



Spett.le **COMUNE DI APRILIA**
Al Sindaco;
al Dirigente IV Settore Urbanistica
c/o protocollogenerale@pec.comune.aprilia.it

OGGETTO: osservazioni alle Norme Tecniche di Attuazione (Elaborati P08_NTA) relative ai PPE di cui alle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 36 e n. 37 del 06/08/2021.

I sottoscritti Fioratti Spallacci Mauro e Di Marcantonio Bruno Consiglieri Comunali, in rappresentanza del gruppo consiliare di Aprilia Domani, con lo spirito di migliorare le N.T.A. di cui all'oggetto

PREMETTONO

- che le N.T.A. dei sistemi 3 Campoleone e 9 Campo di Carne siano di base anche agli altri sistemi dei nuclei abusivi urbanistici recuperati e da approvare successivamente, e siano unitari per tutti i sistemi presenti sul territorio al fine di avere una norma univoca per i nuclei abusivi recuperati;
- che le N.T.A. (norme tecniche di attuazione) siano prettamente tecniche e non contengano parti discorsive, note o elementi impropri che diano adito ad interpretazione di volta in volta diverse su problematiche uguali che si dovessero presentare per la loro applicazione;
- che per i nuclei storici in cui il centro del nucleo è identificato con una unica strada le aree CP (aree di riqualificazione per il reperimento dei servizi pubblici) poste sul fronte di dette strade, i servizi primari, verde, parcheggi, aree destinate per edifici pubblici/collettivi abbiano l'obbligo di attestare detti servizi sul fronte delle vie che costituiscono il cuore del nucleo e l'edificazione privata sia posta sul retro delle aree stesse.

Quindi

OSSERVANO

le NTA di cui all'oggetto nei seguenti punti specifici:

- le parti discorsive, le note a piè di pagina e gli allegati siano elementi impropri rispetto alla funzione specifica delle NTA di un Piano Urbanistico e quindi vengano cancellati o posti come allegato finale al solo fine promemoria dei fruitori delle norme;

- l'art. 9 "Destinazioni d'uso ammissibili" necessita di una maggiore articolazione circa la destinazione delle aree antistanti le attività produttive, aggiungendo al fine dell'art. *"in funzione delle attività svolte, fatte salve piccole attività che non determinano significativi afflussi si personale"*;
- all'art. 10 citare nel secondo capoverso tra gli interventi ammessi in modo esplicito anche l'intervento di demolizione e ricostruzione tra quelli possibili, dopo le parole ristrutturazione edilizia e prima di come definiti ecc. le parole *" o demolizione e ricostruzione"*, e nel terzo capoverso, la cessione con atto di convenzione non comporta la perdita delle potenzialità edificatorie venga riscritto in *"il trasferimento delle aree avvenga con atto di cessione e non comporta la perdita delle potenzialità edificatoria"*;
- agli art.li 11 e 12, anche qui sostituire la cessione con atto di convenzione non comporta la perdita delle potenzialità edificatorie venga riscritto in *"il trasferimento delle aree avvenga con atto di cessione e non comporta la perdita delle potenzialità edificatoria"*;
- all'art. 14 cancellare nel primo capoverso le parti comprese tra le parentesi (*in queste comprendono anche aree da destinarsi ad housing sociale*) e cancellare l'ultimo capoverso dalle parole *"Le aree a destinazione efficace attuazione delle previsioni"*;
- all'art. 20 cancellare sul secondo capoverso le parole *"unitamente ad interventi di Housing sociale"*;

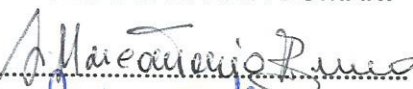
A titolo esemplificativo, di seguito si allegano le N.T.A. dove si evidenziano in giallo le parti da togliere, e in verde quelle da aggiungere, chiaramente le evidenziazioni indicate servono per comprendere in modo migliore ed intuitivo i punti trattati in queste osservazioni e saranno oggetto di un più approfondito esame da parte del C.C..

