COMUNE DI CATANIA
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
UFFICIO P.R.G.

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

S. CRISTOFORO SUD

VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE

7

NORME DI ATTUAZIONE
(modificate dagli emendamenti alla delibera C.C. 31/99)

Settembre 2001

Norme di attuazione
Così come modificate dagli emendamenti alla Delibera n. 31 del 7/10/1999 di adozione della Variante relativa al Programma Integrato di intervento 'S.Cristoforo Sud'
(Gli emendamenti sono riportati in corsivo).

ART.1 – SCOPO E VALIDITA' DELLA VARIANTE

La presente variante al Piano Regolatore Generale del comune di Catania è finalizzata all'attuazione del Programma integrato di intervento (art.16 legge 179/92), con il quale l'Amministrazione Comunale intende avviare il processo di riqualificazione della zona sud della città.
Essa ha validità all'interno del perimetro riportato negli elaborati grafici allegati, e sostituisce ogni altra previsione e normativa urbanistica ed edilizia comunale vigente alla data della sua approvazione.

ART.2 - ELABORATI DELLA VARIANTE

La presente variante al Piano Regolatore Generale (PRG) è costituita dai seguenti elaborati:

ELENCO DEGLI ELABORATI

1 -	Corografia	tavola scala 1:10.000
2 -	Stralcio PRG vigente	tavola scala 1: 5.000
3 -	Zonizzazione di progetto	tavola scala 1: 5.000
4 -	Analisi dello stato di fatto	tavola scala 1: 2.000
5 -	Progetto	tavola scala 1: 2.000
6 -	Relazione	
7 -	Norme di attuazione	

Gli elaborati n. 1 - 2 - 4 - 6 hanno esclusivamente valore illustrativo ed orientativo, mentre gli elaborati n. 3 - 5 - 7 hanno valore prescrittivo.

ALLEGATI

1 - Studio geologico-tecnico

ART.3 - DEFINIZIONI PRELIMINARI

Ai fini dell'applicazione della presenti Norme di Attuazione (N.A.), dovrà farsi esclusivamente riferimento alle definizioni preliminari dei parametri, degli indici e degli altri elementi urbanistici ed edilizi di seguito riportate.

3.1 - Superficie territoriale

Superficie territoriale (**St**) è la superficie complessiva comprendente, nell'ambito delle zone territoriali omogenee, sia le superfici fondiarie che quelle destinate alla viabilità ed ai pubblici servizi.

3.2 - Superficie fondiaria

Superficie fondiaria (**Sf**) è' la superficie dell'area compresa in zone a destinazione omogenea utilizzabile a fini edificatori, misurata al netto delle strade e di tutti gli spazi destinati all'uso pubblico.

3.3 - Numero dei piani degli edifici

Il "numero dei piani" di un edificio corrisponde al numero dei suoi piani, esclusi i soppalchi, emergenti al di sopra del terreno.
Per piani "emergenti al di sopra del terreno", o "fuori terra", si intendono tutti i piani in elevazione, compresi quelli seminterrati che emergano dal terreno circostante, anche su una parte limitata del loro perimetro, per oltre un metro della loro altezza.
Si definiscono invece "seminterrati" quelli emergenti fino ad un metro, e "piani interrati" o "cantinati", i piani posti nel sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno circostante.
Non si considerano emergenti dal terreno eventuali aperture di accesso dall'esterno ai cantinati, sempre che esse risultino al di sotto della quota del terreno immediatamente circostante, al di là delle rampe di accesso.

3.4 - Altezza degli edifici

Ciascuna parete esterna di un edificio ha una sua altezza.
La “altezza" di una parete esterna (o di un "fronte") è la differenza di quota, misurata sulla verticale, rilevabile tra la linea di terra e la linea di gronda dell’edificio, ovvero l’estradosso del solaio di copertura, nel caso di coperture piane.
Per linea di terra si intende la linea di intersezione tra il piano della parete e quello della superficie esterna circostante l'edificio, sia essa strada, che area privata, pavimentata, o terreno naturale.
Per linea di gronda si intende la linea di intersezione tra il piano di estradosso della falda di copertura e quello della parete verticale esterna.
Per coperture particolari (ad es. le cupole), il cui estradosso non corrisponde ad alcun piano, la linea di gronda sarà considerata coincidente con quella di imposta della struttura di copertura.
Nel caso che le linee sopra descritte (terra o gronda) non siano orizzontali, ma inclinate o spezzate, ai fini della determinazione della loro quota deve considerarsi il punto medio di ciascuna linea.
Per "altezza di un edificio" si intende quella della più alta delle sue pareti esterne direttamente prospicienti su strade o altri spazi pubblici. Nel caso di edifici che sorgono in ritiro superiore a cinque metri da strade e/o spazi pubblici, l'altezza è quella della più alta tra tutte le pareti.
Ai fini della determinazione delle altezze non si tiene conto di eventuali locali tecnici esistenti al di sopra dell'ultimo piano abitabile.

3.5 - Locali tecnici

Si definiscono "locali tecnici" i locali strettamente necessari a contenere le parti degli impianti tecnici, che non possono sempre trovare luogo entro il corpo dell'edificio, quali ad esempio locali per i serbatoi idrici, impianti di condizionamento, extracorsa e macchine degli ascensori, canne fumarie e di ventilazione, nonché le parti dei vani scala al di sopra delle linee di gronda, necessarie per consentire l'accesso alle terrazze di copertura, e, nel caso di coperture a falde, i sottotetti non utilizzabili, occupati esclusivamente dall'orditura di sostegno delle coperture.

Le parti di sottotetto raggiungibili attraverso una scala stabilmente costruita, che presentano un pavimento calpestabile ed un'altezza interna media di almeno due metri, si intendono comunque "utilizzabili", e quindi non costituiscono "locali tecnici".

3.6 - Superficie edificata lorda

La superficie edificata lorda (**Sl**) è' la somma - espressa in mq - delle superfici di tutti i piani fuori terra di un edificio (compresi quelli seminterrati emergenti dal terreno per oltre un metro), misurata al lordo di murature, tramezzi, vani scale ed ascensori, androni e altri locali di servizio comuni, con esclusione soltanto dei locali tecnici, di balconi e terrazze, bussole d'entrata e pensiline.
Sono escluse dalla **Sl** le superfici porticate aperte lateralmente su almeno uno dei lati più lunghi, purchè aperte al pubblico transito pedonale con atto pubblico regolarmente registrato.

3.7 - Indice di edificabilità territoriale

L'indice di edificabilità territoriale (**It**) è' il rapporto tra la superficie edificata lorda, espressa in metri quadrati, e la superficie territoriale dell'area considerata, espressa anch'essa in metri quadrati.
It = Sl / St, si esprime pertanto in **mq/mq**.

3.8 - Indice di edificabilità fondiaria

L'indice di edificabilità fondiaria (**If**) è il rapporto tra la superficie edificata lorda, espressa in metri quadrati, e la superficie fondiaria edificabile, espressa anch'essa in metri quadrati.
If = Sl / Sf si esprime pertanto in **mq/mq**.

