

ART. 1

ELABORATI DI PIANO

Le aree perimetrali con apposito segno grafico, estese alle aree perimetrare nel PRG a sottozona B7 (art. 41 delle N.T.A. contenenti le Aree Studio), costituiscono nel loro insieme le Aree Studio - *A1 Centro* ;

Il presente piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati grafici:

Relazione Illustrativa

Norme Tecniche di attuazione

Tavola 1 – Inquadramento territoriale – scala 1/1000;

Tavola 2/1– Perimetrazione Area studio – A1 – Centro - scala 1/2000;

Tavola 3/1 – Planimetria catastale Area studio – A1 – Centro - scala 1/2000;

Tavola 4/1 – Stato consistenza isolati Area studio – A1 – Centro - scala 1/2000;

Tavola 5/1 – Perimetrazione con schemi e foto Area studio – A1 – Centro - scala 1/500;

Tavola 6/1 – Zonizzazione Area studio – A1 – Centro - scala 1/2000;

Tavola 7/1 – Tavola di progetto Area studio – A1 – Centro - scala 1/2000;

Dai grafici elaborati e dalla Normativa modificata a seguito dell’atto di C.C. n. 52 del 07.05.2004:

Norme Tecniche di Attuazione

Tavola 1/a – Individuazione osservazioni Area studio – A1 – Centro - scala 1/2000;

Tavola 2/a – Classificazioni edilizie Area studio – A1 – Centro - scala 1/2000;

Tavola 3/a – Nuova zonizzazione e nuova normativa di riferimento Area studio – A1 – Centro - scala 1/2000;

La presente normativa disciplina gli interventi da attuarsi all’interno della Sottozona B7 Aree Studio così come perimetrare ed ampliate denominate: **A1 Centro** di cui all’art. 41 delle N.T.A. del vigente PRG

ART. 2

IL SISTEMA DELLE PIAZZE

Per le aree libere è individuato il sistema di piazze con apposito segno grafico.

Le aree destinate a piazze, in superficie dovranno essere libere e sistemate a verde pubblico o a piazze pavimentate; tali aree, inferiormente, dovranno essere comunque destinate a parcheggi interrati, a uno o più livelli.

La determinazione dell'entità di quest'ultimi, sarà definita tra l'Ente e il gestore dei programmi di projet-financing con i quali si dovrà realizzare il sistema dei parcheggi.

Per il programma di riqualificazione delle aree a verde e parcheggio l'Amm. Comunale dovrà tendere a chiudere, ove possibile, contratti a costo zero per la stessa.

Qualunque sia la destinazione superficaria delle aree, rimane obbligatoria la piantumazione di alberi con dimensione a "pronto effetto" quali magnolie, palme o altre essenze ad alto fusto.

Per la zona delle Nazionale, soprattutto nell'Ambito A1, dovranno essere potenziate le aree a parcheggio ricorrendo anche all'uso residuale delle aree di sedime delle ferrovia e quelle della zona a ridosso di Via Michetti e di Viale Europa (P.INT.). Entro tre anni dalla data di approvazione del presente atto la sosta sulla Nazionale dovrà essere totalmente inibita, fatto salvo per i mezzi pubblici.

In caso di demolizione di annessi per far luogo alle costruzioni di piazze o parcheggi, l'A.C. darà, in cambio, anche in presenza di edifici fatiscenti, la possibilità di usare il volume di demolizione. Tale volume, se trasferito all'esterno dell'area studio, sarà valutato in maniera doppia a quello preesistente; se trasferito all'interno della stessa area studio, l'implementazione sarà del 25% oltre al volume demolito.

Le volumetrie così determinate saranno disponibili all'interno dell'area studio e laddove non è possibile saranno traslate, con la volumetria determinata come sopra, nelle forme di cui all'art. 63 delle N.T.A. del PRG (*Zone F4 – Attrezzature e servizi pubblici generali a destinazione flessibile*).

Le aree a parcheggio, nella parte superiore, dovranno essere attrezzate a piazze o a verde pubblico e comunque piantumate con le indicazioni di cui all'art. 4 delle presenti norme.

ART. 3

IL SISTEMA PEDONALE

Le aree all'interno dell'ambito, destinate alla viabilità pedonale, dovranno presentare una unitarietà di disegno, ed avere dimensioni minime di ml 1,50, libere da qualsiasi ingombro (pali della luce, segnaletica, piante ecc...), almeno per ogni via.

Si dovrà prestare la massima attenzione alla rimozione di barriere architettoniche; dovrà essere ricercata la continuità del percorso pedonale, anche attraverso l'uso studiato di materiali; i percorsi così definiti dovranno essere ben illuminati, piantumati e protetti. L'A.C. si farà carico, nell'ambito dell'adesione al bando per l'assegnazione di contributi finanziari per la redazione ed attuazione dei piani di settore per la sicurezza stradale, nell'ambito dei piani urbani del traffico, di riammodernare la struttura della viabilità esistente al fine di tutelare, prioritariamente, la viabilità pedonale e di renderla più sicura.

