

COMUNE DI APRILIA

Provincia di Latina

NUCLEI ABUSIVI URBANISTICAMENTE RECUPERATI

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO
IN VARIANTE **ART. 4 L.R 36/87**

ELABORATO DI RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

Norme Tecniche di Attuazione
Piani Particolareggiati Esecutivi

P8	SISTEMI: CAMPOLEONE CAMPO DI CARNE
ELABORATO	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SINDACO
ANTONIO TERRA

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
GIORGIO GIUSFREDI

IL DIRIGENTE
ARCH. PAOLO FERRARO

Sommario

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI	1
Art. 1 – Campo d’applicazione	1
Art. 2 – Riferimento ad altre prescrizioni normative e regolamentari	1
Art. 3 – Aggiornamento automatico e periodico del testo normativo	1
Art.4 – Efficacia del piano	1
Art. 5 - Contrasto di prescrizioni.....	1
Art.6 – Obiettivi ed azioni del piano	1
Art. 7 - Contenuti ed elaborati del piano attuativo.....	2
1. ELABORATI DI ANALISI (A).....	3
2. ELABORATI PROGETTUALI (P)	3
Art. 8 – Norme comuni per l’edificazione nelle sottozone “BP”, “BD”, “BC”, “CP” e i-interesse comune	3
Art. 9 – Destinazioni d’uso ammissibili	5
CAPO II – Disposizioni specifiche per le trasformazioni previste.....	6
Art. 10 – Norme per l’edificazione della Sottozona “BP”, Tessuto edificato “satturo”	6
Art. 11 – Norme per l’edificazione della Sottozona “BD”, completamento residenziale ad attuazione diretta	7
Art. 12 – Norme per l’edificazione della Sottozona “BC”, completamento residenziale ad attuazione convenzionata.....	8
Art. 13 – Norme per l’edificazione della Sottozona “CP”, aree di riqualificazione per il reperimento dei servizi pubblici	9
Art. 14 – Aree destinate a standard urbanistici	10
Art. 15 – Viabilità carrabile pubblica	10
Art.16 – Viabilità pedonale e ciclabile di connessione nel Sistema e fra Sistemi	11
Art.17– Viabilità privata	11
Art.18 – Aree a parcheggio pubblico	11
Art.19 – Spazi pubblici: piazze, aree pedonalizzate e spazi verdi	11
Art.20– Attrezzature per l’istruzione e di interesse comune	12
Art.21 – Superamento delle barriere architettoniche nelle dotazioni pubbliche	12
CAPO III – Attuazione delle previsioni di piano	12
Art. 22 – Formale ricognizione delle condizioni per il rilascio dei permessi di costruire nelle sottozone “BC” e “CP”	12
ALLEGATO 1 Prescrizioni Verifica di Assoggettabilità a VAS	
ALLEGATO 2 Prescrizioni Parere ex art. 89 DPR 380/2001	
ALLEGATO 3 Elenco essenze arboree Progetto Ossigeno Regione Lazio “Territorio dei comuni della provincia di Latina”	

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Campo d'applicazione

Le presenti norme tecniche di attuazione regolamentano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nell'ambito del presente piano attuativo.

Gli interventi sono assoggettati al rispetto delle presenti norme e alle prescrizioni contenute negli elaborati grafici costitutivi del piano.

Art. 2 – Riferimento ad altre prescrizioni normative e regolamentari

Per quanto non previsto dalle norme tecniche di attuazione che seguono, valgono le norme di legge e regolamentari, statali, regionali e comunali vigenti.

Art. 3 – Aggiornamento automatico e periodico del testo normativo

Le presenti norme si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti: statali, regionali, e di eventuali strumenti urbanistici sovraordinati. In tali casi in attesa di formale recepimento, si applica la normativa sovraordinata.

Con cadenza annuale le presenti norme saranno aggiornate per assumere formalmente le norme sopravvenienti.