3.9 - Superficie edificata utile

La superficie edificata utile (**Su**) è' la somma, espressa in mq, delle superfici di pavimento di tutti i locali chiusi, al netto di tamponamenti e tramezzi, legittimamente destinati ad attività che comportino la permanenza, anche temporanea, di persone.
Sono escluse quindi da essa le superfici di balconi, terrazze, bussole e pensiline, vani scale ed ascensori, androni ed altri locali di servizio comuni, locali tecnici, nonché quelle destinate a parcheggi, autorimesse, depositi e cantine autonome.
Sono invece comprese quelle di eventuali soppalchi.

3.10 - Superficie edificata accessoria

La superficie edificata accessoria (**Sa**) è' la somma, espressa in mq, delle superfici di pavimento, misurate al netto di murature e tramezzi, dei locali adibiti a parcheggi, autorimesse, depositi e cantine, dei vani scale ed ascensori, androni e altri locali di servizio comuni, ed anche dei balconi, terrazze, bussole e pensiline, esclusi soltanto i locali tecnici.

3.11 - Sagoma di inviluppo

La sagoma di inviluppo esterno di un edificio è individuata dalla superficie complessiva esterna dei suoi muri perimetrali e della copertura, al netto degli aggetti aperti su almeno due lati, quali balconi, mantovane, pensiline, nonché dei cosiddetti locali tecnici.
In mancanza di muri perimetrali, si assumeranno i piani verticali individuati dalle strutture portanti.

3.12 - Superficie coperta

La superficie coperta di un edificio (**Sc**) è la proiezione sul piano orizzontale della sagoma di inviluppo esterno di tutti i piani fuori terra dell'edificio. Essa si esprime in mq.

3.13 - Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie coperta dagli edifici e quella fondiaria del terreno di pertinenza.
Rc = Sc / Sf.

3.14 – Unità edilizia

Si definisce "unità edilizia" quella porzione del tessuto edificato avente caratteristiche individuali ed autonome sotto l'aspetto funzionale, figurativo e costruttivo insieme. Appaertengono all'unità edilizia anche i relativi spazi inedificati di pertinenza.
Nelle presenti Norme le unità edilizie verranno spesso chiamate più semplicemente "edifici", ricorrendo al termine di "unità edilizia" soltanto nei casi in cui si vuole fare esplicito riferimento ad una definizione rigorosa della sua individualità.

ART.4 - ZONIZZAZIONE

La presente Variante al PRG opera su un tessuto urbano già in buona parte edificato a destinazione mista, prevalentemente residenziale, ma anche artigianale, commerciale e terziaria in genere. Pertanto, tutte le aree al suo interno appartengono alla “zona omogenea B”, come definita dall’art.2 del D.M. 2/4/68 n.1444.
La Variante, tuttavia, prevede un’articolazione della zona omogenea “B” in diverse sottozone, anch’esse omogenee, e localizza all’interno di essa i servizi di pubblico interesse.

Le diverse “sottozone” sono quelle indicate nella legenda della tavola di “zonizzazione” in scala 1:5.000, mentre nella tavola di “progetto” in scala 1:2.000 sono date anche più precise indicazioni progettuali, per lo più concernenti l'assetto morfologico complessivo dell'ambito interessato dalla variante. I grafici del “progetto” alla scala 1:2.000 costituiscono quindi un'elaborazione di maggior dettaglio, che, pur nella corrispondenza con la zonizzazione generale, supera l'impostazione tradizionale dello "zoning", scendendo alla scala delle singole unità edilizie.

L'appartenenza di un'area o di un edificio ad una determinata "sottozona" è immediatamente desumibile dai predetti elaborati grafici, confrontandoli con la relativa legenda, e comporta l'applicazione delle specifiche norme previste per ciascuna "sottozona" dagli articoli che seguono.

4.1 - TESSUTO DI RECUPERO

E' così tipizzata nella tavola di “zonizzazione” alla scala 1:5.000 quella parte del tessuto edificato che, pur esterna al perimetro della zona omogenea “A” del PRG vigente, presenta tuttavia prevalente carattere storico, per tipologia e datazione costruttiva, per cui si prevedono prevalentemente interventi volti alla conservazione e al recupero del tessuto urbano esistente e, in alcuni casi, sostituzioni edilizie di singoli edifici.

In conseguenza di questa esigenza primaria di conservazione, per tutti gli edifici compresi nella zona è sempre ammesso l'uso e l'effettuazione di interventi anche in deroga alle Norme igienico-sanitarie relative alle dimensioni minime degli ambienti, alle altezze di interpiano ed ai rapporti aeroilluminanti.
Non è tuttavia consentita l'utilizzazione di sottotetti e di piani cantinati, in deroga alle predette Norme, per realizzare nuove unità immobiliari storicamente inesistenti, da adibire ad usi abitativi, o che comportino la permanenza, anche solo diurna, di persone.

Gli interventi di recupero degli edifici dovranno essere tesi anche al miglioramento della sicurezza in funzione di prevenzione antisismica, tenendo però conto in primo luogo della esigenza di conservazione formale e strutturale degli edifici stessi e riferendosi quindi alle tecniche individuate già nella tradizione.

Le aree libere di pertinenza degli edifici sono inedificabili e soggette alla medesima normativa di conservazione degli edifici stessi. Esse risultano indicate in bianco nei grafici di "progetto" in scala 1:2.000.

Sulla base di una indagine tipologica gli edifici sono stati suddivisi, negli elaborati di "progetto" della Variante alla scala 1:2.000, in diversi raggruppamenti specificamente descritti nei successivi articoli ed individuati planimetricamente con diversi colori.
L'individuazione a colori dei diversi gruppi di tipologie di appartenenza, è riferita ai singoli edifici e può includere eventuali superfetazioni, non scorporabili o non individuate a quella scala: ciò non significa che il trattamento delle superfetazioni debba essere il medesimo di quello degli edifici principali, ma che, più semplicemente, l'individuazione e le scelte progettuali sono rimandate dalla Variante al Progetto..
Pertanto, le eventuali superfetazioni, storicamente non assimilate all'edificio principale, dovranno essere sempre individuate nell'ambito dei progetti esecutivi di intervento, cui sono demandate le relative scelte progettuali, tenendo presente che, in generale, la loro conservazione sarà consentita soltanto negli interventi di manutenzione, mentre dovrà procedersi alla demolizione o, quanto meno, all'integrazione nel complesso dell'edificio storico, nei casi di restauro o di ristrutturazione.

4.1.1 - EDIFICI RESIDENZIALI STORICI

Il gruppo comprende le seguenti tipologie di edifici storici: palazzi, palazzetti e ville borghesi

I giardini, gli orti e gli altri spazi liberi di pertinenza sono inscindibili dall'edificio e sono soggetti alle stesse norme di intervento dell'edificio stesso.

