

COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA

(Provincia di CHIETI)

PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPARTO "G"

L.R. n.58 del 23.12.83 e successive modificazioni e integrazioni

PROGETTO DEFINITIVO

PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

ALLEGATI:

Allegato B - Norme Tecniche di Attuazione

SCALA 1:1000

Progetto: arch. Antonino Di Federico

Collaboratori: arch. Marco Di Federico

Torrevecchia Teatina 2025

revisione aprile 2025



PROGETTISTA
Arch. Antonino Di Federico

STUDIO DI ARCHITETTURA

Arch. Antonino Di Federico, via D. Alighieri, 11/A, 66010 Miglianico (Ch) - tel. 0871.950528 | e.mail: antonino@difederico.it

COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA

Provincia di Chieti

PIANO PARTICOLAREGGIATO (di iniziativa pubblica) per l'attuazione

del COMPARTO "G" in Zona C2

Norme Tecniche di Attuazione

Allegato B

Il Progettista

Arch. Antonino DI FEDERICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - Norme generali

Art. 1 - Applicazioni

Le presenti norme sono state redatte in base:

- > Legge 17/08/1942, n°1150 e s.m.i.;
- > Legge 28/01/1977, n°10 e s.m.i.;
- > Legge 02/02/1974, n°64;
- > Legge 05/08/1978, n°457 e s.m.i.;
- > Legge 28/02/1985, n°47 e s.m.i.;
- > Legge 09/01/1989, n°13 e s.m.i.;
- > Legge 05/03/1990, n°46;
- > Legge 17/02/1992, n°179;
- > D. Lgs. 30/04/1992, n°285;
- > D.P.R., 16/12/1992 n° 495, testo coordinato in vigore
- > Legge 26/10/1995, n°447;
- > D.M. 16/01/1996;
- > D.P.R. 16/09/1996, n°610;
- > Legge 23/12/1996, n°662 e s.m.i.;
- > D.L. n° 67 del 25/03/1997, convertito nella Legge n° 135 del 23/05/1997;
- > D.P.R. 06/06/2001, n°380 “T.U. dell’Edilizia” e s.m.i.;
- > Legge 21/12/2001, n°443;
- > D.Lgs. 27/12/2002, n°301;
- > D.Lgs. 22/01/2004, n°42;
- > D.Lgs. 11/04/2006, n°152;
- > D.M. 22.1.2008, n.37;
- > Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 17 gennaio 2018 “Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni»”;
- > Legge 11.9.2020, n.120 “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni);
- > L.R. 12/04/1983, n°18, nel testo coordinato con le ss.mm.ii.;
- > L.R. 13/07/1989, n°52;
- > L.R. 24/04/1990, n°47;
- > L.R. 11/08/2011, n°28, come modificata dalla L.R. 04/03/2016, n°8;
- > L.R. 23/12/2023, n° 58, e ss.mm.ii.;
- > D.G.R. n. 552 dell’4/09/2020 di approvazione delle Linee Guida in materia di contenimento del rischio RADON;
- > L.R. 13 ottobre 2020, n. 29 “Modifiche alla legge regionale 12 aprile 1983, n. 18 (Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo), misure urgenti e temporanee di semplificazione e ulteriori disposizioni in materia urbanistica ed edilizia.
- > la legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
- > la legislazione sanitaria su igiene edilizia ed ambientale;
- > la legislazione antinquinamento del suolo, del sottosuolo, dell’aria, dell’acqua, acustico, olfattivo ed elettromagnetico;
- > la legislazione su sicurezza e fruibilità degli edifici;
- > la legislazione regionale in materia di territorio, ambiente ed edilizia residenziale.

Esse fanno parte integrante del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l’attuazione del Comparto “G” del P.R.G. vigente.

Art. 2 - Le presenti norme, regolano l'attuazione operativa, i tempi e le modalità di esecuzione di tutti gli interventi, nessuno escluso, da eseguire all'interno del **Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'attuazione del Comparto "G" del P.R.G. vigente**, in via Palermo.

Esse, pertanto, regolano l'intervento edilizio diretto nell'ambito del suddetto Piano Particolareggiato, secondo le modalità fissate nei successivi articoli, che, anche perciò, hanno contenuto prescrittivo e vincolante.

Le presenti norme inoltre integrano le Norme Tecniche di Attuazione allegate al suddetto P.R.G. vigente, che qui si intende integralmente richiamate e trascritte perché ne costituiscano parte integrante e sostanziale e riferimento essenziale.

Si intende, altresì, richiamato integralmente e pedissequamente trascritto il Regolamento Edilizio vigente.

Art. 3. Elementi costitutivi del Piano Particolareggiato per l'attuazione del Comparto "G" del P.R.G. vigente

I seguenti elaborati sono elementi costitutivi del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'attuazione del Comparto "G" del P.R.G. vigente, da qui in poi denominato più brevemente anche Piano Particolareggiato del Comparto "G", previsto nell'ambito della zona C2 - Zona residenziale di espansione ad intervento indiretto, in località San Pasquale, via Palermo, dal P.R.G. vigente.

Art. 4. Denominazione dell'area, destinazioni e compatibilità urbanistica

L'area oggetto del Piano Particolareggiato del Comparto "G", previsto nell'ambito della zona C2 - Zona residenziale di espansione C2 ad intervento indiretto, in località San Pasquale, via Palermo, è stata individuata dal P.R.G. vigente e riportata nelle Norme Tecniche di Attuazione all'articolo 33.

Il comparto "G" è attuato per mezzo del Piano Particolareggiato cui ci si riferisce.

Il suddetto sub comparto 5 viene articolato in sedici lotti edificabili e sub lotti per standards come segue:

1. Lotto n. 1 di mq. 837,00 destinato a Residenze;
2. Lotto n. 2 di mq. 890,00 destinato a Residenze;
3. Lotto n. 3 di mq. 1.410,00 destinato a Residenze;
4. Lotto n. 4 di mq. 1.000,00 destinato a Residenze;
5. Lotto n. 5 di mq. 1.000,00 destinato a Residenze;
6. Lotto n. 6 di mq. 1.200,00 destinato a Residenze;
7. Lotto n. 7 di mq. 810,00 destinato a Residenze;
8. Lotto n. 8 di mq. 835,00 destinato a Residenze;
9. Lotto n. 9 di mq. 825,00 destinato a Residenze;
10. Lotto n. 10 di mq. 835,00 destinato a Residenze;
11. Lotto n. 11 di mq. 810,00 destinato a Residenze;
12. Lotto n. 12 di mq. 810,00 destinato a Residenze;
13. Lotto n. 13 di mq. 810,00 destinato a Residenze;
14. Lotto n. 14 di mq. 850,00 destinato a Residenze;
15. Lotto n. 15 di mq. 810,00 destinato a Residenze;
16. Lotto n. 16 di mq. 850,00 destinato a Residenze;

I lotti 8, 9, 10 e 11, la cui superficie è a tutti gli effetti "Superficie Fondiaria" e genera Volumi e Superfici (prevalenti) edificabili in ragione degli rispettivi indici riportati nella competente tabella

delle N.T.A. del PRG Vigente, sono suddivisi in sub lotti, collocati ai lati della strada principale del Comparto:

17. Lotto n. 8.1 di mq. 520,00, destinato a residenze;
18. Lotto n. 8.2 di mq. 305,00, destinato a residenze e, in particolare a Verde Privato;
19. Lotto n. 9.1 di mq. 565,00, destinato a residenze;
20. Lotto n. 9.2 di mq. 260,00, destinato a residenze e, in particolare a Verde Privato;
21. Lotto n. 10.1 di mq. 635,00, destinato a residenze;
22. Lotto n. 10.2 di mq. 200,00, destinato a residenze e, in particolare a Verde Privato;
23. Lotto n. 11.1 di mq. 675,00, destinato a residenze;
24. Lotto n. 11.2 di mq. 135,00, destinato a residenze e, in particolare a Verde Privato;

Sui lotti come sopra individuati sono consentiti, nel rispetto delle N.T.A.. richiamate e delle presenti Norme, interventi di nuova edificazione con le destinazioni d'uso di cui all'art. 14 delle stesse N.T.A.: *Ab1, Ab2, Co1, Co5, Pr1, Se1, Se2, Se3, Se4, Se5, Se6, Se9, Se10*, che di seguito si riportano pedissequamente:

Ab Uso residenziale

Ab1 di civile abitazione

Ab2 per particolari utenze (collegi, convitti, conventi, ...)

