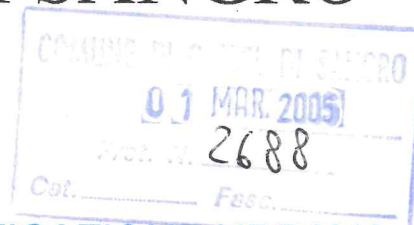


COMUNE DI CASTEL DI SANGRO

Provincia di L'Aquila



PROGRAMMA INTEGRATO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL' AREA RICOMPRESA TRA VIA PORTA NAPOLI, VIA PONTE NUOVO, VIA ARCIPRETURA, IN CASTEL DI SANGRO (AQ)

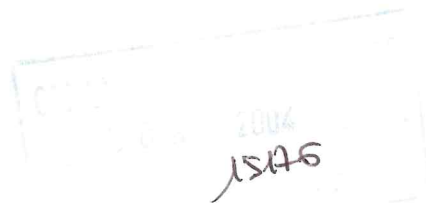
ELABORATI ADEGUATI ALLE PRESCRIZIONI DEL SETTORE URBANISTICA E PIANIFICAZIONE - SERVIZIO URBANISTICO - DELLA PROVINCIA DELL'AQUILA DI CUI AL VERBALE SOTTOSCRITTO IN DATA 22.09.2004

PROPONENTI:

- ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO
- IA.MO.RE. COSTRUZIONI s.r.l.
- DE.DI COSTRUZIONI / D'ACHILLE MARIA LEONILDE
- ROSATO NICOLA ED ALTRI
- RANIERI ACHILLE
- ORSINI ALFONZO / RENZO / FERNANDO / MASSELLO
- ASILO ORF. A. GIANNINI (Rappr. Del. DON ANTONIO GIURA)

PARTECIPANTI:

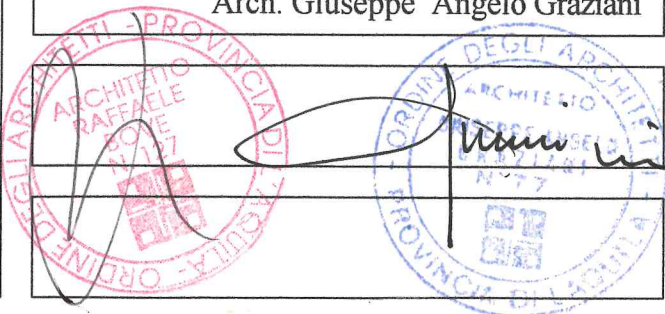
- COMUNE DI CASTEL DI SANGRO



TAVOLA

18

Progettista: Arch. Raffaele Bove
Arch. Giuseppe Angelo Graziani



Elaborato:

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO

13 DIC. 2004

DEL

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dr. Giovanni Pappalepore



APPROVATO dal Consiglio Comunale

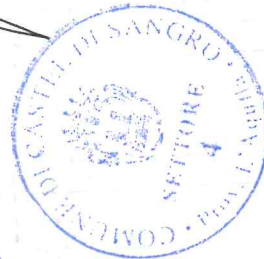
con deliberazione n° 6

in data 22.01.2005

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

[Signature]





NORME DI ATTUAZIONE DEL PPROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Titolo I

NORME GENERALI

Cap. I

Linee programmatiche

Art1

Articolazione della normativa tecnica

Le norme tecniche di attuazione del piano integrato di intervento sono composte da n.23 articoli suddivisi in n.7 titoli come segue:

a) Titolo I NORME GENERALI

Cap. I Linee programmatiche

Art.1 Articolazione della normativa tecnica - Art.2 Finalità del piano - Art.3 Zone interessata dal piano integrato di intervento - Art.4 Elaborati del P.I.I.

b) Titolo II ATTUAZIONE DEL P.I.I.

Cap. I Unità edilizie

Art.5 Interventi edilizi - Art.6 Interventi sulla unità edilizia - Art.7 Interventi parziali in un'unità edilizia (sub- interventi)

Cap. II Modalità d'intervento

Art.8 Generalità

Cap. III Destinazioni d'uso

Art.9 Generalità

Cap. IV Tipologie edilizie

Art.10 Generalità - Art.11 Edifici di nuova costruzione - Art.12 Edilizia conseguente al piano regolatore – completamenti e parziali ampliamento.

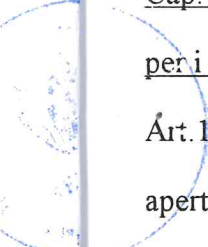
c) Titolo III AREE NON EDIFICATE

Cap. I Norme per la sistemazione e utilizzazione

Art.13 Verde pubblico e privato di progetto - Art.14 Arredo urbano - Nuovi interventi.

d) Titolo IV NORME TECNICHE ESECUTIVE

Cap. I Normativa tecnica per l'attuazione degli interventi - Norme tecniche esecutive per i fabbricati



Art.15 Altezza dei vani - Art.16 Impianti tecnologici - Art.17 Disciplina degli spazi aperti

Cap. II Normativa tecnica per la realizzazione dei servizi

Art.18 Norme tecniche esecutive per i servizi.

e) Titolo V NORMATIVA PER LA REDAZIONE DELLA PROGETTAZIONE

Cap. I Grafica e documentazione per gli interventi edilizi

Art.19 Elaborati richiesti per la presentazione dei differenti tipi di progetto.

f) Titolo VI NORME FINALI

Art.20 Risorse e piano economico- finanziario.



