



TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO -

Art. 1 - Generalità

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del piano planimetrico esecutivo della zona n. 37 redatto secondo le modalità fissate dagli articoli delle "Norme Generali Urbanistiche Edilizie per la Esecuzione del Piano".

Art. 2 - Contenuto del Piano

Il Piano soggetto alle vigenti Norme riguarda la zona n. 37 della Ferratella e comprende le aree individuate nella planimetria catastale e descritte nell'allegato elenco catastale.

Il Piano si compone dei seguenti disegni ed elaborati:

- tav. 1 - Planimetria del piano di zona n. 37 (1:2000);
- " 2a - Planimetria catastale e perimetro del F.Z. (1:2000);
- " 2a/bis - Zonizzazione su planimetria catastale (1:2000);
- " 2f - Abaco dei tipi edilizi;
- " 2g } - Allegati alla relazione;
- " 2h } - Allegati alla relazione;
- " 2i } - Allegati alla relazione;
- " 3 - Planimetria catastale con indicazione delle proprietà e superfici comprese nel piano;
- elab. 4 bis - Relazione tecnico-illustrativa;
- " 5 bis - Norme tecniche d'attuazione.

Gli elaborati 1, 2, 2f, 2g, 2h, 2i, 3 approvati in sede di C.U. del 17.5.79, ai sensi del D.M. LL.PP. n. 677/71, non risultano mutate con il presente provvedimento; gli elaborati 2a/bis, 4 bis, 5 bis contengono prescrizioni "in variante" a quelle contenute nel piano vigente approvato in sede di C.U. di cui alla data suddetta.

In particolare la tavola 2a/bis varia le tavv. 2, 2b, 2c, 2d e 2e di cui al piano vigente e gli elaborati 4 bis e 5 bis variano rispettivamente gli elaborati 4 e 5.

Art. 3 - Valore normativo del piano

Hanno valore vincolativo per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- a. il perimetro delle aree vincolate, indicato nella planimetria catastale (tav. n. 2a e 2a/bis);
- b. gli indici edilizi, di cui all'art. 7 e contenuti nell'abaco delle tipologie edilizie (tav. 2f);
- c. la destinazione d'uso delle aree e degli edifici di cui alla tavola 2a/bis.

Hanno valore indicativo:

- a. i tracciati viari nelle aree esterne alla zona vincolata dal piano n. 37;
- b. gli allegati alla relazione.

TITOLO II - DESTINAZIONE DI USO PREVISTE DAL PIANO

Art. 4 - Le aree classificate secondo le loro destinazioni d'uso nella Tav. 2a/bis in:

- a. Comparti a destinazione esclusivamente residenziale;
- b. Comparti a destinazione esclusivamente non residenziale;
- c. Aree destinate a servizi pubblici;
- d. Aree destinate a verde pubblico, attrezzato e di arredo stradale;
- e. Aree destinate a viabilità e parcheggi.

a. Comparti a destinazione esclusivamente residenziale

Sono indicati con rigato ad interspazio di 2 mm. e contraddistinti con la indicazione A - N nella Tav. 2a/bis e nelle tabelle ivi riportate.

Detti Comparti risultano già edificati.

In essi non si prevedono incrementi dei volumi esistenti ed in ogni caso, per l'eventuale completamento di interventi ancora incompiuti o per la sistemazione delle aree condominiali relative, valgono le prescrizioni e i criteri contenuti nella tav. 2f.

b. Comparti a destinazione esclusivamente non residenziale

Sono indicati nella tav. 2a/bis con rigato orizzontale ad interspazio di 2 mm. e sovrapposta sagoma di massimo ingombro indicata con perimetro tratteggiato; sono contraddistinti altresì con l'indicazione O, P, Q nella tav. 2a/bis e nelle tabelle ivi riportate.

Sono consentite altezze massime di mt. 15,50 per gli edifici inerenti le sagome di massimo ingombro nel comparto Q; mt. 12,50 per gli edifici nei comparti O e P.

Le destinazioni d'uso consentite nei comparti non residenziali sono esclusivamente le seguenti, definite in conformità a quanto specificato all'art. 3 delle vigenti norme di attuazione del P.R.G.:

1. Uffici privati e studi professionali;
2. Esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio, botteghe per attività artigianali non moleste;
3. Attività amministrative di servizio (ag. banche; ist. di credito; ag. assicurazioni, turistiche; ambulatori medici e simili);

./..

4. Alberghi, pensioni, motels;
5. Attrezzature per la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport;
6. Esercizi commerciali all'ingrosso.

Il piano di utilizzazione di ciascun comparto dovrà avere carattere unitario; in essi la superficie di ogni comparto non impegnata dalla sagoma di massimo ingombro, qualora non si realizzino piani interrati, dovrà essere destinata parte a parcheggi d'uso pubblico e privato nelle misure minime prescritte dalle vigenti normative citate, e l'intera parte rimanente a verde d'uso condominiale.

