



## **Piano per l'Edilizia Economica Popolare SAN NICOLA CI**

### **Art.1 - Premessa**

Gli elaborati grafici e le precisazioni contenute nelle presenti Norme di attuazione sono vincolanti per quanto riguarda le destinazioni, le forme e le dimensioni indicate.

### **Art.2 - Destinazioni**

Le aree del Piano di Zona di cui alle presenti Norme, in relazione alle destinazioni previste, sono così suddivise:

- R** = aree residenziali;
- C** = aree commerciali;
- S** = aree per l'istruzione;
- AC** = aree per attrezzature collettive (culturali, sociali, per pubblici servizi etc:)
- VS** = aree per verde pubblico sportivo;
- VA** = aree per verde pubblico attrezzato;
- P** = aree per parcheggi pubblici.

### **Art. 3 - Picchettamento dei lotti**

Nella fase di picchettamento dei lotti, le superfici delle aree potranno discostarsi da quelle previsti negli elaborati di Piano. Resterà, comunque, sempre valido il volume massimo edificabile previsti nei vari lotti così come indicato nelle tabelle dei dati planovolumetrici.

### **Art. 4 - Integrazione delle presenti Norme con quelle del P.U.C.**

Le presenti Norme di Attuazione sono vincolanti rispetto a quelle del P.U.C. e del Regolamento Edilizio. Invece, per quanto non espressamente previsto, si applicano le Norme di Attuazione del vigente P.U.C., il Regolamento Edilizio comunale e le vigenti disposizioni di legge in materia.

### **EDILIZIA RESIDENZIALE E COMMERCIALE**

### **Art. 5 - Prescrizioni Generali**

Tutte le aree residenziali sono inserite all'interno di comparti edificatori contraddistinti dalla lettera "R" a cui fa seguito un numero o un numero ed una lettera minuscola. Tali comparti costituiscono l'unità minima di intervento ove è obbligatoria la progettazione unitaria.

La progettazione unitaria deve essere intesa nel senso che l'utilizzatore del singolo lotto edificabile deve effettuare uno studio esteso al lotto adiacente nel caso di tipologia binata o anche a tutti gli altri lotti nel caso di comparti ove è prevista un'unica schiera e presentare un'ipotesi unitaria costituita da una planimetria particolareggiata e dal profilo regolatore dei fabbricati considerati. Resta inteso che gli utilizzatori successivi al primo potranno variare l'ipotesi unitaria precedentemente approvata, però, sempre nel rispetto del Piano di Zona.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto di quanto indicato nel Planivolumetrico esecutivo e nelle presenti Norme di Attuazione.

### **Art. 6 - Progetti**

Il progetto delle opere da eseguirsi, oltre a quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio, dovrà contenere :

- Elaborati grafici in scala 1:200 relativi all'ipotesi di progettazione unitaria di cui all'art. 5;



- Stralcio del Piano di Zona in scala 1:500;
- Tabella dei dati tecnici relativi a volume, superficie coperta, superficie a parcheggio etc. elaborati in modo analitico corredata da piante e sezioni schematiche dimostrative dei calcoli;
- Elaborato ove è prevista la sistemazione dell'area di pertinenza.

#### **Art. 7 - Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nel Planivolumetrico Esecutivo con la seguente precisazione:

I piani terra degli edifici previsti nelle aree R1a e R1b potranno essere destinati indifferentemente per negozi o comunque attività commerciali e similari e per ingressi, servizi condominiali, posti macchina e simili o anche ad alloggi per abitazione.

#### **Art. 8 - Superficie coperta**

La superficie coperta di ogni singolo edificio deve essere contenuta entro gli ingombri massimi riportati nel Planivolumetrico Esecutivo (perimetro inscrittore) ed in ogni caso non potrà superare il 60% della superficie del lotto a disposizione. Il fabbricato, all'interno del perimetro inscrittore, potrà avere qualsiasi forma e di conseguenza le tipologie edilizie previste sono da considerarsi solamente indicative e non vincolanti. Solo ed esclusivamente per gli edifici a destinazione Commerciale individuati con le sigle dal C1 al C7 è consentita una superficie coperta pari al 100% dell'estensione del lotto.

#### **Art. 9 - Volume edificabile**

La volumetria massima consentita per ogni singolo lotto è indicata nella tabella presente nel Planivolumetrico Esecutivo. Le modalità di computo dei volumi sono quelle stabilite dal P.U.C. e dalle vigenti disposizioni di legge in materia con le seguenti precisazioni.

Non si considerano i volumi relativi ad un unico piano seminterrato a condizione che.:

- la quota di imposta del relativo solaio non superi l'altezza di cm. 80 rispetto al punto più alto del piano di campagna e mt. 2,60 rispetto al punto più basso;
- l'altezza netta interna non sia superiore a mt.2,50;
- i relativi locali siano destinati a cantina, depositi, locali caldaie, garages e simili e comunque non destinati ad abitazione.

Altresì non si considerano i volumi del sottotetto a condizione che la copertura sia a capanna o a padiglione, la pendenza delle falde non sia superiore al 35% e che la parete all'imposta non sia superiore a cm. 40 misurati dal solaio piano sottostante.