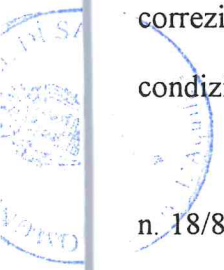
g) Titolo VII INTERVENTI PUBBLICI

Art.21 Opere di urbanizzazione - Art.22 Regolamento per l'attuazione degli interventi - Art.23 Termini e procedure per la realizzazione degli interventi.

Art. 2

Finalità del piano

Lo strumento integra la disciplina del PRG dell'aggregato urbano oggetto di pianificazione unitamente agli altri piani esecutivi avviati in precedenza negli ambiti circostanti la zona oggetto di intervento (Piano di Recupero e Piano Particolareggiato zona Servizi).



Il P.I.I. si propone la definizione urbanistica di una importante zona della Città di Castel di Sangro, attualmente sprovvista di strumentazione di dettaglio, in quanto non elaborata dalla A.C. La riorganizzazione del tessuto passa attraverso la individuazione delle strade, degli isolati e delle altre aree pubbliche e private, collocate in relazione alla consistenza fisica degli edifici esistenti e di nuova realizzazione, sulle loro destinazioni d'uso. Per quanto possibile, persegue la correzione delle alterazioni recenti con essa incompatibili, l'adeguamento alle condizioni e alle esigenze funzionali della città.

Il P.I.I. è redatto secondo i criteri dettati dall'art.30 bis della legge regionale n. 18/83 come novellata dalla L.R.70/95, seguendo la procedura di cui all'art.21 della medesima L.R.

Art. 3

Zone interessate dal piano integrato di intervento

Il P.I.I. interessa il quartiere ricompreso tra Via Porta Napoli, Via Ponte Nuovo, Via Arcipretura e Via Caraceni, con esclusione delle aree comprese nella

confinante zona D del PRG, nonché dell'edificio posto all'incrocio con Via Craven e la stessa Via Ponte Nuovo.

Art.4

Elaborati del P.I.I.

Il presente P.I.I. è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 0	Stralcio P.R. P - P.R.G.	Scala: 1:25.000 1: 2.000
Tav. 1	Rilievo aerofotogrammatico	Scala: 1:25.000 1: 2.000
Tav.1.1	Piano quotato e profili	Scala: 1:500
Tav. 2	Elementi naturali di caratterizzazione paesaggistica- ambientale- aree da riqualificare	Scala: 1:500
Tav. 3	Rilievo fotografico	
Tav. 4	Ambito di intervento	Scala: 1:500
Tav.4.1	Superfici utilizzabili	Scala: 1:500
Tav. 5	Zonizzazione di raffronto P.R. G. - P. I. I.	
Tav. 6	Dati metrici urbanistici	
Tav. 7	Planimetria generale –Progetto urbanistico	Scala: 1:200
Tav. 8	Planimetria generale –Progetto urbanistico superfici destinate a Viabilità-Parcheggi- Verde pubblico	Scala: 1:200
Tav. 9	Planimetria generale –Superfici da cedere	Scala: 1:200
Tav. 10	Elenco catastale delle ditte da espropriare interessate dalle opere di urbanizzazione	
Tav. 11	Tipi edilizi e profili	
Tav. 12	Schema Reti tecnologiche –rete idrica –Fognaria -Acque bianche-Gas metano	Scala: 1:200
Tav. 13	Schema Reti Tecnologiche – Illuminazione	Scala: 1:200
Tav. 14	Particolari costruttivi	
Tav. 15	Computo metrico estimativo	
Tav. 16	Relazione tecnica illustrativa	
Tav. 17	Relazione Generale	
Tav. 18	Norme tecniche di attuazione	
Tav. 19	Disciplinare	
Tav. 20	Schema di convenzione ai sensi della L.10/77	



Titolo II

ATTUAZIONE DEL P.I.I.

Cap. I

Unità edilizie

Art.5

Interventi edilizi

Le norme del P.I.I. fanno riferimento a singoli “interventi edilizi” costituiti da “unità edilizie”, indicate nella tav.7 con il perimetro di colore rosa puntinato. Essi sono le porzioni di tessuto edilizio - non necessariamente coincidenti con le proprietà e le particelle catastali - che hanno una propria individualità storica esistente o recuperabile al giorno d’oggi.

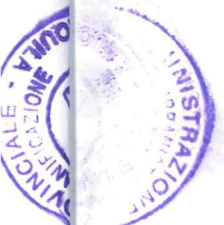
Sulla tav. n.4 sono riportate le particelle catastali desunte dall’ultimo aggiornamento del Catasto terreni e urbano. Le indicazioni delle particelle hanno lo scopo di facilitare la ricerca della collocazione degli immobili nell’unità edilizia, da cui dipendono le prescrizioni normative.



