

# COMUNE DI VOGHIERA

Proprietà : **ALPA LAVORI S.R.L.**  
Ferrara, C.so P.ta Reno n°103/2

COMUNE DI VOGHIERA	
Provincia di Ferrara e n.110 C.C. 1/1997	
PROTOCOLLO GEN. 211	
10 MAR. 2011 2121	
Anno .....	Tit. .... Cl. ....
Servizio	RPA ps

Esaminato dalla Commissione  
per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio  
nella seduta del **10 MAG 2011**  
**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**  
con parere *ROSSEVOLS*

IL SEGRETARIO DELLA COMMISSIONE

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE

**LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE**  
**VOGHIERA - VIA F.D. ROOSEVELT**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**PROGETTISTA**

**Arch. M. Finotti**

**COLLABORATORE**

**Geom. A. Finotti**

*M. Finotti*

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI FERRARA  
ARCHITETTO  
FINOTTI  
MASSIMO  
486  
PAESAGGISTI E CONSERVATORI

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## PREMESSA.

Il Piano Particolareggiato d'iniziativa Privata di cui al presente progetto, interessa il comparto classificato dal PRG come sottozona territoriale "C" – Aree di espansione residenziale vincolate a strumenti urbanistici preventivi di attuazione del PRG.

La proprietà dell'area è interamente della Società:

**ALPA LAVORI S.r.l.**, con sede in Ferrara, C.so Porta Reno, n° 103, c.f.-P.IVA n° 01763300383, Rappresentata dal L.R. Sig. Grimaldi Tiziano, nato a Voghiera (Fe), il 07/09/1962, c.f. GRMTZN62P07M110A, residente a Comacchio (Fe), frazione di Lido di Spina, Via delle Acacie, n° 6/d-

Il Piano Particolareggiato d'iniziativa Privata di cui al presente progetto, interessa il comparto di zona omogenea "C" residenziale di espansione situato in Comune di Voghiera, nella frazione di Voghenza, compreso fra la Via D. Alighieri e la Via S. Leo.

## Art. 1 PARAMETRI EDILIZI.

Per l'edificazione, salvo quanto stabilito dai seguenti articoli, rimangono validi i parametri edilizi definiti dal Regolamento Edilizio vigente alla data di presentazione della richiesta di approvazione del Piano e che vengono di seguito riportati:

1) **Superficie territoriale (St)**

Per superficie territoriale si intende la superficie dei comparti individuati dallo strumento urbanistico generale. A detta superficie vanno applicati gli indici territoriali (It e Ut).

2) **Superficie fondiaria (Sf)**

La superficie fondiaria è la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale una volta che ne siano dedotte le aree per l'urbanizzazione primaria ed eventualmente quelle per l'urbanizzazione secondaria. A detta superficie vanno applicati gli indici fondiari (If e Uf).

3) **Rapporto massimo di copertura (Q)**

Il rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Il rapporto di copertura è fissato dalle norme di attuazione del P.R.G. o del piano attuativo.

4) **Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

L'It rappresenta il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

L'It si usa in caso di interventi urbanistici preventivi per calcolare il volume massimo costruibile su di una determinata superficie territoriale.

5) **Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**

L'If rappresenta il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria.

L'If si usa in caso di intervento urbanistico diretto per calcolare il volume massimo costruibile su di una determinata superficie fondiaria.

Per le zone da attuarsi attraverso un piano urbanistico preventivo, invece, l'indice di fabbricabilità fondiaria viene stabilito dallo stesso piano urbanistico; la somma dei volumi ottenibili applicando l'If alla superficie fondiaria di ciascun lotto, non deve però risultare superiore al volume calcolato applicando l'It fissato dal P.R.G., alla superficie territoriale interessata dall'intervento urbanistico preventivo.

6) **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

L'Ut rappresenta il rapporto tra la superficie lorda dei fabbricati e la superficie territoriale.

L'Ut si usa in caso di intervento urbanistico preventivo per calcolare la superficie lorda realizzabile su di una determinata superficie territoriale.

7) **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

L'Uf, rappresenta il rapporto tra la superficie lorda e la relativa superficie fondiaria.

Per le zone in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto, l'Uf permette di calcolare la superficie lorda realizzabile sul lotto di intervento ed è predeterminato dalle norme di P.R.G..

Per le zone in cui il P.R.G. impone invece l'attuazione attraverso un piano urbanistico preventivo, l'indice di utilizzazione fondiaria è stabilito dallo stesso piano preventivo; in modo tale che la somma delle superfici utili ottenibili applicando l'Uf alla superficie fondiaria di ciascun lotto, non risulti superiore alla superficie utile ottenibile applicando l'Ut fissata dal P.R.G. alla superficie territoriale interessata dall'intervento.

8) **Popolazione teorica insediabile**

Nella formazione degli strumenti urbanistici si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. vuoto per pieno) eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.