La viabilità pedonale, all'interno di queste aree dovrà essere, scelta prioritaria e privilegiata, rispetto alle altre tipologie di viabilità; con apposito studio si dovranno definire percorsi sicuri e guidati ed aree completamente pedonali. Sulle Vie principali ed i Corsi, sull'eventuale arretramento di edifici demoliti, dovranno essere ricavati, dove sarà possibile, percorsi pedonali coperti (portici, ecc.).

ART. 4

EDIFICI SULLA STRADA STATALE 16

I fabbricati esistenti, prospicienti la Nazionale Adriatica (Statale 16), denominata Corso Umberto, lungo tutta la sua estensione e su entrambi i lati, che dovessero risultare con il primo impalcato (solaio di calpestio P.T.) sotto la quota stradale, potranno rialzare la propria quota di imposta del solaio al P.T., riportandola almeno a + 0.25 Cm. dal marciapiede ed in caso di edifici ad un solo piano e con volumetria inferiore a Mc. 500 per gli stessi si potrà raddoppiare la cubatura esistente e applicare, inoltre, l'art. 27 del REC.

Per questi edifici è obbligatorio il fascicolo del fabbricato ed in caso di mancata disponibilità degli standards (24 mq/ab) è ammesso l'indennizzo.

ART. 5

LE AREE A VERDE

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati dovranno essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo alla pulizia del terreno, alla potatura delle piante, alla sostituzione delle medesime in caso di deperimento da parte dall'A.C. .

La sostituzione delle piante di altro fusto in dette zone deve essere previamente autorizzata con l'obbligo di sostituire, con un'essenza arborea autoctona o compatibile con il clima di zona, ogni pianta abbattuta; ciò a valere anche per le aree private.

Per le aree verdi di carattere vicinale, all'interno dei Comparti o per le aiuole sulle Vie, escluso quelle spartitraffico, la competenza delle manutenzioni dovrà essere svolta dai condomini frontisti a loro totale cura e spesa. In caso di inadempienza verranno applicate le sanzioni già previste per l'abbandono incolto dei terreni in zona urbana.

L'indice di piantumazione per le palme sarà minimo di 1/400 mq e, per le altre essenze, con diametro minimo al colletto di 20-25 cm, di 1/250 mq.

Nell'area studio del Centro non sono ammessi parcheggi multipiano fuori terra.

Lungo le strade principali, all'interno delle aree studio, compatibilmente con l'approntamento di aree a parcheggio o parcheggi interrati, dovranno essere eliminate le soste lungo le stesse.

Saranno, comunque e sempre, potenziate e ringiovanite le piantumazioni esistenti lungo le vie.

La mancata attivazione da parte dei privati comporterà, dopo una prima diffida, l'intervento sostitutivo da parte dell'A.C. con oneri a carico dei privati stessi; per i condomini sarà indicato il responsabile dello stesso.

ART. 6

AMPLIAMENTI VOLUMETRICI

** Gli edifici che a seguito delle osservazioni sono stati assoggettati a uno o più delle seguenti opere sono: di ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione ecc., esse sono soggette al rispetto del:

- Verde privato ($V_p > 20\%$ S.F.) o almeno al mantenimento della quota presente;
- Permeabilità dei suoli (I.p.s. $>25\%$ S.F. o almeno al mantenimento della quota presente).

Nei casi in cui ci sia la possibilità di migliorare tale quota, è condizione necessaria il perseguimento del valore richiesto dalla normativa vigente.

** I garage e gli altri annessi, realizzati in superficie nelle aree libere del lotto di pertinenza, dovranno essere realizzati in legno o con altro materiale che ben si armonizzano con l'ambiente circostante. I garages potranno essere realizzati anche interrati e comunque nel rispetto delle vigenti normative; principalmente con le norme di sicurezza e quelle igienico/sanitarie e fatti salvi i diritti dei terzi.

*** Per le sopraelevazioni dei fabbricati ad un piano, le pareti cieche possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze e nel rispetto del C.Civ., mentre quelle finestrate dovranno mantenere una distanza minima di ml. 5.00 dai confini e di ml. 10 tra pareti finestrate fatti salvi i diritti dei terzi.

ART. 7

DEMOLIZIONE DEGLI IMMOBILI NELLE AREE DI PROPRIETA' COMUNALE

L'A.C. appronterà un programma di demolizione, scaglionato, nelle aree centrali, degli edifici attualmente adibiti a scuola; per ricostruirle, nell'ambito della riqualificazione della cava (progetto PRUSST). Le aree, così rese libere dalle demolizioni, fatte salve future e diverse indicazioni da parte dell'Amministrazione, dovranno servire alla riqualificazione

del verde urbano, alla creazione di spazi vuoti attrezzati con particolare riferimento alla permeabilità dei suoli pari minimo ad 1/3 della loro superficie.