Art. 6

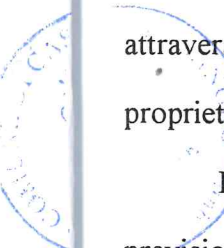
Interventi sulla unità edilizia

L’articolazione in interventi edilizi del programma integrato d’intervento si ispira a criteri di zonizzazione del territorio compatibile con una utilizzazione più flessibile del suolo, introducendo meccanismi perequativi, definendo le potestà edificatorie su tutte le aree di trasformazione che si trovino nella medesima situazione urbanistico-giuridica.



Gli interventi su ogni unità edilizia, presuppone la redazione di un progetto unitario, a cui farà riferimento un singolo permesso a costruire, salvo quanto stabilito al successivo art.7.

I singoli "Interventi edilizi" devono prestarsi ad una redistribuzione dei volumi edificabili, essendo proprie dei medesimi anche le finalità tipicamente ascrivibili alla c.d. urbanistica perequativa, la quale intende riconoscere a tutti i terreni, ricompresi nel perimetro P.I.I. al momento della sua formazione, un diritto edificatorio.



Nella progettazione esecutiva degli interventi edificatori, si dovrà osservare rigorosamente la utilizzazione organica e razionale delle aree in esso comprese attraverso la realizzazione diretta di una sistemazione edilizia interessante più proprietari.

Per gli aspetti prettamente edilizi, le presenti prescrizioni si integrano con le previsioni grafiche riportate nelle tavole del P.I.I., in particolare con le Tav.nn.4 - 4.1 - 5 - 6 - 7 8 - 9 e 11 (adeguante alle prescrizioni del Servizio Urbanistica e Pianificazione di cui al verbale in data 22/09/2004).

La progettazione esecutiva dovrà osservare:

- 1) ai fini del calcolo della volumetria ammissibile, gli ambiti di intervento individuati nelle tavole 4 e 4.1, che rappresentano le superfici (esprese in mq) delle aree da asservire ad ogni singoli interventi e quelle da escludere dal computo.
- 2) ai fini della parametrizzazione dell'intervento, i dati metrici stabiliti nella tavola n.6 e nelle NTA, ove per ogni singolo intervento viene indicato il dimensionamento.

- 
- 3) per le sagome di ingombro e le sistemazioni esterne, le prescrizioni della tavola n.7, che costituisce il quadro generale entro il quale ogni intervento dovrà collocarsi.
 - 4) per la viabilità pubblica, di uso pubblico e privata, nonché i parcheggi pubblici e privati, le indicazioni della tavola n.8.
 - 5) per le superfici da cedere e quelle destinate a pertinenza degli edifici, quanto stabilito nella tavola n.9.
 - 6) per la tipologia edilizia, i profili, i lineamenti ed i caratteri architettonici indicati per ogni singolo intervento nella tavola n.11.
 - 7) infine osservare ogni altra indicazione urbanistico-edilizio stabilita nelle altre tavole che compongono il Programma.

Le rappresentazioni previste nei richiamati elaborati grafici di piano, sono vincolanti per la progettazione esecutiva, salvo lievi variazioni apportabili alle sagome dei fabbricati per comprovate ragioni connesse al miglioramento dell'intervento, ovvero a migliorare l'esposizione solare dell'edificio nonché per comprovate difficoltà di inserimento nel lotto di pertinenza. Sono comunque ammesse traslazioni dei fabbricati nei limiti imposti dalla vigente legislazione per il rispetto dei distacchi e delle distanze tra i fabbricati.

Per gli interventi commerciali reperire parcheggi di uso pubblico di cui all'art.7 della L.R. 62/99 e art.35 delle NTA del P.T.C.P.

Per ogni nuovo intervento dovranno essere reperiti i parcheggi di cui alla L.122/89 in ragione di 1 mq ogni 10 mc.

Di seguito si riportano i parametri edilizi applicabili ai singoli interventi, specificando che l'indice territoriale è pari a 2 mc/mq:

STANDARD

D.M. 1444/68

AREE DI USO PUBBLICO

St =	mq 11.205,10	
It =	2mc/mq	
Vol. tot. =	11.205,10 x 2 =	mc 22.410,20
Vol. res. =	22.410,20 x 0,40 =	mc 8.964,08
Vol. com/dir =	22.410,20 x 0,60 =	mc 13.446,12
S res. =	8.964,08 / 3 =	mq 2.988,00
S com / dir =	13.446,12 / 3,30 =	mq 4.074,00
S2 (res.) =	2.988,00 x 18/30 =	mq 1.792,80
S2 com / dir =	4.074,00 x 80/100 =	mq 3.259,00
S2 tot. =	1.792,80 + 3.259,00 =	mq 5.051,80
di cui 50% VERDE PUBBLICO =		mq 2.525,90
e 50% PARCHEGGI PUBBLICI =		mq 2.525,90