<u>Interventi consentiti:</u>

Per questi edifici sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di manutenzione dovranno avere carattere conservativo, per cui nelle eventuali sostituzioni di elementi costruttivi e di finitura, ove possibile, si ricorrerà agli stessi materiali e tecnologie originari e, ove impossibile, a materiali e tecnologie che non contrastino con quelle originarie.
L'intervento di ristrutturazione dovrà comunque comportare la conservazione delle murature perimetrali e della maggior parte delle murature portanti dell'edificio, nonché della posizione

delle strutture portanti orizzontali. La posizione e dimensione delle aperture e gli elementi decorativi dei prospetti dovranno tenere conto dell'aspetto originario, conservandolo in tutto o, comunque, in massima parte.
Il progetto di ristrutturazione potrà anche prevedere la demolizione e ricostruzione *nel rispetto della volumetria e della tipologia esistente*, *con un aumento della superficie utile non superiore al 10%, per il miglioramento della qualità dei servizi della residenza (emendamento 4.A.b.),* limitatamente alle sole parti alterate degli edifici, cioè a quelle parti che *non presentano elementi di particolare interesse architettonico o formale (emendamento 4.A.b.)* e non conservano più, a seguito di trasformazioni subite nel tempo, le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive originarie. In ogni caso l'intervento di ristrutturazione dovrà tendere ad armonizzare le parti ricostruite con quelle originarie dell'unità edilizia.
E' consentito il frazionamento delle unità immobiliari di grande dimensione *cioè con una volumetria superiore a 2000 mc. (emendamento 2.4)* in più unità immobiliari, sempre nell'ambito della stessa unità edilizia, soltanto se compatibile con il prevalente mantenimento dei caratteri distributivi originari. Lo stesso vale per eventuali accorpamenti.

Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso degli edifici dovrà essere prevalentemente residenziale.
Nell'ambito della destinazione prevalentemente residenziale degli edifici, sono ammesse, per le singole unità immobiliari, anche le attività direzionali, terziarie, servizi di interesse pubblico e del connettivo urbano (servizi alla residenza). Ai piani terra sono consentite anche le attività artigianali e quelle commerciali al dettaglio, con esclusione di supermercati, grandi magazzini, centri commerciali ed ipermercati.

4.1.2 - EDIFICI STORICI DI INTERESSE MINORE

Il gruppo comprende le tipologie del tessuto residenziale minore, quali le case terrane e quelle sopraelevate (anche su più piani) di derivazione terrana, i palazzetti "programmati" rimasti incompleti, i villini suburbani su fronte strada, e le altre tipologie non riconducibili a quelle specificamente elencate.

Interventi consentiti:

Per questi edifici sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento:
Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione di singole unità edilizie.

Gli interventi manutentivi dovranno avere carattere conservativo, come per gli edifici storici di maggiore rilevanza, mentre le possibili trasformazioni potranno avvenire nell'ambito di progetti di ristrutturazione estesi ad intere unità edilizie.

La ristrutturazione dovrà comunque comportare la conservazione del sistema strutturale principale e delle murature perimetrali. La posizione e dimensione delle aperture e gli elementi decorativi dei prospetti dovranno rispettare l'assetto originario.
La ristrutturazione potrà comportare il frazionamento o l'accorpamento di diverse unità immobiliari nell'ambito dell'unità edilizia di intervento, ed anche l'accorpamento di diverse unità edilizie fra loro.

Norme per gli interventi di demolizione e ricostruzione:

Nei casi in cui le condizioni statiche o l'organizzazione tipo-morfologica dell'edificio siano tali da rendere inattuabile l'intervento di manutenzione o ristrutturazione edilizia, è consentita la demolizione e ricostruzione, *preventivamente autorizzata dalla Sovrintendenza (emendamento 3.2.a),* dell'intera unità edilizia o anche di più unità edilizie adiacenti.
In quest'ultimo caso, per gli interventi che interessino singole unità edilizie, si consente un incremento volumetrico, legato al miglioramento della qualità della residenza e dei servizi, sino ad un limite massimo del 25%, fermo restando l'indice inderogabile di 3 mc/mq nell'isolato e la salvaguardia delle norme antisismiche. Questo 25% di cubatura in più può essere attribuito, calcolandolo solo per le superfici catastate, se l'immobile appartiene alle categorie catastali A1- A2- A3- A4- A5, e se chi ne fa richiesta è proprietario dell'immobile da almeno 5 anni (emendamento 3.2.a e 4.A.a).
In nessun caso gli incrementi volumetrici possono condurre ad un aumento del numero delle unità abitative o produttive.
Nel caso di interventi che interessino un intero isolato l'indice fondiario di 3 mc/mq viene elevato a 3.5 mc/mq. In quest'ultimo caso tuttavia, occorre che il progetto di intervento sull'isolato sia preventivamente concertato con l'amministrazione comunale che potrà fare ricorso ad una consultazione di architettura che ha il compito di dare indicazioni per la realizzazione unitaria degli interventi ed il loro migliore inserimento nel contesto urbano (emendamento 4.A.a.).
Per gli interventi in unità tipologiche tradizionali ad uso collettivo quali i cortili e i vicoli anche a struttura aperta, oltre le previsioni precedenti si applichi, in fase progettuale la disciplina di comparto nonché la previsione di intervento pubblico di sostegno per la realizzazione delle parti comuni e di uso collettivo, rese disponibili quali spazi pubblici (emendamento 3.2.b.).
Tali interventi possono essere attuati a mezzo di singole concessioni edilizie estese almeno ad un'intera unità edilizia.
In tali casi l'intervento di ricostruzione dovrà rispettare i preesistenti allineamenti su fronte strada e, preferibilmente, dovrà anche essere mantenuta la costruzione in aderenza con gli edifici limitrofi dove questa era presente**. La superficie lorda riedificata (Sl) non potrà essere superiore a quella dell'edificio preesistente** (da documentare con adeguato rilievo cartografico e fotografico).
L'altezza dell'edificio di nuova realizzazione non dovrà superare mt 10,50 (dieci e cinquanta) e, comunque, non potrà essere superiore a quella del più alto degli edifici limitrofi sullo stesso fronte stradale, né alla larghezza della strada su cui prospetta. Nel caso di edifici con fronti su incroci di più strade, è ammesso assumere l'altezza pertinente alla strada di maggiore larghezza, consentendosi un risvolto di pari altezza sulle strade minori, per una distanza dall'incrocio non superiore alla larghezza delle strade stesse. Al fine dell'applicazione della presente norma, si deve considerare "strada" ogni spazio aperto al pubblico transito, carrabile o pedonale, di proprietà pubblica o privata.
L'assetto morfologico dell'edificio di nuova realizzazione dovrà essere tale da inseririsi organicamente nel contesto del tessuto storico circostante, soprattutto per quanto concerne il posizionamento e le dimensioni delle aperture e gli elementi funzionali e figurativi che caratterizzano i prospetti.
Nel caso di edifici storici di interesse minore che non prospettano su strade o spazi pubblici, la ricostruzione successiva alla demolizione è ammessa soltanto a seguito di progettazione unitaria che comprenda anche l'intervento - secondo quanto consentito dalle presenti Norme - su un edificio adiacente prospettante su strada o spazio pubblico.

Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso degli edifici dovrà essere prevalentemente residenziale.
Nell'ambito della destinazione prevalentemente residenziale degli edifici, sono ammesse, per le

singole unità immobiliari, anche le attività direzionali, terziarie, i servizi di interesse pubblico e del connettivo urbano (servizi alla residenza). Ai piani terra sono consentite le attività artigianali e quelle commerciali al dettaglio, con esclusione di supermercati, grandi magazzini, centri commerciali ed ipermercati.

Superfici minime da vincolare a parcheggio negli interventi di demolizione e ricostruzione:

Negli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere obbligatoriamente reperite e vincolate all'uso, in spazi privati interni o esterni all'edificio, anche con realizzazione di piani cantinati, le seguenti quantità minime di parcheggi, in relazione ai diversi usi delle unità immobiliari ed alla relativa superficie utile (Su).

