

***COMUNE DI PONTE DI LEGNO***

**VARIANTE URBANISTICA :PROPOSTA SPOSTAMENTO  
VOLUMETRIA EDILIZIA CON REALIZZAZIONE OPERE  
PUBBLICHE COMUNALI**

**Allegato A**

**Estratto N.T.A. vigenti**

## **Art. 17 - Norme particolari per la zona di ristrutturazione urbanistica (B1)**

Questa zona comprende quelle parti del territorio già configurate e pressoché totalmente edificate e nelle quali esiste una struttura urbana ben definita.

Tale zona è definita come una zona residenziale di completamento, conservazione, ristrutturazione, risanamento, sostituzione edilizia.

Nei vecchi nuclei urbani devono essere conservate le caratteristiche ambientali esistenti: in particolare per quanto riguarda eventuali nuove costruzioni da inserirsi nel tessuto edilizio preesistente o opere di ristrutturazione o sostituzione edilizia dovranno essere tenute in particolare considerazione le caratteristiche ambientali esistenti e dovranno essere usati i materiali tradizionali.

In tale zona si può procedere tramite: "piano particolareggiato", o piano di lottizzazione convenzionato o semplice licenza edilizia.

E' facoltà dell'A.C. per motivi di viabilità e tutela ambientale, in caso di costruzioni, sostituzioni, ricostruzioni e di sostanziali trasformazioni imporre l'obbligo di un piano esecutivo oppure precisando nella stessa licenza edilizia particolari vincoli estetici architettonici o di allineamento o di arretramento.

L'edificazione può avvenire secondo i seguenti vincoli ed indici:

### **IFf** (indice di fabbricabilità fondiaria)

a) per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiarie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico artistico.

Per le operazioni di sostituzione edilizia l'indice di fabbricabilità fondiario non deve superare quello preesistente o comunque i 4.00 mc/mq;

b) per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare i 2.5 mc/mq;

### **Rc** (rapporto di copertura)

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, il rapporto di copertura non deve superare i 1/2.

**H** (altezza massima)

a) per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di sovrastrutture e di sopraelevazioni di epoca recente e priva di valore storico-artistico ambientale;

b) per le eventuali sostituzioni e trasformazioni edilizie o nuove costruzioni che risultino ammissibili l'altezza massima degli edifici non può superare quella preesistente o quella degli edifici circostanti.

**H**

**R** ----- (rapporto tra l'altezza (H) e larghezza stradale (LS):

**LS**

**H**

preesistente o ----- = 1.5

**LS**

**Ds** (distanza minima dal ciglio stradale)

Preesistente o minime rettifiche e secondo quanto precisato anche dall'art. 8 delle presenti norme o secondo quanto stabilito dagli strumenti attuativi di cui agli artt. 4-5.

**Dc** (distanza minima dai confini)

a) per le operazioni di risanamento conservativo, per le altre trasformazioni conservative e per le operazioni di sostituzione edilizia non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;

b) i nuovi edifici eventualmente ammessi possono costruire a confine o in arretramento con una distanza minima di ml.5.00.

**De** (distanza minima tra edifici)

a) per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali sostituzioni e ristrutturazioni edilizie, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;

b) le eventuali nuove costruzioni ammesse dovranno rispettare la distanza minima di ml. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, a meno che vincoli di cortina o di inserimento nel tessuto ambientale esistente richiedano distanze minori.

**RH/**

**RH/C** (rapporto tra altezza degli edifici (H) e distanza dai confini)

a) per le operazioni di risanamento conservativo e per le altre trasformazioni conservative e per le operazioni di sostituzione edilizia le distanze non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;

b) i nuovi edifici eventualmente ammessi possono costruire a confine o in arretramento con  $R=2/1$ .

### **Art. 30 - Norme particolari per la zona di uso pubblico (U.P.)**

Sulle aree comprese nella zona di cui al titolo, l'edificazione è riservata ad utilizzazioni di uso pubblico, ossia ad edifici od impianti appartenenti ad enti pubblici e destinati alle finalità di carattere pubblico, di cui all'art. 3 del D.M. 2 Aprile 1968.

L'edificazione degli edifici pubblici può avvenire a "semplice licenza edilizia" nel rispetto delle modalità e delle prescrizioni di cui all'art. 7 e di particolari prescrizioni di altre leggi specifiche e nel rispetto degli indici sotto precisati.