Art.4 – Efficacia del piano

Il termine massimo per l'attuazione del piano attuativo è stabilito in dieci anni dalla sua approvazione. Trascorso detto termine, il piano resterà soggetto alle disposizioni dell'art. 17 della Legge 17 agosto 1942, n.1150 per la parte che risulterà inattuata. A decorrere dalla data d'adozione e fino alla sua approvazione, comunque entro un periodo massimo di cinque anni, si applicano, nei casi di contrasto con norme previgenti, le misure di salvaguardia obbligatorie di cui all'art.12 – comma 3 del T.U delle disposizioni di legge e regolamentari in materia edilizia approvate con il D.P.R 6 giugno 2001, n.380.

Art. 5- Contrasto di prescrizioni

In caso di contrasto fra prescrizioni grafiche e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

In caso di contrasto fra elaborati a diversa scala o fra elaborati diversi, prevale la scala di maggior dettaglio.

Art.6 – Obiettivi ed azioni del piano

Il piano individua i seguenti obiettivi:

1. Riqualificazione dei nuclei e loro inserimento nel territorio e nell'organismo urbano;
2. Potenziamento e costruzione delle opere di urbanizzazione per l'accessibilità e dei servizi a rete; creazione dei servizi pubblici mancanti;

3. Conservazione degli assetti geomorfologici, tutela e valorizzazione degli elementi naturali esistenti;
4. Incentivazione delle possibilità di creazione di attività non residenziale compatibili con il contesto urbanistico e finalizzate all'aumento della complessità dei tessuti urbani.

Art. 7 - Contenuti ed elaborati del piano attuativo

Il piano, redatto ai sensi dell'art 8 della L.R 28/80, assume e sviluppa le scelte della Variante Speciale per il Recupero dei Nuclei Abusivi approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 622 del 21.12.2012; esplica gli effetti di cui all'articolo 9 della medesima L.R 28/80 e costituisce il piano attuativo ai sensi dell'articolo 4 della LR 36/1897, in quanto in variante della suddetta "Variante Speciale per il Recupero dei Nuclei Abusivi", a cui apporta le seguenti modifiche:

- a) Le modifiche di cui all'articolo 1 comma 1 lettere c e d della L.R. 36/87 per quanto attiene rispettivamente il reperimento all'esterno dei nuclei di aree a standard e l'inclusione di edifici adiacenti al nucleo;
- b) Le modifiche di cui all'art.4 della medesima legge consistenti nel superamento di quanto rilevato dall'Amministrazione Regionale competente fra il contenuto della delibera di approvazione della variante speciale, in particolare in sede di parere del CRpT inerente il residuo di cubatura disponibile per il completamento edilizio e la previsione contenuta nelle NTA che indicava un indice di utilizzazione pari a 0.20mq/mq per tutti i lotti di completamento, mediante la previsione di un indice territoriale di 0.20 mq/mq per tutti i lotti di tutte le sottozone individuate.

Il presente piano attuativo recepisce altresì le prescrizioni:

- delle Determinazioni Regionali inerenti la Verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- delle Determinazioni Regionali relative ai Pareri ex art. 89 DPR 380/2001 e della DGR n. 2649/1999 e s.m.i..

Il Piano attuativo contiene:

- a. Le indicazioni delle superfici stradali e dei parcheggi pubblici;
- b. Le indicazioni degli spazi destinati ai servizi pubblici e al verde pubblico;
- c. Le aree soggette a speciali vincoli o sottratte all'edificazione;
- d. La zonizzazione delle aree destinate alla edificazione suddivise in quattro sottozone:
 - Sottozona "BP" – Tessuto edificato;
 - Sottozona "BD" – Completamento residenziale ad attuazione diretta;
 - Sottozona "BC" – Completamento residenziale ad attuazione convenzionata;

- Sottozona “CP” – Aree di riqualificazione per il reperimento dei servizi pubblici. Il PPE per implementare la propria efficacia contiene inoltre:
 - e. Le connessioni viarie interne ed esterne ai nuclei;
 - f. Le Linee Guida per gli interventi pubblico-privato nella sottozona CP.