Le aree, che comunque rimarranno libere, potranno essere attrezzate ed al fine del loro mantenimento, a costi contenuti per l'A.C., oltre che con arredi urbani, solo con piccoli chioschi, con dimensioni max di mq 15, in legno o in ferro e vetro con h max di 3,30 ml. alla gronda.

Tali chioschi dovranno avere destinazione compatibile ed al servizio delle aree dove sono allocate e saranno prive di pubblicità.

L'attuale edicola ubicata sulla Nazionale (Piazza T. Acerbo), se verrà confermata dall'A.C. la sua ubicazione, dovrà essere sostituita con altro manufatto realizzato in ferro o rame e vetro con foggia più qualificante per il decoro della Città.

La sistemazione di chioschi o altri elementi di arredo urbano non dovranno, mai, impedire l'uso dei marciapiedi da parte dei pedoni o ridurre la funzionalità degli stessi.

ART. 8

EDIFICI DA DEMOLIRE CON RICOSTRUZIONE TRASLATA

Al di là delle aree individuate come nodi viari, al fine di ottenere spazi particolarmente utili all'A.C., è prevista la demolizione degli edifici con possibilità di traslazione del volume sia all'interno degli ambiti che al di fuori di essi.

Per gli edifici compresi in queste aree è previsto obbligatoriamente il trasferimento delle eventuali volumetrie esistenti con un incremento massimo del 50%, se riallocate all'interno delle aree studio e, laddove ciò non sia possibile, trasferite all'esterno, nel quadrante Q.4, con un volume doppio rispetto a quello demolito. Il trasferimento avverrà con il meccanismo di cui all'art. 63 delle N.T.A. del PRG.

ART. 9

AREE A RECUPERO URBANO

Nelle aree individuato con apposito segno grafico nell'ambito della **zona A1 - Centro** gli isolati di seguito elencati:

nn° 1 - 2 (in parte) 3 - 4 - 5 - 7 - 8 - 9 - 15 - 16- 19 - 27 - 31 - 34 - 39 - 38
sono assoggettati a Piano di Recupero di iniziativa pubblico-privata con i seguenti volumi

- **Zona A1 – Centro** : da un minimo di 50.000 mc ad un max di 80.000 mc

La volumetria così prefissata, sarà assegnata sui singoli isolati, nella proposta che l'A.C. predisporrà entro 1 (uno) anno dalla approvazione del presente atto.

Nel medesimo atto saranno definiti, indici e parametri, che potranno discostarsi da quelli prefissati nei quadranti di appartenenza per l'ottenimento di ampliamenti stradali, di piazze, di svincoli o risoluzione di nodi viari.

ART. 10

CESSIONI AREE LIBERE

Alle aree individuate con apposito segno grafico l'A.C. riconosce un particolare valore urbanistico per la riorganizzazione e la riqualificazione della Città, con spazi di aggregazione collettiva, verde pubblico attrezzato ecc.

Queste aree che l'Amm. Comunale destinerà a servizi secondo la propria necessità, non potranno essere alienate in alcun caso.

Le aree, indicate sulle tavole di piano, hanno l'indice territoriale di 1 mc/mq; questo indice edificatorio può essere trasferito su altre aree (di privati o messe a disposizione dell'A.C.), e sono tutte quelle situate nel Q.4 oltre agli assi a mare; l'indice di cui sopra sarà incrementato delle volumetrie esistenti ed insistenti sull'area a cessione, all'atto del trasferimento .

Al fine di consentire l'effettiva insediabilità delle volumetrie trasferite, le aree potranno derogare dalle altezze di quadrante, fermo restando il rispetto di tutti gli altri elementi normativi. La cessione gratuita all'A.C. entro i primi 3 anni dall'approvazione del presente piano dà diritto all'applicazione sull'indice, di un ulteriore premio di cubatura pari al 30%. Le aree cedute e trasferite all'A.C. determinano, oltre ad un credito volumetrico che i soggetti cedenti potranno usare a loro discrezione temporale sulle aree su tutto il territorio comunale, ivi compresi gli assi a mare, esclusione fatte per le zone dei quadranti Q1 - Q2 - Q3 a mare, l'esclusione del reperimento di ulteriori standards per le volumetrie sia

trasferite che realizzabili in virtù dell'indice di zona, a condizione che nelle nuove zone di allocazione delle volumetrie gli standards soddisfino almeno la quantità minima di 24mq/ab. (escluso assi a mare) per le volumetrie con riferimento alle volumetrie assentibili prima del trasferimento di volume.