INTERVENTO "A"

Vol amm	mc	2.839,16
Vol. Dir/Comm 60%	mc	1.703,49
Vol Residenz 40%	mc	1.135,66
Sup Dir/Comm (1.703,49/3,30) =	mq	516,20
Sup Residenz (1.135,66/3,00) =	mq	378,55

Superficie da cedere per opere di urbanizzazione secondaria D.M. 1444/68:

Sup Dir/Comm (516,20x80/100) =	mq	412,96
Sup Residenz (378,55x18/30) =	mq	227,13
Sup Totale = (412,96+227,13) =	mq	640,09
di cui 50% verde pubblico =	mq	320,045
e 50% parcheggi pubblici =	mq	320,045

Progetto

Volume di progetto	mc	2.840,11
Vol. Dir/Comm	mc	1.703,49
Vol Residenz	mc	1.136,62
Sup Dir/Comm	mq	527,83
Sup Residenz	mq	378,54

Superficie da cedere per opere di urbanizzazione secondaria D.M. 1444/68:

Sup totale (vedi Tabella Tav. 6 - Tav.8- Tav. 9)	mq	714,00
--	----	--------





INTERVENTO "A1"

Vol amm	mc	1.082,70
Vol. Dir/Comm 60%	mc	649,62
Vol Residenz 40%	mc	433,08
Sup Dir/Comm (649,62/3,30) =	mq	196,85
Sup Residenz (433,08/3,00) =	mq	144,36

Superficie da cedere per opere di urbanizzazione secondaria D.M. 1444/68:

Sup Dir/Comm (196,85x80/100) =	mq	157,48
Sup Residenz (144,36x18/30) =	mq	86,62
Sup Totale = (157,48+12,03) =	mq	244,10
di cui 50% verde pubblico	mq	122,05
e 50% parcheggi pubblici	mq	122,05

Progetto



Vol di progetto	mc	1.082,52
Vol. Dir/Comm	mc	646,62
Vol Residenz	mc	432,90
Sup Dir/Comm	mq	201,54
Sup Residenz	mq	144,30

Superficie da cedere per opere di urbanizzazione secondaria D.M. 1444/68:

Sup totale (vedi Tav. 6 - Tav. 8 - Tav.9)	mq	435,50
---	----	--------

INTERVENTO "C"

Vol amm	mc	5.601,74
Vol. Dir/Comm 60%	mc	3.361,04
Vol Residenz 40%	mc	2.240,69
Sup Dir/Comm (3.361,04/3,30) =	mq	1.018,50
Sup Residenz (2.240,42/3,00) =	mq	746,90

Superficie da cedere per opere di urbanizzazione secondaria D.M. 1444/68:

Sup Dir/Comm (1.018,50x80/100) =	mq	814,80
Sup Residenz (746,90x18/30) =	mq	448,14
Sup totale = (814,80+448,14) =	mq	1.262,93
di cui 50% verde pubblico =	mq	631,47
e 50% parcheggi pubblici =	mq	631,47

Progetto

Vol di progetto	mc	5.601,50
Vol. Dir/Comm	mc	3.361,10
Vol Residenz	mc	2.240,40
Sup Dir/Comm	mq	1.065,89
Sup Residenz	mq	746,80

Superficie da cedere per opere di urbanizzazione secondaria D.M. 144/68:

Sup totale (vedi Tav. 6 – Tav. 8 - Tav.9)	mq	1.750,55
--	-----------	-----------------



INTERVENTO "D"

Vol amm	mc	8.906,60
Vol. Dir/Comm 60%	mc	5.343,96
Vol Residenz 40%	mc	3.562,64
Sup Dir/Comm (5.343,96/3,30) =	mq	1.619,38
Sup Residenz (3.562,64/3,00) =	mq	1.187,55

Superficie da cedere per opere di urbanizzazione secondaria D.M. 1444/68:

Sup Dir/Comm (1.619,38x80/100) =	mq	1.295,50
Sup Residenz (1.187,55x18/30) =	mq	712,53
Sup totale = (1.295,50+98,96) =	mq	2.008,03
di cui 50% verde pubblico =	mq	1.004,015
e 50% parcheggi pubblici =	mq	1.004,015

Progetto

Vol di progetto	mc	8.906,45
Vol. Dir/Comm	mc	5.343,89
Vol Residenz	mc	3.562,56
Sup Dir/Comm	mq	1.605,86
Sup Residenz	mq	1.187,52

Superficie da cedere per opere di urbanizzazione secondaria D.M. 1444/68:

Sup totale (vedi Tav. 6 – Tav. 8 - Tav.9)	mq	2.914,00
---	----	----------



INTERVENTO "E"

Vol amm	mc	3.980,00
Vol. Dir/Comm 60%	mc	2.388,00
Vol Residenz 40%	mc	1.592,00
Sup Dir/Comm (2.388,00/3,30) =	mq	723,63
Sup Residenz (1.592,00/3,00) =	mq	530,06

Superficie da cedere per opere di urbanizzazione secondaria D.M. 1444/68:

Sup Dir/Comm (723,63x80/100) =	mq	578,90
Sup Residenz (530,06x18/30) =	mq	318,03
Sup totale = (578,90+44,17) =	mq	896,94
di cui 50% verde pubblico =	mq	448,47
e 50% parcheggi pubblici =	mq	448,47

Progetto

Vol di progetto	mc	2.994,68
Vol. Dir/Comm	mc	1.804,51
Vol Residenz	mc	1.190,17
Sup Dir/Comm	mq	505,85
Sup Residenz	mq	396,72

Superficie da cedere per opere di urbanizzazione secondaria D.M. 1444/68:

Sup totale (vedi Tav 6 – Tav 8 - Tav.9)	mq	987,95
---	----	--------

INTERVENTO "S"

Disciplinato dall' Art. 13 delle N.T.A.

Sf	mq	1.781,83
If	mc/mq	1,5
Vol.	mc	2.672,74
Su. Dir. = mc 2.672,74/3,30 =	mq	809,92

Superficie da cedere per opere di urbanizzazione secondaria D.M. 1444/68:

Sup totale = mq 809,92 x 80/100 =	mq	647,93
di cui 50% Verde Pubblico =	mq	323,96
e 50% Parcheggi Pubblici=	mq	323,96



Art.7

Interventi parziali in un'unità edilizia (sub- interventi)

Nell'ambito degli interventi edilizi di cui al precedente articolo è consentita la suddivisione dell'intera opera prevista, ciascuno soggetto a specifico permesso a costruire.

I progetti di cui al precedente comma, devono unicamente tenere conto della congruità tra l'intervento generale e l'intervento parziale proposto, fermo restando gli obblighi convenzionali.

Per la progettazione esecutiva valgono tutte le prescrizioni di cui al precedente articolo 7.



Cap. II

Modalità d'intervento

Art. 8

Generalità

L'attività sulla edificazione esistente indica tra gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.



Cap. III

Destinazioni d'uso

Art.9

Generalità

1. Gli usi compatibili con la struttura urbana e le tipologie edilizie sono prevalentemente:

- residenziali;
- commerciali;
- direzionali.

Le attività non residenziali possono interessare solo quegli edifici o parti di edifici la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili; ovvero quegli ambienti che, per le caratteristiche costruttive, dimensionali ed igienico-sanitarie, non possono essere adibiti ad uso residenziale, che è invece ammesso per tutti gli altri casi.

Le attività commerciali, ammesse in combinazione con la residenza nelle norme per le singole tipologie, devono essere non nocive, non inquinanti, non rumorose. Tali requisiti devono essere verificati secondo le modalità di legge, ovvero devono essere ampiamente considerate in sede di progettazione degli edifici, soprattutto ai fini della insonorizzazione della strutture.



Cap. IV

Tipologie edilizie

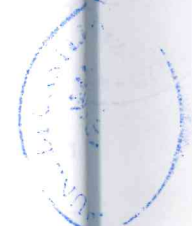
Art.10

Generalità

Le unità edilizie sono caratterizzate dalla corrispondenza a una tipologia, cioè a un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e/o costanza costruttiva.

La ricognizione e lo studio oltre i confini della zona di intervento, hanno evidenziato costanti tipologiche e varianti sistematiche, che nel loro insieme hanno permesso di identificare le tipologie adottate.

Gli interventi previsti nell'impostazione si differenziano dai tipi tradizionali, e appartengono ai nuovi modelli di pianificazione urbana. Si distinguono, perciò, in base a dei principali modelli di pianificazione applicati che, pur basandosi sugli stessi principi tecnici e giuridici, conducono a misure e funzioni urbane di pari portata.



Art.11

Edifici di nuova costruzione

Gli edifici di nuova costruzione sono indicati col colore rosa puntinato nella tav.7 del P.I.I., contraddistinti come segue:

- 1) Unità edilizia A e A1: articolata in due corpi, in quanto suscettibile di suddivisione;
- 2) Unità edilizia C: articolata in due corpi intervallati dal un passaggio di uso pubblico;

- 3) Unità edilizia D: articolata in tre corpi in quanto intervallata da due percorsi pedonali di uso pubblico, oltre ad un altro corpo di fabbrica ad un solo piano da annesso al fabbricato esistente della contigua "zona d".

Le destinazioni ammissibili per la nuova edificazione sono:

- la residenza solo ai piani superiori;
- le attività terziarie al piano terra o parti di interrato ove compatibili;
- gli uffici pubblici.

I locali interrati, salvo quanto innanzi ammesso, possono essere destinati ad autorimessa, cantine e magazzini delle attività situate ai piani sovrastanti.

Negli edifici è obbligatoria la realizzazione di autorimesse private unicamente in locali esistenti al piano interrato, dotati di accessibilità, diretta o indiretta, dalla rete viaria, senza che ciò pregiudichi, alterandole, le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio, nel rispetto della dotazione minima di spazi a parcheggio ai sensi della l.122/89.