Con osservanza

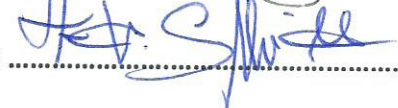
Aprilia 19/11/2021

Gruppo Consiliare di APRILIA DOMANI

Di Marcantonio Bruno



Fioratti Spallacci Mauro



N.T.A. modificate

INDICE

CAPO I – Disposizioni generali

- Art. 1 Campo d'applicazione
- Art. 2 Riferimento ad altre prescrizioni normative e regolamentari
- Art. 3 Aggiornamento automatico e periodico del testo normativo
- Art. 4 Efficacia del piano
- Art. 5 Contrasto di prescrizioni
- Art. 6 Obiettivi ed azioni del piano
- Art. 7 Contenuti ed elaborati del piano
- Art. 8 Norme generali per l'edificazione nelle sottozone "BP", "BD", "BC" e "CP"
- Art. 9 Destinazioni d'uso ammissibili

CAPO II – Disposizioni specifiche per le trasformazioni previste

- Art. 10 Norme per l'edificazione nella sottozona "BP", Tessuto edificato "saturo"
- Art. 11 Norme per l'edificazione nella sottozona "BD", Completamento residenziale ad attuazione diretta
- Art. 12 Norme per l'edificazione nella sottozona "BC", Completamento residenziale ad attuazione convenzionata
- Art. 13 Norme per l'edificazione nella sottozona "CP", Aree di riqualificazione per il reperimento dei servizi pubblici
- Art. 14 Aree destinate a standard pubblici
- Art. 15 Viabilità carrabile
- Art. 16 Viabilità pedonale e ciclabile di connessione fra i nuclei
- Art. 17 Viabilità privata
- Art. 18 Aree a parcheggio pubblico
- Art. 19 Spazi pubblici: piazze, aree pedonalizzate e spazi verdi
- Art. 20 Attrezzature per l'istruzione e di interesse comune
- Art. 21 Superamento delle barriere architettoniche nelle dotazioni pubbliche

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"

- ALLEGATO 1 Prescrizioni Verifica di Assoggettabilità a VAS – Determina Regionale n. G01591/2021
- ALLEGATO 2 Prescrizioni Parere ex art. 89 DPR 380/2001 – Determina Regionale n. G14682 del 04/12/2020
- 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 urbanistico edilizi interessanti le aree inedificate e le costruzioni comprese nell'ambito del presente piano attuativo gli interventi di trasformazione degli immobili esistenti ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL PRESENTE Piano Attuativo.

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

Art. 2 – Riferimento ad altre prescrizioni normative e regolamentari

Per quanto non previsto dalle norme che seguono, valgono, per quanto applicabile agli interventi pubblici e privati le seguenti norme di legge e regolamentari, statali, regionali e comunali elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- o La Direttiva ministeriale 12/04/1995 per la redazione ed adozione dei Piani urbani del traffico (PUT) di cui all'art.36 del dlgs 285/92;
- o Criteri ambientali minimi (Cam) di cui all'art.18 della legge 221/2015;
- o Regolamento regionale 18 Aprile 2005 n. 8 per la riduzione e prevenzione dell'inquinamento luminoso;
- o Legge regionale 6/2008 , Disposizioni in materia di architettura sostenibile e di Bioedilizia;
- o Legge regionale 10/2019 sulla promozione dell'amministrazione condivisa dei beni comuni;
- o Regolamento edilizio tipo (RET) del comune;
- o Regolamento comunale degli scarichi;
- o Prescrizioni contenute nella Determina Regionale n. G01591/2021 di esclusione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ex art. 12 D.Lgs 152/2006 e s.m.i. (ALLEGATO 1);
- o Determina n. G14682 del 04/12/2020 contenente prescrizioni relative a pareri ambientali e geologico vegetazionali ex art. 89 DPR 380/2001 e D.G.R. n. 2649/1999 e s.m.i. (ALLEGATO 2);
- o Determina di Giunta Regionale n. 539/2020 di approvazione del piano di risanamento della qualità dell'aria (PRQA contenente all'art. 5 delle relative NTA prescrizioni afferenti le misure di efficienza energetica degli edifici e dei relativi impianti)

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, sulla base delle criticità rilevate, in apposito report, saranno rimodulate al fine di elevare la loro efficacia e gli effetti sulla sostenibilità delle trasformazioni.