Il piano attuativo, è composto dai seguenti elaborati:

1. ELABORATI DI ANALISI (A)

Studi specialistici costitutivi dell’indagine geologico – vegetazionale:

- A0 Stralcio Variante approvata (rapp. 1:5000);
- A1 Individuazione ambito di intervento (CTR anno 2014, rapp. 1:5000);
- A2 Individuazione aerofotogrammetrica dell’ambito di riferimento (foto aerea 2014, rapp. 1:5000);
- A3 Stralcio del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR 2019, rapp. 1:5000);
- A4 Stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI 2015, rapp. 1:5000);
- A5 Viabilità, parcheggi ed attrezzature di servizio (CTR anno 2014 rapp. 1:5000);
- A6 Reti e sottoservizi (CTR anno 2014, rapp. 1:5000);
- A7 Vincoli paesaggistici, ambientali e idrogeomorfologici (base catastale, rapp. 1:2000);

2. ELABORATI PROGETTUALI (P)

- P0 Relazione Tecnica Illustrativa;
- P1 Adeguamento consistenza art. 1 LR. 36 del 1987 (base catastale aggiornata, rapp.1:2000)
- P2 Connessioni viarie interne ed esterne al Sistema;
- P3 Viabilità e Parcheggi (base catastale, rapp. 1:2000);
- P4 Attrezzature di servizio e verde pubblico (base catastale, rapp. 1:2000);
- P5 Reti e sottoservizi (base catastale, rapp. 1:2000);
- P6 Zonizzazione (base catastale, rapp. 1:2000);
- P7 Prescrizioni e linee guida per gli interventi pubblico- privati nella sottozona Cp;
- P8 Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 8 – Norme comuni per l’edificazione nelle sottozone “BP”, “BD”, “BC”, “CP” e i-interesse comune

L’edificazione relativa a nuove costruzioni in tutte le sottozone, ad esclusione della zona i – interesse comune, gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione nella sottozona BP, è disciplinata dalle seguenti prescrizioni di carattere generale.

1. I progetti da realizzare, all’atto della presentazione, dovranno essere corredati:
 - a) da un grafico rappresentativo dei profili di terreno “ante” e “post operam”. Fatte salve esigenze progettuali inerenti le fondazioni, i movimenti di terra finalizzati alla modificazione morfologica dello stato dei luoghi, devono essere contenuti nella misura non superiore a m

1,50 rispetto alle condizioni altimetriche preesistenti. Tutte le quote devono essere riferite a un caposaldo individuato in loco e riportato negli elaborati, inamovibile fino al termine dei lavori;

- b) da elaborati delle sistemazioni esterne comprendenti le recinzioni e la piantumazione delle alberature. Le recinzioni, relazionate alle caratteristiche del progetto, non potranno eccedere l'altezza di m 2,00 con parte muraria non superiore a m 1,00 limitatamente ai fronte strada; le alberature, da impiantare nella misura non inferiore a 1 esemplare ogni abitante potenziale (80 mc di edificazione), dovranno essere scelte preferibilmente dall'elenco di cui all'**ALLEGATO 3** delle presenti norme.
- c) da una descrizione analitica della dotazione dei parcheggi, ivi comprese, l'indicazione degli spazi di sosta e di manovra e le modalità di calcolo delle superfici da asservire o da vincolare;
- d) da un rilievo topografico che indichi la superficie dei singoli lotti interessati dagli interventi di nuova costruzione, di completamento, di demolizione e ricostruzione;
- e) dal rilievo di eventuali alberature di alto fusto per le quali vige l'obbligo del mantenimento o in caso di motivata impossibilità, del reimpianto o della sostituzione con esemplari della medesima essenza;
- f) da tutti gli elaborati tecnici, grafici e/o scritti, necessari alla descrizione analitica dei locali e degli impianti (caratteristiche generali, ingombri, sviluppo dimensionale, ecc.);
- g) dall'indicazione dettagliata delle modalità di applicazione delle prescrizioni contenute nell'art.4 co.2 e art.5 della L.R 06/2008 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e bioedilizia";
- h) da grafici progettuali attestanti, in conformità della vigente normativa, il superamento delle barriere architettoniche negli edifici;
- i) dal rispetto delle disposizioni esecutive espresse nel parere di compatibilità geomorfologica ex art. 89 DPR 380/2001 relativo ai Piani Particolareggiati Esecutivi dei Sistemi definiti dalla Variante Speciale dei Nuclei Abusivi di cui alla DGR 622/2012.