ART. 11

AREE A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Per le aree individuate con apposito segno grafico, con presenza di edificato, è prevista la manutenzione ordinaria e straordinaria; le eventuali demolizioni di due o più edifici, con arretramento sulle vie, con reperimento dei parcheggi commisurati alla volumetria, obbligatoriamente interrati, possono usufruire della volumetrie incentivanti nelle seguenti misure:

- **Zona A1 – Centro** : da un minimo di 10.000 mc ad un max di 40.000 mc

La volumetria così prefissata, sarà assegnata sui singoli isolati, nella proposta che l'A.C. predisporrà entro 1 (uno) anno dalla approvazione del presente atto e sulla richiesta dei privati faranno pervenire all'A.C., accompagnati da proposta progettuale di massima e fidejussioni assicurative per gli importi dei lavori che si intendono realizzare, oltre all'impegno preliminare per la cessione delle aree.

Nel medesimo atto saranno definiti indici e parametri che potranno discostarsi da quelli prefissati nei quadranti di appartenenza per l'ottenimento di ampliamenti stradali, di piazze, di svincoli o risoluzione di nodi viari.

ART. 12

DESTINAZIONI D'USO

Per le aree a recupero urbano sono previste le destinazioni d'uso di cui alla cat. a), cat. b), cat. c), cat. d), cat. e), cat. f) di cui all'art. 31 delle N.T.A. del PRG.

Per le aree a contenimento e recupero edilizio sono consentite le seguenti destinazioni d'uso cat. a), cat. b), cat. c) e laddove già esistenti le destinazioni di cui alla categoria d).

ART. 13

AREE A CONTENIMENTO

Nell' area studio gli ambiti non ricompresi nelle zone di recupero di cui all'art. 7 della presente normativa o destinate ad altro uso specifico sono destinate al contenimento dello stato di fatto dell'edilizia residenziale.

Per tali aree ed i loro edifici è previsto:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restuaro conservativo;
- d) risanamento igienico ed edilizio;

come meglio definito nell'art. 30 lett. a),b), c), d) della L. R. 70/95.

La demolizione con ricostruzione è ammessa solo per evidenti vantaggi dell'A.C. (allargamento sedi viarie, slarghi, ecc...) . Gli standards per nuovi abitanti insediati potranno essere indennizzati, escluso le aree a parcheggio che dovranno essere comunque forniti in ragione di 10mq/100mc; l'indennizzo dovrà avere i seguenti valori:

- verde pubblico : € 77,48 al mq;
- parcheggio : € 1.291,14 per posto auto (20mq);
- viabilità : € 103,29 al mq (sottofondo, bynder, tappetino di usura)
- scuola : € 774,69 al mq

La definizione tecnica dei lavori soprariportati sarà indicata dall'UTC.

ART. 14

AREE PER SVINCOLI E NODI VIARI

Le aree individuate con apposita campitura sono assoggettate alla studio puntuale legato alla risoluzione delle problematiche viarie.

Le aree potranno essere espropriate e, se cedute gratuitamente, per superfici superiori a 3000 mq, indennizzate con indice di 3 mc/mq da trasferirsi come previsto dall'art. 8 delle vigenti norme.

Le risoluzioni dei nodi viari dovranno essere in linea con le indicazioni fornite dal PRUSST denominato : *“La Città lineare lungo la costa”*.

In presenza di edifici esistenti da demolire, all'interno di tali aree con più di 30 anni di età, che non abbiano avuto ristrutturazione negli ultimi 10 anni, sarà consentita, oltre a quanto previsto nel II° comma, la traslazione volumetrica dell'edificato. Per i singoli edifici demoliti, sempre all'interno di tali aree, oltre alla volumetria esistente, sarà dato un premio di cubatura pari al doppio del volume esistente.

ART. 15

ARREDI URBANI

I materiali di arredo urbano saranno determinati con apposito progetto; dovranno dare uniformità e qualità alle zone oggetto di intervento e potranno essere diverse tra le due aree. Sino ad allora è inibito l'ammodernamento delle zone con materiali non appositamente studiati e/o approvati dall'A.C. .

L'Amm. Comunale predisporrà apposito studio di arredo urbano, entro 12 mesi dall'approvazione del presente piano . Lo studio dovrà essere coordinato con il Piano Urbano dei Parcheggi e con la viabilità pedonale, oltrechè con gli studi di dettaglio del presente piano.

ART. 16

USO DEI MATERIALI

Al fine del miglioramento della qualità della vita, viene prestata attenzione all'uso dei materiali e se ne favorisce il ricorso.

Il presente articolo sostituisce integralmente dell'art. 13 delle N.T.A. del PRG denominato: *“Incentivi per il recupero del patrimonio edilizio e per l'architettura compatibile”*.

L'insieme di incentivi che seguono sono volti a migliorare la qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale e di nuova costruzione.

Il presente articolo riguarda prioritariamente gli interventi di ristrutturazione edilizia in tutte le zone dove tale attività è permessa e per le attività di nuova costruzione laddove l'utilizzazione delle tecniche e dei materiali sotto descritti consentono un miglioramento sui valori minimi richiesti dalle normative (L.10/91, L.13/89 e segg. Leggi sui rumori e sugli inquinamenti acustici ed atmosferici).