Un posto auto ogni 50 mq di S.U., con il limite del 10% di superficie rispetto al volume (emendamento 2.1) .

residenziale:
un posto auto "residenti" ogni 50 mq di superficie utile (Su), con un minimo di superficie pari al 40 per cento della superficie utile totale.
non residenziale con Su > 300 mq.:
un posto auto per "addetti" ogni 200 mq di Su, più un posto auto per "utenti" ogni 25 mq di Su , con un minimo di superficie rispettivamente pari al 10 più l'80 per cento della superficie utile (tot.90% di Su)
non residenziale con Su < 300 mq.:
un posto auto "addetti" ogni 50 mq di Su, con un minimo di superficie pari al 40 per cento della superficie utile totale.

Ogni "posto auto" dovrà essere espressamente indicato nei grafici progettuali, mentre la superficie minima complessiva, determinata come sopra, potrà comprendere anche i necessari spazi di accesso e di manovra.
Gli spazi suddetti saranno vincolati a tale uso in attuazione dell'art.41 sexies della Legge n.1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.
In particolare, i posti auto per "utenti" dovranno essere realizzati su spazi aperti all'uso pubblico ed a ciò specificamente destinati con atti di asservimento contestuali alle concessioni edificatorie, ed in esse richiamati.

4.1.3 - EDIFICI STORICI NON RESIDENZIALI

Il gruppo comprende le seguenti tipologie di edifici storici: edifici specialistici, edifici della cosiddetta "archeologia industriale" o che presentano caratteri tipologici connessi all'attività produttiva storica, ed edifici appartenenti a tipologie di origine o di derivazione rurale.

Interventi consentiti:

Per questi edifici sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento:
Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia.

Gli interventi manutentivi dovranno avere carattere conservativo, come per gli edifici storici di maggiore rilevanza, mentre le possibili trasformazioni potranno avvenire nell'ambito di progetti di ristrutturazione estesi ad intere unità edilizie.

La ristrutturazione dovrà comunque comportare la conservazione delle murature perimetrali. La

posizione e dimensione delle aperture e gli elementi decorativi dei prospetti dovranno tenere conto dell'aspetto originario, conservandolo almeno in parte.
La ristrutturazione potrà comportare il frazionamento o l'accorpamento di diverse unità immobiliari nell'ambito dell'unità edilizia di intervento, ed anche l'accorpamento di diverse unità edilizie fra loro.
Negli interventi di ristrutturazione è consentito all'interno del volume preesistente un aumento della superficie utile pari al 50% di quella dell'edificio principale oggetto della ristrutturazione (emendamento 5).

Destinazioni d'uso:

Le destinazioni d'uso potranno essere artigianali, commerciali, direzionali, terziarie, servizi di interesse pubblico e del connettivo urbano in genere. Possono ammettersi anche interventi di recupero finalizzati ad attività residenziali e ricettive.

4.1.4 - LOTTI E ZONE SATURE

In questa zona sono compresi i contesti edificati non storici, o sostanzialmente trasformati, a carattere prevalentemente residenziale.

Interventi consentiti:

Per tutti gli edifici esistenti, oltre agli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria**, sono ammessi anche gli interventi di **ristrutturazione edilizia** e di **demolizione e ricostruzione** alle particolari condizioni di seguito indicate. Non è consentita la realizzazione di ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni,, se non previa demolizione di costruzioni preesistenti.

Norme per gli interventi di demolizione e ricostruzione:

Per tali interventi si prescrive che **la superficie lorda riedificata (Sl) non potrà superare quella preesistente**, da documentare con il supporto del provvedimento autorizzativo dell'edificio e con adeguato rilievo cartografico e fotografico.
Tali interventi possono essere attuati a mezzo di concessioni edilizie singole, estese ad un'intera unità edilizia o ad una porzione di unità edilizia di estensione sufficiente a consentire la realizzazione di corpi di fabbrica organicamente inseribili nel contesto.
Le ricostruzioni dovranno rispettare gli allineamenti dei fronti delle strade e non potranno essere consentiti ritiri. Nel caso che i lotti occupino isolati circondati da più strade, gli edifici potranno anche allinearsi soltanto sulle strade principali.
Ciascun edificio riedificato dovrà avere altezza non superiore alla maggiore delle altezze dei due edifici limitrofi sullo stesso fronte stradale, e comunque non superiore a mt 10,50 (dieci e cinquanta), e non potrà superare in altezza la larghezza della strada antistante. Nel caso di edifici con fronti su incroci di più strade, è ammesso assumere l'altezza pertinente alla strada di maggiore larghezza, consentendosi un risvolto di pari altezza sulle strade minori, per una distanza dall'incrocio non superiore alla larghezza delle strade stesse.
Al fine dell'applicazione della superiore norma, si considera "strada" ogni spazio aperto al pubblico transito, carrabile o pedonale, di proprietà pubblica o privata.
Non si prescrivono distanze minime dai confini, ma piuttosto è obbligatoria la costruzione in aderenza ad eventuali edifici preesistenti sui medesimi allineamenti stradali.
La distanza minima tra pareti finestrate e pareti antistanti (anche non finestrate) è fissata in m.10.00 (dieci).
Nei casi in cui l'intervento di demolizione e ricostruzione avvenga in adiacenza a lotti in cui vi

siano edifici del tessuto storico di recupero, l'assetto tipo-morfologico dell'edificio di nuova realizzazione dovrà essere tale da inserirsi organicamente nel contesto del tessuto storico circostante, soprattutto per quanto concerne il posizionamento e le dimensioni delle aperture, nonchè gli elementi funzionali e figurativi che caratterizzano i prospetti.

Destinazioni d'uso:

Oltre alla destinazione d'uso residenziale sono ammesse destinazioni direzionali, terziarie, servizi di interesse pubblico e del connettivo urbano, laboratori artigiani ed esercizi commerciali al dettaglio, con esclusione di centri commerciali ed ipermercati.

Superfici minime da vincolare a parcheggio:

Negli interventi di ricostruzione, ristrutturazione e cambio d'uso dovranno essere obbligatoriamente reperite e vincolate all'uso, in spazi privati interni o esterni all'edificio, le seguenti quantità minime di parcheggi, in relazione ai diversi usi delle unità immobiliari ed alla relativa superficie utile (Su).

residenziale:
un posto auto "residenti" ogni 50 mq di superficie utile (Su), con un minimo di superficie pari al 40 per cento della superficie utile totale
non residenziale con Su > 300 mq.:
un posto auto per "addetti" ogni 200 mq di Su, più un posto auto per "utenti" ogni 25 mq di Su , con un minimo di superficie rispettivamente pari al 10 più l'80 per cento della superficie utile (tot.90% di Su)
non residenziale con Su < 300 mq.:
un posto auto "addetti" ogni 50 mq di Su, con un minimo di superficie pari al 40 per cento della superficie utile totale

Ogni "posto auto" dovrà essere espressamente indicato nei grafici progettuali, mentre la superficie minima complessiva, determinata come sopra, potrà comprendere anche i necessari spazi di accesso e di manovra.
Gli spazi suddetti saranno vincolati a tale uso in attuazione dell'art.41 sexies della Legge n.1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.
In particolare, i posti auto per "utenti" dovranno essere realizzati su spazi aperti all'uso pubblico ed a ciò specificamente destinati con atti di asservimento contestuali alle concessioni edificatorie, ed in esse richiamati.

