

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE DEL PIANO REGOLATORE

PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO DEL P.R.G.
RELATIVO AL NUCLEO EDILIZIO SPONTANEAMENTE
SORTO N° 40 SALINE

RETTIFICA ALLA DELIBERA DEL C.C. n°275 del 10/12/98 di controdeduzione alle apposizioni e/o osservazioni presentate a seguito della pubblicazione della delibera del C.C. n°53 del 24/02/95

CIRC.XIII

Progettisti P.P. adottato :

Prof. Arch. Sergio Bracco (capogruppo), Dott. Arch. Valerio Moretti (capogruppo),
Dott. Arch. Massimo Bellia, Dott. Ing. Eugenio Cappelli, Prof. Arch. Carlo Lefebvre,
Dott. Arch. Marcello Marocco, Dott. Arch. Bruno Moauro, Dott. Arch. Maria Moncada,
Prof. Arch. Elena Mortola, Dott. Arch. Simone Ombuen, Dott. Arch. Claudio Saratti,
Prof. Arch. Armando Sichenze, Dott. Arch. Giovannino Troisi, Dott. Arch. Luigia Zoli.

Elaborazione controdeduzione:

Dott. Arch. Valerio Moretti, Dott. Arch. Simone Ombuen.

Coordinamento controdeduzioni e successive rettifiche :
DIPARTIMENTO VI - SERVIZIO COMPLESSO "P.P. DI RECUPERO ZONE O"

Arch. Daniel Modigliani, Ing. Tonino Egiddi
Geom Mauro Bufalini, Arch. Rosamaria Ferito, Geom Mauro Pizzuti
Elaborazione Catastali: Geom. Salvatore Pizzella, Geom. Filippo Ferrante
Collaboratori: Arch. Maurizio Di Biase, Geom. Marco Fattori, Arch. Maria Porsi

IL DIRIGENTE
Arch. Daniel Modigliani



NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE

3.10

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del P.P. n° 40 SALINE

TITOLO 1 - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I - Generalità

Art. 1 - Validità delle norme

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del piano particolareggiato n. 40 SALINE di esecuzione del P.R.G. del comune di Roma approvato con D.P. il 16 dicembre 1965 e successive modifiche ed integrazioni. Le soluzioni progettuali esterne al perimetro di delimitazione della borgata non sono prescrittive.

Art. 2 - Applicazione della Legge n. 47/85 e delle successive modifiche ed integrazioni

Per volumetria preesistente alla data di entrata in vigore delle salvaguardie del presente Piano di cui agli articoli delle presenti norme tecniche, va considerata quella legittimamente realizzata o quella legittimata ai sensi della legge n. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 3 - Rinvio a norme generali

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si applicano le norme tecniche di attuazione del P.R.G. approvate con deliberazione della G.R. n. 689 del 6 marzo 1979 e successive modifiche ed integrazioni nonché le norme di legge e regolamenti vigenti.

CAPO II - Contenuto del piano

Art. 4 - Zone residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista

Il presente piano particolareggiato prevede le seguenti zone edificate o edificabili

- a) Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali e a destinazione d'uso mista esistenti. Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale- zonizzazione" con linee inclinate a 45° ad interspazio di mm. 2 con puntinato interposto.
- b) Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde non residenziali esistenti. Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale - zonizzazione" con linee tratteggiate inclinate a 45° ad interspazio di mm. 2.
- c) Zona di completamento residenziale. Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale - zonizzazione" con linee inclinate a 45° ad interspazio di mm. 2.
- d) Zona di completamento non residenziale. Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale - zonizzazione" con linee inclinate a 45° con interspazio di mm.3.
- e) Zona di nuova edificazione residenziale. Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale - zonizzazione" con linee verticali ad interspazio di mm. 1.
- f) Zona di nuova edificazione non residenziale. Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Planimetria Catastale - zonizzazione" con linee verticali ad interspazio di mm. 3.
- g) Zona di nuova edificazione a destinazione d'uso mista di tipo A. Tale zona è indicata nel grafico di p.p. "Planimetria Catastale - zonizzazione" con doppie linee verticali ad interspazio di mm. 2.
- h) Zona di nuova edificazione a destinazione d'uso mista di tipo B. Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale - zonizzazione" con doppie linee verticali ad interspazio di mm. 1.
- i) Zona di conservazione di impianti sportivi. Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale - zonizzazione" con puntinato irregolare.

Art. 5 - Aree stradali private

Tali aree stradali risultano bianche sul grafico di p.p. "Aree con destinazione pubblica" Tavv. n. 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3, 3.4.4, 3.4.5, 3.4.6, 3.4.7.

Le strade private potranno, a giudizio dell'Amministrazione, essere rese pubbliche o rimanere private; in tal caso sono gravate da servitù per la canalizzazione dei pubblici servizi e la loro conservazione dovrà essere affidata ai proprietari frontisti da costituirsi in consorzio secondo le norme di legge. Qualora non siano chiuse da cancello dovranno essere identificate come tali da apposito cartello portante la scritta "STRADA PRIVATA".

Art. 6 - Aree stradali pubbliche

Tali aree stradali sono indicate in grigio sul grafico di P.P. "Rete viaria e principali sezioni stradali" Tav. 3.5. Le sezioni riportate nella Tav. 3.5 sono vincolanti solo per la larghezza totale della sede stradale. Le articolazioni funzionali sono indicative.

Si raccomanda in sede di progettazione esecutiva delle strade di verificare le dimensioni effettive delle sedi viarie, salvaguardando per quanto possibile le recinzioni murarie esistenti; in sede di redazione della progettazione esecutiva delle strade dovranno essere garantiti a tutti i lotti gli accessi carrai ai parcheggi interni, a raso o interrati.

Art. 7 - Area destinata ad impianto di distribuzione carburanti

Tale area è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale - zonizzazione" con un retino e simbolo specifico.

