del **piano terra**, devono essere contestualmente realizzati gli interventi di difesa idraulica locale. Pertanto devono essere individuati sin dalla fase progettuale i necessari interventi di adattamento ai fenomeni di allagamento, con misure di protezione locale e individuale comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle condizioni di allagamento, garantendo in ogni caso il non aggravio del rischio vigente nelle aree limitrofe. Gli interventi previsti potranno prevedere anche la sopraelevazione del piano di calpestio, la realizzazione di opere per la micro-laminazione diffusa mediante manufatti di raccolta delle acque di ruscellamento superficiale e degli afflussi meteorici.

**d.2. per  $H_i^*$  con battenti idrici  $h > 0,25$  m**

- Fermo il rispetto dei requisiti igienico sanitari, quando si intervenga sul piano di calpestio del **piano terra**, si dovrà prevedere la sopraelevazione dello stesso fino ad una quota superiore al valore più elevato del tirante idrico relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio ed in corrispondenza degli accessi. Qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica di sopraelevare il piano di calpestio del piano terra secondo le prescrizioni innanzi riportate, sarà obbligatoria l'adozione di misure di protezione individuale di cui al punto precedente;
- in caso di contestuali ampliamenti al piano terra il piano di calpestio dovrà essere almeno

10 cm al di sopra della quota più elevata del tirante idrico relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio ed in corrispondenza degli accessi. Laddove la sopraelevazione del piano di calpestio comporti l'impossibilità tecnica di realizzare l'ampliamento si potrà comunque procedere a condizione che si realizzino contestualmente le necessarie misure di protezione locale e individuale comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle condizioni di allagamento. Inoltre dovrà essere garantita la trasparenza idraulica e comunque il non aggravio di rischio in altre aree attraverso la realizzazione di fondazioni aperte, ovvero la realizzazione di opere e interventi tese a trasferire pari quantità di volumi idrici per Tr100, sottratti dall'ampliamento, in aree interne allo stesso lotto.

### **d.3. per tutte le Hi\***

- è vietato realizzare nuovi volumi interrati e seminterrati, anche se adibiti a locali tecnici, pertanto gli schemi tipo di cui all'elaborato "Schemi planimetrici e sezioni" dei P.P. di attuazione alla variante globale del P.R.G. approvato con D.6/U del 17/1/1979, non trovano applicazione per quanto attiene la realizzazione di tali volumi;
- è obbligatoria la dismissione irreversibile di eventuali locali interrati e seminterrati esistenti, connessi, asserviti o asservibili all'edificio, mediante lo spostamento degli impianti tecnologici, lo spostamento di eventuali locali di servizi e/o spazi per parcheggi ivi localizzati in altre aree, interne o esterne al fabbricato, poste al piano terra o ai piani superiori;
- al fine di adottare misure di autoprotezione individuale degli edifici, gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati a quota superiore al tirante idrico, relativo al tempo di ritorno dei 100 anni, rilevato dallo studio bidimensionale nell'immediato intorno dell'edificio;
- al fine di non peggiorare le condizioni di funzionalità dei sistemi di drenaggio urbano, dovrà essere garantita, in modo permanente, la permeabilità della superficie scoperta al netto della massima superficie edificabile nel lotto.

Nelle aree ove le Hi\* si sovrappongono alle Hi3 e Hi4, i progetti degli interventi ammissibili ai sensi

delle lettere a), b), c) e d) del presente articolo sono corredate:

- 1. per  $H_i^*$  con battenti idrici  $h \leq 0,5$  m** da apposita **relazione asseverata**, in sede di procedura di formazione dei titoli abilitativi, redatta da parte del tecnico progettista dell'intervento edilizio che dimostri, motivatamente, il rispetto delle norme e dei requisiti di cui sopra, con particolare riferimento al non aggravio del rischio esistente, alla riduzione della vulnerabilità degli edifici e il rispetto dei principi generali del PAI, con particolare riferimento agli artt. 4, 8, 23 e 47 delle NA del PAI.
- 2. per  $H_i^*$  con battenti idrici  $h > 0,5$  m** da uno studio di compatibilità idraulica redatto ai sensi dell'art. 24 delle NA del PAI da sottoporre ad approvazione da parte del Comune in sede di procedura di formazione del titolo abilitativo.

Gli interventi ammessi ai sensi dell'art. 27 delle norme del PAI dovranno essere corredate:

- 1. per  $H_i^*$  con battenti idrici  $h \leq 0,5$  m** da apposita relazione asseverata, in sede di procedura di formazione dei titoli abilitativi, redatta da parte del tecnico progettista dell'intervento edilizio che dimostri, motivatamente, il rispetto delle norme e dei requisiti di cui sopra, con particolare riferimento al non aggravio del rischio esistente, alla riduzione della vulnerabilità degli edifici e il rispetto dei principi generali del PAI, con particolare riferimento agli artt. 4, 8, 23 e 47 delle NA del PAI;
- 2. per  $H_i^*$  con battenti idrici  $h > 0,5$  m** da relazione asseverata redatta e firmata secondo quanto indicato al comma 3, lett. a), dell'art. 24 delle NA del PAI.

Tutti gli interventi ammissibili ai sensi del presente articolo dovranno altresì garantire il corretto inserimento nel contesto.

Ai fini della formazione del titolo edilizio, sarà necessario che il richiedente rilasci idonea dichiarazione liberatoria ai sensi dell'art. 4, comma 8, secondo capoverso delle Norme di Attuazione del P.A.I., sollevando l'Amministrazione in ordine a futuri danni a cose o persone comunque derivanti dal dissesto segnalato per il terreno oggetto dell'intervento.

**Allegato A – variante approvata in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 28.03.2007**

Previa presentazione di istanza, per migliorare la fruibilità dei lotti possono essere proposte modifiche alle tipologie edilizie, agli allineamenti dei fabbricati, purché nel rispetto delle distanze previste dal piano e dalle norme di attuazione del PUC.

Nel rispetto del Regolamento edilizio e delle normative vigenti è consentito edificare fabbricati plurifamiliari all'interno di ogni singolo lotto anche accorpendo più lotti nel rispetto delle norme del piano.

Per le pareti dei fabbricati previste in aderenza alla strada o ad altri spazi pubblici può essere richiesta la costruzione in arretrato sino alla distanza di m. 2,00.

Con esclusione di quelle prospicienti le strade di recinzione tra i lotti contigui potrà essere realizzata anche in muratura sino ad un'altezza di m. 2,50.

A ridosso delle recinzioni non prospicienti la strada potranno essere realizzate tettoie aperte di cui all'art. 9 del Regolamento Edilizio avente una superficie non superiore a mq. 20. Possono essere inoltre realizzati modesti pergolati aperti privi di qualsiasi copertura da realizzarsi in legno o altro materiale.

Nel rispetto dei limiti contenuti nel piano particolareggiato i singoli fabbricati possono essere destinati in tutto o in parte per i servizi complementari alla residenza elencati all'art. 9 comma b delle norme di attuazione del PUC con l'esclusione delle grandi strutture di vendita e delle autorimesse e depositi veicolari.

Per il calcolo dei volumi e delle altezze trovano applicazione le disposizioni dell'art. 8 delle norme di attuazione del PUC.

La realizzazione delle scale e il calcolo del relativo volume viene disciplinato dall'art. 48 del regolamento edilizio.