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

La formalizzazione degli obiettivi e delle azioni è funzionale al superamento di eventuali incertezze interpretative nell'applicazione delle previsioni di piano come risultanti dall'insieme degli elaborati, grafici ed descrittivi costitutivi del piano.

Il piano individua i seguenti tre obiettivi:

1. Riqualficazione dei nuclei e loro inserimento nel territorio e nell'organismo urbano per materializzare un'organizzazione policentrica a scala territoriale ed urbana;
2. Tutela e valorizzazione degli elementi naturali esistenti e loro connessione a sistema;
3. Costruire in modo condiviso un apparato progettuale, grafico/normativo rimodulabile in relazione alla verifica degli esiti per garantire l'efficace realizzazione degli interventi e la fattibilità delle realizzazioni.

Le azioni correlate al primo obiettivo sono:

- la realizzazione di micro polarità integrate nel territorio, costituite da attrezzature e spazi pubblici con capacità attrattiva di funzioni private compatibili con la residenza;
- il completamento del tessuto residenziale integrato con gli spazi per la sosta;
- la razionalizzazione della viabilità carrabile esistente e la realizzazione di percorsi pedonali, per garantire l'accessibilità in regime di sicurezza;

- l'insediamento dell'housing sociale nelle aree a standard eccedenti le dotazioni minime di legge. Le azioni correlate al secondo obiettivo sono:
 - la conservazione delle visuali verso i paesaggi naturali ed agricoli;
 - la realizzazione di corridoi verdi di connessione dei paesaggi con i nuclei con mantenimento ed utilizzo di specie autoctone;
 - la realizzazione della rete secondaria per l'adduzione dei reflui e l'estensione della rete idrica e della rete delle acque pluviali;
 - la realizzazione di attrezzature pubbliche (verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport). Le azioni correlate al terzo obiettivo sono:
 - la partecipazione nella fase di individuazione delle opzioni progettuali da parte dei soggetti interes-sati (rappresentanti della comunità, delle associazioni e delle professioni);
 - il coinvolgimento della piccola e media impresa per il rilancio dell'economia locale;

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, che di conseguenza assorbe anche le modifiche di cui alla precedente lett. a), 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 allegate (indicante l'indice di utilizzazione pari a 0.20 mq/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:

della Determinazione Regionale n. G01591 del 16/02/2021 inerente la Verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;

della Determinazione Regionale n. G14682 del 04/12/2020 relativa al Parere 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 con la individuazione di quattro sottozone:
 - o Sottozona "BP" – Tessuto edificato;
 - o Sottozona "BD" – Completamento residenziale ad attuazione diretta;
 - o Sottozona "BC" – Completamento residenziale ad attuazione convenzionata;
 - o 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 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);

• 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 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" e "CP"

L'edificazione, relativa a nuove costruzioni in tutte le sottozone, agli interventi di ampliamento, alla 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". I movimenti di terra devono essere contenuti nella misura non superiore a mt 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 afferenti le 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 mt 1,00; le alberature, da piantumare nella misura non inferiore a 1 esemplare ogni abitante potenziale (80 mc di edificazione), dovranno essere scelte nelle essenze tipiche della zona 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 casi di motivata impossibilità, del rimpianto 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 documentato rispetto delle disposizioni esecutive espresse nel parere di compatibilità geologico vegetazionale con le previsioni della Variante Speciale Approvata e del PPE approvato.
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 max 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 ammissibile la cessione delle potenzialità edificatorie ed il relativo trasferimento:
- a) fra le diverse sottozone del medesimo nucleo, nel rispetto dei relativi parametri edilizio – urbanistici (altezza massima, distacchi.....);
 - b) tra nuclei costituenti sistema a condizione che l'incremento abitativo non implichi la riduzione dell'adotazione di standard al di sotto dei limiti stabiliti per le sottozone B di completamento.
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 mq;
- 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.