Art. 8 - Verde, sedi viarie, aree per servizi pubblici

Il piano particolareggiato prevede le seguenti aree pubbliche:

- a) sedi viarie e parcheggi - Le porzioni di lotto privato, come risulta dal grafico di p.p. "Rete viaria e principali sezioni stradali" Tav. n. 3.5 e dalle tavole di Zonizzazione, interessate alla realizzazione di parcheggi, qualora siano cedute gratuitamente contribuiscono alla determinazione della cubatura edificabile sul lotto. Nel caso che i proprietari non addivengano alla cessione gratuita o dietro invito del Comune o prima del rilascio della concessione edilizia, le aree con destinazione pubblica saranno espropriate, e la cubatura realizzabile sarà quella corrispondente al prodotto dell'area destinata all'edificazione privata per gli indici di fabbricabilità di cui alle presenti norme.
- b) verde di arredo stradale, verde di rispetto, canali e fossi - Tali zone sono indicate sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale - zonizzazione" con puntinato regolare fitto; tali aree saranno sistemate a verde, in fregio e a servizio della viabilità e dei canali del quartiere.
- c) canali e fossi - Tutti i canali e i fossi all'interno del perimetro del piano sono sottoposti a tutela orientata ai sensi del D.M.A.29/03/96 e successive modificazioni e integrazioni. Al fine della loro salvaguardia la sola viabilità consentita nell'area di pertinenza di canali e fossi è quella pedonale e/o ciclabile.
- d) verde pubblico organizzato - Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale -zonizzazione" con puntinato regolare rado, è suddivisa in aree in funzione della loro fruibilità, dimensione e in relazione alle varie attività del tempo libero che vi si dovranno svolgere:
 - 1) spazi per gioco bimbi;
 - 2) parco con attrezzature sportive;
 - 3) parco con attrezzature pre-sportive: possono essere realizzati percorsi natura e attrezzature minime per attività ginniche all'aperto.
 - 4) parco libero.

Le specifiche destinazioni d'uso del verde pubblico organizzato sono state indicate nel grafico di p.p. "Planimetria Catastale - zonizzazione" con i simboli relativi alle destinazioni d'uso. Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;

- e) servizi pubblici, generali e di quartiere - Tali zone sono state indicate nei grafici di p.p. "Planimetria Catastale - zonizzazione" con un quadrettato e con un simbolo che ne indica la specifica destinazione d'uso. Per tali aree si rimanda a quanto previsto all'Art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.

Art. 9 - Perimetrazioni

Sono state individuate, all'interno del piano particolareggiato, le seguenti perimetrazioni:

- a) perimetri di accorpamento - Tali perimetri sono indicati nel grafico di p.p. "Planimetria Catastale - zonizzazione" con linea tratteggiata sottile.
- b) Perimetri di aree soggette a convenzione - Tale perimetro è indicato nel grafico di p.p. "Planimetria Catastale - zonizzazione" con linea tratteggiata spessa.
- c) perimetro di aree soggette a normativa specifica - Tale perimetro è indicato nel grafico di p.p. "Planimetria Catastale - zonizzazione" con linea a tratteggio diagonale, ciascun'area è individuata dai numeri da 1 a 4.

Indipendentemente da quanto riportato nelle planimetrie di zonizzazione, la disciplina prevista per le diverse zone incluse nelle precedenti perimetrazioni si estende anche alla parte delle singole particelle catastali eventualmente non comprese nel perimetro ma che siano dimostrate come ad esse particelle appartenenti alla data di entrata in vigore delle salvaguardie del presente piano, indipendentemente dalla destinazione pubblica o privata della strada frontistante.

TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO I - Generalità

Art. 10 - Quote

La quota del più basso calpestio del volume a destinazione residenziale di edificio di nuova costruzione o soggetto a demolizione e ricostruzione non dovrà essere inferiore a ml. 1,00 con riferimento alla quota delle sistemazioni esterne, e comunque ml. 1,00 al di sopra del livello del mare.

CAPO II - Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista

Art. 11 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria
- 3) ristrutturazione edilizia
- 4) restauro e risanamento conservativo
- 5) demolizione e ricostruzione

E' consentito in caso di demolizione e ricostruzione il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorda esistente. L'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

In caso di demolizione e ricostruzione è consentito l'accorpamento di più unità in una sola, purché quest'ultima abbia una cubatura ed una superficie lorda non superiore alla somma delle cubature e delle superfici sanate o sanabili preesistenti e che l'altezza massima del nuovo edificio non superi i ml. 7,50 o quella del più alto dei preesistenti.

Qualora a seguito di ricalcolo in sede di rilascio della Concessione edilizia risulti che la cubatura esistente e sanata o sanabile sia in complesso inferiore a quell'edificabile applicando l'indice fondiario

ammesso per i lotti a completamento, per tale lotti varranno le norme relative a alle zone di completamento di cui al successivo capo III.

In tale zona è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso residenziali esistenti fino ad un massimo del 20% dell'intera volumetria.

Per le destinazioni non residenziali non è ammessa la trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti di cui alle categorie da d) ad h), come specificate all'art. 3, par. 2, delle N.T.A. del P.R.G. salvo che nell'ambito di una stessa categoria.

Per le destinazioni d'uso non residenziali di categorie diverse da quelle citate nel precedente comma, è ammessa la trasformazione delle destinazioni esistenti in altre comprese nelle categorie da d ad h, come specificate all'art. 3, par. 2 delle N.T.A. del P.R.G..

Per quanto riguarda la destinazione ad albergo, art. 3 comma 2 categoria h delle N.T.A. del P.R.G., in applicazione della L.R. - n° 20/97 art. 14 comma 8 par. "e" e delle successive integrazioni relative alle zone "O" è ammesso cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti e/o realizzazione di nuova volumetria, per i casi già inseriti nella graduatoria di recepimento del Comune di Roma con del. di G.C. 1326 del 17/4/98.

Art. 12 - Accorpamento delle cubature

In tale zona, nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici anche con destinazioni di aree fondiari diverse è consentito l'accorpamento dei volumi previsti per ciascuna singola zona. L'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7,50 o a quella, se maggiore, del più alto degli edifici preesistenti. L'area oggetto dell'accorpamento non potrà in complesso essere superiore a 5000 mq.