Co Uso commerciale

Co1 esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a mq 150)

Omissis

Co5 attività per la ristorazione e pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, rivendite di sali e tabacchi, ...)

Pr Uso produttivo-artigianato-industria

Pr1 botteghe per attività artigianali di servizio (acconciatore, estetista, tatuatore e simili, idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, eccetera) con superficie non superiore a mq 400 e che non producano odori e rumori molesti; con esclusione di quelle insalubri di prima e seconda classe riportate nel D.M. Sanità 05/09/1994 e di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.-R.D.27/07/1934, n. 1265;

Omissis

Se Servizi

Se1 uffici pubblici e privati

Se2 studi professionali

Se3 agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, eccetera

Se4 attività private di interesse pubblico (scuole, case di cura, palestre, ...)

Se5 attività per lo spettacolo ed il tempo libero, palestre privateii

Se6 attività associative e culturali (teatri, cinema, sale da ballo, ...)

Omissis

Se9 autorimessa di uso pubblico

Se10 sedi di mezzi di informazione (stampa, radio, televisione)

Tali destinazioni devono permanere almeno 10 anni.

L'altezza massima (H max così come definita dall'art. 12.4 "Parametri Edilizi" della N.T.A. allegata al P.R.G. vigente) non potrà essere superiore a mt. 8,00.

Art. 5 - Elementi costitutivi del Piano di Lottizzazione

Il Piano di cui al precedente articolo 1, si compone dei seguenti elaborati:

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL COMPARTO "G"				
N.	Tav.	Elaborati	Descrizione	Scala
1.		Allegato A	Relazione Generale	
2.		Tavole grafiche	Rilievo dello stato di fatto	
		PP1	Rilievo dello stato di fatto	
	1	PP 1.1	Stralcio del PRG	1:1000
	2	PP 1.2	Stralcio vista aerea da GOOGLE	1:1000
	3	PP 1.3	Stralcio planimetria catastale della zona	1:1000
		PP2	Analisi del sistema insediativo	
		PP 2.1	Infrastrutture e reti di urbanizzazione esistenti	1:1000
	4	PP 2.1.1	Rete viaria	1:1000
	5	PP 2.1.2	Rete metanifera	1:1000
	6	PP 2.1.3	Rete elettrica e di illuminazione pubblica	1:1000
	7	PP 2.1.4	Rete acque reflue (bianche e nere)	1:1000
3.		Tavole grafiche	Tavole del progetto urbanistico:	
		PP3	Progetto del Piano Particolareggiato	
	8	PP 3.1	Progetto del Piano Particolareggiato su base catastale	1:1000
	9	PP 3.2	Viabilità principale e parcheggi	1:1000
	10	PP 3.3	Parcheggi	1:1000
	11	PP 3.4	Suddivisione in lotti	1:1000
	12	PP 3.5	Schema planivolumetrico	1:1000
	13	PP 3.6	Aree a Verde Pubblico	1:1000
	14	PP 3.7	Aree a Verde Privato	1:1000
		PP 3.4	Opere di urbanizzazione:	
	15	PP 3.4.1	Reti acque reflue bianche e rete idrica	1:1000
	16	PP 3.4.2	Reti acque reflue nere	1:1000
	17	PP 3.4.3	Rete energia elettrica	1:1000
	18	PP 3.4.4	Rete di illuminazione pubblica	1:1000
	19	PP 3.4.5	Rete telefonica	1:1000
	20	PP 3.4.6	Rete metanifera	1:1000
	21	PP 3.4.7	Particolari costruttivi e sezioni tipo	Varie
4.		Allegato B	Norme Tecniche di Attuazione (NTA)	
5.		Allegato C	Schema della convenzione	
6.		Allegato D	Elenchi catastali delle proprietà	
7.		Allegato E	Dimensionamento del Piano di Lottizzazione.	
8.		Allegato F	Previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del Piano	

TITOLO II – Definizioni

Art. 6 - Parametri urbanistici. Opere di Urbanizzazione. Opere di allacciamento ai pubblici servizi

Si richiamano integralmente gli articoli 11, 12, 13 e 14 delle N.T.A. del P.R.G. vigente perché costituiscano parte integrante e sostanziale e riferimento essenziale per le presenti N.T.A.

TITOLO III – Norme Urbanistiche ed edilizie

Art. 7 - Destinazione d'uso delle aree

L'area oggetto del Piano Particolareggiato del Comparto "G", previsto nell'ambito della zona C2 - Zona residenziale di espansione C2 ad intervento indiretto, in località San Pasquale, via Palermo è regolata, per destinazioni, consistenza e modalità degli interventi dall'art.33 delle N.T.A. del P.R.G. vigente che di seguito si riporta integralmente per la sua immediata lettura:

"Art. 33 - Zona residenziale di espansione a intervento indiretto (Zona C2)

Nel sottoambito di intervento destinato alla "Zona residenziale di espansione a intervento indiretto" (Zona C2) il P.R.G. si attua secondo le disposizioni di cui all'art. 19 o all'art.26 della L.R. n°18/83, nel testo vigente, nel rispetto dei seguenti parametri di Piano:

It	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	0,60
Se	Superficie edificabile	mq/mq	0,188
Rc	Rapporto di copertura	%	30
Io	Indice di occupazione del suolo	%	40
Ip	Indice di permeabilità	%	30
H	Altezza massima	ml	8,00
p	Numero dei piani fuori terra	n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale - viabilità di progetto - viabilità esistente	ml ml	5,00 10,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Parcheggio minimo	mq	D.M. n°1444/1968
L min	Lotto minimo	mq	800
L max	Lotto massimo	mq	2.000

Dotazione minima dei servizi: 18 mq/ab.

All'interno di tale zona di Piano, l'edificazione avviene mediante la formazione di un Piano di lottizzazione, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n°18/83, nel testo in vigore, ovvero, previa verifica dell'Amministrazione Comunale e dell'Ufficio Tecnico, mediante l'attivazione di Comparti, ai sensi dell'art. 26 e seguenti della L.R. n°18/83, nel testo in vigore. I Comparti di intervento sono perimetrati nelle planimetrie di Piano.

È consentita inoltre la formazione di sub-comparti con unità minima di intervento pari a mq 5.000 (con la tolleranza del +/-5%).

È consentita la presentazione di un sub comparto in deroga alla superficie minima di mq. 5.000 nel caso in cui la parte residua dell'intera zona di espansione, a seguito della formazione di precedenti sub comparti, non raggiunga la superficie minima di intervento.

Omissis.

L'attuazione dei restanti sub-comparti dovrà avvenire con le modalità di cui al precedente comma 2.

Tale ambito territoriale è ad uso residenziale prevalente (min. 70-80%) ed è, quindi, destinato alla residenza o comunque prevalentemente ad essa ed alle funzioni strettamente connesse.

