



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO
PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO SETTORE 3
DEL CAPOLUOGO

ADOZIONE delibera Consiglio Comunale N. 233 del 29.7.1982
APPROVAZIONE delibera Consiglio Comunale N. 360 del 7.12.1982



IL SINDACO

UFFICIO URBANISTICA

IL CAPO SEZIONE
(Arch. Ego M. Rossi)

TIT. I° - GENERALITA'

Art. 1) Il presente piano interessa dei territori così ubicati:

A levante delimitato da Via del Fosso, dalle mura urbiche;
a ponente dal torrente S. Donato; a settentrione dalla
fascia a monte di Via Madonna del Ponte tra il torrente
S. Donato e le mura urbiche; a mezzogiorno dalla zona
artigianale - industriale di Fontevole.

Art. 2) Il PPE consta dei seguenti elaborati:

- A) Planimetria 1/2000 (Stralcio della zona) del PRG vigente
- B) Planimetrie catastali 1/2000
- C) Planimetria 1/500 contenente gli elaborati di progetto
- D) Elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto
- E) Norme tecniche per l'esecuzione del piano
- F) Relazione illustrativa e sulle previsioni di spesa.

Art. 3) Per l'attuazione degli interventi nelle aree in oggetto,
si fa riferimento al "Programma Pluriennale di Attuazione".



IL SINDACO

IL CAPO SEZIONE
(Arch. Zoe Rossi)

TIT. II° - EDIFICABILITA' - NORME GENERALI

Art. 4) Nelle planimetrie 1/500 del piano di zona sono indicati per ogni edificio in progetto:

- a) destinazioni d'uso
- b) superficie coperta
- c) dimensioni di massimo ingombro
- d) forma planimetrica della costruzione
- e) tipo edilizio
- f) altezza max di edificazione fuori terra
- g) ubicazione dell'edificio nell'ambito del lotto fabbricabile.

Tali indicazioni hanno valore prescrittivo.

Art. 5) Sono ammessi i seguenti tipi edilizi:

tipo a' 4,50: abitazioni unifamiliari isolate o a schiera, con altezza massima di edificazione m. 4,50; superficie coperta massima, lorda delle mura-
ture portanti e di divisione interna, indicata in ogni singolo edificio previsto nelle plani-
metrie 1/500; piani fuori terra 1; utilizzazio-
ne dei sottotetti nessuna; piano seminterrato
ammesso ed in particolare l'intradosso relativo
al calpestio del piano abitabile inferiore do-
vrà essere disposto ad una quota variabile tra
un minimo di m. 1,30 ed un massimo di m. 1,50
rispetto a quella di spiccatto degli edifici
stessi.

Nel numero dei piani fuori terra si computano
tutti i piani abitativi completi o parziali,
anche se architettonicamente risolti a mansar-
da, od arretrati dai fili di fabbricazione.



SINDACO

IL CAPO SEZIONE
(Arch. Zoe M. Rossi)

tipo a' 6,50 abitazioni unifamiliari isolate con altezza massima di edificazione m. 6,50; superficie coperta massima lorda delle murature portanti e di divisione interna, indicata in ogni singolo edificio previsto nelle planimetrie 1/500; numero dei piani fuori terra 2 di cui 1 abitabile ed in particolare l'intradosso del solaio relativo al calpestio del piano abitabile inferiore dovrà essere disposto ad una quota variabile tra un minimo di m. 2,10 ed un massimo di m. 2,70, rispetto a quella di spiccatto degli edifici stessi; utilizzazione dei sottotetti nessuna; piano interrato non ammesso.