Art. 13 - Distacchi

In tale zona per gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a ml. 5; in ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di ml. 10 dalle pareti degli edifici preesistenti antistanti qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo delle strade sia pubbliche sia private non dovrà essere inferiore a ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00, a ml. 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00, a ml. 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml 15,00.

Il distacco degli edifici dai parcheggi stradali lungo le strade pubbliche, può essere ridotto fino alla prospettazione diretta dell'edificio sull'area a parcheggio, purché quest'ultima sia dotata verso l'edificio di marciapiede o di aiuola a verde di larghezza minima ml. 1,50.

Il distacco minimo degli edifici dalla scarpata dei canali di bonifica non dovrà essere inferiore a ml. 5,00.

CAPO III - Zona di completamento residenziale e non residenziale

Art. 14 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione edilizia;
- 5) completamento, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,65 mc/mq per la zona residenziale, di 0,5 mc/mq per la zona non residenziale, l'altezza massima non potrà essere maggiore a ml. 7.50 o a quella, se maggiore, dell'edilizia preesistente, semprechè siano rispettati i distacchi previsti al successivo art. 17.

Per le destinazioni non residenziali non è ammessa la trasformazione delle destinazioni di uso esistenti alla data di entrata in vigore delle salvaguardie del presente Piano di cui alle categorie da d) ad h), come specificate all'art. 3, par. 2, delle N.T.A. del P.R.G. salvo che nell'ambito di una stessa categoria.

Per le destinazioni d'uso non residenziali di categorie diverse da quelle citate nel precedente paragrafo, è ammessa la trasformazione delle destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle salvaguardie del presente Piano in altre comprese nelle categorie da d) ad h) come specificate all'art. 3, par. 2, delle N.T.A. del P.R.G.

Per quanto riguarda la destinazione ad albergo, art. 3 comma 2 categoria h delle N.T.A. del P.R.G., in applicazione della L.R. - n° 20/97 art. 14 comma 8 par. "e" e delle successive integrazioni relative alle zone "O" è ammesso cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti e/o realizzazione di nuova volumetria, per i casi già inseriti nella graduatoria di recepimento del Comune di Roma con del. di G.C. 1326 del 17/4/98.

Art. 15 - Accorpamento delle cubature

In tale zona, nel caso di demolizione, ricostruzione e completamento di più edifici anche con destinazioni di aree fondiari diverse è consentito l'accorpamento dei volumi. L'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7,50 o a quella, se maggiore dell'edilizia preesistente.

L'area interessata dall'accorpamento non potrà in complesso essere superiore a 5000 mq.

Art. 16 - Edificazione nell'ambito dei perimetri di accorpamento

Alle zone delimitate da apposito "perimetro di accorpamento" compete una cubatura residenziale o non residenziale valutata in base agli indici di edificabilità di cui all'art. 14 delle presenti norme, per l'intera area perimetrata nel caso che le aree con destinazione pubblica, interne al perimetro di accorpamento, siano cedute dai proprietari gratuitamente al Comune; la cubatura dovrà essere realizzata sulle restanti aree destinate all'edificazione. Nel caso che i proprietari non addivengano alla cessione gratuita dietro invito del Comune o prima del rilascio della concessione edilizia, le aree con destinazione pubblica saranno espropriate e la cubatura realizzabile sarà quella corrispondente al prodotto dell'area destinata all'edificazione privata per gli indici di fabbricabilità di cui all'art. 14 delle presenti norme.

Art. 17 - Distacchi

In tale zona per gli interventi edilizi di completamento, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a ml. 5,00; in ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di ml. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti qualora anche una sola delle parti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo delle strade sia pubbliche sia private non dovrà essere inferiore a ml. 5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 e a ml. 7,50 per le strade di larghezza superiore compresa tra ml. 7 e ml. 15, a ml. 10 per le strade di larghezza superiore a ml. 15.

Il distacco degli edifici dai parcheggi stradali lungo le strade pubbliche, può essere ridotto fino alla prospettazione diretta dell'edificio sull'arca a parcheggio, purché quest'ultima sia dotata verso l'edificio di marciapiede di larghezza minima ml. 1,50.

Il distacco minimo degli edifici dalla scarpata dei canali di bonifica non dovrà essere inferiore a ml. 5,00.

Art. 18 - Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui all'art. 17, oltre alla cubatura prevista dagli artt. 14 e 15, delle presenti norme sono consentiti accessori non abitabili in misura complessiva non superiore a 1/50 dell'area del lotto con altezza non superiore a ml. 2,50.

CAPO IV - Zona di nuova edificazione residenziale e non residenziale

Art. 19 - Norme per l'edificazione - Destinazioni d'uso

In tale zona l'edificazione avverrà con indice di fabbricabilità 0,65 mc/mq per la zona residenziale, di 0,50 mc/mq per la zona non residenziale. L'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7,50.

Per le aree con destinazione non residenziale sono consentite le destinazioni d'uso (da d) ad h) di cui all'art. 3, par. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Per le aree a destinazione di nuova edificazione residenziale accessibili da vie di sez. non inferiore a mt. 12.00 e/o adiacenti a piste ciclabili è consentito, con gli indici previsti per le zone di cui all'art. 26 delle presenti norme e limitatamente al piano terra, la realizzazione di volumi non residenziali con destinazioni d) ed e) di cui all'art. 3, par. 2 delle N.T.A. del P.R.G.:

Al proprietario di aree anche non contermini, anche con diversa destinazione di aree fondiarie, è consentito l'accorpamento delle cubature edificabili per ciascuna su un'unica area a condizione che conservi la titolarità dell'intera superficie con asservimento della superficie restante mediante atto d'obbligo.

Per quanto riguarda la destinazione ad albergo, art. 3 comma 2 categoria h delle N.T.A. del P.R.G., in applicazione della L.R. - n° 20/97 art. 14 comma 8 par. "e" e delle successive integrazioni relative alle zone "O" è ammesso cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti e/o realizzazione di nuova volumetria, per i casi già inseriti nella graduatoria di recepimento del Comune di Roma con del. di G.C. 1326 del 17/4/98.