2. Nella realizzazione degli interventi è consentita:

- a) La realizzazione di aggetti oltre il filo del fabbricato purché essi non si inoltrino più di 1/3 della distanza minima dei limiti dei lotti. Sono fatti salvi i distacchi minimi tra gli edifici, stabiliti per le singole sottozone. Sono comunque consentiti aggetti massimi di 50 cm, in caso di fabbricati preesistenti alla data di adozione della presente normativa legittimi o legittimati, edificati a distanza inferiore dei distacchi minimi;
- b) La realizzazione di locali interrati per l'esclusiva destinazione ad accessori e volumi tecnici.

3. Per la realizzazione degli interventi è ammesso il trasferimento delle potenzialità edificatorie su altro lotto edificabile all'interno del medesimo piano particolareggiato esecutivo, sempre

nel rispetto dei limiti di altezza previsti dal piano medesimo e dai distacchi con gli altri immobili o strade;

4. Nella realizzazione delle trasformazioni è fatto obbligo di assicurare la permeabilità del lotto ai valori dei seguenti rapporti:
 - 50% per superfici del lotto fino a mq 1000
 - 75% sull'eccedenza, per superfici del lotto superiore a mq 1.000;

L'edificazione è inoltre subordinata al rispetto delle prescrizioni specifiche di cui al capo successivo.

5. Il distacco dalla viabilità pubblica e privata di uso pubblico di accesso ai nuclei deve essere non inferiore a m.5.

Gli interventi nelle zone individuate come i- interesse comune sono disciplinati dalle norme di PRG relative alle zone F corrispondenti (artt. 27, 28, 29 N.T.A. PRG Comune di Aprilia)

Art. 9 – Destinazioni d'uso ammissibili

Oltre la prevalente destinazione residenziale, è ammissibile l'insediamento di attività ad essa complementari: attività ricettive ed alberghiere, attività commerciali e direzionali, attività artigianali e pubblici esercizi, attività produttive non arrecanti pregiudizi sull'ambiente, nel limite massimo del 20% della volumetria complessiva residenziale da computare a scala di Sistema.

Non sono ammesse attività di grande distribuzione commerciale ai sensi della normativa vigente.

Fatto salvo l'esistente, l'insediamento delle attività complementari è ammesso unicamente nelle costruzioni disimpegnate dalla viabilità pubblica ovvero di uso pubblico. Devono altresì essere rispettate le dotazioni di parcheggi pubblici e privati previste dal PRG del comune di Aprilia e dalle leggi vigenti in materia. Il titolo abilitativo è subordinato alla trasformazione dello spazio antistante la costruzione da spazio privato a spazio di uso pubblico, limitatamente alle attività di piccola ristorazione, ovvero attività di pubblico servizio che determinino significativi afflussi di persone.

Per la realizzazione degli interventi finalizzati allo svolgimento delle suddette attività complementari è ammessa la concentrazione delle volumetrie disponibili nella misura della capacità edificatoria del lotto ovvero della volumetria assentita.

Saranno ammessi tutti gli interventi fino al raggiungimento del predetto limite del 20% delle volumetrie insediabili, da computarsi a scala di Sistema.

E' compito dell'Amministrazione quantificare la volumetria disponibile alla realizzazione delle suddette attività complementari in ciascun Sistema.

Attraverso apposita relazione, da redigere semestralmente, verrà pubblicata sul sito comunale la disponibilità di cubature da destinare ad attività complementari.

CAPO II – Disposizioni specifiche per le trasformazioni previste

Art. 10 – Norme per l'edificazione della Sottozona "BP", Tessuto edificato "saturato"

La Sottozona "BP" comprende l'insieme delle aree che presentano oltre ad una maglia viaria di riferimento, un processo di edificazione concluso a carattere prevalentemente residenziale con alcuni immobili destinati ad attività non residenziale.

In tali aree sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia e **demolizione e ricostruzione** come definiti dall'art. 3 del D.P.R n.380/2001 ed inoltre gli interventi di ampliamento nel limite dell'indice territoriale di ciascun nucleo, previo rilascio dei corrispondenti titolo edilizi di cui al medesimo DPR 380/2001.

