

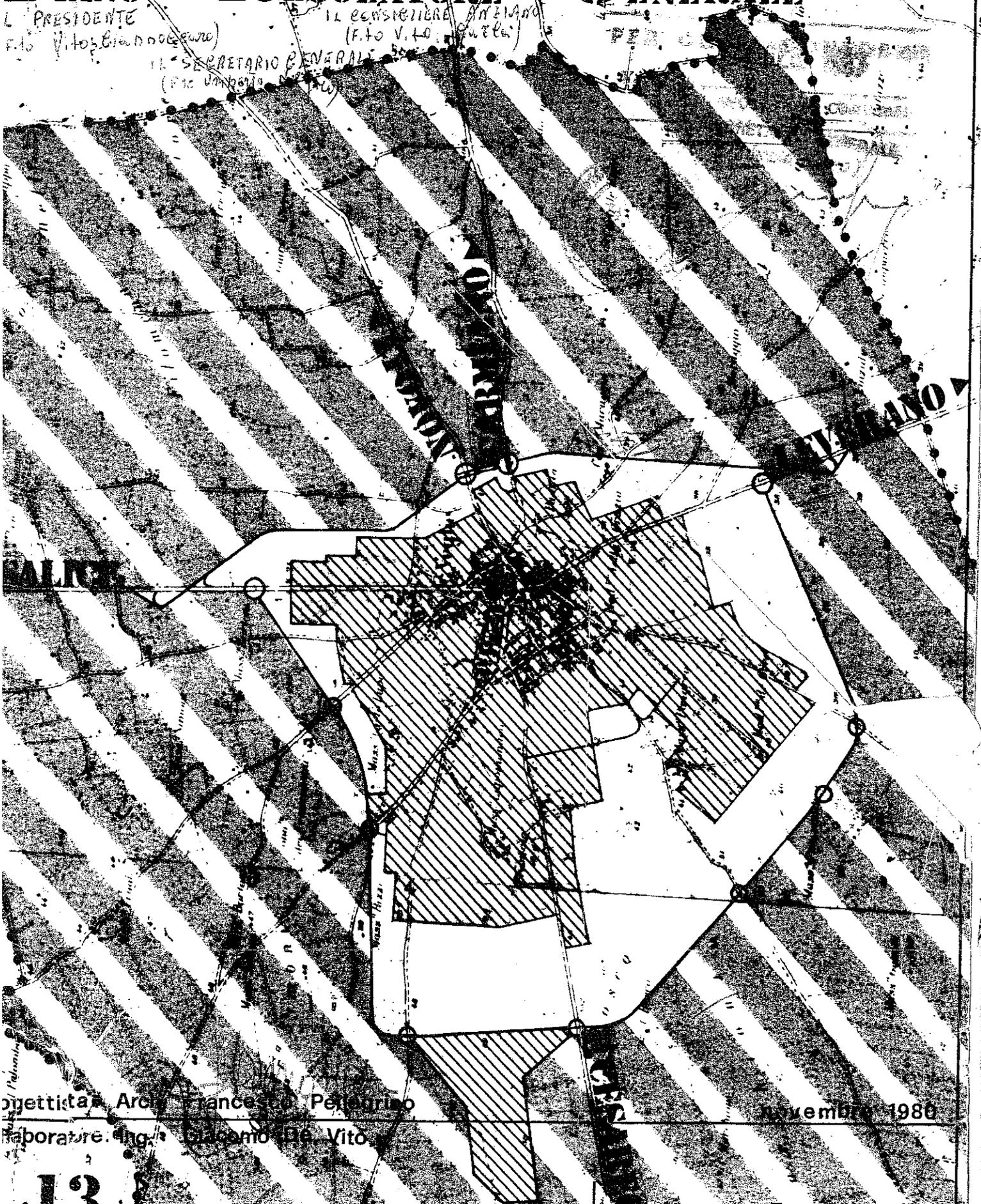
COMUNE DI VEGGLIE

PIANO REGOLATORE GENERALE

IL PRESIDENTE
F. LO VITO (Bianco)

IL CONSIGLIERE ANZIANO
(F. LO VITO)

IL SEGRETARIO GENERALE
(F. LO VITO)

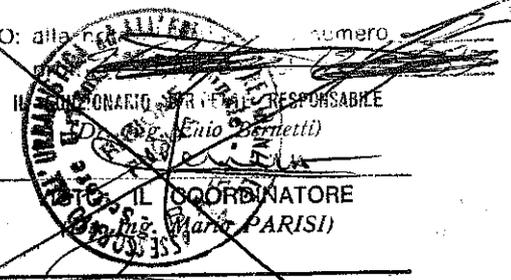


Progettista: Arch. Francesco Pellegrino
Laboratore: Ing. Giacomo De Vito

novembre 1986



0.1.0 DISPOSIZIONI G



0.1.1 Applicazioni del Piano

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse,

alle disposizioni del regolamento edilizio **VISTO: Parere favorevole condizionato all'osservanza di quanto riportato nella Delibera G. R. n° 12841 in data 30/12/87** e dei regolamenti comunali.



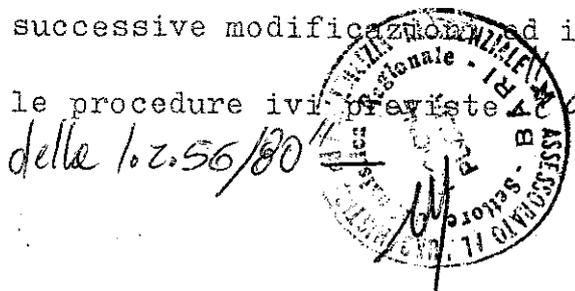
IL FUNZIONARIO DIRIGENTE RESPONSABILE (Dr. Ing. ENIO BERNETTI)
IL COORDINATORE (Dr. Ing. MARIO PARISI)

0.1.2 Finalita' delle norme

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n.1902 e successive modificazioni ed integrazioni. (art. 17 L.R. n°56/80)

0.1.3 Deroghe

Sono ammesse deroghe al Piano Regolatore Generale nei casi di cui all'art.41 quater della legge 17/8/1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste delle disposizioni di cui all'art.30-



delle l. n. 56/80

... l'esecuzione
tiva concessione edilizia ed alla corrispo
contributi. Per unità funzionale si intende quel complesso di
vani organizzati per una utilizzazione unitaria.