4.1.5 - VERDE DI PERTINENZA EDILIZIA

Le aree che nei grafici del "progetto" alla scala 1:2.000 sono indicate come "verde di pertinenza edilizia" sono aree a destinazione privata (o pubblica per le pertinenze di edifici pubblici) di esclusiva pertinenza dell'edificio a cui si riferiscono e dovranno essere sistemate a verde pertinenziale su terreno naturale non impermeabilizzato per almeno il 50% della loro estensione.

4.2 - ZONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Sono così individuate nella “zonizzazione” in scala 1:5.000 le aree, libere o edificate, riservate dalla presente Variante all’edilizia residenziale pubblica, convenzionata, sovvenzionata e agevolata, ai sensi dell’art.51 della legge n.865/71.
Nella tavola di “progetto” in scala 1:2.000, queste zone si distinguono in zone di nuova edificazione e zone di recupero degli edifici esistenti.
In tali zone l'attuazione degli interventi dovrà avvenire tramite espropriazione per pubblica utilità (a norma della legislazione vigente in materia), anche utilizzando procedure di coinvolgimento dei soggetti attuatori che potranno essere definite nel "programma attuativo" del Programma Integrato di Intervento ex art.16 della legge n. 179/92.

Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso prevalente dovrà essere quella residenziale. Compatibilmente con essa, sono ammesse anche, ai piani terra degli edifici, o all'interno di edifici specialistici, attività del connettivo urbano (servizi alla residenza), attività commerciali al dettaglio e laboratori artigiani, con esclusione di supermercati e centri commerciali con Su > 300 mq. La destinazione non residenziale, per ogni comparto, non dovrà comunque superare il 30% della Superficie lorda totale, tranne per i lotti con tipologie di alloggi unifamiliari a schiera, in cui la destinazione d’uso sarà esclusivamente residenziale.

4.2.1 - ZONE DI E.R.P. - NUOVA EDIFICAZIONE

Interventi consentiti:

In queste zone sono consentiti - a completamento del tessuto edilizio circostante - interventi di **ristrutturazione urbanistica**, che possono prevedere anche la modifica della forma degli isolati e la realizzazione di interventi di **nuova edificazione**. Nel caso di edifici preesistenti è obbligatoria la preventiva demolizione.

Norme per le costruzioni:

L’edificazione potrà avvenire a mezzo di concessioni edilizie estese ad interi comparti a destinazione omogenea, come delimitati singolarmente nei grafici di “progetto” in scala 1:2.000, o estese agli interi "comparti unitari di intervento" quando questi siano perimetrati nella planimetria di progetto alla scala 1:2.000.
Il rilascio delle concessioni edilizie per i singoli comparti è subordinato alla preventiva approvazione del "programma attuativo" del Programma Integrato di Intervento ex art.16 della legge n. 179/92, che individuerà - per tutti i comparti di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione - i soggetti attuatori, le modalità di attuazione ed i meccanismi operativi che garantiscano unitarietà all'intervento complessivo, anche dal punto di vista economico.

I fronti principali delle costruzioni dovranno rispettare gli allineamenti indicati nei grafici del “progetto” in scala 1:2.000, che quindi sono da intendersi obbligatori. Le costruzioni potranno essere realizzate in aderenza con eventuali edifici esistenti sul margine dei lotti limitrofi. Non è obbligatorio il ritiro dai confini del lotto, e l'eventuale ritiro da tali confini dovrà essere almeno pari a mt 5,00.
La distanza minima tra pareti finestrate e pareti antistanti (anche non finestrate) è fissata in m.10.00 (dieci). Potranno fare eccezione a tale norma gruppi di edifici oggetto di specifiche indicazioni tipologiche o planivolumetriche.

Nella planimetria di progetto alla scala 1:2.000 i lotti delle zone E.R.P. di nuova edificazione

sono caratterizzati da una lettera maiuscola cerchiata che contraddistingue varie tipologie di lotti con indici e parametri edilizi diversi, qui di seguito specificati.

Lotti tipo "A"):
Tipologia edilizia: edifici multifamiliari in linea o a blocco.
Indice di edificabilità fondiaria:
If max = 2,50 mq/mq
Numero di piani degli edifici: max. 4
Altezza: H max = 13,50 mt

Lotti tipo "B"):
Tipologia edilizia: edifici multifamiliari in linea o a blocco.
Indice di edificabilità fondiaria:
If max = 2,00 mq/mq
Numero di piani degli edifici: max. 4
Altezza: H max = 13,50 mt

Lotti tipo "C"):
Tipologia edilizia: edifici multifamiliari in linea o a blocco.
Indice di edificabilità fondiaria:
If max = 1,50 mq/mq
Numero di piani degli edifici: max. 3
Altezza: H max = 10,50 mt

Lotti tipo "D"):
Tipologia edilizia: alloggi unifamiliari a schiera (vedasi scheda tipologica allegata a titolo esemplificativo).
Indice di edificabilità fondiaria:
If max = 1,25 mq/mq
Numero di piani degli edifici: max. 2
Altezza: H max = 7,50 mt

Per il lotto indicato con la simbologia **"D1"** valgono gli stessi indici e parametri edilizi dei lotti di tipo "D", mentre la tipologia edilizia potrà essere di edifici in linea e la destinazione d'uso potrà anche essere prevalentemente non residenziale (attività del connettivo urbano di servizio alla residenza, commercio al dettaglio, attività artigianali, con esclusione di centri commerciali con Sup. > 300 mq), allo scopo di vivificare con un insediamento multifunzionale la piazza di progetto prevista di fronte all'istituto religioso di S.Maria delle Salette.

Per tutti i tipi di lotti sopra indicati, **l'altezza degli edifici** non potrà comunque superare la larghezza della strada antistante nei casi in cui tale larghezza stradale sia non superiore a mt 11,00. Nei casi di larghezze stradali superiori a mt 11,00, l'altezza dei fronti dell'edificio su strada non dovrà superare il valore che si ricava dalla formula:
H max = 11 + 3 x (L-11)
(dove: L = larghezza stradale).
Nel caso di edifici con fronti su incroci di più strade, è ammesso assumere l'altezza pertinente alla strada di maggiore larghezza, consentendosi un risvolto di pari altezza sulle strade minori, per una distanza dall'incrocio non superiore alla larghezza delle strade stesse.

<u>Superfici minime da vincolare a parcheggio:</u>

Negli interventi di nuova costruzione e negli eventuali successivi cambi d'uso dovranno essere obbligatoriamente reperite e vincolate all'uso, in spazi privati interni o esterni all'edificio, le seguenti quantità minime di parcheggi, in relazione ai diversi usi delle unità immobiliari ed alla relativa superficie utile (Su).

residenziale:
un posto auto "residenti" ogni 50 mq di superficie utile (Su), con un minimo di superficie pari al 40 per cento della superficie utile totale
commerciale e connettivo urbano
con Su < 300 mq::
un posto auto "addetti" ogni 50 mq di Su, con un minimo di superficie pari al 40 per cento della superficie utile totale
produttivo (laboratori artigiani):
un posto auto "addetti" ogni 50 mq di Su, con un minimo di superficie pari al 40 per cento della superficie utile totale.