9) **Superficie Lorda (SL)**

Per superficie lorda, ai soli fini urbanistici, si intende la somma delle superfici misurate al perimetro esterno di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati dell'edificio comprese le pensiline con oggetto superiore a ml.1,50, le logge ed i porticati di uso privato.

Sono esclusi dal calcolo della superficie lorda:

- i vani o loro porzioni, compresi sottotetti e soffitte, di altezza massima inferiore a ml. 1,80;
- I vani destinati esclusivamente ad accogliere impianti tecnologici quali la centrale termica, elettrica, di condizionamento, antincendio se richiesti da normative o autorità competenti;
- i vani ascensore, montacarichi e relativi vani tecnici;
- balconi aperti su almeno due lati;
- le pensiline a sbalzo, con oggetto non superiore a ml.1,50;
- i cornicioni e gli elementi decorativi in genere;
- i porticati di uso pubblico;
- le autorimesse, purché pertinenziali ai sensi della L.122/89 e s.m.i., nella misura massima di mq. 30 di superficie netta per ogni unità immobiliare, purché vincolati sia a tale destinazione sia con vincolo di pertinenzialità, con atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto;
- le scale esterne a sbalzo ed aperte;
- le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed oggetto quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

Nella Superficie Lorda andranno inoltre calcolati anche i sottotetti e le soffitte (anche se non accessibili), per la porzione avente altezza superiore a ml. 1,80.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro, la dimensione dell'oggetto della pensilina è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro, le partizioni esterne e di interpiano aventi spessore superiore a cm. 30, sono comunque computate con spessore convenzionale di cm. 30.

In relazione agli edifici esistenti le sole opere di coibentazione termica delle pareti esterne, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm.15, non determinano aumento di superficie lorda.

10) **Superficie utile abitabile (Su) - Per le funzioni abitativa permanente e temporanea, per le funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, per le funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.), studi professionali.**

La superficie utile abitabile, è la superficie di pavimento degli alloggi (compresi gli accessori interni), misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi, e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr).

E' superficie utile abitabile anche la parte di sottotetto avente i requisiti minimi di altezza, illuminazione, aerazione, ecc., richiesti per gli spazi principali e/o secondari, quando tali spazi sono accessibili da scala fissa (anche a chiocciola).

11) **Superficie non residenziale (Snr) - Per le funzioni abitativa permanente e temporanea, per le funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici,**

attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, per le funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.), studi professionali.

La superficie non residenziale è la somma della superficie delle parti degli edifici residenziali destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

Sono servizi accessori:

- cantine, soffitte, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed eventuali altri locali, allo stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi;
- scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta.

E' superficie non residenziale la parte di sottotetto avente altezza minima di ml. 1,80 priva dei requisiti minimi (altezza, illuminazione, aerazione, ecc.) richiesti per gli spazi principali e/o secondari, quando tali spazi sono accessibili da scala fissa (anche a chiocciola).

Sono pertanto esclusi dal computo della Sn i locali sottotetto o loro porzioni aventi altezza minima inferiore a ml. 1,80.

**12) Superficie utile (Sn) - Per le funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, per le funzioni agricole svolte da non aventi titolo e per le funzioni alberghiere.**

È costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonchè i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

Dal calcolo della Superficie utile Sn sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente.

**13) Superficie accessoria (Sa) - Per le funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, per le funzioni agricole svolte da non aventi titolo e per le funzioni alberghiere.**

Si intende la superficie lorda destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

**14) Superficie complessiva (Sc)**

Ai fini dell'art.2 del D.M.801/77, nell'edilizia residenziale, la superficie complessiva è la somma della superficie utile abitabile e del 60% della superficie non residenziale (S.c.= S.u. + 60% S.n.r.).

**15) Superficie totale (St)**

La superficie totale è la somma della superficie utile netta e del 60% della superficie accessoria (St = Sn + 60% Sa).

**16) Superficie coperta (Sc)**

Per superficie coperta si intende quella individuata dalla proiezione in pianta di tutte le parti emergenti dal suolo e delimitate dal perimetro delle pareti esterne comprese le scale esterne a sbalzo ed aperte di aggetto superiore a ml. 1,50 e con dislivello superiore a ml. 1,20 rispetto al piano di riferimento, i balconi aperti di aggetto superiore a ml. 1,50, le pensiline con aggetto superiore a ml. 1,50, i cornicioni con aggetto superiore a ml. 1,50, le logge e i porticati di uso privato.

Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta:

- i balconi aperti su almeno due lati, di aggetto non superiore a ml. 1,50
- le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a ml. 1,50,
  
- i cornicioni con aggetto non superiore a ml. 1,50;
- i porticati di uso pubblico;
- le scale esterne a sbalzo ed aperte, con aggetto complessivo non superiore a ml. 1,50;
- le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto, quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro si considera piano di riferimento:

- la quota media del terreno naturale;
- la quota media del terreno modificato con l'insediamento edificato;
- la quota media del marciapiede esistente o di progetto.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro, la dimensione dell'aggetto della cornice di copertura (cornicione) o della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

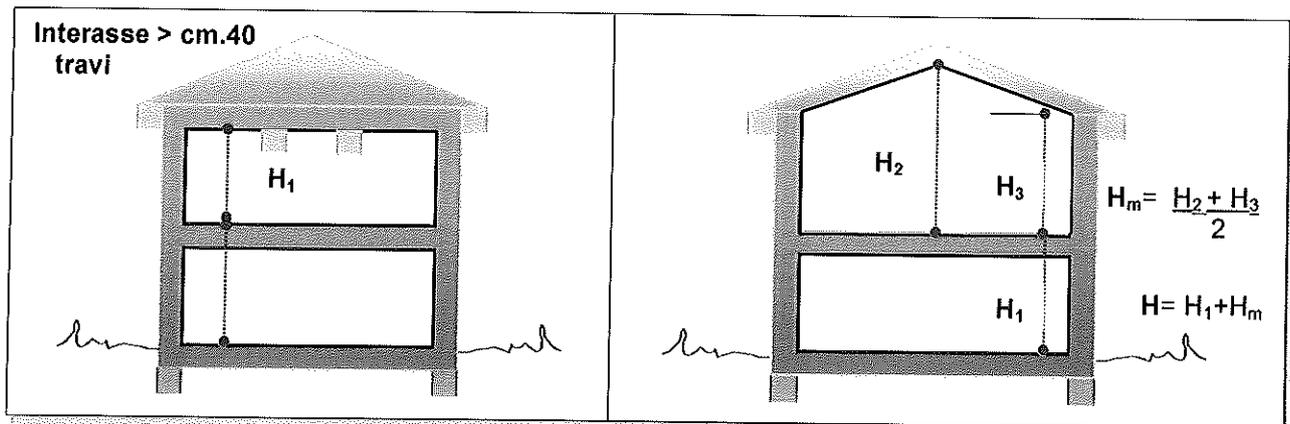
In relazione agli edifici esistenti le sole opere di coibentazione termica delle pareti esterne, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm.15, non determinano aumento di superficie coperta.

**17) Altezza utile dei locali ( $H_u$ )**

E' data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Negli spazi aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media, risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Negli spazi con soffitti non orizzontali a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto  $V_u/S_u$ , dove  $V_u$  è il volume utile dello spazio interessato e  $S_u$  la relativa superficie utile. Non vanno computate nella superficie del locale o nel volume utile al calcolo, le parti di spazio aventi altezza minima inferiore a m. 1,80.

**18) Altezza di piano ( $H_p$ )**

Si misura da pavimento a pavimento. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista, purchè ad interesse maggiore di cm. 40. Qualora la copertura o le partizioni orizzontali siano inclinate o curve si considera la media delle altezze (Vedi figure sotto riportate).



**19) Altezza delle fronti di un edificio ( $H_f$ )**

L'altezza di ciascuna delle fronti di un edificio è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale ( nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota media) e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Superficie Lorda;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°)
- sommità del parapetto o della veletta, in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml. 1, 20.

Nel caso di copertura inclinata lungo il fronte si considera la quota media.

**20) Altezza dell'edificio ( $H$ )**

L'altezza di un edificio  $H$  coincide con l'altezza massima, corrispondente a quella del suo fronte più alto.

Nella determinazione dell'altezza delle fronti e dell' edificio sono esclusi i manufatti quali gli extracorsa degli ascensori, vani tecnici particolari, tralicci per le linee elettriche, antenne, serbatoi idrici, camini, ciminiera e simili.

Per gli edifici a destinazione produttiva, compresi quelli agricoli, sono esclusi dal computo dell'altezza dell'edificio gli impianti e le attrezzature che per motivi tecnologici o per il loro funzionamento richiedono una particolare altezza o configurazione.

### 21) Volume (V) \*

Il volume degli edifici si computa come somma dei prodotti delle superfici lorde di tutti i piani fuori e dentro terra, compresi i sottotetti, per le relative altezze di piano.

Il volume delle pensiline con aggetto superiore a ml. 1,50, è dato dall'ingombro della superficie coperta moltiplicato per il dislivello fra la media delle quote dell'intradosso della pensilina ed il piano di riferimento.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro la dimensione dell'aggetto della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

Sempre ai fini dell'applicazione di questo parametro, le partizioni esterne e di interpiano aventi spessore superiore a cm. 30, sono comunque computate con spessore convenzionale di cm. 30.

In relazione agli edifici esistenti le sole opere di coibentazione termica delle pareti esterne, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm.15, non determinano aumento di volume.