Da questo ambito sono, pertanto, escluse le localizzazioni industriali, i laboratori artigianali con macchinario che produca rumore o odore molesto, i macelli, i ricoveri per animali, le attività insalubri che possano risultare di fastidio e/o nocumento al vicinato ed ogni attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

In tale zona di Piano sono, quindi, ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite nel precedente art. 14 delle presenti norme: *Ab1, Ab2, Co1, Co5, Pr1, Se1, Se2, Se3, Se4, Se5, Se6, Se9, Se10*.

La costruzione delle attività commerciali è sottoposta alle disposizioni di cui alla Legge Regionale n° 62/99.

Per ogni differente destinazione d'uso si fa riferimento alla normativa specifica per il dimensionamento degli standards, fermo restando i parametri del presente articolo.

I fabbricati esistenti, sempre che destinati agli usi sopra indicati, possono essere ampliati entro il limite del 20% della volumetria esistente nel rispetto delle distanze e dell'altezza ammesse per le nuove costruzioni.

Suddivisione delle aree all'interno del P.P. del Comparto "G"

Il P.P. individua, compatibilmente con quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. vigente e dal Decreto Ministeriale n. 1444 del 02.04.1968, le aree destinate a:

- a) Edificazione residenziale;
- b) Viabilità;
- c) Parcheggi;
- d) Verde pubblico;
- e) Aree di interesse comune.

Nuove edificazioni

Per gli interventi di nuova edificazione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

It	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	0,60
Se	Superficie edificabile	mq/mq	0,188
Rc	Rapporto di copertura	%	30
Io	Indice di occupazione del suolo	%	40
Ip	Indice di permeabilità	%	30
H	Altezza massima	ml	8,00
p	Numero dei piani fuori terra	n	2

c) distacco tra gli edifici = ml. 10, quando non costruiti in contiguità;

d) distacco dai confini di proprietà o di Area = ml. 5;

(la norma riguardante il distacco dai confini privati può essere superata mediante un accordo bilaterale tra i proprietari dei lotti contigui, che contempli la costruzione di fabbricati in aderenza, o con comunione del muro, lungo la linea di confine degli stessi lotti se non sono applicabili le pertinenti norme del C.c.).

e) Il distacco dalle strade non dovrà essere inferiore a ml. 5.00.

f) Il terreno di pertinenza degli edifici è destinato a verde privato o giardino con presenza diffusa o a filari di piante di medio ed alto fusto. In esse è consentita la realizzazione di piscine scoperte ed altre attrezzature di svago; nonché l'installazione di gazebi e tettoie stagionali, in materiali leggeri e facilmente removibili, non concorrenti alla determinazione del volume e delle superfici

ammissibili sul terreno.

- g) Le nuove costruzioni dovranno avere preferibilmente tamponature esterne in mattoni faccia a vista, perché questa è una caratteristica di identità del luogo urbano da confermare e implementare. Sono ammesse anche tamponature esterne in mattoni e intonaco, ovvero semplicemente intonacate.
- h) Gli intonaci dovranno essere tinteggiati nei colori compresi nella gamma cromatica che va dal giallo chiaro, al rosa, all'ocra, al rosso scuro o terra di Siena, propri della tonalità del laterizio faccia vista.
- i) In particolare è vincolato l'uso dei seguenti materiali da costruzione per le voci che seguono:
 - ✓ superfici di facciata: mattoni faccia a vista, mattoni e intonaco, ovvero semplicemente intonacate;
 - ✓ ringhiere e cancelli: ferro o legno.
 - ✓ manti di copertura: discontinui con tegole in laterizio (coppi – controcoppi o portoghesi o alla "romana") o continue in rame o zinco-titanio.
- a) Le bucatore consentite dovranno essere realizzate preferibilmente o di norma in asse verticalmente tra loro. Gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno o in metallo tinto legno, con chiusura esterna a sportelloni e/o persiana alla romana e/o avvolgibili.
- b) Le coperture a falde dovranno avere pendenza compresa tra il 30 e il 40 %.
- c) Le coperture piane dovranno essere a terrazzo praticabile pavimentato con lastrico solare.
- d) Le parti dell'edificio in aggetto (cornicioni, balconi, ecc.) devono essere sorrette da mensole intonacate, ovvero da struttura in c.a. faccia vista a spessore massimo di solaio.
- e) Le grondaie e i pluviali devono essere in rame, sono vietate le sagome scatolari.
- f) Per gli elementi in ferro quali le ringhiere dei balconi e delle terrazze, le ferrature per coperture e pergole, i cancelli, etc., dovranno essere usati semplici profilati in ferro preferibilmente a sezione quadra e a elementi verticali.
- g) I comignoli delle canne fumarie dovranno essere realizzati in intonaco e mattoni faccia vista, ovvero integralmente in mattoni faccia vista. L'intonaco dovrà essere tinteggiato dello stesso colore delle pareti esterne dell'edificio. Il terminale del comignolo dovrà essere realizzato in rame o in metallo dello stesso tipo delle ringhiere o elementi simili alla copertura.

Interventi di ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro conservativo e risanamento igienico edilizio, ristrutturazione edilizia e demolizione successivi alla loro prima realizzazione.

Gli interventi di ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro conservativo e risanamento igienico edilizio, ristrutturazione edilizia e demolizione, di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), saranno realizzati secondo quanto disposto dell'art. 2bis, 3 e 3bis del D.P.R. 380/2001 nel testo in vigore.

Viabilità.

Le strade di progetto sono riportate nella tavola n. PP 3.2

Le relative superfici sono destinate:

- a) alla costruzione della nuova strada veicolare a doppio senso di marcia della larghezza di ml. 6.50 (due corsie di ml. 2,75 cadauna oltre alle banchine di ml. 0.50 cadauna), completa di marciapiede della larghezza di ml. 1.50.

b) alla costruzione della nuova strada di servizio a senso unico della larghezza di ml. 5.00 (due corsie – una di emergenza - di ml. 2,00 cadauna, oltre alle banchine di ml. 0.50 cadauna),, completa di marciapiede della larghezza di ml. 1.50.

Parcheggi.

Nelle aree destinate a parcheggio pubblico, indicate nella Tavola n. __, è consentita esclusivamente la costruzione di parcheggi interrati e/o a raso, generalmente alberati come da planimetrie di progetto, con esclusione di strutture in elevazione.

Aree destinate a verde pubblico attrezzato.

Le aree a verde pubblico attrezzato saranno sistemate a mo' di parco con piante di medio ed alto fusto, tipiche della vegetazione mediterranea. Le superfici dovranno essere sistemate a prato calpestabile, attrezzato con percorsi pedonali, panchine, eventuali fontanelle, illuminazione pubblica, ecc.

Sono ammissibili anche piccoli impianti, non costituenti volume edilizio, per il gioco, il riposo e lo sport.

Aree destinate a verde privato.

Le aree a verde privato dovranno essere sistemate a prato (tipo altamente calpestabile rustico macroterme), alberate con piante di medio fusto ovvero di alto fusto tenute con "impalcatura" ad altezza minima di ml. 4.00, tipo *Quercus Ilex*, *Phoenix*, *Olea Europea*, *Laurus Nobilis*, *Acacia Julebrissin*, *Acer Rubrum*, ecc. Nel caso di realizzazione di recinzione sulla linea di confine con rete metallica e siepe, di cui all'articolo successivo, dovranno essere usate essenze tipo *Laurus Nobilis*, *Viburnum Lucidum*, *Nerium Oleander*, *Buxus Rutundifolia*, *Crategus Pyracantha*, ecc..

Recinzioni e muri di sostegno.