Il permesso di costruire è subordinato:

- alla realizzazione della viabilità privata laddove nel Piano la stessa interessa il lotto oggetto di intervento;
- alla cessione al comune, a titolo di scomputo del contributo di miglioria di cui all'art.24 della legge 1150/42, del sedime della viabilità pubblica prevista.

La cessione con atto d'obbligo non comporta la perdita delle potenzialità edificatorie.

Per l'acquisizione di tali aree, resta comunque ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di utilizzare la potestà espropriativa.

Gli interventi di ampliamento sono assoggettati al rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Indice di edificabilità territoriale 0,60mc/mq (0,2mq/mq);
- tipologie edilizie ammesse: isolate, monofamiliari o plurifamiliari e case a schiera, nel rispetto dei seguenti parametri fisici:
- altezza massima di 8,00 m alla gronda o all'intradosso dell'ultimo solaio;
- distacchi dai confini 5,00 m;
- distacchi dalle pareti finestrate m 10,00;
- distacchi dalla viabilità pubblica interna ai nuclei m 5,00;
- realizzazione di superfici porticate fino al 30% della superficie coperta dell'edificio;
- spazi a parcheggio di cui alla Legge 122/89 per le volumetrie complessive insediate (esistenti e di ampliamento) nella misura 1/10 della cubatura, computando nella cubatura massima ammissibile il volume di tutte le costruzioni presenti sul lotto anche se aventi destinazione non residenziale;
- piantumazione per ogni lotto di alberature autoctone e naturalizzate nella misura di 1 albero ogni 80 mc di nuova costruzione o del volume totale post – ampliamento degli edifici esistenti;
- la sagoma di piani cantinati non può superare la sagoma d'ingombro dell'edificio sovrastante.

È ammesso il cambiamento di destinazioni d'uso per attività non residenziali a condizione che vengano garantiti gli spazi a parcheggio pubblico e privato afferenti la nuova destinazione.

È altresì ammessa la destinazione residenziale delle volumetrie/superfici oggi esistenti adibite a diversa destinazione, fino alla saturazione delle volumetrie comunque assentite o assentibili.

È ammesso il mantenimento delle attività produttive e di servizio esistenti a condizione che non arrechino pregiudizio all'ambiente, carichi urbanistici incompatibili con la maglia viaria esistente e siano in possesso delle aree di sosta.

I lotti ricadenti in sottozona BP sui quali insistono fabbricati non legittimi o legittimabili, ovvero non siano presenti fabbricati, si applicano le norme relative alla sottozona BD, di cui all'articolo successivo.

Art. 11 – Norme per l'edificazione della Sottozona "BD", completamento residenziale ad attuazione diretta

La Sottozona "BD" comprende le aree inedificate ricomprese in ambiti nei quali si è concluso il processo di frazionamento fondiario e definita la maglia viaria.

Gli interventi edificatori nei lotti liberi sono soggetti al rilascio diretto del permesso di costruire conformemente all'indice di utilizzazione territoriale di ogni nucleo.

Il permesso di costruire è subordinato:

- Alla realizzazione della viabilità privata laddove nel Piano la stessa interessa il lotto oggetto di intervento;
- Alla cessione al Comune, a titolo di scomputo del contributo di miglioria di cui all'art.24 della legge 1150/42, del sedime della viabilità pubblica prevista.

La cessione con atto d'obbligo non comporta la perdita delle potenzialità edificatorie.

Per l'acquisizione di tali aree, resta comunque ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di utilizzare la potestà espropriativa.

Gli interventi sono assoggettati al rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Indice di edificabilità territoriale 0,60 mc/mq;
- tipologie edilizie ammesse: isolate, monofamiliari o plurifamiliari e case a schiera, nel rispetto dei seguenti parametri fisici:
- altezza massima di 8,00 m alla gronda o all'intradosso dell'ultimo solaio;
- distacchi dai confini 5,00 m;
- distacchi dalle pareti finestrate 10,00 m;
- distacchi dalla viabilità pubblica interna ai nuclei m 5,00;
- realizzazione di superfici porticate fino al 30% della superficie coperta dell'edificio;
- spazi a parcheggio di cui alla Legge 122/99 per le volumetrie complessive insediate (esistenti e di completamento) nella misura 1/10 della cubatura computando nella cubatura massima ammissibile il volume di tutte le costruzioni presenti sul lotto anche se aventi destinazione non residenziale;

- la sagoma di piani cantinati non può superare la sagoma d'ingombro dell'edificio sovrastante;
- piantumazione per ogni lotto con alberature autoctone e naturalizzate nella misura minima di 1 albero ogni 80mc di nuova costruzione del volume totale post–ampliamento degli edifici esistenti.