### 22) Sagoma

La sagoma dell'edificio è la figura solida delimitata dalle varie superfici verticali, orizzontali, inclinate e/o curve che contengono le facce esterne dell'edificio stesso compresi i corpi aggettanti.

Sono esclusi dalla definizione della sagoma i seguenti elementi:

- i balconi aperti su almeno due lati, di aggetto non superiore a ml. 1,50;
- le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a ml.1,50;
- i cornicioni o gli altri elementi decorativi con aggetto non superiore a ml. 1,50;
- le scale esterne a sbalzo ed aperte di aggetto inferiore a ml. 1,50, il cui dislivello rispetto al piano di riferimento, sia superiore a ml. 1,20;
- scale esterne di qualsiasi aggetto e il cui dislivello, rispetto al piano di riferimento, non sia superiore a ml. 1,20;
- le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto, quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

Ai fini della presente definizione, la dimensione dell'aggetto della cornice di copertura (cornicione) o della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

### 23) Distanze

Salvo diverse indicazioni del P.R.G. per casi particolari, le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato.

Nel caso di sopraelevazioni si considera la superficie coperta della sopraelevazione.

#### ***Distanza dai confini di proprietà***

Ai fini del presente articolo per confine di proprietà si intende il confine delle aree di tutte le proprietà degli aventi titolo, considerate nel loro complesso.

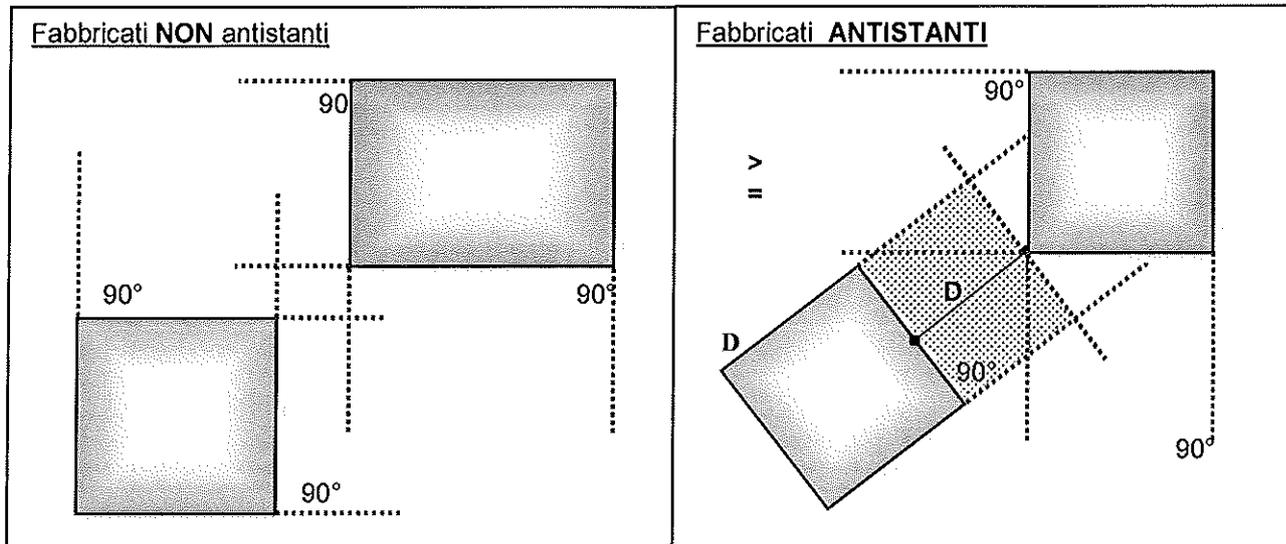
Nel caso di edificio con fronte non parallelo alla linea di confine ovvero al ciglio stradale ovvero ad altro edificio, va considerata la distanza dal punto più vicino del fronte misurata in direzione ortogonale dal confine stesso.

Nelle nuove costruzioni e per gli interventi su edifici esistenti che comportano modifiche alla sagoma, le distanze dai confini di proprietà non possono essere inferiori a ml. 5.00.

#### ***Distanza tra i fabbricati***

E' la distanza minima intercorrente tra edifici antistanti.

Due edifici si intendono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque di una delle pareti degli edifici interessati, incontra la parete dell'edificio opposto.



Salvo diverse indicazioni del P.R.G. per casi particolari dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con minimo di m.10.
- per quanto riguarda gli ampliamenti e le sopraelevazione vale quanto indicato per i nuovi edifici.

E' altresì ammessa la costruzione in aderenza o comunione nel caso di edificio esistente a confine e per edifici oggetto di progetto unitario.

***Distanza tra corpi di fabbrica e pareti finestrate di uno stesso edificio.***

Si considerano corpi di fabbrica di uno stesso edificio, i volumi qualora collegati da un elemento computabile ai fini della determinazione della superficie coperta.