Per accedere agli incentivi i progetti devono soddisfare le misure richieste dal presente articolo con particolare riferimento a: ADOZIONE DI TECNICHE E MATERIALI BIOEDILI, VALORIZZAZIONI DELLE CORTI, CORTILI ED AREE DI PERTINENZA, ESTENSIONE DI ELEMENTI NATURALI, RIQUALIFICAZIONE E RIORDINO DEGLI IMMOBILI ESISTENTI.

ADOZIONI DI TECNICHE E MATERIALI I EDILI

Per interventi rivolti ad una progettazione attenta che tenga conto dei criteri della bioedilizia, compatibilmente con la specifica situazione del sito, la progettazione dovrà privilegiare l'adozione di *tecniche e materiali biocompatibili*.

In particolare è da favorire:

- utilizzo di materiali biocompatibili certificati;
- progettazione con accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
- raffrescamento estivo naturale (tetto ventilato);
- preferenza di ampie superfici vetrate verso Sud-Est e ovest, per il lato nord le superfici dovranno avvicinarsi al rapporto minimo di legge;
- possibilità di non computare nella volumetria le verande o serre solari vetrate non riscaldate;
- possibilità di non computare nel volume le vetrate dei balconi a nord (effetto tampone);

- adozione di tecniche per isolamento acustico dei rumori da calpestio, da impianti tecnologici a servizio dell'edificio, e rumori aerei esterni (pannelli fonoassorbenti, pavimenti galleggianti);
- preferenza nell'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in laterocemento, debolmente armati e orientati (elettromagnetismo);
- utilizzo di murature esterne caratterizzate da buona coibenza, accumulo e smorzamento con spessore maggiore di cm 30;
- realizzazione di impianti termici a basso consumo energetico e ridotte emissioni inquinanti;
- realizzazione di impianti elettrici protetti (ad es. utilizzo di dispositivi per disinserire l'elettricità);
- raccolta delle acque meteoriche per irrigazione e servizi igienici;
- posizionamento di essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura (dal rumore, dal vento, dalle polveri, ...);
- recinzioni mediante essenze arboree sempreverdi; realizzazione di giardini pensili;
- abolizione integrale delle barriere architettoniche, sia per quanto concerne le aree esterne, sia per gli spazi interni al piano terra.

VALORIZZAZIONE DELLE CORTI DEI CORTILI E DELLE AREE DI PERTINENZA

Per gli interventi riguardanti le aree esterne di pertinenza degli immobili principali si dovrà privilegiare:

- la massima permeabilità del suolo;
- rimozione e sostituzione delle strutture degradate o incompatibili con il contesto ambientale (tettoie o baracche precarie, coperture in amianto, elementi di finitura);
- valorizzazione e ridisegno del verde;
- le sistemazioni delle recinzioni esistenti, (ad eccezione delle strutture d'ingresso), con esclusione di quelle di particolare pregio, formate da siepi vive con eventuale rete metallica o cancellata in legno con zoccolo totalmente interrato;

- l'utilizzo di materiali drenanti per la pavimentazione esterna (pavimentazione forata, ghiaia ecc...);

ESTENSIONE DEGLI ELEMENTI NATURALI

Nelle aree ricadenti nel territorio extraurbano si dovrà valorizzare l'edilizia esistente in rapporto al paesaggio e gli interventi dovranno prevedere:

- la conservazione delle specie arboree di pregio;
- un progetto specifico degli spazi aperti per valorizzare le aree di pertinenza con ampliamento di aree boscate con alberature autoctone o essenze naturalizzate;
- la realizzazione di vialetti alberati d'accesso;
- il posizionamento del verde, per gli edifici posti in prossimità di strade, in modo da ridurre l'inquinamento acustico e la propagazione delle polveri;
- la realizzazione nelle aree in cui insistono attività di fasce alberate (min. 5 mt.) quale filtro di adeguata profondità;

RIQUALIFICAZIONE E RIORDINO DEGLI IMMOBILI ESISTENTI

Sarà effettuata una preventiva valutazione critica del patrimonio edilizio esistente in funzione dell'individuazione, rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado. (tettoie e baracche, coperture in Amianto).

L'Amm. Comunale pubblicherà tutti gli immobili progettati con i criteri su esposti, che si fregeranno del titolo di "edificio sano" consegnato dall'A.C., contribuendo così a diffonderne la conoscenza e ad elevarne il valore di mercato.