Art. 12 – Norme per l'edificazione della Sottozona "BC", completamento residenziale ad attuazione convenzionata

La **Sottozona "BC"** comprende l'insieme di aree edificate caratterizzate da una maglia viaria definita e da una consistenza tale da richiedere la previsione di aree per la sosta.

Gli interventi edificatori nei lotti liberi sono soggetti al rilascio diretto del permesso di costruire conformemente all'indice di utilizzazione territoriale di ogni nucleo.

Il permesso di costruire è subordinato:

- Alla realizzazione della viabilità privata laddove nel Piano la stessa interessa il lotto oggetto di intervento;
- **Alla cessione pubblica degli spazi destinati dal Piano a parcheggi slarghi ecc;**
- Alla cessione al comune, a scomputo del contributo di miglioria di cui all'art.24 della legge 1150/42, del sedime della viabilità pubblica disimpegnate i comparti edificatori.

La cessione con atto d'obbligo non comporta la perdita delle potenzialità edificatorie.

Per l'acquisizione delle aree pubbliche resta comunque ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di utilizzare la potestà espropriativa.

Gli interventi sono assoggettati al rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Indice di edificabilità territoriale 0,60 mc/mq;
- tipologie edilizie ammesse: isolate, monofamiliari o plurifamiliari e case a schiera, nel rispetto dei seguenti parametri fisici:
- altezza massima di 8,00 m alla gronda o all'intradosso dell'ultimo solaio;
- distacchi dai confini 5,00 m;
- distacchi dalle pareti finestrate 10,00 m;
- distacchi dalla viabilità pubblica interna ai nuclei m 5,00;
- distacchi da viabilità pubblica pari a 5,00m;
- realizzazione di superfici porticate fino al30% della superficie coperta dell'edificio;
- spazi a parcheggio di cui alla Legge 122/99 per le volumetrie complessive insediate (esistenti e di completamento) nella misura 1/10 della cubatura computando nella cubatura massima ammissibile il volume di tutte le costruzioni presenti sul lotto anche se aventi destinazione non residenziale;

- la sagoma di piani cantinati non può superare la sagoma d'ingombro dell'edificio sovrastante;
- piantumazione per ogni lotto con alberature autoctone e naturalizzate nella misura minima di 1 albero ogni 80 mc di nuova costruzione del volume totale post-ampliamento degli edifici esistenti;

Art. 13 – Norme per l'edificazione della Sottozona "CP", aree di riqualificazione per il reperimento dei servizi pubblici

Trattasi di aree per l'edificazione integrata pubblico – privata, la cui trasformazione è subordinata alla redazione di un progetto urbanistico unitario ed alla stipula di un'apposita convenzione che preveda la cessione gratuita delle aree destinate agli standard urbanistici, nonché la progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione comprese nel comparto.

Il progetto urbanistico unitario deve comprendere elaborati grafici e descrittivi che consentono di valutare:

- a. l'aderenza degli obiettivi specifici dell'intervento proposto agli obiettivi generali di cui all'art.6;
- b. l'inserimento del progetto nel contesto insediativo, ambientale ed infrastrutturale, con particolare riferimento alla mobilità ciclo – pedonale;
- c. la presenza di funzioni integrate di interesse pubblico e privato.

Tale progetto dovrà riguardare l'insieme delle aree costituenti "comparto edificatorio" ai sensi dell'art. 23 della Legge Urbanistica n.1150/1942 ed è attuato tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28 bis del DPR 380/2001 come integrato dalla LR 36/1987 articolo 1 ter.

I singoli comparti edificatori costituenti unità fabbricabili, comprendono aree inedificate e costruzioni da trasformare, secondo speciali prescrizioni, conformemente all'indice di utilizzazione territoriale di 0,2 mq/mq (0,6mc/mq).