Le recinzioni su fronte strada dovranno essere realizzate in muratura di mattoni faccia vista, ovvero muratura faccia vista e intonaco, dello stesso colore delle pareti esterne del fabbricato. Esse dovranno essere realizzate sul limite interno del marciapiede ove esso esiste o alla distanza stessa in tutti gli altri casi. La H max delle recinzioni è fissata in m. 1.50 sul fronte strada misurata dalla parte esterna alla quota finita del marciapiede. Le eventuali parti metalliche della recinzione dovranno essere realizzate in ferro di disegno simile a quelle dei balconi e delle terrazze, zincata e verniciata in colore scuro.

Le recinzioni non su fronte strada potranno essere realizzate con struttura metallica o muratura come al precedente punto ovvero intonacata, di altezza non superiore a mt. 2,00. Nel caso di accordo tra i confinanti potrà essere realizzata una recinzione con rete metallica sul confine e siepe, così come definita all'articolo precedente, su entrambi i lati di altezza massima di ml. 2.00.

I muri di sostegno e di contenimento del terreno, su fronte strada o area pubblica, dovranno essere realizzati come per le recinzioni, in muratura di mattoni faccia vista ovvero in cemento armato faccia vista.

Pavimentazione delle superfici stradali ed esterne in genere.

E' da prevedere la riproposizione, per quanto possibile e compatibile con le odierne esigenze, delle pavimentazioni tradizionali locali; con la sistemazione dei cigli e del disegno dei marciapiedi e la sistemazione delle aree di sosta e delle isole pedonali.

Le tipologie di pavimentazione consentite sono le seguenti:

- a) superfici ad uso esclusivamente pedonale: cordoli in cemento ovvero in pietra, pavimentazioni lastricate in mattoni color giallo-rosato o in pietra locale o in conglomerato bituminoso;
- b) superfici carrabili per il trasporto privato o pubblico/privato: pavimentazioni lastricate in pietra locale, o in cubetti di porfido in conglomerato bituminoso;

Realizzazione ed apposizione di insegne, vetrine ed elementi espositivi, tende.

I tipi di insegne, vetrine ed elementi espositivi, tende collocabili nell'area dovranno rapportarsi al carattere degli edifici in cui verranno inseriti con criteri di salvaguardia dei caratteri ambientali e delle caratteristiche architettoniche degli edifici stessi.

Reti dei servizi pubblici urbani.

Devono essere adottate, in aderenza alle normative europee, trincee portacavi e portacanalii opportunamente dimensionate realizzate con elementi standard prefabbricati in cui sono alloggiate tutte le percorrenze di rete. Tali trincee saranno dotate di elementi di copertura anch'essi standardizzati in pietra locale, o similare, levigata e non lucidata, posizionati sul filo del piano stradale in posizione centrale e/o ai bordi della carreggiata stradale che consentano rapide ispezioni in occasione di operazioni di ricerca guasti o di interventi di manutenzione. Le trincee ospiteranno la rete fognante, la rete di alimentazione a gas, la rete di alimentazione dell'acqua, la rete di alimentazione dell'energia elettrica per uso privato e per uso pubblico, la rete dei cavi telefonici.

Tale sistema di costruzione, oltre ai vantaggi in termini di facilità di ispezione, permette anche un miglioramento estetico dell'ambiente, sia perché la regolarità del disegno dei moduli di copertura lo rendono un vero e proprio elemento di arredo urbano, sia perché consente di eliminare gran parte delle reti di alimentazione aeree (soprattutto energia elettrica e telefono) che costituiscono presenze di elevato disturbo sulle facciate degli edifici.

Segnaletica e toponomastica stradale.

E' da prevedere l'adeguamento dei tipi di supporto per la segnaletica e per la toponomastica stradale. I tipi di supporto collocabili nell'area dovranno rapportarsi ai luoghi di inserimento per criteri di massima fruibilità ma anche di salvaguardia degli elementi ambientali e architettonici dei siti stessi.

Accorpamento di più lotti.

E' permesso l'accorpamento di più lotti nel rispetto dell'impianto stradale di progetto, degli allineamenti dei fabbricati laterali e delle tipologie indicate nel progetto allegato.

Impianti tecnologici.

Le eventuali aree destinate ad impianti tecnologici speciali saranno dotate di opportuna recinzione ed alberature perimetrali.

Varianti al Piano di Lottizzazione.

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

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio, alle Norme Urbanistiche e, in particolare, alle presenti norme di attuazione del Piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti

negli elaborati del piano di lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali;

- b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3 comma 9, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

TITOLO IV – Criteri di Attuazione del Piano di Lottizzazione

Attuazione del Piano Particolareggiato del Comparto “G”.

L'attuazione del Piano Particolareggiato prevede che i concessionari cedano al Comune le aree relative all'urbanizzazione primaria nella misura di 18 mq/abitante, pari a **1.785,00** mq., per verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici e aree per attrezzature comuni, oltre a mq. **565,62** per il raccordo alla viabilità esistente.

Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione.

Il presente Piano Particolareggiato definisce le seguenti:

A) Opere di Urbanizzazione primaria (Up)

Sono opere di Urbanizzazione primaria:

- a) strade locali;
- b) aree di sosta e di parcheggio;
- c) aree e viabilità pedonali;
- d) rete di fognature, impianti di distribuzione idrica, dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- e) pubblica illuminazione;
- f) aree verdi di rispetto, attrezzato e non, o allo stato naturale.

B) Opere di Urbanizzazione secondaria (Us)

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole elementari e medie inferiori;
- d) attrezzature civiche (centri civici, amministrativi, culturali, sociali, sanitari, assistenziali, ricreativi, mercati di quartiere, ecc.);
- e) attrezzature religiose;
- f) aree per il verde pubblico, attrezzato e non;
- g) aree per attività sportive, con impianti e non;
- h) aree per i parcheggi di cui all'art. 3, lett. d) del D.M. 2 . 4 . 1968, n.1444.

C) Opere di allacciamento ai pubblici servizi

Sono definite opere di allacciamento ai pubblici servizi i collettori principali di allacciamento dell'area alla rete fognante, idrica, elettrica, telefonica e del gas, nonché i collegamenti viari di interesse generale. Rientrano in tale categoria di opere anche quelle necessarie al raccordo delle strade di progetto con le strade comunali esistenti, che richiedono e impongono la cessione bonaria

gratuita delle aree necessarie, stimate al momento in **mq. 565,62** (cfr. Planimetria del Piano Particella di Esproprio).

La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, interne alla perimetrazione dei comparti individuati, sarà effettuata direttamente dai concessionari, per garantire la migliore e più rapida fattibilità di tali opere e della relativa edificabilità dei lotti.

Il costo documentato delle suddette opere di urbanizzazione sarà scomputato dagli oneri dovuti e relativi ai Permessi di Costruire.

Tali opere saranno realizzate in conformità alle previsioni del Piano Particolareggiato ed ai progetti esecutivi appositamente redatti.

Gli oneri per l'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione ricadenti all'interno dei lotti individuati dal Piano di Lottizzazione, saranno a totale carico dei lottizzanti.

Le opere di **urbanizzazione primaria**, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano di lottizzazione, sono le seguenti:

- strade veicolari previste nel Piano di lottizzazione;
- percorsi pedonali e marciapiedi;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- fognature per acque nere;
- fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- rete di pubblica illuminazione;
- rete per l'energia elettrica;
- rete metanifera locale;
- rete telefonica.

Le presenti Norme assicurano l'equa distribuzione dei suddetti oneri per la realizzazione in ragione della consistenza in termini di (Se) Superficie edificabile e dei tempi di esecuzione degli interventi.

Gli oneri, nessuno escluso, per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria saranno a carico degli interessati agli interventi edificatori in ragione della loro consistenza edificatoria (costo totale di tutte le opere di urbanizzazione primaria/mq. di superficie edificabile).