Nel numero dei piani fuori terra si computano tutti i piani abitativi completi o parziali, anche se architettonicamente risolti a mansarda od arretrati dai fili di fabbricazione.

tipo a' 7,50: abitazioni unifamiliari isolate, con altezza massima di edificazione m. 7,50; superficie coperta massima , lorda delle murature portanti e di divisione interna, indicata in ogni singolo edificio previsto nelle planimetrie 1/500; numero dei piani fuori terra 2; utilizzazione dei sottotetti nessuna; piano seminterrato ammesso ed in particolare l'intradosso del solaio relativo al calpestio del piano abitabile inferiore dovrà essere disposto ad una quota variabile tra un minimo di m. 1,30 ed un massimo di m. 1,50 rispetto a quella di spiccatto degli edifici stessi. Nel numero dei piani fuori terra si computano tutti i piani abitativi completi o parziali, anche se architettonicamente risolti a mansarda od arretrati dai fili di fabbricazione.



IL SINDACO

[Handwritten signature]

IL CAPO SEZIONE
 (Arch. Zee *[Signature]* Rossi)

tipo a" 6⁵: abitazioni unifamiliari a blocco lineare, con altezza max di edificazione mt. 6,50; superficie coperta max lorda delle murature portanti e di divisione interna, indicate in ogni singolo edificio previsto nelle planimetrie 1/500; numero di piani fuori terra 2 di cui 1 abitabile ed in particolare l'intradosso del solaio relativo al calpestio del piano abitabile inferiore dovrà essere disposto ad una quota variabile tra un minimo di mt. 2,10 ed un max di mt. 2,70, rispetto a quella di spiccatto degli edifici stessi; utilizzazione dei sottotetti nessuna; piano seminterrato non ammesso. Nel Numero dei piani fuori terra si computano tutti i piani abitativi completi o parziali, anche se architettonicamente risolti a mansarda, od arretrati dai fili di fabbricazione.

Tipo a" 7⁵: abitazioni plurifamiliari a blocco lineare, con altezza max di edificazione mt 7,50; superficie coperta max lorda delle murature portanti e di divisione interna indicata in ogni singolo edificio previsto nelle planimetrie 1/500; numero massimo dei piani fuori terra 2; utilizzazione dei piani sottotetti nessuna; piano seminterrato ammesso ed in particolare l'intradosso del solaio relativo al calpestio del piano abitabile inferiore dovrà essere disposto ad una quota variabile tra un minimo di mt. 1.30 ed un massimo di mt. 1.50 rispetto a quella di spiccatto degli edifici stessi. Nel numero dei piani fuori terra si computano tutti i piani abitativi completi o parziali, anche se architettonicamente risolti a mansarda, od arretrati, dai fili di fabbricazione.



IL SINDACO

IL CAPO SEZIONE
(Arch. Z. M. Rossi)

tipo a" 7⁵: abitazioni unifamiliari a schiera, con altezza max di edificazione m. 7,50; superficie coperta max, lorda delle murature portanti e di divisione interna, indicata in ogni singolo edificio previsto nelle planimetrie 1/500; piani fuori terra 2; utilizzazione dei sottotetti nessuna; piano seminterrato ammesso ed, in particolare l'intradosso del solaio relativo al calpestio del piano abitabile inferiore dovrà essere disposto ad una quota variabile tra un minimo di mt. 1,30 ed un max di mt. 1,50 rispetto a quella di spiccato degli edifici stessi.

Nel numero dei piani fuori terra si computano tutti i piani abitativi completi o parziali, anche se architettonicamente risolti a mansarda, od arretrati dai fili di fabbricazione.

tipo aIV^h: ampliamento dell'edificio esistente,

con altezza max di edificazione pari a quella dell'edificio esistente e comunque non superiore a mt. 10,00; superficie coperta max. lorda delle murature portanti e di divisione interna indicata in ogni singolo ampliamento previsto nelle planimetrie 1/500; numero di piani fuori terra uguale a quello dell'edificio esistente e comunque non superiore a 3; utilizzazione dei sottotetti nessuna; piano seminterrato ammesso. Nel numero dei piani fuori terra si computano tutti i piani abitativi completi o parziali, anche se architettonicamente risolti a mansarda, od arretrati dai fili di fabbricazione.