Le pareti non finestrate di uno stesso edificio devono avere una distanza minima di ml. 3.00.

In presenza di pareti finestrate, relativamente alle caratteristiche richieste agli spazi ed aree liberi, la distanza normale minima di ciascuna finestra dalla parete antistante deve essere:

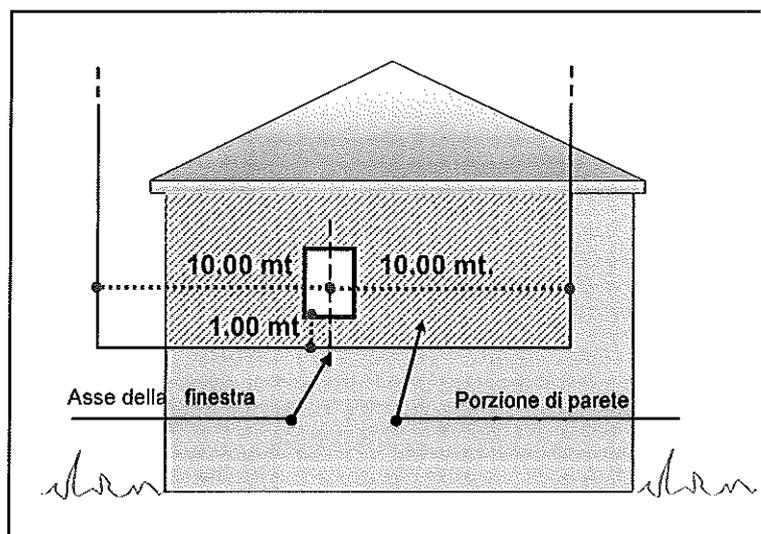
- 10,0 m per locali di attività principale;
- 3,0 m per locali adibiti ad attività secondaria;

l'altezza massima dei fronti (Hf) antistanti pareti finestrate deve risultare:

- $\leq$  alla distanza dalla parete opposta, che presenti almeno una veduta asservita a locali di attività principale;
- $\leq$  a 3 volte la distanza dalla parete opposta che presenti solo vedute asservite a locali di attività secondaria;

***Distanze tra pareti finestrate.***

Per parete finestrata si intende la porzione del prospetto dell'edificio, su cui sia presente una finestra avente i requisiti di veduta come definita all'art.900 e seguenti del Codice Civile, delimitata come indicato nella seguente figura.



Una parete si intende antistante ad una finestra, quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque della superficie della finestra incontra detta parete. La distanza minima prevista dai commi successivi, dovrà essere verificata per tutta la superficie della finestra.

Non sono considerate finestre le aperture definite "luci" secondo gli artt.900-904 del Codice Civile.

Non sono altresì considerate finestre le porte di accesso agli edifici, quale sia la loro destinazione, a condizione che non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento dei locali.

Per tutti gli interventi edilizi, salvo diverse indicazioni previste nelle N.T.A. del PRG, è prescritta la distanza minima di ml.10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Tale prescrizione si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Per interventi su edifici esistenti che non comportino modifiche alla sagoma, è ammessa l'apertura di nuove finestre su pareti già finestrate, qualunque sia la distanza che intercorre tra le pareti frontistanti.

È ammessa l'apertura di nuove finestrate sui fronti prospettanti vie e aree pubbliche anche in deroga ai punti precedenti.

#### ***Distanze dei fabbricati dalle strade.***

La distanza minima dalle strade da osservarsi nell'edificazione, è computata a partire dal confine stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale e in senso ortogonale all'asse stradale.

Premesso che per "ampliamento non fronteggiante la strada" si intende l'intervento che non presenta nuovi fronti verso la strada, ovvero che non debordi dai prolungamenti delle pareti esistenti fronteggianti la strada, fatto salvo quanto previsto per le fasce di protezione o rispetto stradale e quanto indicato dal P.R.G.v., le distanze dal confine stradale da rispettare nelle costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti fronteggianti le strade, ristrutturazioni totali e fondiari, sono le seguenti:

- m. 5.00 per strade con carreggiata principale di larghezza inferiore a m.7.00;
- m. 7,50 per strade con carreggiata principale di larghezza compresa tra m.7.00 e 15.00;
- m.10.00 con carreggiata principale per strade di larghezza superiore a m.15.00.

#### ***Distanze delle recinzioni dalle strade***

Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di recinzione, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a quelle previste dall'art.27 del Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada di cui al D.P.R. 06/12/1992 n.495 e successive modifiche.

All'interno dei centri abitati è fatta salva la possibilità di uniformarsi agli allineamenti prevalenti consolidati.