Le quote di riferimento per la realizzazione degli edifici sono quelle indicate negli elaborati grafici, inerenti i piani quotati e di sistemazione, in base ai quali si farà riferimento per il calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi applicabili alle stesse costruzioni.

Per le prescrizioni tecnico urbanistiche si fa espresso rinvio a tutto quanto puntualmente stabilito dalle tavole del P.P. che costituisce il fondamentale parametro di riferimento per la progettazione esecutiva dei vari interventi.

Le destinazioni d'uso ammissibili seguono il riparto operato nella tavola n.6 relativa ai dati metrici, dai quali discende che il 40% del costruito deve essere destinato a residenza ed il 60 % va destinato a direzionale e commerciale.

Art.12

Interventi sull'edilizia esistente

Ristrutturazione – completamenti ed ampliamenti

La funzione del P.I.I. di conservazione del patrimonio edilizio esistente, consta della riqualificazione e la ridefinizione del tessuto urbano degradato, pertanto la connotazione tipica del presente strumento individua i limiti oggettivi della conservazione, ricostruzione e riutilizzazione del patrimonio esistente

Gli edifici esistenti costruiti secondo le regole dettate dal piano regolatore generale, sono indicati con colore diverso nelle tav.4 e 7 del P.I.I

Sono gli edifici appartenenti ai modelli consueti della fabbricazione di cui si intende migliorare le caratteristiche, attraverso interventi riqualificativi.

Le modalità di intervento ammesse sono oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia nonché il completamento nei limiti appreso specificati per ogni singola unità.

Il restauro e la ristrutturazione dovranno prevedere: la conservazione o il ripristino dell'impianto tipologico originario, con l'inserimento degli impianti tecnologici e l'adeguamento igienico-sanitario, o ancora altri elementi architettonici simili agli interventi di nuova costruzione di cui al presente programma.

Detti interventi devono uniformarsi alle norme di attuazione del piano integrato di intervento, insieme ai vincoli urbanistici di sistemazione, rispettando altresì i materiali e gli impianti architettonici del contesto.

Le destinazioni d'uso sono quelle originarie: residenza, terziario, servizi, commercio, mentre gli interventi di completamento devono essere contenuti nei limiti appreso specificati per ogni singolo ambito.

- 1) Edificio scuola materna (Opera nazionale mezzogiorno d'Italia) contraddistinto con la Lettera "B". Il fabbricato presenta carenze funzionali e distributive in



relazione all'uso cui è destinato, in quanto mancano spazi e le attrezzature necessarie per adeguare l'accessibilità ai disabili e per ottimizzare la struttura all'esercizio che vi si svolge. Gli interventi consentiti sono finalizzati al recupero della volumetria del porticato prospiciente Via Porta Napoli.

2) Edificio Orsini contraddistinto con la lettera "E".

Il fabbricato, già adibito ad attività commerciale, è suddiviso in diverse unità, sprovvisto dei necessari accessi al piano primo, privo altresì di spazi destinati a parcheggio pertinenziale.

La previsione grafica di cui alla Tavola n.7, sancisce l'articolazione dell'intervento che si sviluppa secondo un parziale ampliamento del piano terra e primo ed il completamento funzionale del piano sottotetto esistente.

I dati dimensionali del fabbricato esistente, nonché dell'ampliamento sono riportati nella tavola nr.6 alla quale si fa espresso rinvio, mentre per la destinazione delle aree scoperte, ivi compreso quelle da cedere si rimanda alla tavola n.9.



Titolo III

AREE DESTINATE A SERVIZI

Cap. I

Norme per la sistemazione e utilizzazione

Art.13

Disciplina della Zona "S"

(Servizi)

L'area destinata a servizi posta su Via Porta Napoli conserva la preminente destinazione di pubblico interesse atta a soddisfare le esigenze di dotazione infrastrutturale e di urbanizzazione dell'intervento. Le attrezzature generali in essa realizzabili sono annoverabili tra quelle previste come zona "F" (art.2 e 4 del DM.1444/68) non computabili né computate agli effetti della dotazione minima inderogabile per gli spazi pubblici e riservati alla attività collettive di cui al richiamato art.3 del medesimo D.M.



In essa sono consentiti parcheggi pubblici e di uso pubblico, attrezzature di servizio urbano ed extra urbano, a servizio anche delle contigue strutture scolastiche di livello superiore.

La sua configurazione è rappresentata nella Tavola del progetto urbanistico generale, i dati dimensionali e urbanistici sono riportati nella Tavola n.6.

I parametri utilizzabili per la realizzazione di attrezzature di servizio sono i seguenti:

Superficie fondiaria mq 1.781,83

Indice di fabbricabilità mc/mq 1,5

Superficie coperta $\frac{1}{4}$

Distanze dai confini minimo 5 mt assoluta 1/1

Altezza massima mt 7,5

La progettazione esecutiva dell'intervento edilizio è demandata alla Pubblica amministrazione che stabilirà i criteri di attuazione e le caratteristiche dell'opera.