L'interessato che intenderà procedere per primo alla realizzazione della propria capacità edificatoria dovrà sostenere l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al proprio, ovvero ai propri lotti edificabili e, ove tali oneri risultino superiori all'onere commisurato al proprio intervento, ottenere dai successivi interessati all'attuazione delle previsione del presente Piano Particolareggiato il rimborso della quota parte eccedente, inclusa la rivalutazione monetaria della spesa sostenuta.

Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla *“Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo”* impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo **n. 152/2006**, nonché delle altre norme da questo richiamate.

I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del Piano di lottizzazione, e di

seguito descritte:

- piazzole per i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti separati diversi;
- verde di quartiere;

I lottizzanti si obbligano a qualsiasi titolo ad assumere gli oneri relativi alle opere di **urbanizzazione secondaria** con la corresponsione del contributo di cui **all'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001** stabilito dalle tabelle parametriche regionali e recepito dal Comune oppure ad eseguire direttamente le opere di allacciamento ai pubblici servizi in quota parte e nei limiti indicati dalle vigenti LL.RR..

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei lottizzanti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti nelle misura minime di cui alle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio dei contatori o delle altre apparecchiatura inerenti le utenze private.

Art. 7 – Le presenti norme entrano in vigore immediatamente dopo l'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Torrevecchia, 20.5.2025

IL PROGETTISTA

Arch. Antonino DI FEDERICO

APPENDICE 1 ALLE N.T.A. del Piano Particolareggiato del Comparto “G”

Stralcio della Disciplina Urbanistica

Nella zona C2 si applicano le disposizioni previste dall’art. 33 delle N.T.A. allegata al Piano Regolatore vigente, che recita testualmente:

“Art. 33 - Zona residenziale di espansione a intervento indiretto (Zona C2)

Nel sottoambito di intervento destinato alla “Zona residenziale di espansione a intervento indiretto” (Zona C2) il P.R.G. si attua secondo le disposizioni di cui all’art. 19 o all’art.26 della L.R. n°18/83, nel testo vigente, nel rispetto dei seguenti parametri di Piano:

It	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	0,60
Se	Superficie edificabile	mq/mq	0,188
Rc	Rapporto di copertura	%	30
Io	Indice di occupazione del suolo	%	40
Ip	Indice di permeabilità	%	30
H	Altezza massima	ml	8,00
p	Numero dei piani fuori terra	n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale - viabilità di progetto - viabilità esistente	ml ml	5,00 10,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Parcheggio minimo	mq	D.M. n°1444/1968
L min	Lotto minimo	mq	800
L max	Lotto massimo	mq	2.000

Dotazione minima dei servizi: 18 mq/ab.

All’interno di tale zona di Piano, l’edificazione avviene mediante la formazione di un Piano di lottizzazione, ai sensi dell’art. 19 della L.R. n°18/83, nel testo in vigore, ovvero, previa verifica dell’Amministrazione Comunale e dell’Ufficio Tecnico, mediante l’attivazione di Comparti, ai sensi dell’art. 26 e seguenti della L.R. n°18/83, nel testo in vigore. I Comparti di intervento sono perimetrati nelle planimetrie di Piano.

È consentita inoltre la formazione di sub-comparti con unità minima di intervento pari a mq 5.000 (con la tolleranza del +/-5%).

È consentita la presentazione di un sub comparto in deroga alla superficie minima di mq. 5.000 nel caso in cui la parte residua dell’intera zona di espansione, a seguito della formazione di precedenti sub comparti, non raggiunga la superficie minima di intervento.

Omissis.

L’attuazione dei restanti sub-comparti dovrà avvenire con le modalità di cui al precedente comma 2.

Tale ambito territoriale è ad uso residenziale prevalente (min. 70-80%) ed è, quindi, destinato alla residenza o comunque prevalentemente ad essa ed alle funzioni strettamente connesse.

Da questo ambito sono, pertanto, escluse le localizzazioni industriali, i laboratori artigianali con macchinario che produca rumore o odore molesto, i macelli, i ricoveri per animali, le attività insalubri che possano risultare di fastidio e/o nocimento al vicinato ed ogni attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

In tale zona di Piano sono, quindi, ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite nel precedente art. 14 delle presenti norme: Ab1, Ab2, Co1, Co5, Pr1, Se1, Se2, Se3, Se4, Se5, Se6, Se9, Se10.

La costruzione delle attività commerciali è sottoposta alle disposizioni di cui alla Legge Regionale n° 62/99.

Per ogni differente destinazione d'uso si fa riferimento alla normativa specifica per il dimensionamento degli standards, fermo restando i parametri del presente articolo.

I fabbricati esistenti, sempre che destinati agli usi sopra indicati, possono essere ampliati entro il limite del 20% della volumetria esistente nel rispetto delle distanze e dell'altezza ammesse per le nuove costruzioni."

Riferimento artt. 11 e 12 delle Norme Tecniche di Attuazione

CAPO I - INDICI E NORME EDILIZIE

Definizione dei parametri urbanistici e edilizi

Per l'applicazione della presente normativa ci si avvale dei seguenti parametri di base e/o definizioni:
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

È rappresentata dall'area complessiva formata dalla somma della superficie fondiaria (Sf) e della superficie per urbanizzazione primaria (Up) e secondaria (Us), al netto della grande viabilità esistente o prevista. La superficie territoriale si misura al netto delle fasce di rispetto stradali e delle strade pubbliche esistenti e previste dal P.R.G. perimetralmente all'area ed al lordo delle strade locali esistenti o previste internamente all'area di intervento. Si esprime in mq o in ha.

SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

È rappresentata dall'area netta edificatoria corrispondente al lotto da asservire alla costruzione, delimitato dai confini di proprietà o limite di recinzione, e può risultare dalla Superficie territoriale (St) deducendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria (Up) e secondaria (Us). Sono computabili, però, nella superficie fondiaria le fasce di rispetto stradale, dell'elettrodotto, dell'acquedotto, ..., purché facenti parte del lotto edificabile. Si esprime in mq.

SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (UP)

È rappresentata dalla somma delle superfici destinate a strade residenziali, marciapiedi, piste ciclabili, spazi di sosta, di parcheggio, piazze, rete fognante ed impianti di depurazione, rete idrica, reti di trasporto energetico, di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e relative sottostazioni e centraline, reti di illuminazione pubblica, di telecomunicazione e relativi impianti ed accessori pubblici o di pubblico interesse, spazi di verde residuali di arredo e di rispetto, spazi di verde attrezzato di interesse pubblicoⁱ, barriere di protezione dal rumore, spazi per la raccolta dei rifiuti e delle superfici destinate ad eventuali spazi verdi primari non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M. 02/04/1968, n°1444. Si esprime in mq.

SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (Us)

È rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive definiti ai sensi dell'art. 3 del D.M. 02/04/1968, n°1444, e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, nonché gli spazi destinati a parcheggi di cui al punto d) dell'art. 3 del D.M. 02/04/1968, n°1444. Si esprime in mq.

SUPERFICIE OCCUPATA (So)

Corrisponde alla superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro. Essa risulta individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori ed entro terra dell'edificio, comprese murature perimetrali anche interrato, balconi, sporti, pensiline, aggetti e simili (come definita dalla L.R. n° 52/1989 ora abrogata). Si ottiene moltiplicando l'indice di occupazione del suolo (Io) con la superficie fondiaria (Sf) e si esprime in mq.

SUPERFICIE EDIFICABILE (Se)

Corrisponde alla superficie massima edificabile che si ottiene dal prodotto tra la Superficie fondiaria (Sf) e l'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf).