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE A CORREDO DEL PROGETTO

Oltre alla documentazione di cui al R.E., nel caso in cui si voglia accedere agli incentivi di cui al presente articolo, la documentazione dovrà essere integrata:

1. relazione dettagliata, sottoscritta da tecnico abilitato, che contenga l'analisi dei sistemi costruttivi, delle tecnologie e dei materiali impiegati, evidenziando le caratteristiche di sostenibilità del progetto;

2. schede, per ogni componente edilizio, contenenti una descrizione dettagliata delle quantità percentuali di materiali impiegati, evidenziando le caratteristiche di sostenibilità del progetto (con riferimento alle schede tecniche del produttore), delle modalità di esecuzione e posa in opera (tabella B, punto 1);
3. certificazioni sulle caratteristiche dei materiali;
4. schede di valutazione quantitativa dei benefici derivanti dai sistemi e dalla tecnologie adottate per l'uso razionale delle risorse climatiche, energetiche e il benessere ambientale ((tabella B, punto 2), per la sistemazione degli spazi esterni e del verde ((tabella B, punto 3), per l'uso razionale delle risorse idriche (tabella B, punto 4).

Al termine dei lavori di costruzione, ai fini dell'abitabilità e/o dell'agibilità, il Direttore dei Lavori ed il proprietario dovranno dichiarare sotto la propria responsabilità, la rispondenza di quanto realizzato agli elaborati di progetto – con particolare riferimento alle scelte bioecologiche – ed alle eventuali giustificate modificazioni, che dovranno essere comunque sempre in sintonia con le scelte ed i criteri bioecologici.

INDICAZIONE PER L'APPLICAZIONE DEGLI INCENTIVI PER L'ARCHITETTURA SOSTENIBILE.

Sono allegate al presente articolo (Allegato 1) le tabelle contenenti i criteri di valutazione degli interventi ai fini delle degli incentivi ammissibili.

Si precisa che il calcolo del conteggio ai materiali utilizzati (tabella B, punto 1) va fatto con riferimento ai singoli componenti edilizi e alle quantità utilizzate secondo lo schema della tabella materiali.

Il punteggio totale è dato dalla somma dei punteggi di cui alla tabella A e delle tabella B. Gli incentivi calcolati si sommano agli altri previsti dalle singole norme di zona. E' consentita un aumento volumetrico globale fino al 25% rispetto all'esistente o, del 10% di S.U. esistente nei manufatti per attività produttive siti in zona B, o una riduzione percentuale degli oneri concessori (quota relativa al costo di costruzione), nei casi non previsti dalla L.R. 13 del 10/03/98 , o uno sconto I.C.I. (tabella C).

ALLEGATO 1

CRITERI DI SELEZIONE

Tabella A

	<i>Interventi di:</i>	Punti
1)	Manutenzione ordinaria art. 30 L R 18 lett. a)	0,5
2)	Manutenzione straordinaria art. 30 L R 18 lett. b)	1
3)	Restauro conservativo art. 30 L R 18 lett. c)	2
4)	Riasanamento igienico ed edilizio lett. d)	3
5)	Ristrutturazione edilizia art. 30 L R 18 art.31 L.45 7/78 lett e).	4
6)	Ristrutturazione con eliminazione di barriere architettoniche	5
7)	Inserimento di regolamento sulla gestione delle parti comuni esterne ai fabbricati e di pertinenza dell'organismo abitativo, (il punteggio viene attribuito solo in presenza di delibera dell'assemblea generale validamente costituita per singoli edifici con il voto di almeno il 70% dei condomini).	1

Il punteggio della tabella A verrà assegnato solo se in presenza dei valori attribuiti con la successiva tabella B

Tabella B

1)	Materiali utilizzati con riferimento alle materie prime, alla loro provenienza e riciclabilità	
	<ul style="list-style-type: none">▪ non rinnovabili▪ rinnovabili▪ di riciclo ▪ provenienza extranazionale▪ provenienza nazionale▪ provenienza locale ▪ non riciclabile▪ parziale▪ globale	
		Tabella materiali

2	Tecnologia e sistemi messi in opera e valutazione dei benefici derivanti dal sistema: <ul style="list-style-type: none"> ▪ strutture in muratura portante..... 5 ▪ sistemi murari in accumulo termico 5 ▪ coperture ventilate..... 4 ▪ sistemi solari per il riscaldamento dell'acqua sanitaria 4 ▪ sistemi fotovoltaici per il funzionamento di servizi comuni 4 ▪ sistemi di riscaldamento centralizzato e/o teleriscaldamento 4 ▪ sistemi di riscaldamento a bassa temperatura 3 ▪ caldaia ad alto rendimento e/o condensazione 2 ▪ sistemi di controllo e di gestione atti a minimizzare i consumi energetici 2 ▪ Impianti elettrici protetti 2 	5 5 4 4 4 4 3 2 2 2
3	Sistemazione degli spazi esterni a verde: <ul style="list-style-type: none"> ▪ inserimento di essenze vegetali in aree dove sono totalmente assenti 8 ▪ inserimento di essenze vegetali ad integrazione dell'esistente 5 ▪ conservazione delle specie arboree di pregio 3 ▪ tetti verdi e pareti inerite 2 ▪ uso di pavimentazioni permeabili in misura superiore al 50% sul totale delle aree scoperte già pavimentate 2 ▪ illuminazione delle aree esterne con sistemi a basso consumo energetico 1 	8 5 3 2 2 1
4	Sistemi per l'uso razionale delle risorse idriche <ul style="list-style-type: none"> ▪ raccolta e riuso delle acque meteoriche..... 3 ▪ impianti di gestione separata, trattamento e riuso acque grigie 3 ▪ impianti di fitodepurazione 5 ▪ accorgimenti per il contenimento dei consumi idrici 1 	2 3 3 5 1