Art.14

Verde pubblico e privato di progetto

Il progetto esecutivo delle aree destinate a verde dovrà osservare le indicazioni contenute nelle Tav.7 – 8 e 9, per le scelte delle essenze si dovrà fare riferimento alle specie vegetali autoctone secondo una progettazione organica ed unitaria degli spazi pubblici e privati, tenuto conto anche delle indicazioni fornite dalla Amministrazione comunale.

Art.15

Arredo urbano - Nuovi interventi

I sistemi funzionali progettati per i tipi di arredo sono:

- toponomastica;
- pavimentazione;
- verde pubblico;

- 
- cartellonistica, chioschi, panchine, cestini porta rifiuti etc.;
 - pensiline d'attesa, cabine telefoniche ecc.

I progetti dei sistemi funzionali, prevedono caratteristiche simili a quelle degli spazi di verde attrezzato della zona contermina (villa comunale) con uso:

- di basolati stradali e selciati, nelle strade e nei marciapiedi;
- di forme di illuminazione pubblica con spettri riflettenti al fine di contenere i consumi energetici;
- ponti in legno lamellare sul fiume Zittola etc..



Titolo IV

NORME TECNICHE ESECUTIVE

Cap. I

Normativa tecnica per l'attuazione degli interventi

Norme tecniche esecutive per i fabbricati

Art.16

Altezza dei vani

Per gli edifici soggetti a restauro o ristrutturazione l'altezza dei vani è condizionata dall'assetto originale dell'edificio.

Negli interventi di nuova costruzione le altezze interne misurate all'intradosso del solaio dovranno essere pari a mt 2,70 per le abitazioni, e di mt 3,50 per i locali ad uso commerciali, riducibile a mt 3,00 con sistema di areazione forzata. Per i piani sottotetto la media da osservare sarà pari a mt 2,70 con una minima pari a mt 1,80,

mentre quelli dei vani non abitabili non potranno superare i mt. 2.40 autorimesse, garage, canine e soffitti.

Art.17

Impianti tecnologici

Negli edifici di nuova costruzione è obbligatoria la installazione di Ascensori e montacarichi e di altri impianti tecnologici per il superamento della barriere architettoniche, e per quelli esistenti senza modificazione dei volumi esistenti, purché non comporti compromissione della tipologia edilizia, di strutture portanti e di elementi decorativi.

Art.18

Disciplina degli spazi aperti

Le aree di cui non è prevista la utilizzazione a scopo edificatorio saranno destinate a verde privato e/o pubblico.

La sistemazione degli spazi aperti avviene secondo le seguenti categorie:

- a) spazi privati pavimentati: sono costituiti da cortili che formano pure parte integrante dell'organizzazione del tipo edilizio. Per essi è costituito vincolo di mantenimento a giardino con piantumazione e parcheggio con obbligo di pavimentazione permeabile.
- b) Spazi pubblici pavimentati o a verde: sono costituiti da tutte quelle aree sistemate a strade carrabili, viali pedonali, ponti, a giardino e aiuole etc.

È inoltre prescritto la pavimentazione in materiali tradizionali, selciato, acciottolato, ed ove ritenuto possibile dall'amministrazione comunale, da betonella e materiale bituminoso.

È vietata in tutta l'ambito di intervento del Piano la realizzazione di recinzioni di qualsiasi genere.

Cap. II

Normativa tecnica per la realizzazione dei servizi

Art.19

Norme tecniche esecutive per i servizi

Negli interventi di qualsiasi tipo (manutenzioni, riparazioni, sostituzioni, nuovi impianti ed allacci ecc.) interessanti i servizi a rete, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni particolari, in aggiunta alle norme vigenti per i singoli servizi.

Tutti i servizi a rete dovranno essere realizzati con canalizzazioni interrato, raccordate direttamente all'interno degli edifici, ad eccezione di quegli impianti per cui la normativa di settore prescrive diversamente.

E' vietata l'apertura di tracce, neppure per raccordi, diramazioni di qualsiasi genere, sui muri sia a faccia vista che intonacati. Le canalizzazioni orizzontali potranno interessare sottofondi di vespai, pavimenti, nel rispetto delle norme di sicurezza statiche e dei caratteri degli edifici e degli elementi di arredo urbano.

Sono vietate le canalizzazioni in vista su facciate esterne ed interne, per cui le stesse dovranno collocate internate nella muratura e nei vani tecnici, secondo i criteri di equilibrio tra funzionalità e aspetti formali dell'architettura; esse dovranno essere indicate nei progetti relativi.



Titolo V

NORMATIVA PER LA REDAZIONE DELLA PROGETTAZIONE

Cap. I

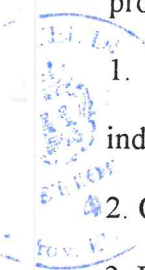
Grafica e documentazione per gli interventi edilizi

Art.20

Elaborati richiesti per la presentazione dei differenti tipi di progetto

1.1. Gli elaborati richiesti per i progetti delle opere di urbanizzazione è pubbliche in genere, sono tutti quelli prescritti dalla vigente normativa sui lavori pubblici, con le semplificazioni che il caso richiede in ragione della tipologia del rapporto convenzionato che regolerà l'attuazione degli stessi.