#### ***Deroga alle distanze prescritte***

Sono consentiti interventi in deroga ai distacchi precedentemente prescritti, fatte salve le norme del Codice Civile e le disposizioni del PRG, nei casi seguenti:

- negli interventi sull'edificato esistente che comportino il mantenimento degli allineamenti consolidati mediante ampliamenti e sopraelevazioni in continuazione delle pareti perimetrali esistenti, nel rispetto del distacco minimo delle pareti finestrate;
- nella realizzazione di impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (quali ad es. cabine elettriche, del gas, impianti di sollevamento delle fognature, impianti telefonici ecc.);
- per gli impianti tecnologici quali box antincendio e gruppi di spinta qualora prescritti dalle autorità competenti;
- per manufatti di modesta mole di arredo urbano o di servizio ai trasporti, chioschi, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.;
- per i corpi interrati o seminterrati, purché non sporgenti dal piano di campagna più di ml.0.90; in entrambi i casi dovrà essere rispettata la distanza minima di ml.2,00 dai confini di proprietà;
- per le strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc.;
- per gli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (canne fumarie, cavedi tecnici, ecc.).
- per manufatti di modesta mole di arredo urbano o di servizio ai trasporti, chioschi, gazebo, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.;
- per gli edifici esistenti posti sul ciglio stradale o comunque a distanze inferiori a quelle prescritte per le nuove costruzioni, è ammessa qualora sia segnalata la loro pericolosità dagli enti preposti, la demolizione e ricostruzione ad una distanza superiore all'esistente, con un minimo assoluto di ml. 5 dai confini di proprietà e nel rispetto del distacco prescritto dalle pareti finestrate;
- per i corpi interrati o seminterrati, purché non sporgenti dal piano di campagna più di ml.0.90;

- in entrambi i casi dovrà essere rispettata la distanza minima di ml.2,00 dai confini di proprietà;
- nella realizzazione di opere tese al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche su fabbricati esistenti (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di m.3 prevista dal Codice Civile);
- per le strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc.;
- per le opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm. 15;
- per gli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (canne fumarie, ecc.).
- Nelle zone già edificate, i muri di cinta ed ogni altro muro isolato con altezza non superiore a ml.3.00, nonché i fabbricati adibiti a pertinenze di cui all'art. 10 del presente regolamento di altezza "H" inferiore a ml. 3.00, potranno essere costruiti in deroga alle distanze sopra riportate, nel rispetto dei minimi prescritti dal Codice Civile. In tale caso non potranno essere realizzate vedute sui lati prospicienti i confini.

**24) Piano fuori terra o piano terra**

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

**25) Piano seminterrato**

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota superiore a m. 0.90 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

**26) Piano interrato**

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali, i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante in una misura inferiore o uguale a m. 0,90.

**27) Soppalco**

S'intende la superficie aggiuntiva ottenuta dal frazionamento di uno spazio chiuso esistente mediante l'interposizione di una struttura portante orizzontale. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

**ART. 2 NORME GENERALI.**

La posizione e la dimensione dei lotti, che risulta dalla planimetria generale di Piano Particolareggiato "Tav. 1", sarà definitivamente precisata dal tipo di frazionamento dell'area che verrà all'uopo redatto.

La superficie fondiaria netta di ogni lotto non dovrà essere inferiore ai 500 mq. E' consentito di procedere alla integrazione o accorpamento di due o più lotti contigui che presentino la medesima tipologia edilizia, allo scopo di realizzare una o più costruzioni abbinata, a schiera, in linea e/o comunque con diversa distribuzione delle volumetrie consentite. In tal caso potranno essere utilizzati per l'unica o le molteplici costruzioni i coefficienti di edificabilità e gli indici di copertura di area di ciascuno dei lotti unificati ferme le altezze massime indicate nello strumento urbanistico vigente e nelle presenti Norme di Attuazione.

Nei singoli lotti è ammessa l'edificazione per stralci quantitativamente inferiore a quella convenzionata purché la quantità finale non superi l'indice massimo convenzionato dei lotti accorpati.

### **Art. 3 LIMITI EDIFICATORI.**

La superficie perimetrata con linea tratto-punto per ogni singolo lotto è orientativa ed indicativa della massima superficie coperta utilizzabile, tenuto conto del rapporto massimo di copertura e delle regolamentari distanze delle costruzioni dai confini o delle costruzioni fra di loro.

In ogni lotto potranno essere realizzate costruzioni con tipologie edilizie diverse, singole, binate, in linea, a schiera, ecc.

E' consentito il trasferimento parziale ( $\leq 25\%$ ) degli indici edificatori anche fra lotti non contigui, previa comunicazione scritta agli organi di controllo comunali, da effettuarsi, da parte del lottizzante, prima della richiesta di ogni singolo Permesso di Costruire, accompagnata da quadro aggiornato dei parametri edificatori di tutta la lottizzazione, con la sola esclusione dei limiti di copertura che resta comunque rapportata alla superficie del lotto e fermi i limiti edificatori dell'intero comparto. Sarà obbligo del lottizzante indicare espressamente in ogni atto di trasferimento della proprietà, del lotto e/o delle singole unità immobiliari in esso contenute, gli indici edificatori residui del lotto medesimo, in particolare Volume, Superficie Utile Lorda e Rapporto di Copertura.