SINDACO

IL CAPO SEZIONE
(Arch. Zec M. Rossi)

tipo b 8,50: abitazioni plurifamiliari a blocco lineare,
con altezza massima di edificazione m. 8,50;
superficie coperta massima lorda delle mura-
ture portanti e di divisione interna indica-
ta in ogni singolo edificio previsto nelle
planimetrie 1/500; piani fuori terra 3 di
cui 2 abitabili ed il piano terreno adibito
a negozi; piano interrato ammesso;
utilizzo dei sottotetti nessuna;
Nel numero dei piani fuori terra si computano
tutti i piani abitativi completi o parziali,
anche se architettonicamente risolti a mansar-
da od arretrati dai fili di fabbricazione.

tipo b 10: abitazioni plurifamiliari a blocco lineare,
con altezza massima di edificazione m. 10;
superficie coperta massima lorda delle mura-
ture portanti e di divisione interna, indica-
ta in ogni singolo edificio previsto nelle
planimetrie 1/500; piani fuori terra 3 ;
piano seminterrato ammesso; utilizzo dei
sottotetti nessuna;
Nel numero dei piani fuori terra si computano
tutti abitativi completi o parziali, anche se
architettonicamente risolti a mansarda, od ar-
retrati dai fili di fabbricazione.



IL SINDACO

IL CAPO SEZIONE
(Arch. Zoe M. Rossi)

tipo e 4,50 : ville unifamiliari isolate, con altezza massima di edificazione m. 4,50; superficie coperta massima , lorda delle murature portanti e di divisione interna, indicata in ogni singolo edificio previsto nelle planimetrie 1/500; piani fuori terra 1; utilizzazione dei sottotetti nessuna; piano seminterrato ammesso ed in particolare l'intradosso relativo al calpestio del piano abitabile inferiore dovrà essere disposto ad una quota variabile tra un minimo di m. 1,30 ed un massimo di m. 1,50 rispetto a quella di spiccatto degli edifici stessi.

Nel numero dei piani fuori terra si computano tutti i piani abitativi completi o parziali, anche se architettonicamente risolti a mansarda od arretrati dai fili di fabbricazione.

tipo f : unità artigianali o industriali, con altezza massima di edificazione e superficie coperta indicata in ogni singolo edificio previsto nelle planimetrie 1/500; piani fuori terra 2; piano seminterrato ammesso; utilizzazione dei sottotetti nessuna; per le unità a destinazione artigianale sono inoltre ammessi, in adiacenza, l'abitazione dell'artigiano per una superficie utile abitabile pari a mq. 100 e gli uffici della Ditta.



SINDACO

IL CAPO SEZIONE
(Arch. Zoe M. Rossi)

tipo at 4⁵: attrezzature tecniche

con altezza max di edificazione mt. 4,50; superficie coperta max, lorda delle murature portanti e di divisione interna indicata in ogni singolo edificio previsto nelle planimetrie 1/500; numero dei piani fuori terra 1; utilizzazione dei sottotetti nessuna; piano seminterrato ammesso ed in particolare l'intradosso del solaio relativo al calpestio del piano abitabile inferiore dovrà essere disposto ad una quota variabile tra un minimo di mt. 1,30 ed un max di mt. 1,50, rispetto a quella di spiccatto degli edifici stessi.

Art. 6) Il volume edificabile è quello affiorante dal terreno a sistemazione esterna ultimata, comprensivo anche di portici e verande.

Si calcola moltiplicando la superficie coperta dei singoli piani per la relativa altezza media ponderale, con l'esclusione del solaio di copertura. L'altezza media ponderale di ogni piano è determinata dal rapporto tra la somma delle superfici laterali scoperte ed il perimetro.