#### **Art. 10 - Distacchi dai confini e tra edifici**

Che sia comunque garantito il rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile. Il distacco tra le pareti finestrate degli edifici deve essere di mt. 10,00. A distanze inferiori, ma nel rispetto di quelle minime previste dal C.C. sono consentite aperture che abbiano le caratteristiche di finestre lucifere in locali di servizio quali bagni, WC, disimpegni e simili.

#### **Art. 11 - Superfici residenziali**

Trattandosi di fabbricati convenzionati ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 28.1.1977, n. 10, le superfici massime residenziali, così come definite dal D.M. 10.5.1977, n. 801 e dalla Circolare dell'Assessore degli EE.LL. Fin. e Urb. 20.03.1978 n. 5-D non possono superare i seguenti valori :

- Superficie utile abitabile = mq. 123,50;



- Superficie non residenziale = il 40% della S.U. con l'aggiunta di mq. 18 per posto macchina. È consentito il superamento della SNR oltre il limite del 40% della SU. In tali casi la superficie eccedente è assoggettata agli oneri di cui agli artt. 3 e 6 della Legge 28/01/1977, n. 10.

#### **Art. 12 - Aree di pertinenza - Parcheggi privati - Recinzioni**

Le aree di pertinenza degli edifici residenziali dovranno essere sistemate a verde privato privilegiando le essenze tipiche della zona.

All'interno di esse o all'interno del fabbricato dovranno essere individuate le aree da destinarsi a parcheggio privato nella misura di 1/10 del volume edificato. Tale disposizione non è obbligatoria per i fabbricati ad uso commerciale.

Le recinzioni lungo i fronti stradali saranno realizzate, di norma, con siepi ed ogni caso le eventuali parti murarie non dovranno avere un'altezza fuori superiore a cm. 80 e le ringhiere soprastanti non dovranno superare i cm. 100. Invece, le recinzioni al confine con altre proprietà potranno essere realizzate rispettando le disposizioni del Codice Civile.

#### **Art. 13 - Estetica degli edifici**

Per i fabbricati unifamiliari in linea o a schiera si consiglia una zoccolatura ed eventuale pilastratura in pietra locale a faccia vista.

I colori di tutte le facciate dovranno essere tenui ed in armonia con i preesistenti con preferenza per quelli inseriti tra la gamma delle terre. Essi dovranno essere, in ogni caso, concordati preventivamente con l'Ufficio Tecnico comunale.

### **AREE PUBBLICHE**

#### **Art. 14 - Edifici pubblici**

Per gli edifici pubblici, di norma, si dovranno rispettare tutte le prescrizioni del Planivolumetrico Esecutivo e del Profilo Regolatore. E' comunque consentito derogare alle stesse in conseguenza alle necessità funzionali delle singole opere da realizzare.

#### **Art. 15 - Aree a verde pubblico attrezzato e sportivo**

Nelle aree a verde pubblico l'Amministrazione comunale provvederà alla piantumazione di adeguate alberature. Il verde dovrà essere accuratamente progettato onde ottenere la massima fruibilità. Non è consentita nessuna edificazione ad eccezione che per i servizi igienici, purché inseriti armoniosamente nel contesto ambientale, e per chioschi per la vendita di giornali e bevande di limitate dimensioni.

#### **Art. 16 - Passaggi pedonali**

I passaggi pedonali indicati nel Planivolumetrico Esecutivo, su richiesta e a cura e spese dei concessionari dei lotti del contesto interessato, potranno essere trasformati in porticati coperti. L'Amministrazione comunale fornirà, esclusivamente, indicazioni sul coordinamento estetico e funzionale delle varie parti del porticato, imponendo, se del caso, omogeneità sia per quanto riguarda la tipologia architettonica, le dimensioni ed i materiali.



#### **Art. 17 - Rete stradale**

Per la rete stradale dovranno essere rispettate le dimensioni previste nel Piano di Zona sia per quanto riguarda la sede viabile che per le pertinenze. Sono ammesse lievi modifiche che non alterino, però, la sostanza delle indicazioni fornite.

Le strade, preferibilmente, dovranno essere alberate con particolare riferimento alla fascia centrale dell'asse viario principale a due corsie di marcia separate.

#### **Art. 18 - Fognature**

La rete fognaria dovrà consentire lo smaltimento delle acque bianche e nere con condotte separate. La relativa progettazione sarà curata dall'Amministrazione comunale.

#### **Art. 19 - Illuminazione pubblica**

L'illuminazione pubblica sarà estesa a tutti gli spazi pubblici veicolari e pedonali. Essa dovrà essere progettata tenendo presente che l'illuminamento medio non dovrà essere inferiore a 10 lux.

#### **Art. 20 - Cabine e rete elettrica**

E' prevista la costruzione di n. 4 cabine elettriche e relativa rete di collegamento in M.T. oltre alla linea di distribuzione in B.T.. I relativi progetti e l'esecuzione di detti impianti saranno curati dall'ENEL secondo le necessità del Piano di Zona.

#### **Art. 21 - Rete Telefonica**

La rete telefonica sarà realizzata dall' A.C. con materiali forniti dalla TELECOM in base alle necessità del Piano di Zona.

#### **Art. 22 - Concessioni edilizie.**

Le concessioni edilizie saranno concesse solo ed esclusivamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto nel quale si intende intervenire ed in seguito al perfezionamento dell'atto di concessione o di acquisto del lotto edificabile.