COMPARAZIONE ECONOMICA SINTETICA

Tabella C

Punteggio tab A + tab B	Incremento volumetrico	Detrazione oneri di concessione	Sconto I.C.I.
punti compresi tra 10 e 40	dal 2% al 5%	2%	1 per mille

punti compresi tra 40 e 70	dal 5% al 10%	25%	1,5 per mille
punti compresi tra 70 e 100	dal 10% al 20%	50%	2 per mille

ART. 17

FASCICOLO DEL FABBRICATO

E' introdotto nell' area A1, così come perimetrata nella cartografia di P.R.G. e, per gli assi a mare del previsto Piano Regolatore, quali aree critiche il fascicolo del fabbricato, al fine del controllo e della gestione del patrimonio immobiliare e per la ottimizzazione dei costi del ciclo di vita dell'edificio e per la tutela e sicurezza dei cittadini alloggiati negli edifici per incaute alterazioni strutturali o per sopraggiunti limiti di usura dei materiali.

L'Amministrazione Comunale entro un anno dall'approvazione del presente piano predispone il " fascicolo del fabbricato" che dovrà essere firmato da apposito tecnico abilitato, regolarmente iscritto nei propri albi professionali da almeno 10 anni.

Il fascicolo dovrà essere tenuto ed aggiornato o dal proprietario o dall'amministratore del condominio.

Il fascicolo dovrà riportare le informazioni relative all'edificio del tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico, con l'obbiettivo di pervenire ad un idoneo quadro conoscitivo.

La produzione del fascicolo del fabbricato, che deve essere tenuto e aggiornato, è presupposto del rilascio di autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale. Dovrà essere esibito al momento di contratti di locazione, nonché in caso di alienazione del fabbricato.

A partire da un anno dall'approvazione della schema tipo del "fascicolo del fabbricato" che predisporrà l'Amministrazione Comunale, i fabbricati, costruiti entro il 1960, ricadenti all'interno dei due ambiti e delle aree studio del presente piano, dovranno essere provvisti di tale fascicolo.

Tale strumento sarà successivamente esteso a tutti i fabbricati all'interno delle aree oggetto del piano, in maniera progressiva rispetto alla data di costruzione con scaglioni

temporali che definirà l'A.C.; inoltre, il fascicolo sarà obbligatorio immediatamente e sempre, con la decorrenza prevista nel presente articolo, per i nuovi fabbricati che si realizzeranno in tali aree.

ART. 18

PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA (aggiuntivo)

L'area di cui alle osservazioni 30, 35 e 36, potrà far parte del **Piano di Recupero** di iniziativa privata che comprende l'intero isolato, con riferimento, per quanto concerne la cubatura, a quanto previsto nell'art. 6 delle N.T.A.. In caso di demolizione e ricostruzione comunque l'indice di edificabilità non potrà essere superiore a 2,00 mc./mq.

L'intervento si potrà attivare anche per parti significative dell'area estese a superfici non inferiori a mq. 1500 e/o ad un minimo di due fabbricati.

Rimane condizione necessaria il rispetto dell'I.p.s. (>25%) ed il Vp (20% o almeno mantenere la quota presente)*, la superficie a parcheggio** e la distanza tra i fabbricati confinanti*** nonché lo strumento urbanistico ed il regolamento edilizio vigente.

La volumetria dall'applicazione dell'indice 2.00 potrà essere accompagnata dal recupero della volumetria demolita, a condizione che si ottengano evidenti vantaggi pubblici come la possibilità di realizzare un nuovo svincolo per la viabilità tra la Nazionale e la Via Vestina (nodo viario).

Parcheggi

E' ammessa la realizzazione di parcheggi interrati da destinarsi a pertinenze di singole unità immobiliari in deroga agli studi urbanistici fatti salvi i diritti di terzi.

in caso di annessi fuori terra occorre rispettare I.p.s. 25%, Vp 20% o mantenere inalterata la quota esistente.

ART. 19

AREE A TRASFERIMENTO E/O P. d R. (aggiuntivo)

Per le aree del Centro con particolare riferimento alle osservazioni 7; 25; 26; 28; le stesse sono a trasferimento urbanistico con un indice di trasferimento di 3mc/mq. da allocarsi nel quadrante Q4.