Ogni "posto auto" dovrà essere espressamente indicato nei grafici progettuali, mentre la superficie minima complessiva, determinata come sopra, potrà comprendere anche i necessari spazi di accesso e di manovra.
Gli spazi suddetti saranno vincolati a tale uso in attuazione dell'art.41 sexies della Legge n.1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.
Per la tipologia degli alloggi unifamiliari a schiera, gli spazi di sosta pertinenziali interrati possono essere realizzati anche sotto le strade o gli spazi pubblici adiacenti, purchè la progettazione sia unitaria e comprenda anche tali spazi pubblici.

4.2.2 - ZONE DI E.R.P. - RECUPERO EDIFICI ESISTENTI

Nei grafici del “progetto” in scala 1:2.000 queste zone sono indicate con un perimetro, che circoscrive aree ed immobili, che hanno già una loro tipizzazione nell’ambito del “tessuto di recupero”.
Fatta salva la destinazione d’uso per E.R.P., gli interventi consentiti sono quelli relativi a tale tipizzazione (edifici residenziali storici, edifici di interesse minore, edifici storici non residenziali).
Tali interventi sono attuabili a mezzo di concessioni edilizie singole estese almeno ad un intero comparto, come delimitato nella planimetria di progetto alla scala 1:2.000.

4.3 - ZONE PER ATTIVITA’ PRODUTTIVE URBANE

Sono così individuate le aree, libere o edificate, riservate dalla presente Variante all’insediamento, o al mantenimento, di quelle attività produttive tradizionali del quartiere, che richiedono tipologie edilizie specificamente dedicate.

Destinazioni d'uso:

Sono consentite tutte le attività produttive, artigianali e commerciali, compatibili con il tessuto residenziale circostante in base alle vigenti normative in materia di limitazione delle emissioni nocive di ogni genere.

Interventi consentiti:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione sulle aree libere.

Norme per le costruzioni:

Indice di densità fondiaria max:
1,00 mq/mq (un mq/mq).
Rapporto di copertura max: 50% (cinquanta per cento); le tettoie e le coperture di parcheggi e piazzali possono coprire un'ulteriore 20% (venti per cento) della superficie del fondo, a condizione però che siano aperte su almeno due lati e poste su un unico livello.

L'altezza degli edifici per attività produttive ad una sola elevazione non è limitata, in ragione delle diverse esigenze legate a queste attività, salvo il rispetto del rapporto di 1:1 tra l'altezza dei fronti e la larghezza delle strade antistanti + l'eventuale ritiro dal margine stradale. Nel caso di edifici a più elevazioni, l'altezza massima non potrà superare m. 10.50 (dieci e cinquanta).

Le costruzioni potranno sorgere sul ciglio delle strade, oppure, se in ritiro, ad almeno dieci metri da questo. Esse potranno parimenti essere edificate in aderenza a costruzioni preesistenti limitrofe, oppure, se in ritiro, ad almeno cinque metri dal confine. E' comunque prescritto il rispetto della distanza minima di metri dieci tra pareti finestrate e pareti antistanti, anche se non finestrate. Le tettoie non sono tenute ad osservare i predetti distacchi.

Le aree di pertinenza dei lotti produttivi, destinate dal PRG 1964 al passaggio di un raccordo ferroviario abolito con la presente Variante, risultano destinate a "verde di pertinenza edilizia" e dovranno essere sistemate a verde privato su terreno naturale non impermeabilizzato, in continuità visuale con la limitrofa fascia di verde pubblico (lo "sdirubbo").

Superfici minime da vincolare a parcheggio:

Negli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione, nonché nei cambi d'uso, dovranno essere obbligatoriamente reperite e vincolate all'uso, in spazi privati interni o esterni all'edificio, le seguenti quantità minime di parcheggi, in relazione ai diversi usi delle unità immobiliari ed alla relativa superficie utile (Su):

artigianale:
un posto auto "addetti" ogni 50 mq di Su, più un posto auto "visitatori" ogni 200 mq di Su, con un minimo di superficie rispettivamente pari al 40 più il 10 per cento della superficie utile (tot.50% di Su)
commerciale:
un posto auto per "addetti" ogni 200 mq di Su, più un posto auto per "utenti" ogni 25 mq di Su , con un minimo di superficie rispettivamente pari al 10 più l'80 per cento della superficie utile (tot.90% di Su).

Ogni "posto auto" dovrà essere espressamente indicato nei grafici progettuali, mentre la superficie minima complessiva, determinata come sopra, potrà comprendere anche i necessari spazi di accesso e di manovra.
Gli spazi suddetti saranno vincolati a tale uso in attuazione dell'art.41 sexies della Legge n.1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.
In particolare, i posti auto per "utenti" dovranno essere realizzati su spazi aperti all'uso pubblico ed a ciò specificamente destinati con atti di asservimento contestuali alle concessioni

edificatorie, ed in esse richiamati.

4.4 - SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE

Sono così individuati gli edifici esistenti e le aree riservate agli ampliamenti o alla realizzazione di nuovi edifici di interesse pubblico, ai sensi dell'art.3 del D.M. 2/4/1968 n.1444 (esclusi "verde" e "parcheggi", che sono individuati con diversa simbologia e disciplinati da diverse Norme).
Nella tavola di "progetto" in scala 1:2.000, queste zone si distinguono in zone di nuova edificazione e zone di recupero degli edifici esistenti.
L'attuazione degli interventi di realizzazione o ristrutturazione dei servizi di pubblico interesse potrà avvenire per iniziativa pubblica (mediante le procedure di espropriazione previste dalla legislazione vigente in materia) o per iniziativa privata (previo convenzionamento che disciplini le condizioni per il mantenimento della destinazione d'uso e per l'utilizzo delle strutture).
All'interno delle aree per servizi pubblici sono consentiti ampliamenti nei volumi per la realizzazione di locali da destinare ad attività sportive, socio culturali e ricreative a servizio del quartiere. Gli ampliamenti dovranno avere una superficie edificata lorda massima di non più del 10% della superficie edificata lorda esistente e dovranno essere realizzati in aderenza agli edifici esistenti o dovranno seguire, per quanto riguarda i distacchi dai confini e dalle strade, le indicazioni fornite per tutti i servizi di pubblico interesse
(emendamento 4.A.c.).