Art. 20 - Edificazione nell'ambito dei perimetri di accorpamento

Alle zone delimitate da apposito "perimetro di accorpamento" compete una cubatura residenziale o non residenziale valutata in base agli indici di edificabilità di cui all'art. 19 delle presenti norme, per l'intera area perimetrata nel caso che le aree con destinazione pubblica, interne al perimetro di accorpamento, siano cedute dai proprietari gratuitamente al Comune; la cubatura dovrà essere realizzata sulle restanti aree destinate all'edificazione. Nel caso che i proprietari non addivengano alla cessione gratuita dietro invito del Comune o prima del rilascio della concessione edilizia, le aree con destinazione pubblica saranno espropriate e il Comune avrà facoltà di intervenire ai sensi dell'art. 28 della LUN; in tal caso la cubatura realizzabile sarà quella corrispondente al prodotto dell'area destinata all'edificazione privata per gli indici di fabbricabilità di cui all'art. 19 delle presenti norme.

Art. 21 - Distacchi

In tale area i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potrà essere inferiore a ml. 5,00; in ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di ml. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo delle strade sia pubbliche sia private non dovrà essere inferiore a ml. 5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml. 7,00; a ml. 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15; a ml. 10 per le strade di larghezza superiore a ml. 15.

Il distacco degli edifici dai parcheggi stradali lungo le strade pubbliche, può essere ridotto fino alla prospettazione diretta dell'edificio sull'area a parcheggio, purché quest'ultima sia dotata verso l'edificio di marciapiede di larghezza minima ml. 1,50.

Il distacco minimo degli edifici dalla scarpata dei canali di bonifica non dovrà essere inferiore a ml. 5,00.

Art. 22 - Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui all'art. 21, oltre la cubatura prevista dagli artt. 19 e 20 delle presenti norme sono consentiti accessori non abitabili in misura complessiva non superiore a 1/50 dell'area del lotto con altezza non superiore a ml. 2,50.

Art. 23 - Costruzioni in aderenza

In tale zona per lotti finitimi potranno essere consentite le costruzioni in aderenza subordinando il rilascio della concessione per ogni edificio alla preventiva approvazione, da parte della Commissione Edilizia, del progetto dell'intero raggruppamento da compilarsi con criterio unitario d'accordo con i proprietari dei lotti.

Art. 24 - Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti è di mq. 700; tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti costruiti a seguito di cessione regolarmente trascritta prima della data di entrata in vigore delle salvaguardie del presente Piano e per quei lotti che a seguito delle prescrizioni del presente P.P. subiranno un esproprio parziale, nonché per quelle porzioni di lotti che per frazionamenti successivi vengono accorpati a lotti destinati a conservazione, completamento e/o nuova edificazione.

CAPO V - Zona di nuova edificazione a destinazione d'uso mista di tipo A

Art. 25 - Aree condizionate a piani convenzionati

L'edificazione delle superfici fondiari dei comprensori A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, C1, C2 e C3 soggetti a convenzione, ai sensi dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, delimitati da apposito perimetro, avverrà secondo un progetto planivolumetrico unitario esteso all'intera superficie fondiaria delle aree; nel caso che all'interno delle aree con destinazione pubblica insistano manufatti legittimati ai sensi della legge 47/85 e successive modificazioni e integrazioni sarà scomputato il valore dell'immobile accertato dalla Commissione Stime dell'Amministrazione Comunale dagli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondarie.

Per i comprensori A1, A2, A3, A4 valgono le seguenti destinazioni ed indici:

- L'edificazione avverrà con l'indice di fabbricabilità di 1,59 mc/mq. di cui il 41% della cubatura totale realizzabile sarà a destinazione residenziale, la cubatura commerciale e la cubatura non residenziale sono pari rispettivamente al 7% e 52% della cubatura totale realizzabile;
- Le destinazioni d'uso, per le cubature non residenziali sono: d), e), f), h), di cui all'art. 3, par. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;
- L'altezza massima degli edifici non potrà superare ml. 10,50.

Per i comprensori B1, B2, B3 valgono le seguenti destinazioni ed indici:

- L'edificazione avverrà con l'indice di fabbricabilità di 1,94 mc/mq di cui il 34% della cubatura totale realizzabile sarà a destinazione residenziale, la cubatura commerciale e la cubatura non residenziale sono pari rispettivamente al 26% ed al 40% della cubatura totale realizzabile;
- Le destinazioni d'uso, per le cubature non residenziali sono d), e), f), g) ed h) di cui all'art. 3, par. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;
- Per i distacchi vale quanto stabilito dal precedente art. 21 del capo IV;
- Per gli accessori vale quanto stabilito dal precedente art. 22 del capo IV;
- L'altezza massima degli edifici non potrà superare ml. 10,50.

Per i comprensori C1, C2, C3 valgono le seguenti destinazioni ed indici:

- L'edificazione avverrà con l'indice di fabbricabilità di 1,77 mc/mq di cui il 37% della cubatura totale realizzabile sarà a destinazione residenziale, la cubatura commerciale e la cubatura non residenziale sono pari rispettivamente al 17% ed al 46% della cubatura totale realizzabile;
- Le destinazioni d'uso, per le cubature non residenziali sono d), e), f), g) ed h) di cui all'art. 3, par. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..
- Per i distacchi vale quanto stabilito dal precedente art. 21 del capo IV;
- L'altezza massima degli edifici non potrà superare ml. 10,50.
- Per gli accessori vale quanto stabilito dal precedente art. 22 del capo IV;

CAPO VI - Zona di nuova edificazione a destinazione d'uso mista di tipo B

Art. 26 - Norme per l'edificazione

In tale zona l'edificazione avverrà con indice di fabbricabilità di 0,65 mc/mq di cui il 67% a destinazione residenziale e il 33% a destinazione non residenziale.

Le destinazioni non residenziali consentite sono quelle d), e) e g) di cui all'art. 3, par. 2 delle N.T.A. di del P.R.G..