0.1.5 Indici urbanistici

0.1.5.1 St = Superficie territoriale (mq.)

E'la superficie complessiva dell'area interessata dai va-
ri interventi di attuazione del P.R.G. ed è comprensiva di
tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quel
le necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

In essa non sono comprese:

- le aree e gli spazi già di uso pubblico;
- le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., comprese quel
le destinate alla rete principale della viabilità (strade
di classe A - B - C) e dei trasporti, nonché dei relativi
nodi e svincoli;
- le strade private aperte al pubblico transito;
- le aree destinate a verde privato;
- le aree destinate a zona di rispetto a norma delle disposizioni
vigenti o previste dal P.R.G.,

zioni della categoria I.5.4.

A completamento di tali unità è consentita la realizzazione di parti nuove complanari o le sopraelevazioni qualora la parte esistente sia limitata al piano terreno; a condizione che non si travolga la tipologia, la morfologia e la tecnologia e purché mirino ad un carattere di omogeneità con l'esistente.

Tali interventi per la zona A₁ sono ammessi ai sensi dell'art. I della L.R. N.66/79 solo dopo l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del Piano di Recupero previsto dalla legge 19/8/1978 e del cui perimetro è individuato dalla tav. n. **.15...** del P.R.G. - Varianti a tale perimetro saranno ammesse solo se incluse nel "Documento Programmatico Preliminare" alla formazione del P.P.a. da approvarsi secondo le modalità previste dall'art.3 della legge regionale n°66/79.

Per la zona A₂ in assenza di P.d.R. approvato, invece, sui progetti dovrà acquisirsi preventivamente il parere favorevole dei competenti Uffici Regionali ai sensi della L. S. n.1497/39.

I criteri da seguire nella definizione dell'intervento (attribuibile solo alle "unità minime" previste all'art.28



della legge 457) sono i seguenti:

- a) Unitamente all'esistente la superficie coperta non può essere superiore all'80% dell'unità al piano terreno, ed al 50% dell'unità nel primo piano;
- b) L'indice di utilizzazione massimo raggiungibile non può essere superiore ai 3 mc/mq.;
- c) L'altezza massima consentita è di mt.9,00 nell'estradosso della copertura e di mt.10,00 al parapetto;
- d) E' obbligatorio costruire in aderenza sui due lati;
- e) E' vietato l'uso di porticati al piano terreno e di verande al piano superiore;
- f) E' obbligatorio seguire il filo dei volumi esistenti;
- g) Non è consentito l'uso di mensole superiori a mt.0,80;
- h) Non è consentito alcun ampliamento eccetto quelli di cui all'art. 39 del R.E.C. nei casi in cui fosse impossibile reperire nell'unità una superficie a parcheggio pari a 1 mq/mc. di costruzione.

1.5.6 Interventi di Demolizione e Ricostruzione

Riguarda gli edifici per i quali non sono ammissibili gli interventi definiti ai punti precedenti, in quanto non avendo intrinseche caratteristiche architettoniche storiche o storiche-ambientali hanno modificato negativamente la spazialità preesistente.



0.1.5.2 It = Indice di fabbricabilità territoriale

(mc/mq - mc/ha)

E' il volume massimo costruibile per mq. o ha. di superficie territoriale interessata dall'intervento.

0.1.5.3 Sf = Superficie fondiaria (mq od ha)

Essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

0.1.5.4 If = Indice di fabbricabilità fondiaria

(mc/mq - mc/ha)

E' il volume, massimo o minimo, costruibile per mq o ha di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

0.1.5.5 Ut = Indice di utilizzazione territoriale

(%)

E' il rapporto massimo ammesso, misurato in percentuale, tra la superficie fondiaria (Sf) e la superficie territoriale (St).

0.1.5.6 Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

(mq/mq)

E' il rapporto tra la massima superficie lorda di pavimento costruibile e la superficie fondiaria (Sf).

0.1.5.7 Sc = Superficie coperta

(mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.

In caso di edifici planivolumetricamente articolati, si applicano i criteri indicati nel R.E.

0.1.5.8 Rc = Rapporto di copertura

(%)

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

0.1.5.9 S.L.p. = Superficie lorda complessiva di pavimento

(mq)

E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte.

Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra e di accesso, nelle quantità minime previste dalle presenti norme e dalle altre disposizioni vigenti, eventualmente maggiorate

art. 0. 1. 5. 10. - Volume -

Per maggior chiarezza e completezza detto articolo viene depennato e sostituito con il seguente:

Il volume di un edificio è rappresentata dalla somma dei volumi di ciascun piano determinati moltiplicando la superficie lorda dei piani (S.L.p.) per la rispettiva altezza calcolata all'estradosso dei solai d'interpiano.

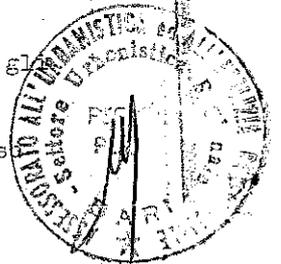
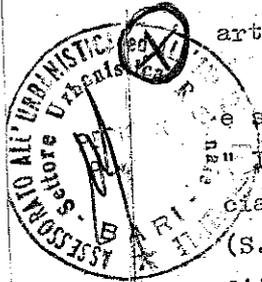
Il volume dei piani seminterrati è computato per la parte comunque emergente.

I volumi tecnici non sono comunque computati.

S'intendono volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'eccesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmini, ecc.), che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Non sono comunque da intendere come volumi tecnici i bucatari, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

I porticati non costituiscono cubatura solo quando siano di uso pubblico.



del 20%.

Nel caso di piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali agibili con permanenza, anche discontinua di persone; sono, invece, escluse quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici dei fabbricati.

Non sono, inoltre, computati gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge ed i portici, i sottotetti non abitabili ed i volumi tecnici.



0.1.5.10 V = Volume (mc)

~~Il volume delle costruzioni si ricava da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (S.L.p.) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di m. 3,30, indipendentemente dalla sua altezza effettiva.~~



0.1.5.11 SI = Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq)

E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione primaria.