Art. 7) L'altezza degli edifici, ai fini dei limiti di altezza, è misurata sulla quota di spiccatto più bassa alla quota individuata dal punto di intersezione dei piani di intradosso della copertura e dell'esterno delle murature. Per gli edifici sul terreno acclivo, tale altezza max è misurata a valle; in particolare per i fronti disposti lungo le linee di pendenza l'altezza max si misura sullo spigolo a valle, nel caso in cui, per gli edifici aggruppati, i fronti stessi occupino una lunghezza superiore a mt. 20, essi potranno essere frazionati in settori di almeno 12 mt., altrimetricamente sfalsati, per ognuno dei quali l'altezza max si misurerà allo spigolo a valle.



IL SINDACO

IL CAPO SEZIONE
(Arch. Zoe M. Rossi)

Ove per ragioni costruttive si dia luogo a scavi nel pendio, l'abbassamento conseguente dell'edificio non darà luogo ad alcun compenso di maggiore altezza rispetto alla max. ammessa per il tipo edilizio misurata dal piano di effettivo spiccato.

TIT. III° - EDIFICABILITA' - NORME PARTICOLARI

Art. 8) La forma planimetrica delle costruzioni dovrà attenersi sostanzialmente alle indicazioni grafiche del piano di zona; ferma restando la superficie coperta, sono comunque ammesse parziali articolazioni planimetriche del volume edificabile, purchè non tali da alterarne la forma fondamentale prescritta. Sono pertanto ammesse articolazioni planimetriche in aggetto o rientro per non oltre m. 1.50 rispetto ai fili fabbricativi indicati nel piano particolareggiato esecutivo.

In particolare per le soluzioni d'attacco d'angolo, previste nel piano di zona, è ammesso o aumentare la superficie di contatto o staccare gli edifici completamente.

Nel secondo caso valgono le NTA di P.R.G. per quanto riguarda le distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti. Nel caso di pareti non finestrate la distanza tra gli edifici non potrà comunque essere inferiore a mt. 5.

Per gli edifici con tipologia a' 7,50 è consentito, sentito il Consiglio Comunale, diminuire l'altezza fino ad un minimo di m. 6,50 ed aumentare conseguentemente la superficie coperta anche oltre i fili fabbricativi ammessi, mantenendo inalterato il volume massimo ammesso, che è di 1400 mc. comprensivi di tutte le tolleranze consentite.

In tal caso il solaio relativo al calpestio del piano abitabile inferiore dovrà essere disposto ad una quota variabile tra un minimo di m. 0,00 ed un massimo di m. 0,50; è inoltre esclusa la creazione di piani completamente interrati.



IL CAPO SEZIONE
(Arch. Zoe M. Rossi)

Nelle aree inedificate di ogni lotto é vietata la costruzione di bassi fabbricati sia contigui che separati dai volumi edilizi principali, salvo che nei grafici di P.P.E. essi non siano esplicitamente indicati. E' invece ammessa la costruzione di autorimesse interrate od affioranti dal terreno circostante per una altezza massima di m. 1,20. In tal caso la copertura sar  piana e tale da formare vasca di terra a giardino, di profondit  almeno pari a cm. 40.

Art. 9) Ambito di variabilit  delle prescrizioni di edificabilit : E' ammessa, nel progetto esecutivo, la variazione complessiva massima del 15% in aumento o diminuzione ripetuto alla superficie coperta rappresentata nei grafici e una variazione massima del 5% nell'altezza di gronda rispetto a quella massima prescritta, anche in eccesso rispetto ai massimi ammessi dall'articolo 5°.

Valgono comunque le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente per quanto riguarda le distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti, nonch  quanto prescritto dalla Legge 2.2.1974 n° 64 e successive modificazioni ed integrazioni.

La prescrizione di destinazione d'uso   inderogabile, in particolare le abitazioni unifamiliari "duplex" a schiera tipo a", non potranno essere utilizzate come alloggi "a piano" tipo a".