Art. 27 - Edificazione nell'ambito dei perimetri di accorpamento

Alle zone delimitate da apposito "perimetro di accorpamento" compete una cubatura valutata in base all'indice di edificabilità per l'intera area perimetrata nel caso che le aree con destinazione pubblica, interne al perimetro di accorpamento, siano cedute dai proprietari gratuitamente al Comune; la cubatura dovrà essere realizzata sulle restanti aree destinate all'edificazione. Nel caso che i proprietari non addivengano alla cessione gratuita dietro invito del Comune o prima del rilascio della concessione edilizia, le aree con destinazione pubblica saranno espropriate e la cubatura realizzabile sarà quella corrispondente al prodotto dell'area destinata all'edificazione privata per gli indici di fabbricabilità di cui all'art. 26 delle presenti Norme.

Art. 28 - Distacchi

In tale area i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potrà essere inferiore a ml. 5,00; in ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di ml. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo delle strade sia pubbliche sia private non dovrà essere inferiore a ml. 5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml. 7,00; a ml. 7,50 per le strade comprese tra ml. 7 e 15; ml. 10 per le strade di larghezza superiore a ml. 15.

Nel caso di previsione di parcheggi in lunghezza sul fronte stradale, sarà ammessa l'edificazione sino al filo con l'area del parcheggio, purché nell'area pubblica sia prevista un'area a marciapiede di almeno mt. 1,50. In tal caso sono comunque vietati gli sbalzi su suolo pubblico sino a mt. 4,50 di altezza.

Il distacco minimo degli edifici dalla scarpata dei canali di bonifica non dovrà essere inferiore a ml. 5,00.

Art. 29 - Costruzioni in aderenza

In tale zona per lotti finitimi potranno essere consentite le costruzioni in aderenza subordinando il rilascio della concessione per ogni edificio alla preventiva approvazione, da parte della Commissione Edilizia, del progetto dell'intero raggruppamento da compilarsi con criterio unitario d'accordo con i proprietari dei lotti.

Art. 30 - Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti è di mq. 700, tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti costruiti a seguito di cessione regolarmente trascritta prima della data di entrata in vigore delle salvaguardie del presente Piano.

CAPO VII - Zona di conservazione di impianti sportivi

Art. 31 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1- manutenzione ordinaria
- 2- manutenzione straordinaria
- 3- ristrutturazione edilizia
- 4- demolizione e ricostruzione

E' consentito, in caso di demolizione e ricostruzione, il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorda esistente sanata o sanabile alla data di entrata in vigore delle salvaguardie del presente Piano; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 12 per gli impianti e a ml. 4 per le costruzioni accessorie (spogliatoi, servizi per il pubblico).

Non è ammessa la trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti alla data di entrata in vigore delle salvaguardie del presente Piano, fatti salvi gli edifici e le destinazioni d'uso variate e concesse in sanatoria ai sensi dell'art. 2 della L. n° 662/95.

Art. 32 - Distacchi

In tale zona per gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a tre volte l'altezza massima della costruzione.

Il distacco minimo degli edifici dalla scarpata dei canali di bonifica non dovrà essere inferiore a ml. 5,00.

CAPO VIII - Lotti con diversa destinazione di zona

Art. 33 - Accorpamento delle cubature

La cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificabili per ciascuna zona secondo le specifiche prescrizioni previste dalle presenti norme.

L'area interessata dall'accorpamento non potrà essere superiore a mq. 3000.

CAPO IX - Aree soggette a normativa specifica

Art. 34 - Prescrizioni relative alla costruzione, modificazione e trasformazione delle opere edilizie e sistemazione esterna.

I proprietari dei lotti ricadenti all'interno delle aree soggette a normativa specifica ed individuate nel grafico di p.p. "Planimetria Catastale - zonizzazione" da apposito perimetro dovranno attenersi nella costruzione, modificazione e trasformazione delle opere edilizie a specifiche normative sulla base delle prescrizioni contenute nell'elaborato n. 3.8 di p.p..

CAPO X - Prospetti e sistemazioni degli edifici

Art. 35 - Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere costantemente il proprio edificio in stato di buona conservazione, sia per la stabilità sia per l'igiene e il decoro pubblico. In caso contrario, ai proprietari potrà essere ingiunto di provvedere, entro il termine fisso dall'Amministrazione, alle opere occorrenti, pena l'esecuzione d'ufficio.

Art. 36 - Sistemazione zone di distacco

Le zone di distacco vanno sistemate e mantenute a verde. E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora nelle zone di distacco essenze pregiate nel numero di almeno due per ogni 200 mq di superficie libera o frazione, e dell'altezza minima di ml. 2,50.

Art. 37 - Recinzioni

Le aree scoperte di proprietà privata non soggette a servitù di pubblico transito contigue a strade pubbliche e private, piazze o zone a destinazione pubblica dovranno essere opportunamente recintate con decoro e in armonia con l'ambiente in conformità ad un progetto regolarmente approvato.

Esse comunque non dovranno superare l'altezza di ml. 2,00 dal piano di campagna.

CAPO XI - Prescrizioni per la riqualificazione architettonica ed energetica e per l'uso delle energie rinnovabili

Al fine di introdurre criteri innovativi nel campo del risparmio energetico ed ambientale si propongono alcune regole tecniche con funzione di completamento ed integrazione alle scelte propriamente urbanistiche del Piano Particolareggiato Attuativo di "Saline". Le norme proposte mirano ad individuare un percorso in grado di rendere operativi all'interno degli strumenti urbanistici vigenti gli interventi progettuali necessari a risanare o realizzare edifici bioclimatici .

Art. 38 - Franco di cubatura a fini energetici

E' ammessa la possibilità di superare la volumetria massima di piano, eventualmente definita dalle N.T.A. di P.R.G., in ragione dell'istallazione di elementi, opere ed impianti con funzione di "volumi tecnici" al fine di favorire il contenimento dei consumi energetici e migliorare le qualità igieniche, termiche, illuminotecniche ed acustiche delle costruzioni. I volumi tecnici così definiti, dovranno obbligatoriamente essere integrati in una progettazione unitaria dell'organismo architettonico ed in relazione ai fronti di assorbimento energetico.