0.1.5.12 S2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq)

E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad

urbanizzazione secondaria, da reperire all'interno dell'area interessata dagli strumenti attuativi del P.R.G.

0.1.5.13 S_m = Superficie minima di intervento (mq)

E' la superficie minima da assoggettare ad intervento di attuazione del P.R.G.

0.1.5.14 A_m = Altezza media ponderale

Per altezza media ponderale si intende il rapporto tra la sommatoria dei prodotti delle altezze dei singoli edifici per le lunghezze dei rispettivi fronti su strada e tra la sommatoria di tutte le larghezze dei fronti dei singoli edifici, con esclusione dei fronti liberi.

0.1.5.15 Prescrizioni generali

"nonché in tutti gli altri interventi previsti nelle zone del P.R.G."
 Negli interventi ai sensi dell'art.9 della Legge n. 488/1985, gli indici I_t , I_f , U_f vanno computati tenendo conto dei volumi e delle superfici lorde di pavimento preesistenti e che si intendono mantenere.

~~I criteri come sopra indicati per la determinazione del volume (V) e della superficie di pavimento (S.L.p.) sono utilizzati anche ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione.~~

0.1.6 Aree di pertinenza

Sono aree di pertinenza quelle, fondiariae e territoriali,

che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni di P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Le aree di pertinenza ai sensi dell'art.29 della L.R. n.56/80 sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento alle prescrizioni di Piano, quale servitù di diritto pubblico, da costituirsi a mezzo di atto soggetto a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo. L'amministrazione comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità concessa dall'indice urbanistico previsto per la stessa dal P.R.G. il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità solo per saturare l'edificabilità prevista dalle presenti norme.

Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di cui al precedente 2° comma dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

0.1.7 Interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono definiti come segue:

0.1.7.1 Intervento di nuova costruzione: riguarda le opere occorrenti per realizzare una costruzione interamente nuova sopra un'area precedentemente libera, o anche su area risultante da demolizione, effettuata prima dell'adozione del P.R.G., di altra costruzione preesistente.

Gli interventi edilizi riguardanti la costruzione di nuovi fabbricati dovranno rispettare oltre le presenti norme anche tutte le altre disposizioni comunali, regionali e statali vigenti in materia di edilizia.

0.1.7.2 Intervento di demolizione: consiste nell'abbattimento totale o parziale di un fabbricato allo scopo di ricostruzione in forme diverse o per diverse utilizzazioni del suolo secondo le previsioni dello strumento urbanistico.

0.1.7.3 Intervento di ricostruzione: consiste nella operazione congiunta di demolizione di un edificio esistente e di edificazione di un nuovo fabbricato in luogo del primo secondo le prescrizioni di zone dello strumento urbanistico, autorizzate con la medesima concessione.

0.1.7.4 Intervento di ampliamento: comprende le operazioni con aggiunta di nuove parti per accrescimento delle strutture preesistenti con la conseguente realizzazione di un nuovo

volume maggiore.

0.1.7.5 Intervento di sopraelevazione: comprende l'ampliamento di una costruzione esistente al momento dell'adozione del P.R.G. esclusivamente in senso verticale.

0.1.7.6 Intervento di manutenzione ordinaria: riguarda le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Si intendono per manutenzione ordinaria:

- la riparazione o il rifacimento di infissi esterni, doccioni, pluviali, recinzioni e pavimentazioni, esterne a condizioni però che non ne siano modificati i caratteri e gli aspetti formali delle situazioni preesistenti;
- la riparazione ed il rifacimento di infissi interni, di pavimenti e rivestimenti interni; di intonaci e tinteggiature interne;
- la riparazione integrazione ed ammodernamento degli impianti tecnici.

Sono escluse dalla ordinaria manutenzione le opere che comportano modifiche alle strutture portanti od alla distribuzione interna dell'edificio.

0.1.7.7 Intervento di Manutenzione straordinaria o di consoli-

damento: riguarda le opere o le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, e non comportino modifiche dalle destinazioni d'uso.

Si intendono per manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- pulitura esterna e rifacimento di intonaci, tinteggiature o di altri rivestimenti esterni;
- la sostituzione, il consolidamento ed il risanamento di parte delle strutture portanti verticali dell'edificio e delle strutture orizzontali, solai e volte, necessari ad assicurare la stabilità dell'edificio e senza modificare le strutture murarie originali, né le quote delle strutture stesse; demolizione di tramezzi interni non portanti ed il rialzamento di locali interni esistenti per destinarli a servizi igienici ed impianti tecnici;
- rifacimento di elementi architettonici esterni senza modificare le sagome e le dimensioni.

Sono escluse dalla manutenzione straordinaria le modifiche alla forma e alla posizione delle aperture esterne ed ogni altra modificazione agli elementi strutturali che determinano

o concorrono a determinare l'assetto tipologico attuale.

La esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria può essere condizionata all'impiego di tecniche e materiali idonei ed alla rimozione di sovrastrutture aggiuntive.

0.1.7.8 Intervento di restauro e di risanamento conservativo:

riguarda quello rivolto a conservare l'edificio nel suo insieme e gli elementi che lo costituiscono sia negli aspetti formali che qualificano l'espressione architettonica ed ambientale dell'edificio e sia nei caratteri tipologici, costruttivi e funzionali dell'organismo stesso, al fine di consentire destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono:

- il consolidamento ed il risanamento delle strutture portanti proprie della tipologia edilizia che risultino fatiscenti od instabili;
- il consolidamento ed il risanamento delle strutture orizzontali a volta ed a solaio e delle coperture senza modifica delle quote e delle dimensioni originali e con strutture e materiali aventi caratteristiche uguali od analoghe a quelle originarie ovvero preesistenti;

Ove ne sia provata la necessità è consentito l'uso di elementi di rinforzo costituiti da materiali diversi;

- il consolidamento delle scale interne quando costituiscano

- elemento caratterizzante della tipologia edilizia;
- la eliminazione delle superfetazioni edilizie, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte e sovrastrutture che alterano le caratteristiche architettoniche, tipologico-costruttive, purché non presentino interessi storico-documentario del passaggio dell'opera attraverso il tempo;
 - la riparazione di elementi architettonici e decorativi esterni ed interni e delle pavimentazioni dei cortili e degli androni con materiali forme e tecniche di lavorazione uguali od analoghe a quelle originali;
 - la esecuzione di modeste modifiche distributive interne che, nel rispetto dell'impianto tipologico originario, e senza alterarne gli aspetti di interesse storico-artistico, consentano destinazioni d'uso con essa compatibile ed il miglioramento delle condizioni di igiene e di abitabilità dell'edificio.

Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione di cui ai precedenti commi dovranno essere eseguiti con materiali forme e tecniche di lavorazione secondo le modalità indicate nelle norme specifiche regolamentari e comunque in modo da assicurare risultati uguali od analoghi alle situazioni preesistenti.

0.1.7.9 Intervento di risanamento igienico-edilizio: è quello che riguarda le opere occorrenti per adeguare un fabbricato al fine di consentire idonee condizioni igienico-edilizio, mantenendo la organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e relative aperture.

In tale intervento è compresa:

- la demolizione di superfetazioni edilizie, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte e sovrastrutture che alterino l'edificio contribuendo al suo degrado edilizio ed igienico e la demolizione delle costruzioni accessorie esistenti allo interno delle aree di pertinenza dell'edificio e la sistemazione delle aree libere a verde.
- nelle zone ove è espressamente indicato dalle relative norme specifiche è consentito aumento della superficie utile e del volume mediante ampliamenti nella misura ivi precisata per la realizzazione di servizi igienici o tecnici sulle facciate prospettanti su corti o su spazi interni anche se comuni a più proprietari (facciate secondarie).

0.1.7.10 Intervento di ristrutturazione edilizia: è quello rivolto a trasformare l'organismo edilizio secondo nuove organizzazioni distributive, igieniche e funzionali non rientranti nelle precedenti categorie, che possono portare anche ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal prece-

dente.

Tali interventi comprendono il rispristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nella esecuzione dell'intervento di ristrutturazione edilizia sono ammessi: gli aumenti della superficie utile interna conseguibile all'interno dell'edificio nell'ambito delle strutture perimetrali preesistenti.

Sono ammessi altresì aumenti della superficie utile o del volume preesistente mediante ampliamenti, ove espressamente indicato nelle norme specifiche di zona.

Mediante l'intervento di ristrutturazione edilizia dovrà conseguirsi l'adeguamento delle condizioni igienico-edilizie dell'edificio.

0.1.8 Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree. Essi sono, ai sensi dell'art.4 della legge 29/9/1964, n.847:

a) Sedi viarie

Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabili-

tà principale dei lotti edificabili.

b) Spazi di sosta o di parcheggio

Gli spazi pubblici eventualmente necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie.

c) Fognature

I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione.

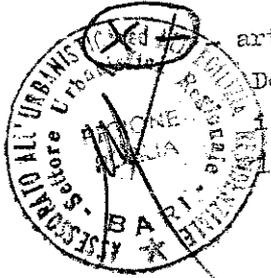
d) Rete idrica

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, e del gas combustibile per uso domestico, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana.

f) Pubblica illuminazione



art.0.1.8. - Urbanizzazione primaria -

Dopo il punto h) si aggiungono i seguenti punti:

- i) impianto di depurazione;
- l) smaltimento rifiuti solidi.

Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

g) Rete telefonica

La rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio di fabbricati o gruppi di fabbricati.

Spazi di verde attrezzato

aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.

0.1.9 Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, e relative attrezzature tecnologiche *"previsti dalle Tab. C. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e successive modificazioni"* ~~previsti dall'art. 4 del D.P.R. n. 1444 del 22/10/1971, n. 855 e dagli artt. 3 e 5 del D.P.R. n. 1444, esclusi i par-~~
~~chegg.~~

Devono inoltre esser considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le opere accessorie alla viabilità e le relative aree, il trasporto urbano e gli impianti di depurazione a livello comunale.

art.0.2.1. - Strumenti di attuazione del P.R.G. -

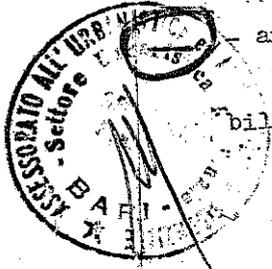
Il piano regolatore prevede i seguenti strumenti esecutivi (applicabili ove richiesti dalle norme di Piano):

- a) Piani particolareggiati;
- b) piani di recupero;
- c) piani di lottizzazione;
- d) concessione edilizia;
- e) concessione edilizia in deroga.

Il contenuto, gli elaborati, i modi di formazione e di approvazione degli stessi sono regolamentati dalle disposizioni contenute negli artt. dal 19 al 35 compreso della l.r. 56/80.

Per i piani di recupero valgono anche le disposizioni e le definizioni contenute negli artt. 27-28-30 e 31 della legge 457/78.

Per l'attuazione del P.R.G. valgono i contenuti previsti negli artt. dal 36 al 39 compreso della predetta legge regionale 56/80, con la precisazione che per i P.P.A. valgono anche le disposizioni di cui alla legge 8.3.85 N.6 "Modifiche ed integrazioni alla l.r.12.2.79 n.6 e alla legge n.94 del 25.3.82 - art.6.



0.2.0 ATTUAZIONE DEL P.R.G.

① 0.2.1 Strumenti di attuazione

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

a) I Programmi Poliennali di Attuazione (p.p.a.) di cui all'art.13 della legge 28/1/1977 n.10 ed agli artt.2 e seg. della Legge Regionale n.6 del 12/ 2/1979.

