

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 standards minimi previsti dal Decreto 9743/270 del 1/8/1977 -

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

Come rapporto di suddivisione si è mantenuto quello fissato dal già 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 del territorio. Tali porzioni devono in ogni caso comprendere l'intero isolato.

A titolo di esempio si chiarisce che è consentito unifica-

- 7 -

f r t

re due lotti per ottenerne uno di dimensioni maggiori, accorpate 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 ^{piani} due fuori terra oltre ad un piano interrato o seminterrato 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 Particolare reggiato.

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. *Vedi art. 8 NTA*

g) Distacchi dai confini e tra fabbricati:

E' fatto obbligo di arretrare i fabbricati dal confine, dai confini prospettanti su strada, di almeno mt. 4,00.

E' 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.

- Integrare con art. 48 e 50 R.E. o Richiamare intero Regolamento

- 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'indica territoriale.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

a) Ciascuna "stocca" 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 plano volumetrici 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.