

NORMATIVA DI PIANO

La normativa di piano elenca tutti gli interventi che possono o debbono essere attuati nell'intera zona di recupero.

Il rilascio della concessione edilizia e' chiaramente subordinato al rigoroso rispetto delle norme di prescrizione elencate per ciascun lotto d'intervento.

Per i parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento alle definizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. adottato dal consiglio comunale in data 22/11/1985 con delibera n° 718.

Gli interventi ammessi su ciascun lotto sono individuati da sigle o gruppi di sigle secondo le tre caratteristiche fondamentali:

- a) caratteristiche tipologico distributive ed igienico sanitarie;
- b) caratteristiche strutturali,costruttive e di annesso;
- c) caratteristiche d'uso.

Nei lotti liberi si applica la normativa piu' restrittiva tra quella del PRG vigente e del PRG adottato al momento della realizzazione dell'intervento.

Per i servizi,negli elaborati progettuali,sono state retinate esclusivamente le nuove aree (cioe' quelle non previste dal PRG '85).Rimangono con le stesse destinazioni le aree a servizi previste dal PRG '85 e per le nuove si applicano le norme tecniche di attuazione del gia' citato P.R.G. adottato dal consiglio comunale in data 22/11/1985 con delibera n° 718.

- a.0 - Caratteristiche tipologico distributive ed igienico sanitarie.
- a.1 - Si prescrive l'eliminazione delle superfetazioni che alterano i prospetti delle unita' edilizie.
- a.2 - Si prescrive la demolizione dei corpi accessori (box,baracche,ecc.) e dei recinti,quando questa comporti una migliore utilizzazione degli spazi liberi pubblici e privati.
- a.3 - Si consente la possibilita' di aggregazione di piu' lotti minimi d'intervento.
- a.4 - Si consente l'installazione di servizi igienici con sola illuminazione artificiale in presenza di sistemi di ventilazione forzata.
- a.5 - Si consente l'installazione di cucina con sola illuminazione artificiale in presenza di sistemi di ventilazione forzata.

b.0 - Caratteristiche strutturali,costruttive e di annesso.

b.1 - Si consente la demolizione e la ricostruzione e la sopraelevazione delle singole unita' edilizie secondo i seguenti modi:

superficie coperta: Non superiore alla esistente se maggiore a mq. 100 (esclusa la superficie dei corpi accessori). E' consentito l'ampliamento negli spazi liberi delle singole unita' edilizie fino ad un massimo di mq. 100 (compresa la superficie preesistente);

numero di piani: E' consentito un numero massimo di 3 piani fuori terra (compreso gli eventuali preesistenti).E' consentito un numero maggiore di piani se preesistenti;

altezza massima: L'estradosso dell'ultimo solaio deve essere posto ad una quota non superiore a m. 10.50, o alla preesistente se maggiore;

distacco dai confini : Quando l'edificio non e' in aderenza,il distacco minimo dai confini non puo' essere inferiore a m. 1.50;quello dai fabbricati non puo' essere inferiore a m. 3.00;

distanza dalla strada: Il fronte dell'edificio (sia la parte di nuova costruzione che eventualmente la preesistente) deve porsi ad una distanza dalla strada pari o superiore a quella della linea evidenziata in planimetria;

copertura: E' permessa la copertura piana o inclinata con una pendenza massima del 50%,impostata a livello dell'ultimo solaio;le coperture inclinate dovranno essere a quattro falde per le case isolate e potranno essere a due falde per le case a schiera.

b.2 - Si consente la demolizione e la ricostruzione delle singole unita' edilizie secondo i seguenti modi:

- superficie coperta: non superiore alla preesistente (esclusa la superficie dei corpi accessori);
- numero dei piani: e' consentito un numero massimo di 3 piani fuori terra;
- altezza massima: l'estradosso dell'ultimo solaio deve essere posto ad una quota non superiore a m. 10,50;
- distacchi: la ricostruzione deve avvenire all'interno della linea di massimo ingombro evidenziata nella planimetria; comunque il distacco minimo dai confini non puo' essere inferiore a m. 1,50; quello dai fabbricati non puo' essere inferiore a m. 3,00;
- coperture: e' permessa la copertura piana o inclinata a quattro falde, con una pendenza massima del 50%, impostata a livello dell'ultimo solaio;
- parcheeggi: si prescrive la realizzazione di parcheggi, al piano interrato o seminterrato, con altezza netta massima pari a m. 2,50, dell'ampiezza di almeno 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione.

b.3 - Si consente la costruzione previa demolizione dell'esistente, nei seguenti modi:

- indice di utilizzazione fondiaria: e' ammesso un indice di utilizzazione fondiaria massimo pari a 0,50 mq./mq. ;
- altezza massima: l'estradosso dell'ultimo solaio deve essere posto ad una quota non superiore a m. 12,00;
- distacco dai confini: il distacco minimo dai confini interni deve essere uguale a m. 10,00;
- distanza dalla strada: il fronte dell'edificio deve porsi ad una distanza dalla strada pari o superiore a quella della linea evidenziata in planimetria;

copertura: e esclusivamente permessa la copertura piana;

parcheggi: Si prescrive la realizzazione di parcheggi pari a mq. 1,00 ogni mq. 6,00 di superficie utile;

Si prescrive la realizzazione del piano terreno a porticato per almeno il 60% della superficie coperta.

6.4 - Si consente la demolizione e la ricostruzione con intervento unitario coordinato fra gli edifici contigui contrassegnati dalla stessa sigla secondo i seguenti modi:

superficie coperta: non superiore al 80% della preesistente (esclusa la superficie dei corpi accessori);

numero dei piani: e' consentito un numero massimo di 3 piani fuori terra;

altezza massima: l'estremita' dell'ultimo solaio deve essere posto ad una quota non superiore a m. 10,50;

distacco dai confini: il distacco minimo dai confini interni deve essere uguale a m. 5,00;

distanza dalla strada: Il fronte dell'edificio deve porre ad una distanza dalla strada pari o superiore a quella della linea evidenziata in planimetria;

copertura: e' permessa la copertura piana o inclinata a quattro falde, con una pendenza massima del 50%, impostata a livello dell'ultimo solaio;

parcheggi: si prescrive la realizzazione di parcheggi, al piano interrato o seminterrato, con altezza netta massima pari a m. 2,60, dell'ampiezza di almeno 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione.

- b.13- Si prescrive l'intervento unitario coordinato fra tutti gli edifici contigui contrassegnati con la stessa sigla. L'eventuale ampliamento fino a mq. 100 (compresa la superficie preesistente), previsto in altra norma, e' consentito per ciascuna unita' edilizia originaria.
- b.14- Gli eventuali locali del sottotetto dovranno essere chiaramente adibiti a locali a servizio delle unita' abitative sottostanti e non possono nel punto piu' alto avere altezza superiore a m. 2,30; sono escluse controsoffittature e doppi solai, mentre per la illuminazione naturale dei locali, le superfici trasparenti non possono essere superiori a 1/20 della superficie dei locali medesimi.
- b.15- Gli eventuali locali interrati o seminterrati dovranno essere chiaramente adibiti a locali a servizio delle unita' abitative sottostanti e dovranno avere un'altezza netta massima pari a m. 2,60; quando e' possibile l'accesso carrabile, dovranno essere destinati per almeno il 50% della superficie a parcheggio. I locali seminterrati non potranno uscire fuori terra per piu' di cm. 30.
- b.16- Il rilascio della concessione edilizia e' subordinato all'esibizione dell'atto unilaterale d'obbligo, in cui il proprietario si impegna a cedere gratuitamente al comune l'area compresa tra l'edificio e la strada. Nel caso in cui il presente piano preveda una nuova strada, il proprietario dovra' impegnarsi a cedere gratuitamente al comune anche l'area su cui sorgera' la nuova strada.

c.0 - Caratteristiche d'uso.

c.1 - Si consente oltre alla destinazione d'uso residenziale anche diversa destinazione. Sono consentiti quindi, oltre alla residenziale:

- artigianato compatibile con la residenza ed il commercio al minuto,
- servizi, uffici privati, uffici commerciali, tecnici, legali, artistici, ecc...
- pubblici esercizi,
- amministrazione pubblica e privata, credito e assicurazioni,
- attrezzature di uso pubblico,
- associazioni politiche e/o sindacali,
- servizi ricreativi,
- autorimesse.

c.2 - Si escludono:

- magazzini merci all'ingrosso, depositi, industrie, artigianato produttivo e qualsiasi altro produttore inquinamento atmosferico e/o acustico o che introduca rifiuti inquinanti nel sistema fognante.

c.3 - Si prescrive la esclusiva destinazione a parcheggio pubblico.

c.4 - Si prescrive la destinazione d'uso a servizio dell'ospedale.

c.5 - Si prescrive l'esclusiva utilizzazione per attrezzature religiose.

c.6 - Si prescrive l'esclusiva destinazione ad attrezzature scolastiche di grado superiore alla scuola dell'obbligo.

c.7 - Si consente la destinazione d'uso ad albergo.