Gli strumenti esecutivi sono:

a) I Piani Particolareggiati (P.P.P.) per l'edilizia Economica e popolare di cui alle leggi 18/4/1962 n.167 e 22/10/'71 n.865

b) I Piani Insediamenti Produttivi (P.I.P.) per gli edifici Industriali, Semi-industriali ed Artigianali ai sensi della legge 22/10/1971 n.865

d) I Piani di recupero (p.r.) previsti dalla legge n.457 e di cui all'art.22 della L.R.n.56/80

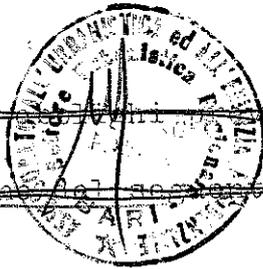
e) Gli strumenti attuativi previsti dalla L.R. n.6 del 12/2/79 all'art.15 e descritti al paragrafo 5.1 della presente normativa.

f) Le concessioni edilizie

g) Le concessioni edilizie convenzionate

Il rilascio della concessione può essere subordinato ai sensi dell'art.7/8 della legge n.10 all'assunzione da parte del

~~proprietario degli interventi previsti dalla suddetta legge
mediante convenzione del seguente tipo:~~



0.2.1.1 CONVENZIONE TIPO PER LA CONCESSIONE RELATIVA AGLI
INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI ALLO
ART.8 DELLA LEGGE 28/I/1977 N.10

L'anno....., il giorno..... del mese di
..... in il Comune di
..... rappresentato dal Sindaco pro-tempore
Sig..... in esecuzione della
delibera consigliare N. in data.....

E

il Signor..... nato ail
.....domiciliato in alla via
..... nella qualità di

PREMESSO

Che il Signor ha ottenuto la
concessione n. in data per la
costruzione di n. fabbricati per complessivi
n. alloggi, alla via del
Comune di su di un'area della superficie
complessiva di mq. distinta in catasto alla
partita foglio particelle

più precisamente individuata nella planimetria (allegato ".....");

Che il titolare della concessione, in riferimento alla concessione stessa, deve impegnarsi ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in base alla convenzione tipo approvata dalla Regione ai sensi dell'art.8 della legge 28 Gennaio 1977, n.10;

Che sull'area oggetto della concessione già esistono le opere di urbanizzazione realizzata dal Comune di
..... consistenti

.....
.....

(oppure che sull'area dovranno essere realizzate a cura e spese del concessionario le seguenti opere di urbanizzazione.....
.....

VISTA la concessione rilasciata dal Sindaco del Comune di in data con la quale è stata determinata in L.la quota del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione (ovvero sono state poste a carico del concessionario le opere di urbanizzazione sopra indicate.

Tutto ciò premesso, le parti come sopra costituite, con
vengono e stipulano quanto segue:

0.2.1.2 Caratteristiche tipologiche e costruttive degli al
loggi

La tipologia e le caratteristiche costruttive degli al-
loggi sono le seguenti:

- TIPO
- superficie utile:
- servizi:
- superficie scoperta:

- TIPO
- superficie utile:
- servizi:
- superficie scoperta:

- TIPO
- superficie utile:
- servizi:
- superficie scoperta:

NOTA BENE

venzione dovranno corrispondere alle seguenti caratteristiche:

- TIPO A - superficie utile: mq.45/50
servizi: Bv oppure Bd
superficie minima scoperta: 6/10 mq.
- TIPO B - superficie utile: mq.60/75
servizi: Bv oppure Ed + Bs
superficie minima scoperta: 6/12 mq.
- TIPO C - superficie utile: mq.75/90
servizi: Bv oppure Ed + Bs
superficie minima scoperta: 8/14 mq.
- TIPO D - superficie utile: mq.90/105
servizi: Bv + Bd
superficie minima scoperta: 10/16 mq.
- TIPO E - superficie utile: mq.105/120
servizi: Bv + Bd
superficie minima scoperta: 12/18 mq.

ALTRI TIPI

Altri tipi di alloggi stabiliti dal Comune fino ad un massimo di superficie utile abitabile di 140 mq.

Le "superfici utili" dell'alloggio vanno intese come su

perfici utili nette interne all'alloggio con l'esclusione di ogni altro spazio esterno come logge, balconi, cantine, soffitte, autorimesse e simili.

Per quanto riguarda i "servizi" si è inteso indicare con "Bv" un servizio dotato di vasca da bagno, lavabo, tazza da cesso e bidet: con "Bd" un servizio dotato di doccia, lavabo, tazza da cesso e bidet: con "Bs" un servizio semplice e cioè dotato soltanto di lavabo, tazza da cesso e bidet.

Per quanto riguarda le pertinenze della residenza, quali cantine, soffitte, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso e porticati liberi ed altri locali singoli o collettivi a stretto servizio della residenza, la superficie massima ammessa è pari al 20% di quella utile.

I porticati liberi ed i piani a pilotis sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli stessi siano destinati ad uso privato ovvero non siano espressamente richiesti dagli strumenti urbanistici. La volumetria dello edificio realizzato non potrà essere inferiore di oltre il 10% alla massima consentita dallo strumento urbanistico in relazione ai distacchi dai confini ed alle altezze massime previste.

La Convenzione può ovviamente riguardare alloggi appar-

tenenti ad una o più tipologie ed aventi uguali o diverse caratteristiche costruttive.

Le caratteristiche costruttive e di finitura degli alloggi, gli impianti igienico-sanitari, gli impianti elettrici, l'impianto di riscaldamento, ecc. sono qui di seguito precisati:

.....

 NOTA BENE

Le caratteristiche costruttive, di finitura, degli impianti tecnologici, ecc. per ciascun alloggio dovranno essere almeno quelle di tipo medio, adottate dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Lecce.

Il Comune effettuerà a mezzo del proprio Ufficio Tecnico, periodici controlli e verifiche durante il corso dei lavori al fine di accertare la conformità delle tipologie e delle caratteristiche costruttive innanzi precisate.

I provvedimenti conseguenti ed eventuali rilievi dovranno

no essere notificati dal Comune al Concessionario entro 10 gg. dall'accertamento e dovrà essere fissato un congruo termine per l'adeguamento.

L'agibilità degli alloggi sarà concessa dal Comune previo collaudo da effettuarsi a cura del Comune stesso ed a spese del Concessionario.

Le operazioni di verifica, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità, dovranno essere iniziate entro 15-30 giorni dalla raccomandata del Concessionario attestante la ultimazione dei lavori ed il certificato relativo dovrà essere emesso entro 30-60 giorni dall'intimazione delle operazioni medesime, salvo i maggiori termini derivanti da disposizioni vigenti relative a pareri obbligatori da parte di altri organismi pubblici.

0.2.1.3 Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (Pi) da assumersi obbligatoriamente come limite nei negozi di compravendita degli stessi è stabilito in L. mq. di Sc di cui al D.M. n.80I/1977.

Tale prezzo è ricavato in base a:

- a) costo delle aree, determinato ai sensi dei commi 1° e 3° dell'art.8 della legge 28 Gennaio 1977, n.10 L.