La superficie del comparto individuata dalla proiezione a terra dei corpi di fabbrica (compresi tutti gli aggetti) inerenti il comparto contraddistinto nella Tav. 2a/bis con le lettere O, P, Q, potrà essere impegnata per le destinazioni d'uso consentite per i vani scala, ascensori, locali di servizio, parcheggi privati sino ad un massimo del 60% della superficie stessa, e l'intera parte rimanente dovrà essere destinata esclusivamente a piano porticato ed ai passaggi pedonali.

La residua superficie del comparto compresa tra il perimetro della sagoma di massimo ingombro e la proiezione a terra dei corpi di fabbrica (compresi tutti gli aggetti) anche qualora sovrastante il piano interrato, dovrà essere comunque destinata a verde ed ai passaggi pedonali, facendo eccezione esclusivamente per gli elementi tecnologici (areazioni, ecc.) e per le strade e rampe di accesso veicolare ai piani interrati adibiti a parcheggio, ove previsti.

c. Aree destinate a servizi pubblici.

Sono indicate nella Tav. 2a/bis con retino quadrettato semplice.

Le destinazioni corrispondenti ad ogni singola area e le superfici relative sono indicate nelle tabelle ivi riportate.

d. Aree destinate a verde pubblico

Sono indicate nella Tav. 2a/bis con retino puntinato.

Il verde è articolato con tre diverse destinazioni:

1. verde attrezzato;
2. verde libero;
3. verde di arredo stradale.

e. Aree di viabilità e parcheggi

Sono indicate nella Tav. 2a/bis

TITOLO III - EDIFICAZIONE

Art. 5 - Posizione degli edifici

Nella Tav. 2a/bis sono indicate le sagome di inviluppo degli edifici n.r., essendo quelli residenziali già realizzati.

Le aree inedificate, comprese quelle nell'ambito della sagoma di inviluppo, saranno destinate a verde o a parcheggi privati.

Art. 6 - Altezza degli edifici

Le altezze massime indicate nel punto b) dell'art. 4 dovranno essere rispettate nell'ambito di ciascun edificio per almeno l'80%. Nel caso di terreni in pendio per altezza s'intende quella media.

Art. 7 - Cubature degli edifici

E' misurata in mc. secondo le norme tecniche di attuazione dei piani di zona 167.

Non sono valutate agli effetti della cubatura consentita, le cubature non residenziali realizzate nei piani sotterranei e seminterati o nei piani terreni degli edifici non residenziali quali can

tine, ripostigli, altri e simili, qualora esclusi da ogni destinazione abitativa.

Art. 8 - Trattamenti degli esterni e delle facciate

All'interno di ciascun comparto i rivestimenti esterni, pur tenendo conto delle diverse tecnologie adottate per le strutture e le tempore nature, dovranno presentare, fin dove possibile, caratteristiche di omogeneità e di analogia per la stessa aggregazione volumetrica (linee, torri, blocchi, etc.) sia per quanto riguarda l'uso dei materiali, per il colore.

Le sistemazioni a terra e gli arredi urbani dovranno essere uniformi e coordinati come disegno, uso dei materiali e segnaletiche, almeno comparto per comparto.

e) Impianti Tecnologici

All'interno delle singole destinazioni di zone è consentita la realizzazione dei manufatti necessari per gli impianti delle Aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, ACEA, SIP, ITALGAS, ecc.).

TITOLO IV - MODALITA' DI PROGETTAZIONE E DI ESECUZIONE DEGLI EDIFICI -

Art. 9 - L'Amministrazione condizionerà il rilascio della licenza di costruzione dei singoli edifici a:

1. Presentazione di un progetto edilizio unitario comprendente tutte le opere edilizie e le sistemazioni del terreno.

Ferma restando l'osservanza di quanto prescritto circa la unitarietà ed uniformità di realizzazione e di attuazione dei comparti e, in via più generale, ai fini di salvaguardare i convenuti e i principi stessi della presente normativa volti a ricreare i presupposti per una "qualità" architettonica e urbana, detto progetto dovrà essere corredato anche del progetto esecutivo nonché di tutti quegli elementi di dettaglio che descrivono compiutamente

i caratteri e le connotazioni architettoniche caratterizzanti sia il fabbricato nella sua interezza, che le finiture e i materiali impiegati nella definizione degli esterni, oltre che le aree a sistemazione sterna e gli attacchi a terra.

2. Determinazione concordata dei tempi di esecuzione di tutte le opere previste.
3. Perfezionamento di tutti gli atti giuridici attinenti al regime di proprietà e di uso delle aree compresa anche la definizione dei vincoli di uso pubblico.