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 di vicinato e direzionali, attività artigianali e pubblici esercizi, attività produttive non arrecanti pregiudizi sull'ambiente.

Fatto salvo l'esistente, l'insediamento delle attività complementari è ammesso unicamente nelle costruzioni disimpegnate dalla viabilità pubblica, nel limite volumetrico massimo del 20% della volumetria complessiva residenziale dei nuclei. Il titolo abilitativo è subordinato alla trasformazione dello spazio antistante la costruzione da spazio privato a spazio di uso pubblico **in funzione delle attività svolte, fatte salve piccole attività che non determinano significativi afflussi di persone.**

CAPO II – Disposizioni specifiche per le trasformazioni previste

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

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 produttive.

In tali aree sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia o 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 disimpegnante i comparti edificatori.

La cessione con atto di convenzione non comporta la perdita delle potenzialità edificatorie.

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

in tutto o in parte, a seconda delle circostanze e delle esigenze, la propria potestà espropriativa.

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

- Indice di edificabilità territoriale 0,60 mc/mq (0,2 mq/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.

E' ammesso il cambiamento di destinazioni d' uso per attività non residenziali nella misura massima del 20%, anche mediante trasferimento/concentrazione delle quote afferenti le singole costruzione, a condizione che, vengano garantiti gli spazi a parcheggio pubblico afferenti la nuova destinazione.

E' altresì ammessa la destinazione residenziale delle volumetrie/superfici destinate o già destinate ad attività agricole o produttive.

E' ammesso infine il mantenimento delle attività produttive e di servizio presenti a condizione che non arrechino pregiudizi all'ambiente e carichi urbanistici incompatibili con la maglia viaria esistente.

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 disimpegnante i comparti edificatori.

La cessione con atto di convenzione non comporta la perdita delle potenzialità edificatorie.

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

in tutto o in parte, a seconda delle circostanze e delle esigenze, la propria 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 80 mc 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 interessa il lotto oggetto di intervento;
- Alla concessione dell'uso pubblico interessanti 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 concessione e la cessione di cui sopra, da formalizzare con atto di convenzione, non comportano la perdita delle potenzialità edificatorie.

Per l'acquisizione delle aree pubbliche resta comunque ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di utilizzare in tutto o in parte, a seconda delle circostanze e delle esigenze, la propria potestà espropriativa. Gli interventi sono assoggettati al rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Indice di edificabilità territoriale 0,60 mq/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 5,00 m;
 - 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 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 plurime 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 (0,6 mc/mq)

L'indice fondiario corrispondente, al fine di rendere possibile la concentrazione delle volumetrie può essere motivatamente incrementato in esito alle positive valutazioni del progetto urbano e fermo restando il rispetto delle prescrizioni in ordine ai distacchi.

Le trasformazioni del comparto comprendono :

- La cessione delle aree destinate a viabilità e a standard pubblici nella misura del 50/100 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. E' 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 (1,2 mc/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 porticatiprospicenti 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 (in queste comprendendo anche aree da destinare ad housing sociale), potranno essere modificate ed utilizzate con flessibilità rispetto alle mutabili esigenze, anche temporanee dei nuclei del sistema.

Le aree a destinazione pubblica potranno essere utilizzate anche per essere permutate con aree private di diversa destinazione per corrispondere ad esigenze imprevedibili connesse alla più efficace attuazione delle previsioni.

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 Ambientali¹ costituita dalle strade urbane locali, caratterizzate dalla velocità massima di 30 km/ h.
- 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.

¹ L'isola ambientale è una 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. Le isole sono costituite al fine di riqualificare e valorizzare ambienti urbani per soddisfare le esigenze del traffico pedonale a prevalente vantaggio dei residenti. Le strade interne urbane pubbliche e private di rilievo locale sono caratterizzate da una velocità max di 30km/h disimpegnate dastrade che presentano una velocità compatibile pari a 50km/h

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 i 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 all'ostacolo 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 riguardano 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 eccede 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.