- b) costo della costruzione determinato ai sensi dell'art.6 della legge 28 Gennaio 1977 giusto decreto del Ministero dei LL. PP. n..... in data.....;
- c) costo delle opere di urbanizzazione fissato con delibera consigliere n. in data, in conformità delle tabelle parametriche della Regione nella misura di L.;
- d) oneri di prefinanziamento, finanziamento, rimborso spese tecniche e generali, I.V.A. ed altri oneri fiscali nella misura effettivamente sostenuta e documentata, L.: corrispondente al% del costo di costruzione di cui al precedente punto b).

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi stabilito nella presente convenzione è suscettibile di periodiche variazioni con frequenza biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa, applicando una percentuale di deprezzamento nella misura dello 0,5% annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo nei successivi.

Durante il periodo di validità della presente convenzione, i negozi di compra-vendita successivi al/primi rimangono anche essi assoggettati al regime previsto dal presente Cap.II

0.2.1.4 Determinazione dei canoni di locazione

Il canone di locazione viene per ora determinato in
L. pari a quanto stabilito dalla legge sulla disciplina delle locazioni di immobili urbani del 27/7/78 n.392 e sarà adeguato automaticamente alla percentuale che sarà fissata da leggi dello Stato.

Il canone di locazione è suscettibile di periodiche variazioni, con frequenza biennale, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa.

0.2.1.5 Rapporto tra proprietario e locatario

Per gli interventi che comportino l'allontanamento dei locatari dagli alloggi, i proprietari e/o loro aventi causa devono assicurare ai locatari medesimi per l'intera durata dei lavori l'ultimazione di appositi alloggi-parcheggio.

Al momento della cessione o la opzione dell'alloggio oggetto di intervento, al locatario va assicurato il diritto di prelazione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

0.2.1.6 Clausole penali

Non è consentita la locazione degli alloggi di cui alla presente convenzione prima del rilascio del certificato co-

munale di abitabilità.

In caso di inosservanza di tale pattuizione il Concessionario sarà tenuto al pagamento di una penale pari al canone semestrale di locazione.

Il Concessionario è tenuto al pagamento del contributo di cui all'art.6 della legge 28 Gennaio 1977 n.IO, in proporzione agli alloggi ceduti o locati in violazione dei patti convenzionali, qualora contravvenga alle pattuizioni di cui alla presente convenzione circa i prezzi di cessione ed i canoni di locazione degli alloggi.

o.2.1.7 Durata della convenzione

La durata di validità della presente convenzione è fissata in anni trenta.

- CONVENZIONE - TIPO - PER - LA - CONCESSIONE - RE
LATIVA - AGLI - INTERVENTI - DI - EDILIZIA - ABITA
TIVA - CONVENZIONATA - DI - CUI - ALL'ART.9/B DELLA
LEGGE - 28/I/1977 N.IO.

L'anno il giorno del mese di
..... in il Comune di
rappresentato dal Sindaco pro-tempore Sig.
..... in esecuzione della delibera consigliere
n. in data

E

il Sig. nato a
il domiciliato in alla via
..... nella qualità di

PREMESSO

CHE il Signor ha ottenuto
la concessione n. in data per l'ò
intervento di attinente l'edificio o parte di
edificio per complessivi n. alloggi, alla via....
..... del Comune di distinto
in catasto alla partita foglio, parti
celle più precisamente individuato nella pla-
nimetria (allegato ".....");

CHE il titolare della concessione, in riferimento alla
concessione stessa, deve impegnarsi ad applicare prezzi
di vendita e canoni di locazione determinati in base alla
convenzione tipo approvata dalla Regione ai sensi dello
art.9/B della legge 28 Gennaio 1977 n.10;

CHE nell'isolato interessato dall'intervento di cui alla
concessione già esistono le opere di urbanizzazione realiz-
zate dal Comune di consistenti

.....
(oppure dovranno essere realizzate a cura e spese del con
cessionario le seguenti opere di urbanizzazione

.....
VISTA la concessione rilasciata dal Sindaco del Comune di
..... in data con la quale è stata
determinata in L. la quota del contribu
to afferente gli oneri di urbanizzazione; (ovvero sono sta
te poste a carico del concessionario le opere di urbaniz-
zazione sopra indicate).

Tutto ciò premesso, le parti come sopra costituite,
convengono e stipulano quanto segue:

1.3.2.1 Caratteristiche tipologiche e costruttive degli al
loggi

La tipologia e le caratteristiche costruttive degli al
loggi sono le seguenti:

- TIPO
- superficie utile di calpestio:
 - servizi:
 - superficie scoperta:

- TIPO
- superficie utile di calpestio:

- servizi:

- superficie scoperta:

TIPO

- superficie utile di calpestio:

- servizi:

- superficie scoperta:

 NOTA BENE

I tipi di alloggi che possono formare oggetto della convenzione dovranno avere una superficie massima utile di calpestio di 140 mq.

Le "superfici utili" di calpestio dell'alloggio vanno intese come superfici utili nette interne all'alloggio con l'esclusione di ogni altro spazio esterno come logge, balconi, cantine, soffitte, autorimesse e simili.

Per quanto riguarda i "servizi" ogni alloggio dovrà almeno essere dotato di un (Bv): servizio dotato di vasca da bagno, lavabo, tazza da cesso e bidet.

Per quanto riguarda le pertinenze dell'alloggio, quali cantine, soffitte, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso e porticati liberi ed altri locali singoli o collettivi a stretto servizio dell'alloggio, la superficie minima ammessa è pari al 25% di quella utile sal-

vo i casi in cui il Comune per particolari situazioni socio-economiche stabilisca una diversa percentuale.

I porticati liberi sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli stessi siano destinati ad uso privato.

La superficie utile degli alloggi non potrà essere aumentata né potranno essere consentiti mutamenti delle destinazioni d'uso.

La Convenzione può ovviamente riguardare alloggi appartenenti ad una o più tipologie ed aventi uguali o diverse caratteristiche costruttive.

Le caratteristiche costruttive e di finitura degli alloggi, gli impianti igienico-sanitari, gli impianti elettrici, l'impianto di riscaldamento, ecc. sono qui di seguito precisati:

.....
.....
.....
.....
.....