Art. 39 - Fronti di assorbimento energetico ed interventi integrati sugli alloggi

I fronti di assorbimento energetico vengono definiti al fine di privilegiare le aree ed i prospetti degli edifici più idonei agli interventi di solarizzazione.

Per fronti di assorbimento energetico si intendono quelle porzioni di area libera del lotto che presentano la migliore esposizione solare per sé medesimi e per i corpi di fabbrica che vi prospettano. La captazione energetica degli edifici avverrà in questi luoghi; sarà pertanto opportuno utilizzare tali elementi mediante l'impiego di serre e tetti captanti. Contemporaneamente per evitare il surriscaldamento nel periodo estivo, eccedente i limiti normali, saranno predisposte elementi di protezione fisse e mobili.

Potranno comunque essere impiegati alberi a foglia caduca, autoctoni, opportunamente posizionati in modo da consentire la captazione dell'energia solare, ridurre la riflessione ed ombreggiare le facciate più soleggiate in estate nonché proteggere dai venti invernali provenienti da Nord. Nel periodo invernale i fronti più esposti saranno protetti da vento ed intemperie mediante logge, schermature fisse e persiane mobili.

La valutazione del risparmio di energia ottenibile e gli indici di merito delle misure introdotte, poiché frutto di un sistema integrato di elementi e componenti dovranno essere calcolati sul risparmio totale e non solo sul risparmio afferente dai singoli interventi, come previsto dalla L.10/91.

Art. 40 - Regole tecniche di riferimento per gli interventi bioclimatici ed ambientali su edifici: a conservazione, di completamento, di nuova edificazione e nei comparti.

a) Sistema tridimensionale "doppia pelle" degli edifici

Gli elementi per la conservazione e produzione di energia attualmente sperimentati e consolidati nel repertorio della ricerca europea saranno adoperati come componenti di base per la formazione di un sistema architettonico/energetico integrato che costituirà l'architettura della doppia pelle degli edifici.

Il sistema avrà funzione di struttura bioclimatica. Essa sarà costituita da una struttura portante a griglia tridimensionale modulare, correlata alle dimensioni industriali delle tecnologie energetiche, in legno, legno lamellare o acciaio preverniciato di supporto delle componenti bioclimatiche disposte in organismi continui o su superfici parziali dell'edificio.

Il sistema strutturale della "doppia pelle" avvolgerà in senso verticale le facciate parallele degli edifici più significative da un punto di vista bioclimatico e comprenderà in senso orizzontale le coperture.

Il sistema strutturale **non sarà conteggiato ai fini della determinazione delle cubature, delle altezze massime proposte per ogni singola zona (vedi artt. 11, 14, 19, 25, 31) e per il rispetto dei distacchi (vedi artt. 13, 17, 21, 28, 32)** purché costituito dalle seguenti componenti ed elementi integrati nella struttura stessa: serre solari; pergole, logge, graticci a verde, persiane mobili, coperture tecnologiche a captazione energetica (vedi all. 1).

• Serre solari

Ogni alloggio può disporre di una serra con funzione di captazione solare in corrispondenza dei locali di soggiorno, delle camere da letto e degli spazi comuni di distribuzione.

Le superfici trasparenti dell'edificio che separano le serre dai locali interni saranno costituite da serramenti in metallo zincato preverniciato o legno, con vetro unito al perimetro; tale soluzione realizza un buon grado di isolamento, sia rispetto agli incrementi termici dovuti all'irraggiamento solare, sia rispetto alle dispersioni termiche.

I serramenti delle serre saranno sempre in legno o metallo zincato preverniciato con vetro semplice e costruiti in modo tale da essere facilmente operabili sia quotidianamente (apertura, pulizia, etc.), sia stagionalmente (massima apertura nel periodo estivo).

Il volume della serra non verrà conteggiato nel volume dell'edificio alle seguenti condizioni:

- 1) che sia integrata nel sistema tridimensionale "doppia pelle dell'edificio";
- 2) che siano disposte sui fronti S - SE e S - SO;
- 3) che sia confinante ed allineata con l'alloggio o con le strutture di distribuzione (scale, anditi, etc.), con sporgenza rispetto al profilo dell'edificio non superiore a ml. 1,50;
- 4) che la superficie della serra per ogni singolo alloggio non superi il 20% della superficie complessiva dello stesso e che copra almeno il 30% del fabbisogno termico dell'edificio su cui è attuato l'intervento (verificato secondo le prescrizioni di cui alla L.10/91);
- 5) che sia garantito un sistema di controllo dei flussi aria calda - aria fredda fra l'alloggio e l'ambiente circostante
- 6) che non sia presente all'interno alcun apparecchio di riscaldamento.

• Pergole, logge, graticci a verde, persiane mobili, etc.

Ogni alloggio può disporre di pergole, logge, graticci a verde, con funzione prevalente di tamponamento e di filtro climatico stagionale oltre che per il gradimento estetico presso l'utenza. Le strutture saranno sempre in legno o metallo zincato preverniciato ed alloggeranno tiranti e corde per lo sviluppo della vegetazione.

Il volume delimitato da questi elementi non verrà conteggiato nel volume dell'edificio alle seguenti condizioni:

- 1) che siano progettati unitariamente ed integrati nel sistema tridimensionale "doppia pelle dell'edificio";
- 2) che siano disposte sui fronti N - NE e N - NO;

- 3) che siano confinanti con l'alloggio o con le strutture di distribuzione con aggetto non superiore a ml. 1,50.

• **Coperture tecnologiche a captazione energetica**

Ogni alloggio può dotarsi di una copertura a falde con funzione di copertura tecnologica finalizzata alla conservazione e solarizzazione, che alloggi ed integri, secondo la migliore esposizione solare, collettori solari e/o pannelli fotovoltaici.