È determinata dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani dell'edificio fuori ed entro terra, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale, vani ascensori, eccetera. Essa è misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale fisse e mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per la raccolta dei rifiuti solidi, eccetera).

Per il computo della superficie edificabile degli edifici ricadenti nelle zone A, B e C valgono le medesime esclusioni definite per il calcolo del Volume (ved. anche par. 12.5 – Volume), ovvero si escludono le superfici corrispondenti alle parti di edificio o volume escluse e a titolo indicativo:

- 1. I portici e le gallerie ad uso pubblico (così definiti a mezzo di apposita convenzione da registrare e trascrivere);*
- 2. I portici e le gallerie ad uso privato, posti ai livelli inferiori al primo, quando:*
 - a) sono addossati al fabbricato ed hanno profondità (per i portici) e larghezza (per le gallerie) non superiore a metri 3;*
 - b) ricadono all'interno della superficie coperta (Sc) senza limitazioni di profondità ed hanno superficie non superiore al 30% della medesima Sc.*
- 3. Le logge poste ai piani superiori. La loro superficie non viene sommata alla superficie del portico e delle gallerie ad uso privato: per esse valgono le stesse limitazioni di quest'ultima.*
- 4. gli spazi completamente aperti su due lati anche non consecutivi ed anche se interrotti dalle strutture portanti quali travi, pilastri, colonne, setti murari, ..., anche se coperti, quali balconi e simili;*
- 5. i cortili (o patii) quando la loro superficie lorda è compresa nel limite del 30% della Superficie occupata (Sc) dall'edificio;*
- 6. le chiostrine nel limite del 15% della Superficie coperta (Sc) dall'edificio ed i pozzi luce nel limite del 5% della Superficie coperta (Sc) dall'edificio ;*
- 7. i giardini d'inverno, purché la loro superficie utile interna non ecceda il 20% della Superficie utile abitabile;*
- 8. Le parti di edificio e i locali interrati o seminterrati, di altezza netta interna non superiore a mt 2,40, purché non abitabili e destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive ovvero garage, con vincolo permanente d'uso da trascriversi nei registri immobiliari, la cui altezza media ponderata fuori terra - fino all'intradosso del solaio – non superi mt. 0,70. Qualora venga superato tale limite, l'eccedenza dovrà essere computata ai fini della determinazione delle altezze e del volume.*
- 9. I locali a piano terra di altezza non superiore a mt 2,40 adibiti ad autorimesse, con vincolo permanente d'uso da trascriversi nei registri immobiliari, sino ad una superficie massima pari al 20% della superficie utile residenziale ed al 30% della superficie utile a diversa destinazione (commerciale, direzionale, turistica, ecc..).*
- 10. I locali completamente interrati purché non siano destinati ad abitazione, uffici, sedi di attività commerciali e produttive.*
- 11. Le autorimesse realizzate ai sensi della Legge 122/1989 a servizio delle residenze esistenti, purché contenute nel limite massimo di 0,10 mc/mq di Sf. Le parti escluse dal computo del volume non concorrono alla determinazione dell'altezza delle pareti (HP) e del numero dei piani realizzabili, anche nel caso di loro destinazione residenziale.*
- 12. Nei fabbricati con destinazione residenziale localizzati in zona agricola, la Superficie edificabile si computa come per quelli ricadenti nelle zone A, B e C di cui al punto 11.6, con le stesse esclusioni.*
- 13. Negli edifici destinati ad annessi da realizzare in zona agricola, la superficie dei portici, delle gallerie, delle logge e dei garage è ricompresa in quella degli annessi e, quindi, sottoposta alle corrispondenti limitazioni (150 mq./ha).*

Per gli edifici produttivi la Superficie Edificabile coincide con la Superficie Coperta maggiorata dalle superfici lorde dei piani superiori al piano terra degli edifici con destinazione commerciale, direzionale, uffici e servizi. Sono escluse le superfici coperte da silos.

SUPERFICIE COPERTA (Sc)

Rappresenta la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale sul piano di campagna dei muri perimetrali degli edifici, esclusi i pozzi luce, i cortili interni ed i porticati liberi addossati all'edificio stesso. Si esprime in mq.

SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Sua)

Equivale alla somma delle superfici calpestabili di pavimento degli ambienti residenziali ovvero alla somma delle superfici di pavimento degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori nell'entità del 60% di quella reale. Tali superfici sono misurate al netto di muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e si esprimono in mq.

SUPERFICIE PERMEABILE (Sp)

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, è costituita dalla superficie di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto. Ne fanno parte anche i vialetti pedonali e non carrabili purché inghiaiai o realizzati con materiali permeabili poggianti su sottofondo non cementizio. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, la superficie permeabile può comprendere anche pavimentazioni speciali, poggianti su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

DENSITA' TERRITORIALE (Dt)

Esprime il rapporto tra Superficie edificabile (Se) e Superficie territoriale (St) ovvero il rapporto tra abitanti insediati (desunti sulla base del parametro di 30 mq di superficie utile abitabile per abitante) e la Superficie territoriale (St).

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It)

Esprime il volume massimo lordo di costruzione (vuoto per pieno), costruibile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale (St). Si esprime in mc/mq.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If)

Esprime il volume massimo lordo di costruzione (vuoto per pieno), costruibile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf). Si esprime in mc/mq.

INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

Esprime la massima superficie edificabile lorda dei piani dell'edificio costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St). Si esprime in mq/mq.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

Esprime la massima superficie edificabile (Se) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf). Si esprime in mq/mq.

INDICE DI OCCUPAZIONE DEL SUOLO (Io)

Esprime il rapporto tra la Superficie occupata (So) e la Superficie fondiaria di pertinenza (Sf), ovvero con quella impegnata ai fini planivolumetrici per la costruzione stessa.

INDICE DI PERMEABILITA' (Ip)

È pari al rapporto percentuale tra Superficie permeabile (Sp) e Superficie fondiaria (Sf). È espresso in percentuale.

RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)

Rappresenta la percentuale di Superficie fondiaria occupata dalla Superficie coperta (Sc/Sf). Si misura in mq/mq.

ALTEZZA DEL FABBRICATO (H)

È la media delle altezze dei vari fronti dell'edificio. Si esprime in ml.

VOLUME (V)

Corrisponde al volume massimo edificabile che si ottiene dal prodotto tra la Superficie fondiaria (Sf) e l'Indice di fabbricabilità fondiaria (If). E' computato come previsto al seguente articolo 12 e si esprime in mc.

NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA (p)

Corrisponde al numero dei piani fuori terra edificabili, escluso seminterrato di altezza non superiore a mt 2,40. Si esprime in unità.

DISTANZA DALLE STRADE (ds)

È il distacco dell'edificazione dal limite del confine stradale. Si esprime in ml.

Non si computano in tali distanze o distacchi le sole sporgenze esterne del fabbricato che abbiano funzione meramente ornamentale o accessoria con oggetto massimo di mt. 1,50 -

DISTACCO MINIMO DAL CONFINE (dc)

È il distacco minimo dal confine del lotto da rispettare nell'edificazione. Si esprime in ml.

Non si computano in tali distanze o distacchi le sole sporgenze esterne del fabbricato che abbiano funzione meramente ornamentale o accessoria con oggetto massimo di mt. 1,50 -

DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI (df)

È il distacco minimo tra fronti prospicienti dei fabbricati da rispettare nell'edificazione. Si esprime in ml.

Non si computano in tali distanze o distacchi le sole sporgenze esterne del fabbricato che abbiano funzione meramente ornamentale o accessoria con oggetto massimo di mt. 1,50 -

In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela (comma 1-ter. dell'art. 2bis del DPR 380/2001 TUE in vigore).