NOTA BENE

Le caratteristiche costruttive, di finitura, degli im-

pianti tecnologici ecc. per ciascun alloggio dovranno essere almeno quelle di tipo medio, adottate dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Lecce.

Il Comune effettuerà a mezzo del proprio Ufficio Tecnico, periodici controlli e verifiche durante il corso dei lavori al fine di accertare la conformità delle opere al progetto approvato ed alle condizioni di cui alla presente convenzione.

I provvedimenti conseguenti ad eventuali rilievi dovranno essere modificati dal Comune al Concessionario entro 10 gg. dall'accertamento e dovrà essere fissato un congruo termine per l'adeguamento.

L'agibilità degli alloggi sarà concessa dal Comune previo collaudo da effettuarsi a cura del Comune stesso ed a spese del Concessionario.

Le operazioni di verifica, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità, dovranno essere iniziate entro 15-30 giorni dalla raccomandata del Concessionario attestante la ultimazione dei lavori ed il certificato relativo dovrà essere emesso entro 30-60 giorni dalla ultimazione delle operazioni medesime, salvo i maggiori termini derivanti da disposizioni vigenti relative a pareri obbligatori da parte di altri organismi pubblici.

0.2.2 Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.)

0.2.2.1 Il programma pluriennale di attuazione ha durata
"per un periodo massimo di cinque anni"
~~non inferiore a tre anni e non superiore a cinque anni~~

Il P.P.A. ha le finalità ed i contenuti di cui all'art. 13 della legge 28/I/1977 n.10 ed al titolo II della L.R. n.6 del 12/2/1979.

In vista della redazione del pubblico avviso, che l'Amministrazione deve emanare per consentire - attraverso la più larga partecipazione democratica - l'acquisizione di ogni elemento utile alla predisposizione del P.P.A., l'Amministrazione definisce criteri generali di carattere urbanistico o programmatico, utili al fine di positivamente indirizzare la partecipazione cui sopra, da indicare

nel pubblico avviso stesso.

Le potenze anche le disposizioni delle l.r. n. 6/79 di modifica ed integrazione delle l.r. n. 6/1979"

0.2.2.2 Contenuti del P.P.A.

Sono quelli previsti dall'art.5 della L.R. n.6 e precisamente:

Il P.P.A. è formato dal Comune o dai Comuni consorziati in riferimento agli eventi demografici e socio-economici, alla disponibilità di risorse pubbliche e private presumibili nel periodo considerato, valutati in base alla partecipazione dei soggetti pubblici e privati interessati alla trasformazione del territorio.

Il P.P.A. contiene:

- a) Lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici con la valutazione degli interventi ancora consentiti nel settore residenziale, produttivo e delle urbanizzazioni;
- b) La valutazione dei fabbisogni per ognuno dei suddetti settori da soddisfare in riferimento alle presumibili risorse pubbliche e private;
- c) Il dimensionamento per il periodo di validità del P.P.A. degli interventi per ciascuno dei suddetti settori;
- d) Individuazione con criteri di globalità:
 - 1) Delle aree non edificate nell'ambito delle zone omogenee di tipo A e B del D.M. 2/4/68 n.I444 inserite o meno in strumenti urbanistici attuativi, ovvero delimitate da comparti edificatori;
 - 2) Delle aree nelle zone omogenee di tipo C del D.M. 2/4/78 n.I444, per espansione residenziale, inserite o meno in strumenti urbanistici attuativi, ovvero delimitate da comparti edificatori in aggiunta alla quota di fabbisogno soddisfatta dagli interventi di cui al punto precedente;
 - 3) Delle aree e degli immobili, nell'ambito delle zone omogenee di tipo A, B, C del D.M. 2/4/68 n.I444, da espropriare in quanto compresi o da comprendere in strumenti di intervento per la edilizia residenziale pubblica anche ai

sensi dell'art.51 della legge 22/10/71 n.865;

4) Delle aree destinate agli insediamenti industriali, artigiani, commerciali, direzionali e turistici, inserite o meno in strumenti attuativi.

5) Delle aree e degli immobili da espropriare in quanto compresi o da comprendere in piani delle aree di sviluppo industriale e/o in Piani di insediamenti produttivi di cui all'art.27 della legge 22/10/71, n.865;

6) Delle opere di urbanizzazione da realizzare e di quelle esistenti e da adeguare nonché l'indicazione delle aree acquisite o da acquisire a tale scopo.

Nella individuazione delle aree vanno rispettati gli standards urbanistici nelle quantità previste dagli strumenti urbanistici vigenti e comunque almeno nei minimi di cui al D.M. 2/4/68, n.1444; tale dotazione deve essere assicurata nel P.P.A. ancorché negli strumenti urbanistici siano complessivamente individuati standards inferiori;

7) Degli interventi da effettuare sul patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;

e) L'indicazione delle modalità di attuazione dello strumento urbanistico generale nelle aree individuate ai sensi del precedente punto d), sia mediante la formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o

privata, sia mediante la formazione di comparti edificatori unitari ai sensi dell'art.15 della presente legge, sia direttamente mediante concessione;

f) Il bilancio economico-finanziario del P.P.A., elaborato con riferimento ai costi di attuazione del medesimo con la indicazione delle fonti di finanziamento e con la ripartizione degli oneri conseguenti e prevedibili tra operatori pubblici e privati, nonché con la valutazione delle spese a carico del Comune in annualità e con l'individuazione dei capitoli di bilancio in entrata e in uscita.

Per l'autorizzazione alla spesa di fondi del bilancio destinati alla esecuzione di opere di urbanizzazione è vincolante la loro previsione nel P.P.A.

g) Indicazione dei termini entro cui i proprietari e gli aventi titolo, singoli o consorziati, devono presentare istanza di concessione, salvo i casi previsti dal successivo art.9;

h) Indicazione dei termini entro cui i proprietari e/o gli aventi titolo, singoli o consorziati, devono presentare al Comune i progetti di strumenti urbanistici attuativi ai sensi del precedente punto e), nonché dei termini entro cui il Comune intende sia adottare gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, stabiliti ai

sensi del precedente punto e), sia procedere direttamente alla esecuzione delle opere di propria competenza.