Le trasformazioni del comparto comprendono:

- La cessione delle aree destinate a viabilità e a standard pubblici nella misura del 50% del comparto con una tolleranza del 5%;
- La realizzazione della viabilità pubblica interna ai nuclei, le relative urbanizzazioni a rete, dei parcheggi pubblici e il verde attrezzato. È ammessa la suddivisione in sub – comparti previa approvazione da parte dell'Amministrazione del Progetto Urbanistico Unitario come in precedenza individuato.

Gli interventi di concentrazione della volumetria di comparto sono assoggettati al rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Indice di edificabilità fondiario di 0,4 mq/mq (1,2mc/mq);

- Altezza massima di 11,00 m alla gronda o all'intradosso dell'ultimo solaio;
- Distacchi dai confini 5,00 m;
- Distacchi dalle pareti finestrate 10,00 m;
- Distacchi dalla viabilità pubblica interna ai nuclei m 5,00;
- Realizzazione di superfici porticate fino al 30% della superficie coperta dell'edificio;
- Obbligo di realizzare negli edifici a destinazione mista (pubblico/privata) percorsi porticati prospicienti lo spazio pubblico;
- spazi a parcheggio di cui alla Legge 122/99 per le volumetrie complessive insediate (esistenti e di completamento) nella misura 1/10 della cubatura computando nella cubatura massima ammissibile il volume di tutte le costruzioni presenti sul lotto anche se aventi destinazione non residenziale;
- piani cantinati non debordanti dalla sagoma d'ingombro dell'edificio sovrastante;
- piantumazione per ogni lotto con alberature autoctone e naturalizzate nella misura minima di 1 albero ogni 80 mc di nuova costruzione del volume totale post –ampliamento degli edifici esistenti;
- cessione con atto di convenzione dell'area a destinazione pubblica.

Le previsioni della zonizzazione sono cogenti unicamente per la individuazione quali-quantitativa dell'area Cardine.

Nel nucleo capoluogo del sistema, l'area Cardine potrà subire variazioni di superficie unicamente per la previsione di un intervento integrato pubblico-privato per la realizzazione di spazi pubblici di aggregazione limitati da edifici in linea con mix di funzioni.

La restante quota da cedere al comune per aree a standard, fino alla concorrenza del 50% della superficie del comparto, sarà individuata in sede di progettazione del/i comparto/i rispettando il criterio di minimizzare l'estensione della viabilità pubblica di accesso alle pubbliche attrezzature.

Il comune, quando lo ritenga corrispondente all'interesse generale e qualora venisse offerta la cessione delle aree a destinazione pubblica, potrà provvedere alla implementazione delle presenti norme, rendendo cogenti le previsioni del progetto unitario, da approvare con atto di giunta, comprendente l'area a destinazione pubblica.

Con Deliberazione di Giunta Municipale i comparti di cui sopra possono essere suddivisi in sub-comparti, fatto l'obbligo del rispetto di tutti i parametri urbanistici indicati nel presente articolo.

[Art. 14 – Aree destinate a standard urbanistici](#)

Ferma restando l'utilizzazione pubblica, le destinazioni urbanistiche delle aree previste per le dotazioni di attrezzature e servizi, potranno essere modificate ed utilizzate con flessibilità rispetto alle esigenze dei nuclei.

[Art. 15 – Viabilità carrabile pubblica](#)

Nel Sistema sono presenti e previste due reti viarie:

- La viabilità principale costituita dalle strade urbane di quartiere;

La rete interna alle Isole Ambientali costituita dalle strade urbane locali, caratterizzate dalla velocità massima di 30 km/h. Si definisce isola ambientale la zona circoscritta, delimitata dalla viabilità principale in cui prevale la funzione residenziale, una parte di città nella quale vigono regole di circolazione che limitano la velocità.

- La rete principale lambisce e disimpegna le isole ambientali, mentre la rete interna alle isole serve direttamente le residenze con sezioni variabili per lo svolgimento di funzioni plurime della comunità.

La tavola della viabilità rappresenta le sezioni delle tipologie per le quali si prevede la realizzazione oppure l'adeguamento.