IL CAPO SEZIONE
(Arch. Zoe M. Rossi)



Art. 10) Il numero degli alloggi è il seguente a seconda della tipologia:

- a' 4,50 - 1 alloggio distribuito orizzontalmente sul singolo piano abitabile
- a' 6,50 - 1 alloggio distribuito orizzontalmente sul singolo piano abitabile
- a' 7,50 - 1 alloggio distribuito sui 2 piani abitabili
- a" 7,50 - 2 alloggi distribuiti orizzontalmente, 1 per ogni piano abitabile
- a" 7,50 - 1 alloggio distribuito verticalmente sui 2 piani abitabili
- b 8,50 - più alloggi distribuiti orizzontalmente sui 2 piani abitabili
- b 10 - più alloggi distribuiti orizzontalmente sui 3 piani abitabili
- e 4,50 - 1 alloggio distribuito orizzontalmente sul singolo piano abitabile

Tale numero non può essere variato mediante ulteriore suddivisioni della superficie utile abitabile od accorpamenti di più alloggi. Nessuna ulteriore utilizzazione abitativa del volume edificabile è ammessa.



IL CAPO SEZIONE
(Arch. Zoe M. Rossi)



Art. 11) Il piano seminterrato, ove ammesso, potrà essere adibito ad autorimessa; questa potrà essere individuale per ogni alloggio, oppure di tipo condominiale ma comunque, servita da una unica rampa che disimpegni tutti gli accessi veicolari. Le rampe di raccordo potranno avere larghezza utile compresa tra mt. 2,80 e mt. 3,50 .

L'accesso veicolare che immette nell'area del lotto di ogni edificio sarà unico e ubicato lungo le strade carrabili od i parcheggi.

Art. 12) Gli ampliamenti volumetrici degli edifici preesistenti ricadenti nel PPE, non coperti da vincolo di intangibilità assoluta o da vincolo a carattere storico-ambientale, sono consentiti nei limiti di superficie coperta e volume massimi previsti nelle cartografie di PPE 1/500 e nel rispetto delle prescrizioni, in merito alla tipologia, di cui all'art 5° comma 4° delle presenti norme tecniche all'attuazione. Nel caso di edifici preesistenti per i quali non è previsto nessun ampliamento nelle cartografie di PPE 1/500, è consentito un ampliamento volumetrico nei limiti del 20% del volume esistente, purchè il volume finale non superi il volume ammesso dalla densità di fabbricazione dell'area disponibile;



IL CAPO SEZIONE
(Arch. Zoe M. Rossi)

la densità di fabbricazione è quella indicata nelle NTA del PRG vigente.

In presenza di una insufficiente superficie del lotto disponibile, per comprovate esigenze di carattere igienico-sanitario sono consentiti ampliamenti degli edifici preesistenti in misura non superiore a 180 mc., purchè il vol. finale non superi i 800 mc. per gli edifici unifamiliari e i 1200 mc. per gli edifici bifamiliari, fatti salvi i rilevanti valori ambientali architettonici ed estetici.

TIT. IV° - SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE

Art. 13) Nei terreni acclivi le sistemazioni delle aree inedificate di ogni lotto potranno modificare il naturale andamento altimetrico, mediante la formazione in riparto di zone piane, sostenute da muri di contenimento o rive erbose.

In ogni caso, l'altezza massima di tutti i muri di contenimento esterni ai volumi edificabili non potrà superare i mt. 1,50, parapetti esclusi. Ove a superare i maggiori dislivelli si rendessero necessarie opere di maggiore altezza, si darà luogo alla successione di muri di altezza non superiore alla massima indicata, disposti lungo il pendio e distanziati per almeno il triplo della loro altezza.

Soltanto per muri di contenimento eventualmente necessari lungo i fili stradali l'altezza max potrà raggiungere i mt. 1,70 parapetti esclusi. Tutti i muri di contenimento dovranno essere eseguiti in pietra locale monocolora od in mattoni lavorati a faccia vista, ovvero in calcestruzzo martellinato.