In caso di più edifici aggregati in linea dovrà essere previsto l'utilizzo di pannelli fotovoltaici finalizzata all'illuminazione delle parti comuni. Il volume introdotto come tetto captante e degli ambienti di sottotetto con funzione di accumulo saranno considerati un volume tecnico. Essi alloggeranno al loro interno serbatoi e masse di accumulo per l'acqua calda ed il calore prodotto dai collettori solari, dalle stufe e dalle serre in integrazione con le funzioni del camino polifunzionale. L'altezza utile degli ambienti di sottotetto non dovrà essere superiore a ml 2,40.

In caso di una non idonea esposizione di edifici esistenti può essere previsto di realizzare il tetto captante ruotato rispetto al corpo dell'edificio in funzione di ricercare la migliore esposizione Sud-Sud Ovest.

Il volume del tetto captante non sarà conteggiato nel volume dell'edificio alle seguenti condizioni:

- 1) che sia integrato nel sistema tridimensionale "doppia pelle dell'edificio";
- 2) che le falde abbiano una inclinazione non inferiore a 35%;
- 3) che la soletta del tetto sia opportunamente coibentata ed isolata;
- 4) che la copertura sia ventilata (come evidenziato nello schema all.1);
- 5) che sulla falda esposta da S-SE a S-SO siano alloggiati pannelli fotovoltaici e/o collettori solari ad aria o acqua, in misura tra i 6 mq ed i 10 mq ad alloggio e che comunque venga almeno ottenuto un risparmio del 30% del consumo, *verificato secondo le prescrizioni di cui alla L. 10/1991*;
- 6) che in caso di aggregazione di più edifici in linea la produzione di energia elettrica fotovoltaica copra almeno il 50% del fabbisogno di elettricità delle parti comuni degli edifici;
- 7) che negli ambienti di sottotetto venga prevista una sufficiente capacità di accumulo dell'energia prodotta;

b) **Camini polifunzionali**

Ogni edificio può dotarsi di un camino polifunzionale posto in posizione baricentrica rispetto alla sua pianta che costituirà una polarità energetica per l'accumulo e la termocircolazione dell'aria per il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti.

Il camino solare avrà funzione stagionale: di massa di accumulo e di distribuzione del calore in inverno e di raffrescamento e circolazione dell'aria in estate.

Il camino attraverserà in senso verticale i diversi piani dell'edificio, da quello interrato al sottotetto, ed alloggerà inoltre i tubi per lo smaltimento dei fumi delle stufe a legna ed i sistemi tecnologici per la distribuzione del calore e la circolazione dell'aria.

Il camino solare prefigurandosi come volume tecnico non sarà conteggiato nel volume dell'edificio alle seguenti condizioni:

- 1) che rispetti determinate condizioni geometriche e di forma;
- 2) che consenta la circolazione, dei flussi d'aria differenziati per stagione;
- 3) che vengano usati materiali di costruzione ad alta capacità termica.

c) **Aggregazioni tipologiche ed orientamenti**

Qualora sia possibile l'aggregazione di più lotti e proprietà (comparti A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, C1, C2, e C3 - art.25 e 27), gli edifici saranno di preferenza aggregati in linea lungo l'asse longitudinale

Est/Ovest con affacci principali degli stessi Nord/Sud, e distribuiti intorno ad una corte sia aperta che chiusa.

d) Superfici finestrate ed orientamenti

Le forme e le dimensioni delle aperture ed il numero di queste devono essere in funzione della lunghezza dei fronti su cui si apriranno; per favorire il guadagno solare in funzione dell'orientamento il numero delle aperture non sarà uguale sui fronti nord e sud; tale numero dovrà tendere al minimo consentito per i fronti a nord ed al massimo consentito sui fronti a sud favorendo così non solo l'aspetto termico ma anche quello illuminotecnico al fine di ridurre il ricorso all'illuminazione artificiale in ore diurne.

e) Spessori di murature esterne

Per non ostacolare il ricorso a maggiori spessori delle murature e migliorare l'inerzia termica degli edifici sono consentiti aumenti di spessore delle murature esterne.

Non vengono quindi conteggiati nel volume edificabile:

- 1) gli spessori dei muri esterni di tamponamento che superino i cm.30 fino a cm. 50 complessivi;
- 2) i solai con spessori da cm. 20 a cm 45.

f) Ambienti interrati e seminterrati.

Saranno consentiti nei limiti della superficie d'ingombro del primo piano abitabile per aumentare l'isolamento della costruzione dal terreno ed allontanarlo dalla falda efferente.

Saranno altresì considerati spazi inabitabili, a causa della ridotta salubrità delle zone umide su cui insiste il Piano Particolareggiato, determinate dalla ridotta profondità della falda rispetto al piano di campagna.

In conseguenza questi ambienti eviteranno il contatto diretto dell'abitazione con il suolo naturale, saranno dotati di feritoie e destinati alla sola funzione di ventilazione ed areazione delle murature e degli ambienti sovrastanti.

Essi dovranno essere interrati per una profondità non superiore al franco di bonifica presente nell'area compreso tra ml. 1,50 e ml. 1,80 ed avere un'altezza massima interna di ml. 2,50 (art.10).

g) Materiali, rivestimenti, colori, finiture

Devono essere privilegiati i materiali naturali ed ecologici. Tenendo conto dell'"analisi ambientale del ciclo di vita" o life cycle analysis (LCA), la quale valuta gli impatti ambientali dei prodotti considerandoli in tutta la loro vita: dal reperimento delle materie prime, alla produzione, all'utilizzo, alla manutenzione, fino al termine della vita utile o cosiddetta di servizio che può tradursi in riutilizzo, riciclo o smaltimento.

I materiali da costruzione devono essere selezionati in base alla loro natura ed origine al loro "ciclo di vita", manifattura, uso, potenzialità di riuso e riciclaggio, grado di sicurezza per la persona e per l'ambiente.

Essi devono inoltre:

- 1) garantire il minor rischio ambientale
- 2) richiedere il minor dispendio energetico
- 3) avere minimo o ridotto a zero l'impatto ambientale
- 4) non essere un potenziale pericolo per la salute dell'uomo, evitando le emissioni di gas e sostanze tossiche
- 5) essere stabili, permanenti, durevoli per le condizioni d'uso prevalenti
- 6) attenersi a criteri culturali, storici e sociali propri del luogo
- 7) superare la compatibilità ambientale passiva e offrire un contributo positivo al miglioramento del proprio intorno nel rispetto e nel recupero ambientale in termini bioclimatici.