<u>Destinazioni d'uso previste:</u>

Le destinazioni d'uso, individuate nei grafici in base alla specifica simbologia, sono le seguenti:

- Scuole dell'obbligo, materne, nidi
- Servizi di interesse comune
- Istituti religiosi
- Impianti sportivi
- Chiese

Nelle aree destinate a servizi di interesse comune (IC) potranno realizzarsi i servizi così definiti nel D.M. 2/4/68 n.1444 (art.3) e nel D.A. 31/5/77 n.90 (tabelle parametriche regionali), e cioè:
- mercati di quartiere
- attività amministrative e delegazioni comunali
- edifici per il culto
- centri sociali ed assistenziali
- attrezzature culturali
- attrezzature sanitarie
- pubblici servizi(P.T., protezione civile…)

Le tabelle regionali includono tra i servizi di interesse comune anche le "aree verdi di quartiere", che tuttavia nella presente Variante si è preferito collocare nell'ambito della destinazione a "verde pubblico"

4.4.1 – SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE - NUOVA EDIFICAZIONE

<u>Indici e parametri per le costruzioni:</u>

Ciascun intervento risponderà alle prescrizioni della normativa tecnica di settore vigente per le

singole destinazioni d'uso.
Laddove le specifiche norme tecniche di settore non stabiliscano limitazioni più restrittive, valgono le seguenti limitazioni degli indici urbanistici ed edilizi:

-indice di edificabilità fondiaria max :
0,66 mq/mq (zero e sessantasei);
-rapporto di copertura max:
33% (trentatrè per cento);
-altezza max: non sup. alla larghezza stradale (+ ritiro)
-superficie minima sistemata a verde :
30% (trenta per cento)
- distanza dai confini min :
5,00 m. (cinque metri) o in aderenza;
-distanza dalle strade min :
10.00 m. (dieci metri), o sul ciglio;
-distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti min: 10.00 m. (dieci metri);

Verde di pertinenza:

Le aree individuate come "verde di pertinenza edilizia" all'interno del perimetro della zona per servizi pubblici costituiscono superficie fondiaria ai fini dei calcoli delle quantità edificabili, ma non possono essere impegnate da costruzioni, essendo destinate ad una sistemazione a verde su terreno non impermeabilizzato.

Parcheggi:

Oltre ai parcheggi pubblici esterni, se indicati nei grafici della Variante, dovranno sempre essere realizzati come parte integrante del progetto dell'opera pubblica dei parcheggi interni all'area, i quali, in mancanza di prescrizioni più restrittive discendenti da altre Norme, dovranno avere un'estensione minima pari al 50% della superficie lorda edificata (Sl).
Questi parcheggi potranno essere realizzati, sia a raso (possibilmente alberati e con pavimentazioni permeabili), sia all'interno delle costruzioni (piani interrati o piani terra).

4.4.2 - SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE - RECUPERO ED. ESISTENTI

Nei grafici del "progetto" in scala 1:2.000 queste zone sono indicate con un perimetro, che circoscrive aree ed immobili, che hanno già una loro tipizzazione nell'ambito del "tessuto di recupero".
Fatta salva la destinazione d'uso per servizi di pubblico interesse., gli interventi consentiti sono quelli relativi a tale tipizzazione.

4.5 - VERDE PUBBLICO E LAVE

Nei grafici della "zonizzazione" alla scala 1:5.000 sono individuate come "verde pubblico" le aree da sistemare a giardino pubblico, o a verde "attrezzato", o a spazi pedonali attrezzati.
Nei grafici di "progetto" in scala 1:2.000 all'interno della zona "verde pubblico" sono indicate anche le zone a "lave", individuate in funzione della salvaguardia di valori storici ed ambientali esistenti (fronte di cava della colata storica del 1669, detto lo "sdirubbo").
I percorsi pedonali, quando sono individuate all'interno di aree "verdi", sono a tutti gli effetti parte delle stesse.

Norme di intervento:

I progetti di sistemazione a verde dovranno essere unitari e comprendere tutta l'area individuata con tale destinazione nella planimetria di progetto alla scala 1:2.000 della presente Variante, delimitata al suo perimetro da strade, o edifici, o aree aventi diversa destinazione.
E' ammessa la realizzazione degli interventi per stralci successivi, che potranno interessare anche solo una porzione delle aree di progetto. Essi dovranno comunque essere individuati con criteri di organicità nell'ambito del progetto generale unitario.
I progetti dovranno individuare con un accurato rilievo le emergenze laviche segnalate nei grafici in scala 1:2.000, che dovranno essere salvaguardate e valorizzate all'interno della sistemazione generale a verde.
I progetti dovranno essere completi di tutte le indicazioni necessarie alla realizzazione dell'opera, nonchè di quelle utili alla sua illustrazione, quali vedute prospettiche e simili, con particolare riferimento alle essenze vegetali.

In queste aree non sono ammesse costruzioni, ad eccezione dei servizi igienici pubblici, dei locali strettamente necessari per la manutenzione e di chioschi di vendita per bibite, giornali e simili, che dovranno essere localizzati opportunamente nell'ambito dei progetti di sistemazione generale, nei limiti di superficie lorda edificata complessiva di 0.005 mq/mq (cinquanta metri quadrati edificati per ettaro di giardino).
Non sono da considerare costruzioni gli impianti sportivi non professionistici, quelli di riunione o spettacolo, ed i parchi gioco, purché interamente all'aperto, non recintati ed organicamente inseriti nell'ambito della progettazione complessiva dell'area di verde.
Non è ammissibile la realizzazione di alcuna delle predette strutture, chioschi e parchi gioco compresi, in assenza della sistemazione complessiva dell'area di verde.

4.6 - PARCHEGGI

Le aree per i parcheggi dovranno sempre essere attrezzate con idonee alberature e, preferibilmente, dovranno essere pavimentate con sistemi che consentano il naturale assorbimento delle acque piovane da parte del sottosuolo, evitando quindi l'impermeabilizzazione del terreno

4.7 - STRADE PEDONALI

Nei grafici del "progetto" in scala 1:2.000 sono anche individuate delle strade pedonali.
Ferma restando la possibilità di pedonalizzare le normali sedi stradali, e le relative piazze, sulla base delle indicazioni dei piani del traffico urbano, queste aree così specificamente individuate sono invece destinate dal Piano esclusivamente a questo tipo di uso, a servizio prevalente della funzione residenziale.
Le strade, sia esistenti che di progetto, indicate nei grafici di progetto alla scala 1:2.000 come strade pedonali dovranno essere realizzate (o ristrutturate, nel caso di strade preesistenti) con caratteristiche tali da privilegiare la fruizione pedonale o ciclabile, dovendo rimanere prevalentemente riservate a tale tipo di fruizione con interdizione al traffico automobilistico, fatta eccezione per i residenti. A norma del vigente Codice della strada, tali strade saranno considerate strade residenziali a traffico limitato, sulle quali il Codice stesso impone il limite massimo di velocità di 30 Km/h. Nei punti in cui tali strade si collegano alla viabilità veicolare di quartiere dovranno essere previste apposite sistemazioni ed attrezzature fisse tali da consentire l'accesso veicolare soltanto a velocità molto ridotta. In tali punti di accesso dovrà anche essere installata apposita segnaletica indicante le caratteristiche di strada residenziale, con il divieto di

transito automobilistico per i non residenti.

4.8 - PIAZZE E SPAZI PEDONALI ATTREZZATI

Le aree che, per la loro forma ed estensione, possono essere individuate come piazze o spazi pedonali attrezzati fanno parte - nella zonizzazione di progetto alla scala 1:5.000 - delle zone di verde pubblico, mentre nella planimetria di progetto alla scala 1:2.000 sono state specificamente tipizzate per consentire una differenziazione nella sistemazione degli spazi.
Tali aree dovranno essere pavimentate ed attrezzate in funzione della fruizione pedonale, ricorrendo anche ad accorgimenti che ne impediscano impropri usi motorizzati, e potranno contenere, oltre ad alberature ed essenze vegetali di vario genere, anche elementi di arredo per la sosta pedonale e per il gioco dei bambini.
Le uniche costruzioni che potranno essere realizzate in tali aree sono i chioschi di vendita per bibite, giornali e simili, che dovranno essere localizzati opportunamente nell'ambito del progetto di sistemazione generale, che comunque dovranno avere altezza non superiore a mt 3,50 (tre e cinquanta) e superficie coperta non superiore a mq 10 (dieci).