**IFf** (indice di fabbricabilità fondiaria): 1.5 mc/mq

**Rc** (rapporto di copertura): 1/6

**H** (altezza massima): 10.50

**H**

**R** ----- rapporto tra l'altezza (H) e larghezza stradale (LS): 1/1

**LS**

**Ds** (distanza minima dal ciglio stradale): ml. 5.00 o secondo quanto precisato nel D.M.2 Aprile 1968 art. 9

**Dc** (distanza minima dai confini) : ml. 5.00

**De** (distanza minima tra edifici) : ml. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

**H**

**R** ----- rapporto tra l'altezza degli edifici (H) e distanza dai confini (C): 2/1

**C**

Sono ammesse attuazioni di interesse pubblico che, indipendentemente dai soggetti che le realizzano (Enti pubblici o privati) siano destinate a finalità di carattere generale, limitatamente ai campeggi attrezzati. Inoltre per quanto riguarda la zona di uso pubblico U.P. individuata in tavola di piano con apposito simbolo da destinarsi ad attrezzature ed impianti per un campeggio organizzato, dovrà essere soggetta ad un piano di lottizzazione (P.L.) esteso alla globalità dell'area, in modo che

ogni intervento possa essere inquadrato in un piano di sistemazione generale, ed ai seguenti indici:

**IFf** (indice di fabbricabilità territoriale): 2.500 mc/ha

**H** (altezza massima): ml. 7.00

Qualora le aree di uso pubblico (U.P.) siano comprese nel "piano di lottizzazione" o "piano particolareggiato" per i quali è prevista l'approvazione ai sensi degli artt. 4-5 delle presenti norme e nei piani stessi siano comprese anche aree di altre zone, esse sono computabili ai fini del calcolo volumetrico dimensionale.

Le destinazioni specifiche (simboli grafici sulle aree di U.P.) rappresentano indicazioni di massima e pertanto possono essere mutate con delibera di Consiglio Comunale.

Ambito soggetto ad intervento speciale polifunzionale

- Nell'ambito dell'area perimetrata nel Piano di Azzonamento e contrassegnata da asterisco (\*) è ammesso, tramite Piano Particolareggiato obbligatorio ed unitario, l'intervento speciale polifunzionale così articolato:

- a) sull'area individuata dai mapp.li n.i 196 e 1250, coperta da edifici per mc. 6219.4 dovrà essere confermata la destinazione attuale per attrezzature inerenti all'Ospedale Caretoni e dell'Azienda Autonoma di Soggiorno;

- b) sull'area individuata dai mapp.li n.i 6030 e 195 è consentito un insediamento di tipo ricettivo commerciale con recupero dell'edificazione esistente pari a mc. 10042.93 mediante nuovo intervento nel rispetto dei seguenti parametri :

1. indice di edificazione pari all'esistente;
2. altezza massima di mt. 12;
3. distacco da confini 0 oppure 5; distacco dai fabbricati 0 oppure 10;
4. per le costruzioni a confine è necessario il convenzionamento con i confinanti;
5. della volumetria complessiva consentita mc. 3537.53 dovranno essere destinati ad attrezzature di interesse pubblico (es. sala convegni, riunioni, ecc.);

- c) sull'area come sopra dovrà essere prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico in sottosuolo con capacità di almeno 240 posti auto;

- d) dovrà essere garantito l'uso pubblico di tutta l'area libera da edificazione.

Con il P.P. vanno individuate le specifiche destinazioni alle quali dovranno essere assoggettate, tramite successivo atto convenzionale, le utilizzazioni ed i rapporti giuridico-legali connessi con l'intervento di recupero di cui al punto b).

In sede di P.P. dovrà essere puntualmente identificata l'area di pertinenza di attività

collettive e non di uso pubblico; la dotazione di servizi non potrà risultare inferiore a quella minima prescritta dall'art. 22 della L.R. 15 Aprile 1975 n. 51 (prescrizione contenuta nella deliberazione di G.R. n. 11155 del 13 ottobre 1981).

Qualora i proprietari di aree vincolate a standard (privo di edificazione) si impegnano a realizzare le attrezzature previste nel P.R.G. e a metterle a disposizione dell'amministrazione Comunale, potrà essere consentita la realizzazione nel sottosuolo di box o parcheggi privati multipiano: il tutto attraverso la stipulazione di una convenzione che garantisca i tempi di realizzazione e la costituzione di una servitù di Uso Pubblico a tempo indeterminato.

Variabilità localizzativa delle previsioni di standard:

“Qualora l'ambito di intervento risulti assoggettato a piano attuativo ed all'interno siano previste dotazioni di standard di P.R.G., entro lo stesso perimetro, le aree ad Uso Pubblico possono essere diversamente ubicate purchè venga mantenuta la loro superficie globale e resa più funzionale la localizzazione”.