Qualora tali opere venissero realizzate in prosecuzione o a completamento di altre esistenti dovranno avere le medesime caratteristiche delle esistenti con impiego di analoghi materiali.



SINLACO

IL CAPO SEZIONE
(Arch. Zoe M. Rossi)

Art. 14) I progetti relativi a ciascuna schiera di edifici dovranno tra loro essere coordinati ed armonizzati con impiego di materiali da costruzione omogenei, con eguale altezza delle linee di gronda e di colmo e con omogenee recinzioni e sistemazioni delle aree inedificate.

TIT. V°) MATERIALI DA COSTRUZIONE

Art. 15) Sono ammessi i seguenti materiali da costruzione:

a) per i muri d'ambito dei volumi edilizi:

- laterizio faccia a vista
- pietra locale monocolora
- pannelli in calcestruzzo martellinato

b) per i muri di contenimento:

- laterizio faccia a vista
- pietra locale monocolora
- calcestruzzo martellinato

c) per le coperture:

- coppi
- embrici e coppi
- tegole olandesi
- tegole portoghesi

in laterizio; sono esclusi l'eternit, l'asfalto, le lamiere, le tegole marsigliesi, il gres. Tutte le coperture saranno a falde con una pendenza non inferiore al 25% e non superiore al 35%, (le pendenze corrispondono rispettivamente ad una inclinazione di 15° e 20°).

d) le aree scoperte saranno sistemate a giardino con alberi ad alto fusto, dei quali, nelle singole licenze edilizie sarà specificata l'essenza.



SINDACO

IL CAPO SEZIONE
(Arch. Eze M. Rossi)

La loro distribuzione sul terreno dovrà apparire nelle planimetrie d'assieme 1/200 allegate ad ogni richiesta di concessione edilizia.

e) le recinzioni potranno essere costituite da:

- siepi d'altezza max mt. 1,70
- muretti in pietra monocoloro o laterizio faccia a vista di altezza non superiore a mt. 1, con coronamento fiorito od a siepe.
- cancellate, di altezza non superiore a mt. 1,70.

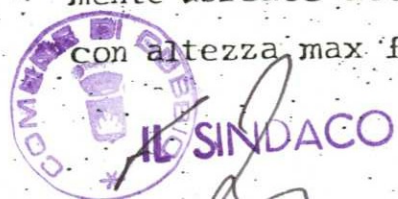
Il progetto delle recinzioni dovrà essere allegato ad ogni richiesta di concessione edilizia.

TIT. VI° - VIABILITA' - PERCORSI PEDONALI - VERDE

Art. 16) La tipologia delle sezioni stradali, indicate per ogni tavola in calce alle didascalie, deve intendersi prescritta per quanto ne concerne i caratteri tecnici (numero delle corsie di marcia, alberature, passaggi pedonali ecc.).

in sede di redazione dei progetti esecutivi di tali opere, per manifeste impossibilità di realizzazione, per esigenze tecniche o relative all'andamento plano-altimetrico delle zone, potranno essere modificati i tracciati, le sezioni viarie o quanto altro necessario purchè la viabilità rimanga adeguata, nel suo complesso, alle esigenze della zona, su parere dell'Ufficio Urbanistica sentito l'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 17) Le previsioni che riguardano il verde, i percorsi pedonali, le aree pedonali attrezzate, hanno valore prescrittivo e sono inderogabili. In particolare le aree indicate con il simbolo g sono aree di verde attrezzate per lo sport in genere e l'attività ricreativa all'aperto; in esse possono essere eventualmente ubicate attrezzature pubbliche quali cabine ENEL e/o SIP con altezza max fuori terra di m. 4,50 ..



IL CAPO SEZIONE
(Arch. Zoe M. Rossi)