Norme generali relative all'attuazione del programma integrato di intervento

L'Amministrazione si impegna a dare attuazione ai seguenti punti:

- *Realizzazione nel territorio del Programma Integrato o nelle sue immediate vicinanze di un posto di polizia o di altra Stazione per la sicurezza dell'area affinché al suo interno sia garantita la presenza di un presidio continuativo di forze dell'ordine anche nella fase successiva alla realizzazione del progetto o di altra previsione pubblica comunale (emendamento 1.2.b).*
- *Le opere di urbanizzazione e ogni altra previsione pubblica comunale prevista nel progetto devono essere realizzate preventivamente o contestualmente alla fase di realizzazione del programma edificatorio (emendamento 1.2.c).*
- *Le attività produttive ed i servizi da realizzare all'interno del Programma Integrato (banche, poste, attività commerciali, artigianali, uffici pubblici, etc.), devono essere previste preliminarmente alla fase di attuazione (emendamento 1.2.d.).*
- *Garanzie di parità dei costi delle aree, di ogni altro onere o privilegio, rispetto all'edilizia agevolata, convenzionata o sovvenzionata per quelle imprese che si impegnano a vendere gli immobili realizzati all'interno del programma (emendamento 1.2.e).*
- *Determinare e unificare, nella fase precedente l'attuazione del programma integrato, le norme, i criteri e le caratteristiche costruttive di ogni intervento pubblico o privato e i relativi prezzi di attuazione che non devono superare quelli previsti nella precedente concertazione di base (emendamento 1.2.f.)*
- *Gli edifici recuperati non dovranno essere venduti per almeno 5 anni a partire dalla data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione, laddove ci siano incentivi comunali (emendamento 2.3.).*
- *Deve essere predisposto un progetto di evacuazione finalizzato ad interventi sismici con studi particolareggiati su aree di attesa, aree di ammassamento, aree di sgombero e vie di fuga (emendamento 2.5.).*
- *Nel recupero degli edifici devono essere rispettate tutte le normative sismiche vigenti (emendamento 2.6.).*
- *I piani particolareggiati di comparto dovranno prevedere opportuni studi sulle 'Sky lines' e la verifica globale degli standards ai sensi del D.M. 1444/68, in modo da assicurare che gli interventi di volume o di superficie assicurino un miglioramento della scena urbana secondo un assetto urbanistico compatibile, consolidando il tessuto esistente ed avendo cura delle specificità architettoniche dovrà altresì prevedersi la rimozione delle superfici a fronte di una correlativa restituzione di superficie utile (emendamento 3.1.).*
- *Il sostegno agli interventi di riqualificazione all'edilizia di carattere storico e di carattere storico minore e di carattere residenziale dovrà accompagnarsi con misure di incentivazione finanziaria ed in particolare:*
  - *Attribuzione a tali interventi di carattere prioritario nella programmazione dell'uso dei fondi per il miglioramento antisismico, previsti dalle leggi 433/91 e 228/97 (emendamento 3.3.a e 4.B.c.)*
  - *Attribuzione di carattere prioritario nell'uso degli incentivi costituiti dal contributo in conto/interessi per la riqualificazione delle facciate, derivante dall'apposita delibera di Giunta Municipale (emendamento 3.3.b. e 4.B.c.).*
    I due precedenti benefici non sono cumulabili (emendamento 4.B.c.).
  - *Attribuzione agli interventi sull'edilizia di carattere storico per la quale non è possibile realizzare incrementi volumetrici di una percentuale aggiuntiva sul contributo in*

conto/interessi di un ulteriore 2%. (emendamento 3.3.c e 4.B.c.).

- *Dalle incentivazioni volumetriche e finanziarie vanno esclusi i capannoni già esistenti al margine meridionale dell'area interessata dalla variante (emendamento 3.8)*

- *Le aree in esubero ed inutilizzate siano destinate a parcheggi e/o a servizi di quartiere (emendamento 3.4.).*
- *Sulle aree private, ove prevista nuova residenza, si applichi lo strumento della perequazione (emendamento 3.5.).*
- *L'impegno di estendere nel medesimo tempo e nelle more della definitiva redazione del Piano Regolatore generale, il carattere prioritario nell'applicazione delle misure di incentivazione finanziaria, anche alle circostanti aree del quartiere San Cristoforo ed Angeli Custodi, al fine di ottenere l'obiettivo di una crescita omogenea nella qualità dei tessuti residenziali, tra l'area oggetto del Programma Integrato e le zone al contorno della stessa (emendamento 3.6. e 4.B.d.).*
- *Reperire le risorse finanziarie necessarie alla realizzazione di tutti gli interventi pubblici previsti nel programma integrato di intervento in aggiunta alle somme di cui all'art.16 della L.179/92 attraverso risorse proprie o eventuali mutui (emendamento 4.B.a.).*
- *Alla realizzazione delle aree ad uso collettivo quali i cortili ed i vicoli anche a struttura aperta, inseriti nei progetti unitari d'isolato (emendamento 4.B.b.).*

****

SOMMARIO

COMUNE DI CATANIA
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

S. CRISTOFORO SUD

VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE
NORME DI ATTUAZIONE
IL DIRIGENTE **Errore. Il segnalibro non è d**

Settembre 2001

Norme di attuazione

ART.1 - SCOPO e VALIDITà DELLA vARIANTE

ART.2 - ELABORATI DELLA VARIANTE

ART.3 - DEFINIZIONI PRELIMINARI
3.1 - Superficie territoriale
3.2 - Superficie fondiaria
3.3 - Numero dei piani degli edifici
3.4 - Altezza degli edifici
3.5 - Locali tecnici
3.6 - Superficie edificata lorda
3.7 - Indice di edificabilità territoriale
3.8 - Indice di edificabilità fondiaria
3.9 - Superficie edificata utile
3.10 - Superficie edificata accessoria
3.11 - Sagoma di inviluppo
3.12 - Superficie coperta
3.13 - Rapporto di copertura

ART.4 - ZONIZZAZIONE
4.1 - tessuto di recupero
4.1.1 - EDIFICI RESIDENZIALI STORICI
4.1.2 - EDIFICI STORICI DI INTERESSE MINORE
4.1.3 - EDIFICI STORICI NON RESIDENZIALI
4.1.4 - LOTTI E ZONE SATURE
4.1.5 - VERDE DI PERTINENZA EDILIZIA
4.2 - ZONE DI EDILIZIa residenziale Pubblica
4.2.1 - ZONE DI E.R.P. - NUOVA EDIFICAZIONE
4.2.2 - ZONE DI E.R.P. - RECUPERO EDIFICI ESISTENTI
4.3 - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE URBANE
4.4 - SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE
4.4.1 – SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE - NUOVA EDIFICAZIONE
4.4.2 - SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE - RECUPERO ED. ESISTENTI
4.5 - VERDE PUBBLICO E LAVE
4.6 - Parcheggi
4.7 - STRADE PEDONALI