

## *NORME TECNICHE P.R.U.*

### *Art. 1*

#### *(Norme generali)*

Il Piano di Recupero urbanistico è finalizzato ad attuare le previsioni del Piano Regolatore Generale Esso quindi prevede la realizzazione di un numero massimo di unità immobiliari (U.I), di manufatti di uso:, pubblico nonché degli interventi previsti dal P.R.G. e, o necessari a raccordare le previsioni del Piano di Recupero con la effettiva situazione dei luoghi.

Le modalità degli interventi sono disciplinate dalle presenti norme, secondo le definizioni riportate nelle Norme di Attuazione del P.h.G. In ogni caso per tutto quanto non contemplato nelle seguenti norme valgono quelle dello strumento urbanistico generale vigente.

### *Art. 2*

#### *(Realizzazione del Piano di Recupero)*

Tutti gli interventi previsti dal P.R. possono essere realizzati sia dagli Enti Pubblici che dai privati, a condizione che sia rispettata la funzione assegnata dal piano a ciascuna zona e/o manufatto.

### *Art. 3*

#### *(Suddivisione in lotti)*

La suddivisione in lotti delle aree edificabili riportate nelle tavole 6 e 7 deriva dall'assetto delle proprietà al momento della redazione del Piano. I lotti tuttavia potranno anche essere frazionati o accorpati diversamente a condizione che non ne derivi un aumento del numero di unità immobiliari previste dal piano sul lotto originario. A tal fine in ciascuno dei nuovi lotti eventualmente ottenuti potranno realizzarsi solo le U.I. previste nelle cellule che vi ricadono per intero.

### *Art. 4*

#### *(Deroga della planovolumetria)*

La tavola della planovolumetria definisce le tipologie edilizie e gli allineamenti dei manufatti da realizzare.

Tuttavia sono consentite deroghe alla tipologia nonché agli allineamenti definiti "spostabili" a condizione che gli edifici siano progettati in modo che la ubicazione nel lotto (distanza dai confini e dagli edifici) e le caratteristiche tipologiche a farsi (orientamento e finestratura o meno della parete, posizione e quota delle vedute) siano tali da:

- garantire alle vedute esistenti o in progetto una V.L. non inferiore a 0,25 m/m;
- non ridurre la V.L. delle vedute preesistenti, se inferiore a 0,25 m/m;
- non limitare la V.L. dalle vedute eventualmente realizzabili nei lotti confinanti inediti a tal fine si assume che il vicino possa realizzare un edificio avente una parete finestrata parallela al confine e posta a m. 2,00 da questo;
- mantenere dal confine e dagli edifici una distanza pari a:

$$Dc = 1,00 \text{ m}$$

$$De = 2,00 \text{ m}$$

In ogni caso l'autorizzazione alla deroga è subordinata alla presentazione di una planovolumetria con quote altimetriche comprendente il lotto interessato e per intero tutti quelli con esso confinanti; tale planovolumetria è finalizzata a dimostrare il rispetto della V.L., va asseverata dal tecnico, progettista, integrata da fotografie che documentino lo stato di fatto delle aree confinanti con il lotto nonché da una Verifica di Compatibilità (VdC) estesa a tutti i lotti confinanti.

### *Art. 5 -*

#### *(Disciplina dell'assetto edilizio)*

Ai fini di un armonico risultato architettonico o quando si abbiano più soggetti di attuazione

nell'ambito di una unità volumetrica residenziale, l'Amministrazione Comunale potrà fissare disposizioni comuni riguardanti: a) le rifiniture e i rivestimenti delle pareti esterne;  
b) le recinzioni degli spazi condominiali non soggetti a servitù di passaggio;  
c) l'arredo degli spazi porticati aperti a pubblico passaggio;  
d) le sagome d'inviluppo dei volumi tecnici.