N.B. Non costituiscono parziali difformità dal progetto approvato le variazioni ai parametri edilizi che non superino, per ciascuno di essi, la tolleranza di cantiere del 2% (art. 34bis, DPR 380/2001 richiamato).

Criteri di utilizzazione delle aree – Parametri edilizi

Per l'applicazione della presente normativa ci si avvale dei seguenti criteri:

ALTEZZA DEL FABBRICATO (H)

L'altezza di un fabbricato si misura in metri lineari ed è pari alla media ponderata delle altezze delle pareti (HP), così come definite nel successivo paragrafo 12.4). Tale altezza non può superare i limiti fissati dalla disciplina urbanistica. (v. anche Appendice 1 - SCHEMI ILLUSTRATIVI ED INTERPRETATIVI DEI PARAMETRI EDILIZI)

L'altezza minima netta interna dei locali residenziali è stabilita dal Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975.

Si stabilisce inoltre l'altezza minima netta dei locali commerciali aperti al pubblico in m. 3,00, mentre per i locali privati l'altezza minima netta resta fissata in m. 2,70.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione della Variante delle presenti NTA, come definiti nel successivo art. 15, lettere a), b), c), d) e) ed f), è consentita la conservazione delle altezze esistenti.

LINEA DI GRONDA (LdG)

La linea di gronda è quella linea orizzontale che coincide con l'intradosso dell'ultimo solaio piano di copertura del fabbricato. Nel caso di solaio inclinato la linea di gronda è individuata dall'intersezione tra la facciata esterna della parete perimetrale e la linea dell'intradosso del solaio di copertura.

Nel caso di edifici industriali, artigianali e commerciali la linea di gronda coincide con l'intradosso delle travi di copertura.

LINEA DI TERRA (LT)

La linea di terra è la linea che definisce l'andamento del marciapiede stradale o quello della sistemazione esterna dell'edificio, se sono previsti sbancamenti, o ancora della quota naturale del terreno, se a contatto con le pareti dell'edificio.

ALTEZZA DELLE PARETI (HP)

L'altezza di ciascuna delle pareti esterne del fabbricato è data dalla media ponderata delle distanze verticali, espresse in metri lineari, misurate dalla linea di terra all'intradosso del solaio piano di copertura (LdG). Nel caso di solaio inclinato si computa al punto medio dell'intradosso della falda di copertura.

Oltre l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale sono consentite solo le coperture. Nel caso di copertura a terrazza l'eventuale parapetto pieno non può superare l'HP per più di metri 1,20.

Non si considerano le altezze relative ai volumi tecnici, come definiti nella Circolare Min. LL.PP. del 31/01/1973, n°2474, purché contenuti in limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta dell'edificio.

Le coperture a falda non possono avere pendenza superiore al 40 %.

I colmi delle stesse, unitamente ai volumi dei corpi scala, degli extracorse e dei locali motore degli ascensori, degli eventuali pergolati (in legno, in ferro o in muratura), non possono superare l'HP per più di metri 4,00. Essi in ogni caso non devono superare un'altezza pari alla metà del fronte del fabbricato cui si riferiscono. Gli aggetti delle falde di copertura, rispetto alle pareti perimetrali, non possono superare m.l. 1,50. Dovrà essere assunta la misura più restrittiva tra i suddetti limiti.

Le coperture, così come definite nella loro consistenza massima dal comma precedente, ferma restando tale consistenza, possono essere scomposte in figure e volumi elementari e questi ultimi, a loro volta, essere disgregati, ruotati, traslati, compenetrati e riaggregati, ma non sovrapposti, in forme diverse da quella iniziale. Nel caso di coperture curve, la medesima curva deve essere contenuta nella sagoma massima ammissibile come sopra definita.

Le suddette elaborazioni compositive dovranno essere compiutamente illustrate con opportuni grafici al fine di dimostrare la coerenza delle soluzioni progettuali adottate con la consistenza massima delle coperture così come definita nei precedenti commi del presente articolo.

I volumi elementari nei quali può essere scomposta la copertura ed i locali sottotetto, al netto delle intercapedini di isolamento e degli arredi a muro, non dovranno avere mai altezza all'imposta inferiore a mt. 1,80 per la loro eventuale destinazione residenziale.

Al di fuori della sagoma massima ammissibile sopra definita è consentita la previsione e realizzazione di sovrastrutture a carattere tecnologico – funzionale per il contenimento del consumo energetico (pannelli isolanti, strati di isolamento termico e simili), o di protezione dalle avversità atmosferiche (cornici, cornicioni, scossaline, copertine e simili) o, ancora, di protezione all'affaccio (parapetti e simili) o, infine, di protezione dal soleggiamento (pergolati e simili), purché coerenti con le soluzioni progettuali tecniche ed architettoniche.

VOLUME DEL FABBRICATO (V) – ved. anche art. 11.6 – Superficie edificabile

Il volume si misura in metri cubi ed esprime il prodotto tra la superficie coperta (Sc) e l'altezza dell'edificio (H).

Negli edifici ricadenti nelle zone A, B e C sono esclusi dal computo del volume (ed anche dalla Superficie edificabile – v. par. 11.6):

1. I portici e le gallerie ad uso pubblico (così definiti a mezzo di apposita convenzione da registrare e trascrivere);
2. I portici e le gallerie ad uso privato, posti ai livelli inferiori al primo, quando:
 - a) sono addossati al fabbricato ed hanno profondità (per i portici) e larghezza (per le gallerie) non superiore a metri 3;
 - b) ricadono all'interno della superficie coperta (Sc) senza limitazioni di profondità ed hanno superficie non superiore al 30% della medesima Sc.
3. Le logge poste ai piani superiori. La loro superficie non viene sommata alla superficie del portico e delle gallerie ad uso privato: per esse valgono le stesse limitazioni di quest'ultima.
4. gli spazi completamente aperti su due lati anche non consecutivi ed anche se interrotti dalle strutture portanti quali travi, pilastri, colonne, setti murari, ..., anche se coperti, quali balconi e simili;
5. i cortili (o patii) quando la loro superficie lorda è compresa nel limite del 30% della Superficie occupata (Sc) dall'edificio;

6. *le chiostrine nel limite del 15% della Superficie coperta (Sc) dall'edificio ed i pozzi luce nel limite del 5% della Superficie coperta (Sc) dall'edificio;*
7. *i giardini d'inverno, purché la loro superficie utile interna non ecceda il 20% della Superficie utile abitabile;*
8. *Le parti di edificio e i locali interrati o seminterrati, di altezza netta interna non superiore a mt 2,40, purché non abitabili e destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive ovvero garage, con vincolo permanente d'uso da trascriversi nei registri immobiliari, la cui altezza media ponderata fuori terra - fino all'intradosso del solaio – non superi mt. 0,70. Qualora venga superato tale limite, l'eccedenza dovrà essere computata ai fini della determinazione delle altezze e del volume.*
9. *I locali a piano terra di altezza non superiore a mt 2,40 adibiti ad autorimesse, con vincolo permanente d'uso da trascriversi nei registri immobiliari, sino ad una superficie massima pari al 20% della superficie utile residenziale ed al 30% della superficie utile a diversa destinazione (commerciale, direzionale, turistica, ecc..).*
10. *I locali completamente interrati purché non siano destinati ad abitazione, uffici, sedi di attività commerciali e produttive.*
11. *Le autorimesse realizzate ai sensi della Legge 122/1989 a servizio delle residenze esistenti, purché contenute nel limite massimo di 0,10 mc/mq di Sf. Le parti escluse dal computo del volume non concorrono alla determinazione dell'altezza delle pareti (HP) e del numero dei piani realizzabili, anche nel caso di loro destinazione residenziale.*
12. *Nei fabbricati con destinazione residenziale localizzati in zona agricola, il volume si computa come per quelli ricadenti nelle zone A, B e C di cui al punto 12.5, con le stesse esclusioni.*
13. *Negli edifici destinati ad annessi da realizzare in zona agricola, la superficie dei portici, delle gallerie, delle logge e dei garage è ricompresa in quella degli annessi e, quindi, sottoposta alle corrispondenti limitazioni (150 mq./ha).*

Per gli edifici produttivi la Superficie Edificabile coincide con la Superficie Coperta maggiorata dalle superfici lorde dei piani superiori al piano terra degli edifici con destinazione commerciale, direzionale, uffici e servizi. Sono escluse le superfici coperte da silos.