E' altresì consentita l'ulteriore suddivisione dei lotti come individuati nel Piano Particolareggiato, o come integrati a norma del presente articolo a condizione che sia mantenuto inalterato il coefficiente edificatorio convenzionato unificato nel rispetto della superficie del lotto minimo (mq. 500,00).

E' ammessa la costruzione a confine o in aderenza, sulla base di un progetto unitario richiesto da entrambi i confinanti e con unitaria soluzione architettonica, a condizione che il fabbricato unitario realizzato rispetti i limiti massimi previsti dalle presenti norme.

Garages ed altre costruzioni accessorie, di altezza inferiore a mt. 3,00, sono ammesse anche sui confini interni dei lotti, solo se oggetto di progetto unitario fra i lotti interessati e comunque mai materialmente separate dal fabbricato principale.

### **Art. 4 OPERE MOBILI DI ARREDO.**

La costruzione di piccoli manufatti amovibili, quali pertinenze, gazebo e pergolati, è ammessa in deroga agli indici di cui alle tabelle successive, ma nei limiti di dimensione, distanze e qualità, previste da Regolamento Comunale.

In ogni lotto, soggetti ad attività libera, potranno essere realizzati manufatti minori, opere accessorie all'edificio principale, costruite con impiego di materiale leggero, essenzialmente legno o ferro lavorato, che non siano significative in termini di superficie e volume e che per la loro strutturale connessione con l'opera principale siano prive di valore venale ed autonomo, nei limiti previsti dalla regolamentazione comunale.

La installazione di detti manufatti, "casette ricovero attrezzi, piccole serre, gazebo e pergolati" sono consentiti in analogia a quanto prescritto dal vigente regolamento comunale, con i seguenti vincoli:

- a) piccoli manufatti amovibili al servizio delle aree verdi e/o cortilive, piccole serre in ferro e vetro, casette ricovero attrezzi da giardino, ed opere assimilabili (barbecue box per cani, ecc.), da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - h. max esterna = ml.3.00;
  - volume max = mc.12;
  - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);
  - la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture;
- b) gazebo e pergolati da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - h. max esterna = ml.3.00;
  - superficie coperta max = mq.16;
  - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);

- la struttura non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arella, piante rampicanti, teli, compensati, ecc.

Tali manufatti, da realizzare esclusivamente con struttura leggera e materiali di pregio (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti) e quindi con intelaiature in legno, metallo o ghisa assemblate in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione, potranno essere installati nella misura di uno per unità immobiliare (con esclusione delle u.i. ad uso autorimessa e magazzino) nel rispetto, del Regolamento di Igiene, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali. Tali manufatti non sono computati come autorimesse o posti auto coperti, ai fini del calcolo delle dotazioni minime richieste.

Altezze max. dei manufatti non superiore a ml. 3,00.

Distanza dai confini del lotto  $\geq$  a cm. 150, e/o in aderenza solo in caso di costruzione abbinata e contemporanea con il lotto o l'area esclusiva adiacente e comunque mai sui fronti stradali ma esclusivamente su fronti laterali o interni rispetto al/ai lato/i stradale/i.

Distanza dalle costruzioni: ml. 3,00 (a norma di quanto disposto dal Codice Civile) o in aderenza/comunione.

Tali manufatti non saranno computati ai fini degli indici edificatori del lotto.

#### Art. 4 RAPPORTO DI COPERTURA E INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA.

Il massimo rapporto di copertura, come definito dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico comunale è stabilito in:  $Q \leq 30\%$ , mentre

L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) medio, come definito dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico comunale, per quanto attiene l'intero Piano Particolareggiato è stabilito in:  $If \text{ medio} = V/Sf = 2.18 \text{ mc./mq.}$  dove V rappresenta il Volume massimo realizzabile, pari a mc. 9340, derivante dall'applicazione dell'indice territoriale prescritto dal vigente strumento urbanistico comunale alla superficie territoriale e Sf rappresenta la superficie fondiaria di Piano Particolareggiato, mentre l'indice di Utilizzazione Territoriale, come definito dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico comunale è stabilito in:  $Ut \leq 35\%$  della superficie territoriale e risulta pari a complessivi 3269,00 mq. (tale indice definisce la Superficie Lorda Massima realizzabile nell'ambito del comparto edificatorio).