Art.16 – Viabilità pedonale e ciclabile di connessione nel Sistema e fra Sistemi

Nella riqualificazione ed integrazione della viabilità principale, di connessione fra i nuclei di un medesimo sistema o fra i diversi sistemi individuati (vedere Elaborato P2) è prevista la estensione dei percorsi pedonali esistenti e la realizzazione di percorsi ciclopedonali integrati nella viabilità principale.

Art.17– Viabilità privata

La realizzazione della viabilità privata, come rappresentata negli elaborati progettuali, dovrà essere Effettuata congiuntamente all'edificazione interessata.

Tale viabilità dovrà avere caratteristiche delle strade locali urbane, come in precedenza definite. Inoltre dovranno essere comunque rispettate le seguenti prescrizioni:

- sezione minima 7,00 m, salvo documentata impossibilità ad adeguare lo stato di fatto;
- realizzazione della rete di illuminazione;
- realizzazione di passi carrabili tale da consentire l'accesso ad un'area laterale che sia idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli;
- apposizione di specifico segnale.

Art.18 – Aree a parcheggio pubblico

Le aree a parcheggio pubblico, sono quelle ricadente nell'ambito delle sottozone "BC" e "CP". Esse corrispondono alla necessità di facilitare l'accesso alle attrezzature di interesse pubblico nonché a quella di rendere più fluido l'accesso alle residenze. Al fine di mitigare l'impatto, è necessario curare l'ambientazione attraverso pavimentazioni permeabili, quinte arboree con essenze che consentano un elevato ombreggiamento.

Le quinte arboree dovranno essere realizzate mediante l'utilizzo delle essenze autoctone o naturalizzate.

Art.19 – Spazi pubblici: piazze, aree pedonalizzate e spazi verdi

Trattasi di aree pedonalizzate, di spazi aperti prevalentemente pavimentati con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade

carrabili che in essi possono eventualmente confluire. La pavimentazione di tali aree deve essere coerente con le caratteristiche del contesto urbano, con i materiali e i colori delle facciate degli edifici prospicienti.

Nell'organizzazione degli spazi verdi, attrezzati a parco, occorre prevedere quanto possibile la continuità delle reti ecologiche, il mantenimento degli elementi naturalistici, il consolidamento del patrimonio vegetazionale mediante la creazione di piccoli boschi.

Nell'ambito di tali spazi è consentita la realizzazione di costruzioni per attività di servizio pubblico. Nel progetto deve essere garantita la proporzionalità della consistenza piano – volumetrica ai servizi insediabili nonché la organica funzionale connessione con il progetto del parco.

È auspicabile la progettazione condivisa con le varie espressioni della comunità al fine di facilitare la gestione e manutenzione di tali beni da parte della cittadinanza attiva.

Art.20– Attrezzature per l'istruzione e di interesse comune

Le attrezzature per l'istruzione riguardano gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo.

Le attrezzature di interesse comune sono costituite da quelle religiose, culturali, sociali ed assistenziali.

La loro realizzazione è subordinata al rispetto della relativa normativa di settore.

Tali attrezzature, unitamente ad interventi di Housing sociale, possono essere realizzate al verificarsi delle necessità nelle aree a verde pubblico, la cui dimensione complessiva ecceda le quantità minime di legge.

Art.21 – Superamento delle barriere architettoniche nelle dotazioni pubbliche

Nella progettazione e realizzazione delle dotazioni pubbliche riguardanti la viabilità pedonale, le aree a parcheggio, le piazze, le aree pedonalizzate e gli spazi verdi, le attrezzature di interesse comune, le attrezzature scolastiche, dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni di legge, statali e regionali, finalizzate al superamento delle barriere architettoniche.

CAPO III – Attuazione delle previsioni di piano

Art. 22 – Formale ricognizione delle condizioni per il rilascio dei permessi di costruire nelle sottozone "BC" e "CP"

Ad integrazione dei presupposti di cui all'art. 12 del D.Lgs 380/2001 nelle sottozone "BC" e "CP", preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire, l'Amministrazione Comunale effettuerà la puntuale ricognizione delle capacità delle reti idrico – fognanti e dei relativi impianti, provvedendo alla formalizzazione delle condizioni da porre a carico dei richiedenti.