#### *Art. 6*

##### *(Passaggi pedonali)*

Al fine di consentire la realizzazione di passaggi pedonali i proprietari dovranno cedere al Comune le relative aree o, in alternativa, una striscia non inferiore a m. 2.00 avente caratteristiche (tracciato, pendenza, etc) compatibili con l'effettivo stato dei luoghi (comprovate ed asseverate dal tecnico progettista) e fatte proprie dalla Commissione Edilizia  
Attrezzatura e gestione dei passaggi pedonali verrà assicurata dal Comune.

#### *Art. 7*

##### *(Volumi Commerciali)*

I volumi commerciali, ai piani terra, dovranno essere realizzati con altezza netta non inferiore a m. 4,50 né superiore a m. 6,00.

#### *Art 8*

##### *(Ampliamento e/o ultimazione degli edifici esistenti)*

Gli edifici esistenti inclusi nel P.R. possono essere ampliati e/o ultimati a condizione che per effetto dell'intervento:

- non si abbia un aumento delle U.I. preesistenti;
- non si abbia un aumento delle UI riportate alla TAV.2 (proprietari interessati e consistenza), per le quali è stata richiesta concessione edilizia in sanatoria (all'interno di singoli edifici);
- non si superi la capacità insediativi massima consentita dal Piano Regolatore Generale;
- non si superi la capacità insediativi espressamente riportata nella tavola  
7 (planovolumetria) del P.R.;

e che venga prodotta una VdC estesa m. 50,00 intorno al perimetro della particella catastale oggetto dell'intervento, che siano rispettati le seguenti condizioni:

-sia garantita alle vedute esistenti o in progetto un V.L. non inferiore a 0,20 m/m;  
-non venga ridotta la V.L. delle vedute preesistenti, se inferiore a 0,20 m/m;  
-non sia limitata la V.L. delle vedute eventualmente realizzabili nei lotti confinanti ineditati (a tal fine si assume che il vicino possa realizzare una parete finestrata parallela al confine e posta a m. 2,00 da questo);

-sia mantenuta dal confine e dagli edifici una distanza. non inferiore a:

Dc = 1,00 m

De = 2,00 m.

#### *Art 8 bis*

##### *(Nuove edificazioni)*

La capacità insediativi di ciascun lotto di nuova edificazione (riportata alla tav.n.7), deriva dall'applicazione degli articoli 4,30,31,32 e 33 delle Norme di Attuazione del P.R.G. , puo' essere derogata se, e solo se, venga richiesta l'applicazione degli incentivi riportati agli articoli 19, 20, 21, 22 delle N.di A. del P.R.G.

L'applicabilità di tali maggiorazioni va debitamente dimostrata dal tecnico progettista.

#### *Art. 9*

##### *(Carenza o ambiguità di prescrizioni)*

Le prescrizioni, destinazioni d'uso ecc., disciplinate dalle presenti norme ma non riportate nei grafici di Piano si intendono non previste, anche se normativa e simbologia sono riportate nelle legende.

Qualora vi sia contrasto tra previsioni riportate in tavole a diversa scala fa sempre testo la tavola a scala maggiore.

Tuttavia, qualora per carenza o ambiguità di indicazioni sorgano dubbi sulla ammissibilità dell'intervento richiesto o siano possibili differenti interpretazioni le norme di Piano possono essere applicate nel senso più prossimo a quello richiesto, a condizione che l'intervento:

- non riduca i diritti dei vicini, comunque interessati;
- risulti più aderente alle finalità del PRG definite all'art.2 delle N. di A.;
- rispetti le regole generali definite all'art.2 delle N. di A. del PRG.

In tali casi il verificarsi delle tre condizioni va adeguatamente provato dal tecnico progettista e deve essere esplicitamente riconosciuto dalla Commissione Edilizia, con motivazione analitica.

IL RESPONSABILE 3° SETTORE  
AREA TECNICA  
(Geom. Giuseppe BELLIZZI)