Un altro principio di cui tenere conto nella scelta dei materiali è la permeabilità al vapore delle pareti perimetrali con una corretta valutazione dei fenomeni di condensazione in relazione all'isolamento della parete, evitando la sigillatura della pellicola superficiale sia con intonaci sia con pitture non permeabili ed evitando di porre strati isolanti deperibili atti alla formazione di condensa.

E' necessario considerare, nella selezione di tecniche e componenti edilizie, che le condizioni climatiche di un ambiente urbano sono chiaramente influenzate dalla geometria spaziale degli edifici, dal colore e dalle caratteristiche termofisiche dei materiali da costruzione e della pavimentazione stradale e/o del terreno, dal calore di scarto e dall'inquinamento dei vari processi di combustione.

h) Pergolati, recinzioni,

Per ottenere un'adeguata integrazione degli interventi nel tessuto urbano ed un migliore insediamento ambientale e microclimatico potranno essere posizionati all'interno del lotto o di lotti aggregati: pergolati, recinzioni, aree verdi.

I pergolati dovranno essere realizzati in legno e coperti con vegetazione rampicante a costituire zone ombreggiate per il passaggio e la sosta ed il parcheggio; potranno inoltre ospitare piccole attività manuali o piccoli magazzini.

Questi volumi coperti esterni dovranno essere posti in maniera da formare delle corti aperte al migliore orientamento solare, e non costituiranno una cubatura aggiuntiva fino ad una misura non superiore a 1/50 dell'area del lotto (art.22).

Le recinzioni (vedi art.37) dovranno avere un'altezza minima di ml. 0,40 e massima di ml. 2,00, dovranno essere chiuse sull'esposizione peggiore e trattate in modo di aumentare la protezione solare, per alleggerire il bilancio energetico degli ambienti con esposizione sfavorevole, dovranno al contrario essere permeabili alla radiazione solare sull'esposizione migliore. Per le recinzioni dovranno preferibilmente essere utilizzati materiali di risulta di cantiere non tossici (pietrame, laterizi ecc.) tenuti insieme da gabbie metalliche e coperti di vegetazione (muri verdi), o muri in tufo o laterizio intonacati a calce e sabbia; le recinzioni permeabili dovranno essere realizzato con reti metalliche nascoste da arbusti e siepi o con inferriate unitamente a piante rampicanti. Le recinzioni costituite da murature potranno inoltre ospitare sul loro colmo strutture per il controllo anemometrico stagionale.

i) Pavimentazioni, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto

Le aree di pertinenza degli edifici potranno essere destinate a verde privato, orti, percorsi pedonali, parcheggi.

Aree verdi con funzione di controllo microclimatico potranno essere poste in prospicienza dei fronti degli edifici nord e sud. Dovranno essere utilizzate essenze autoctone radicate nel paesaggio locale, importante è anche la piantumazione di alberi da frutta con funzione decorativa ed alimentare.

Dovranno inoltre essere previsti spazi protetti da siepi per un primo stoccaggio o raccolta su contenitori separati di rifiuti differenziati.

Tutti i materiali di finitura delle aree libere del lotto saranno tali da rendere permeabile il terreno utilizzando materiali drenanti o a posa drenante a tessitura e grana differenziata, con accostamento di materiali diversi e complementari.

Sono compresi in questa categoria i parcheggi e le aree di sosta all'aperto ed i percorsi pedonali.

j) Sistemi di raccolta e riutilizzazione di acque meteoriche

All'interno d'ogni lotto dovrà essere garantito il controllo delle acque meteoriche ed il loro deflusso al fine di non peggiorare le condizioni idrogeologiche dei terreni e degli edifici con conseguenti allagamenti o deflussi eccessivi sul sistema dei canali. A questo fine dovrà essere predisposto ad anello lungo il confine di ogni singolo lotto o sue aggregazioni, un muretto con dimensione minima esterna di ml 0,20 e con ml 0,30 di fondazione. In posizione baricentrica al lotto o sue aggregazioni verrà posto un pozzo di raccolta a gravità delle acque meteoriche con una profondità max di ml 5,00, al di sotto del

franco di bonifica in modo da poter utilizzare queste acque superficiali durante tutto l'anno. L'acqua raccolta all'interno del pozzo potrà essere riutilizzata per la toilette, le lavatrici, l'irrigazione del giardino ecc. Al di sotto delle zone di passaggio e sosta delle auto sarà posto un sistema di drenaggio con tubi di raccolta al di sopra dei franco di bonifica che raccolgano le acque sporche e le portino ai separatori di olii e grassi.

Art. 29:	Costruzioni in aderenza	“
Art. 30:	Lotti minimi	“
<u>CAPO VII</u> -	Zona di conservazione di impianti sportivi	pag.9
Art. 31:	Interventi edilizi e destinazioni d'uso	“
Art. 32:	Distacchi	“
<u>CAPO VIII</u> -	Lotti finitimi con diversa destinazione di zona	“
Art. 33:	Accorpamento delle cubature	“
<u>CAPO IX</u> -	Aree soggette a normativa specifica	“
Art. 34:	Prescrizioni relative alla costruzione e modificazione e trasformazioni delle opere edilizie e di sistemazione esterna	“
<u>CAPO X</u> -	Prospetti e sistemazioni degli edifici	“
Art. 35:	Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	“
Art. 36:	Sistemazione zone di distacco	pag.10
Art. 37:	Recinzioni	“
<u>CAPO XI</u> -	Prescrizioni per la riqualificazione architettonica ed energetica e per l'uso delle energie rinnovabili	“
Art. 38:	Franco di cubatura a fini energetici	“
Art. 39:	Fronti di assorbimento energetico ed interventi integrati sugli alloggi	“
Art. 40:	Regole tecniche di riferimento per gli interventi bioclimatici ed ambientali su edifici a conservazione, di completamento, di nuova edificazione e nei comparti	“
INDICE		pag.16