Le aree possono essere assoggettate a PDR privato o di iniziativa pubblica, sentita la proprietà in tal caso si dovranno tenere in conto le seguenti indicazioni:

- le aree dovranno rispettare gli allineamenti che l'U.T.C. definirà sulle vie principali;
- dovranno essere realizzati, sulle vie principali, portici, che saranno di uso pubblico, conteggiati come standards;
- i parcheggi dovranno essere tutti interrati;
- dovranno essere indennizzati gli standards mancanti (24 mq./ab);
- l'indice fondiario sarà di 3 mc./mq.;
- potranno essere recuperati i volumi demoliti in aggiunta all'indice suddetto;
- per le aree libere dovrà essere rispettato l'indice di permeabilità dei suoli:

Al fine di ottenere un migliore risultato urbanistico nell'ambito del centro, potranno essere inserite, in aggiunta alle aree di cui alle suddette osservazioni, aree limitrofe libere o con edificazioni obsolete.

ART. 20

INTERVENTI EDILIZI SU VIA ROMA (aggiuntivo)

* Al fine della migliore definizione della qualità urbana ed edilizia su via Roma, l'U.T.C. dovrà fissare allineamenti prevalenti che tengano conto di tutte le strade, precisando che dopo l'attuale marciapiede, per entrambi i lati, in caso di nuova costruzione o costruzione con demolizione, è obbligatoria la realizzazione di portici pubblici della larghezza minima di m 2,50 (gli stessi saranno considerati quali standards).

* L'area perimetrata con apposito segno grafico sulla TAV. 3 – NUOVA ZONIZZAZIONE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI DISCUSSE IN C.C. E NUOVA NORMATIVA DI RIFERIMENTO - sarà oggetto di apposito studio ed indicazioni che l'A.C. intende realizzare entro dodici mesi dall'approvazione del presente piano. Trascorso inutilmente tale periodo gli interventi saranno quelli indicati dalla zonizzazione della TAV. 3 con le indicazioni di cui al comma 1 del presente articolo.

ART. 21

DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE SU VIA ROMA

(aggiuntivo)

Per l'area oggetto dell'osservazione n. 14 in ossequio all'atto di C.C. n. 52 del 07.05.2004 è ammesso l'intervento diretto ai sensi dell'art. 10, punto a) e c) del D.P.R. 380/01.

La sagoma planimetrica non potrà eccedere quella esistente salvo gli allineamenti prevalenti in particolare su Via Roma.

In caso di attivazione della denuncia di inizio attività (DIA) dovrà essere preventivamente presentato il planovolumetrico da approvare a cura dall'U.T.C. nelle forme previste all'art. 22 del D.P.R. 380/01 ex 3 del R.E.C.

La destinazione d'uso dovrà essere compatibile con il carattere residenziale della zona (cat. a).

L'intervento di nuova edificazione non potrà eccedere la volumetria già precedentemente assentita in base al fabbricato preesistente ed alle previsioni normative vigenti.

ART. 22

NORMA TRANSITORIA E FINALE

Sono fatti salvi, con tutti i diritti acquisiti, le opere in corso, concessioni edilizie, le varianti e gli eventuali rinnovi ottenute anche con riferimento alle D.I.A. per entrambi gli ambiti, con il rimando alle normative con le quali sono state ottenute.

Per loro varrà la precedente normativa vigente con la quale sono state autorizzate o hanno determinato l'intervento, fino alla conclusione dei lavori che potranno essere prorogati ai sensi dell'art. 60 della L.R. 70/95.

Per i progetti presentati antecedentemente all'adozione del presente piano, in corso di istruttoria e completi degli elaborati necessari, varranno, comunque, le previgenti norme di PRG – Art. 41 NTA Sottozona B7 – fino alla conclusione del procedimento.

Per tutto quanto non specificato nella presente normativa, si fa esplicito riferimento agli indici di quadrante (Tavola C2 del PRG denominata: Perimetri e numerazione dei comprensori), alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e al Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Per tutte le cessioni o demolizioni che avverranno entro 2 anni dall'efficacia della presente normativa, sarà comunque assegnato un ulteriore indice premiante del 10% della volumetria risulterà dall'applicazione dell'indice assegnato alla zona di appartenenza.

Negli interventi all'interno del presente piano sono ammessi lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la realizzazione di opere di urbanizzazione, a carattere pubblico (escluso allacci, strade private ecc...) a condizione che nel progetto delle opere di urbanizzazione, i lavori vengano computati con riferimento al prezziario regionale vigente al momento dell'esecuzione degli stessi, decurtato del 20%. I costi di costruzione saranno scomputabili solo a seguito di accordo di programma da redigere ai sensi degli artt. 8 bis e 8 ter della L.R. 70/95. Dei lavori dovrà essere tenuta debita contabilità nei modi e forme di Legge. Il collaudo delle opere, il cui costo sarà a carico dei privati, verrà eseguito dall'A.C. .