Tali indici medi sono distribuiti ai singoli lotti in modo differenziato come riportato nelle seguenti tabelle:

#### TOTALE PIANO PARTICOLAREGGIATO

LOTTO N°	SUPERFICIE FONDIARIA SF MQ.	SUP. NON EDIFICABILE MQ.	SUP. TOTALE DEL LOTTO MQ.	VOLUME MAX V MC.	IND. FABB. FONDIARIA IF V/SF	UTILIZZ.TERR. UT 35% ST MQ.	SUPERFICIE COPERTA MAX 30% / SF MQ.
1	1064,20	422,05	1486,25	2321,60	2.18	812,60	319,30
2	900,40	/	900,40	1964,20	2.18	687,50	270,10
3	676,60	/	676,60	1476,00	2.18	516,60	203,00
4	973,80	250,10	1223,90	2124,40	2.18	743,50	292,14
5	666,40	/	666,40	1453,80	2.18	508,80	199,90
<b>totale</b>	<b>4281,40</b>	<b>672,15</b>	<b>4953,55</b>	<b>9340,00</b>	<b>If. = 2.18</b>	<b>3269,00</b>	<b>1284,40</b>

#### **Art. 5 TIPOLOGIE EDILIZIE.**

Per ciascun lotto la tipologia edilizia ammessa secondo la seguente codifica:

- mono-bifamigliare : edifici isolati o binati 1-2 alloggi;
- plurifamigliare: edifici isolati o binati, a schiera, in linea, a sviluppo verticale 1-2 o più alloggi.

Tali indicazioni potranno essere modificate in fase di intervento edilizio diretto, a insindacabile giudizio della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, previa richiesta di Valutazione Preventiva.

Le autorimesse private e i vani di servizio saranno inseriti nell'ambito della volumetria del fabbricato da realizzare, per cui non sono ammesse edificazioni di corpi separati a qualsiasi uso destinati, ad esclusione dei manufatti di cui al precedente Art. 4.

#### **Art. 6 ARRETRAMENTO DEGLI EDIFICI DAGLI SPAZI PUBBLICI, ALLINEAMENTI, VERDE PRIVATO, RECINZIONI E PASSI CARRAI .**

L'arretramento dagli spazi pubblici dei fronti delle costruzioni deve realizzarsi secondo le distanze indicate per ogni lotto nella Tav. 2; dette distanze sono legate ad ovvie esigenze di allineamento degli stessi fronti prospicienti su strada.

In fase di intervento edilizio diretto dovrà essere prevista, all'interno del lotto, una dotazione di almeno mq. 10 per 100 mc. di costruzione da destinare a verde privato o condominiale da sistemare a giardino. Per ciascuna unità abitativa individuata, se non condominiale, dovrà essere prevista la dotazione proporzionale di verde.

Tutti i lati dei lotti prospicienti strade e spazi pubblici in genere (parcheggi, aree verdi ecc.) dovranno essere recintati con recinzioni in metallo, in muratura intonacata o a vista, uniformate alle caratteristiche delle costruzioni; sono escluse le recinzioni in rete metallica di qualsiasi genere.

Le altezze di tali recinzioni non devono essere superiori a ml.1.50.

Le altezze si misurano all'esterno della recinzione, quindi dalla quota dei marciapiedi, dei percorsi ciclabili, delle strade e degli spazi pubblici.

Le recinzioni di confine tra i lotti potranno essere realizzate con le modalità dei commi precedenti, oppure potranno essere costituite da paletti metallici su muretto e rete plastificata. Potranno essere ammesse recinzioni con differenti caratteristiche tipologico-dimensionali, a insindacabile giudizio della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, previa richiesta di Valutazione Preventiva.

I passi carrai dovranno rispettare le disposizioni vigenti in materia e, in ogni caso, non sono ammessi su aree per sosta e parcheggio e su aree destinate a verde pubblico.

#### **Art. 7 DISTANZE FRA LE COSTRUZIONI E DISTACCHI DAI CONFINI.**

Per quanto riguarda le distanze fra le costruzioni si considerano qui richiamate le specifiche disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico comunale e del vigente Regolamento Edilizio.

Il distacco delle costruzioni dai confini non deve mai essere inferiore a metà dell'altezza del fabbricato con il minimo di ml. 5.00.

Tale distanza dovrà essere rispettata anche per i fabbricati o corpi di fabbrica ad uso accessorio o pertinenziali, di altezza  $\leq$  a mt. 3,00, fatto salvo quanto indicato al precedente art. 4.

L'altezza massima degli edifici non deve superare i ml.9,00, misurata secondo i criteri dettati dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico.

#### **Art. 8 PARCHEGGI DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI.**

In fase di intervento edilizio diretto dovrà essere prevista, all'interno del lotto o del fabbricato, una dotazione di almeno mq. 10 per 100 mc. di costruzione da destinare a parcheggio privato. Per ciascuno unità abitativa privata, se non condominiale, dovrà essere previsto la dotazione di parcheggio proporzionale.