I seguenti interventi che contribuiscono in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termica ed acustica e al contenimento dei consumi energetici non sono considerati, e quindi non vanno computati, ai fini del calcolo del volume (V), dell'altezza (HP) del presente comma e della superficie coperta (Sc).

Nel caso di edifici di nuova costruzione:

- a) *lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri;*
- b) *il maggior spessore dei solai;*
- c) *tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo.*

Non sono considerati, e quindi non vanno computati, ai fini del calcolo del volume (V), dell'altezza (HP) del presente comma e della superficie coperta (Sc) del precedente art. 11.7, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne,

nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

Le suddette caratteristiche dovranno essere formalmente documentate sia in fase di progettazione, sia in fase di realizzazione, sia infine di collaudo finale, se ed in quanto finalizzate all'uso di fonti energetiche alternative ed al miglioramento ambientale e qualitativo dell'edificato e del territorio in genere, nonché alla resistenza termica passiva degli edifici, e dimostrate mediante apposite relazioni tecniche, corredate da calcoli e grafici esplicativi completi, sia degli aspetti termici ed acustici sia dei parametri edilizi (Superficie coperta - Sc, Altezza delle pareti - HP, Volume del fabbricato - V) , comprendenti anche le sezioni significative dell'edificio ed i particolari costruttivi, integrative degli atti progettuali necessari per l'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi e delle permessi di costruire, nonché mediante gli atti di collaudo finali.

Le modalità di calcolo di cui agli ultimi tre capoversi si applicano alle nuove costruzioni, ed agli interventi edilizi sulle costruzioni esistenti, di cui alle lettere b), c), d) ed e) dell'art.30 della L.R. 18/1983 nel testo vigente, compatibilmente con la salvaguardia della composizione architettonica delle facciate, murature, elementi costruttivi e decorativi di pregio storico – artistico, nonché con le eventuali necessità di rispettare gli allineamenti esistenti, sia orizzontali sia verticali, caratterizzanti cortine continue di edificazioni urbane.

SAGOMA DEL FABBRICATO

La sagoma del fabbricato è la figura geometrica solida emergente dal livello stradale o di campagna o di sistemazione del terreno, cui si riferiscono i precedenti parametri edilizi ai fini della determinazione di quelli urbanistici, delimitata dai vari piani – verticali, orizzontali ed inclinati – che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, compresi eventuali corpi di fabbrica aggettanti, ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico come le coperture, le pensiline ed i balconi a sbalzo (quando non superano l'aggetto che comporta rispetto delle distanze, v.), i cornicioni e gli spioventi, gli elementi ornamentali.

FRONTE DELL'EDIFICIO

Il fronte di un edificio è la figura piana delimitata dai vari spigoli – verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tenere conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi”.

DISTANZA TRA FRONTI

Per distanza tra i fronti degli edifici si intende la distanza tra le proiezioni verticali della parte fuori terra dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, tra le pareti prospicienti. Sono compresi, pertanto, bow-windows e balconi chiusi ma sono esclusi:

i balconi aperti, le pensiline, i cornicioni e simili fino a ml 1,50 di sporgenza complessiva;

le gradinate aperte, anche se coperte, di larghezza complessiva non superiore a ml 1,50;

le rampe di accesso.

Nel caso di aggetti di maggiore sporgenza, il distacco dovrà essere aumentato di una quantità pari alla differenza tra la misura effettiva della sporgenza e quella sopra stabilità.

La distanza tra pareti di edifici prospicienti è fissata in ml 10,00 ovvero pari a quella della massima altezza dei fronti.

Nel caso di facciate con direttrici non parallele, la distanza tra pareti da considerare è quella definita dalla proiezione dello spigolo di un edificio sulla facciata dell'altro. Non costituisce, però, distanza la parte della facciata non proiettante.

Nel caso di fronti non paralleli alla linea di confine, la distanza va misurata dai punti più vicini.

In caso di fabbricati esistenti edificati sulla linea di confine con pareti cieche, è consentita al confinante la costruzione in aderenza o in appoggio, nel rispetto delle norme del Codice civile.

DISTACCO DAI CONFINI E DAL FILO STRADALE

È la distanza tra la linea di confine tra diverse proprietà o tra il confine stradale, così come definito nell'art. 3 del D.Lgs. 30 aprile n° 285, e la proiezione della parte fuori terra del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, compresi i bow-windows o balconi chiusi e le gradinate aperte (anche se coperte) di aggetto complessivo superiore a mt 1,50, esclusi però i balconi aperti, le pensiline, i cornicioni e simili fino a mt 1,50 di sporgenza complessiva, le rampe di accesso.

Nel caso di aggetti di maggiore sporgenza, il distacco dovrà essere aumentato di una quantità pari alla differenza tra la misura effettiva della sporgenza e quella sopra stabilità.

Il distacco dei fabbricati dai confini è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Sono ammesse costruzioni sulla linea di confine solo se le parti interessate hanno stipulato formale accordo, nei modi di legge. In tale caso al confinante è concessa la possibilità di eventuale futura costruzione in aderenza o in appoggio.

Nel caso di strutture o porzioni di esse completamente interrato e non poste a confine, la distanza minima di intervento dal confine di proprietà privata o pubblica dovrà essere non minore a mt 3,00.

Le pensiline e le tettoie delle recinzioni costruite in corrispondenza degli accessi dalle strade, non possono in alcun caso sporgere verso il fronte stradale oltre la distanza ammessa per le recinzioni.

Nelle zone esterne ai centri abitati, come delimitati ai sensi del Codice della Strada, sono da rispettare le distanze previste nei Regolamenti attuativi del Codice stradale vigente.

SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del Perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) Patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, e all'ultimo piano di un edificio a più piani, con visuali minime non inferiori a m.4 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4.*
- b) Cortile: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la visuale libera normale davanti ad ogni finestra è superiore a m.6 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che lo circondano.*
- c) Chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m.20 e con visuale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.4.*

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune, a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione dei suddetti spazi, se non realizzati con siepi.

Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Ove non sia possibile rispettare le distanze minime tra edifici stabilite dalle presenti NTA e non ricorrano nemmeno le condizioni per la configurazione e progettazione di spazi interni agli edifici come sopra definiti e caratterizzati, si potrà prevedere l'accostamento o aderenza di edifici purché il "collegamento" interessi stabilmente tutto il fronteggiamento degli edifici ed abbia una copertura integrata, sia architettonicamente che nella struttura, con quella dell'edificio.

Applicazione degli indici urbanistici ed edilizi

Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano in tutti i casi in cui le presenti Norme Tecniche prevedano interventi organici di tipo urbanistico ed edilizio ovvero nel caso in cui siano introdotti come elementi di verifica della capacità insediativa globale del Piano.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti nei casi di intervento edilizio diretto e/o sulla base delle previsioni dello strumento urbanistico attuativo