Gli elaborati richiesti per la presentazione delle istanze di costruzione dei progetti relativi all'edilizia sono i seguenti:

- 
1. Planimetria generale, piante e prospetti disegnati su Carta Tecnica con la indicazione dell'immobile oggetto dell'intervento.
 2. Certificati catastali ed estratto di mappa.
 3. Rilievo dello stato di fatto in scala 1/100 composto da:
 - rilievo quotato;
 - sezioni longitudinali e trasversali quotate riferite alle quote stradali, con indicazioni precise delle altezze di riferimento;
 4. Documentazione fotografica dello stato di fatto mediante fotografie.
 5. Relazione illustrativa dello stato di fatto in relazione alla documentazione di cui ai punti precedenti e in relazione a tutti quegli elementi che potranno servire ad una ulteriore e più approfondita verifica operativa del metodo d'intervento previsti dal piano.

6. Gli elaborati di progetto dovranno essere rappresentati minimo ad una scala 1/100, comprendenti almeno le piante quotate di tutti i piani, con le relative destinazioni d'uso di progetto; i prospetti esterni e interni; almeno due sezioni quotate tra loro ortogonali; relazione illustrativa del progetto;

Per gli edifici soggetti a restauro o altro genere di intervento devono inoltre essere presentati:

- relazione sulla storia dell'edificio e quant'altro possa contribuire alla determinazione degli interventi che verranno proposti;
- rilievo a semplice contorno di qualsiasi traccia o elemento architettonico da riportare in pianta e sezioni in scala opportuna

Ogni altro elaborato aggiuntivo previsto dai regolamenti vigenti, per quanto non specificato si rimanda al vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Titolo VI

NORME FINALI

Art.21

Risorse e piano economico- finanziario.

Per gli interventi che interessano la parte pubblicistica del Programma, i proponenti, sono impegnati a contribuirvi nella misura appreso specificata, oltre alla normale possibilità di riutilizzo dei proventi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria derivante dalla edificazione privata.

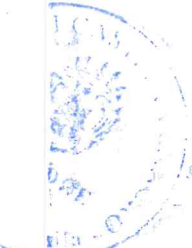
In ragione dell'incremento volumetrico sui parametri di PRG i soggetti proponenti il Programma contribuiranno ad una spesa pari ad euro 520.623,05 per la



realizzazione di opere pubbliche indicate nel computo metrico allegato al programma stesso.

Titolo VII

INTERVENTI PUBBLICI



Art.22

Opere di urbanizzazione

Gli interventi sono opere di preminente interesse pubblico realizzati da proprietari, sulla base di quanto previsto nella convenzione.

Gli interventi sono finalizzati a:

- a) destinare agli usi di cui agli strumenti urbanistici attuativi, con particolare riguardo alla destinazione residenziale;
- b) acquisire e recuperare aree da destinare a finalità pubbliche;
- c) realizzare reti tecnologiche di sottosuolo ed insiemi organici di spazi pubblici aperti.

Tuttavia tale previsione assume un carattere formale, ovvero da adottare in casi eccezionali cioè nell'ipotesi di inottemperanza del privato interessato, in quanto non si farà ricorso al procedimento ablatorio in quanto è prevista la cessione gratuita di tutte le aree destinate a spazi pubblici, proprio in quanto appartenenti ai proponenti il programma.

La individuazione delle aree soggette a tale destinazione, è riportata nella tavola n.9 del programma.



L'autorità procedente alla eventuale espropriazione è il Comune, in quanto le opere rivestono carattere di pubblica utilità, mentre la procedura amministrativa e tecnica in genere è a carico dei proponenti.

Per quanto attiene al criterio di indennizzo si farà riferimento alla normativa vigente, ed al relativo onere si farà fronte con i fondi del programma stesso.

Art.23

Regolamento per l'attuazione degli interventi

Per l'attuazione degli interventi previsti dal piano integrato di Intervento dovranno essere osservate le seguenti disposizioni regolamentari da richiamare nelle convenzioni stipulate con tra il Comune e i proprietari proponenti.

Art.24

Termini e procedure per la realizzazione degli interventi

Prima del rilascio dei permessi a costruire si dovrà procedere alla sottoscrizione della convenzione generale da parte di tutti gli interessati, nonché alla stipula delle singole convenzioni ex L.10/77. Tale adempimento dovrà intervenire dopo la determina di approvazione dei progetti esecutivi, inerenti i fabbricati.

Il contributo posto a carico dei proponenti il P.I.I., è determinato secondo i criteri di incidenza della maggiorazione prevista dallo stesso Programma della densità fondiaria dettata dal PRG. Il rapporto predetto viene acquisto in via definitiva dal Programma, ovvero senza necessità di verifica in sede di progettazione esecutiva e, pertanto costituirà la base economica del rapporto convenzionato.

In ordine ad ogni altro aspetto circa il contenuto delle predette convenzioni fa espresso rinvio agli schemi allegati al Programma Integrato di Intervento.