In ciascun P.P.A. il Comune deve osservare la proporzione stabilita dall'art.2 della legge 28/I/77 n.10 tra aree destinate alla edilizia residenziale pubblica ed aree destinate all'edilizia privata.

Le quantità previste nelle zone omogenee di tipo C devono essere distribuite con criteri di omogeneità nell'ambito di ciascun nucleo.

Tale proporzione deve essere ~~obbligatoria~~ anche per quei comuni non dotati di piani per l'edilizia economica e popolare, ancorché non siano tenuti alla loro formazione ai sensi dell'art.1 della legge 18/4/62, n.167 e successive modificazioni.

Tutti i comuni obbligati alla formazione del P.P.A. sono tenuti all'adozione di piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/1962, n.167 e successive modificazioni, entro il periodo di validità della presente legge.

0.2.2.3 Elaborati del P.P.A.

Sono quelli previsti dall'art.8 della L.R. n.6 e precsamente:

Il P.P.A. con riferimento ai precedenti artt.5, 6 e 7, si compone dei seguenti elaborati:

- 1) Relazione illustrativa in ordine ai contenuti di cui ai punti a, b, c, dell'art.5 ed agli artt.6 e 7;
- 2) Relazione contenente le indicazioni e le proposte formulate dai soggetti pubblici e privati di cui al primo comma dell'art.5;
- 3) Elaborati scritto-grafici, nelle stesse scale degli strumenti urbanistici, contenenti l'inquadramento del P.P.A. negli strumenti urbanistici vigenti e le espresse indicazioni di cui al punto d) dell'art.5, nonché la delimitazione delle aree e degli immobili nelle quali gli interventi si realizzano a mezzo di strumenti attuativi, ivi compreso il comparto, o di concessione singola;
- 4) Mappe catastali delle aree e degli immobili compresi nel P.P.A.;
- 5) Relazione programmatica in ordine ai contenuti di cui ai punti f, g, h, dell'art.5.

Gli elaborati costituiscono parte integrante dell'atto deliberativo consigliare di approvazione del P.P.A.

0.2.2.4 Interventi consentiti al di fuori del P.P.A.

Sono quelli consentiti dall'art.9 della L.R. e precisa

mente:

La concessione è data al di fuori delle aree incluse nel P.P.A., in conformità delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, per le opere e gli interventi previsti dall'art.9 della legge 28/I/1977, n.I0, precisando che gli interventi di cui alla lettera c) sono quelli necessari per la conservazione dell'immobile dal punto di vista statico, tecnologico e funzionale, purché non comportino aumento di superfici.

La condizione di imprenditori agricolo a titolo principale, singolo o associato, di cui alla lettera a) dell'art.9 della legge 28 Gennaio 1977, n.I0, o di coltivatore diretto e bracciante agricolo è attestata a mezzo di certificazione rilasciata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura ovvero a mezzo di atto di notorietà redatto in conformità alle vigenti disposizioni di legge.

Le caratteristiche della residenza in funzione delle esigenze dell'imprenditore agricolo, singolo o associato, di cui alla lettera a) dell'art.9 della legge 28/I/77, n.I0, o del coltivatore diretto e del bracciante agricolo, sono quelle di cui alle disposizioni vigenti in materia di edilizia economica e popolare (T.U. approvato con R.D. 28/4/1958, n.II65 e successive modificazioni ed integrazioni).

Gli interventi relativi agli annessi rustici od ai complessi produttivi agricoli sono considerati funzionali alla conduzione del fondo od alla produttività agricola se necessari alla realizzazione di piani di sviluppo, aziendali o di cooperative, conformi ai piani zonali, o, in assenza, a seguito della certificazione del Comitato Consultivo di cui all'art.II della l.r. 3/3/78 n.15 e successive modificazioni attestante la loro idoneità tecnica e produttiva.

La vendita degli immobili realizzati con concessione gratuita a soggetti privi dei requisiti di cui all'art.I2 della legge 9/5/75, n.153, ovvero effettuata indipendentemente dalla vendita del fondo nei dieci anni successivi alla ultimazione dei lavori, costituisce nuova destinazione d'uso.

Gli interventi nelle aree cimiteriali nonché quelli di demolizione e consolidamento statico prescritti dal Comune per tutelare la pubblica incolumità e le opere di pronto intervento in occasione di pubblica calamità non sono subordinati al P.P.A.

Al di fuori delle aree incluse nel P.P.A. è possibile anche l'edificazione autorizzata ai sensi dell'art.48 della L.S. n°457/78.

0.3.0 ZONE OMOGENEE

0.3.1 Classificazione delle zone omogenee

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee = (D.M. 2/4/1968 n.1444)

- a) Zona A₁. Le parti del territorio delimitate come Centro Storico.
- b) Zona A₂. I nuclei di interesse storico, artistico ed am bientale di contorno al Centro Storico.
- c) Zona B₁. Le parti del territorio edificate o edificate quasi completamente per le quali il piano non prevede so- stanziali modificazioni.
- d) Zona B₂. Le parti del territorio parzialmente edifica- te per le quali si prevedono parziali interventi di rinno- vo urbano.
- e) Zona B₃. La parte del territorio che per avere proprie e determinate caratteristiche tipologiche è oggetto di par- ticolare normativa.
- f) Zona C₁. Le parti del territorio destinate a nuovi com- plessi insediativi a prevalente iniziativa privata.
- g) Zona C₂. Le parti del territorio destinate a nuovi com- plessi insediativi preferenziali per l'insediamento di edi- lizia sociale.
- h) Zona D . Le parti del territorio destinate a nuovi in-

sedimenti per impianti semi industriali, artigianali, artigiani-commerciali e relative attrezzature.

i) Zona E₁. Le zone non interessate direttamente dal Piano ma a ridosso dell'agglomerato urbano e delle sue infrastrutture ed attrezzature.

l) Zona E₂. Le restanti parti del territorio urbano a prevalente destinazione agricola.

m) Zone F₁ - F₂. Aree di interesse pubblico reperite ai sensi del D.M. 2/4/1968.

n) Zona F₃. Parchi Privati.

1. ZONA A₁ A₂: CENTRO STORICO E ZONA DI CONTORNO

1.1 Prescrizioni generali:

Per tutti i progetti di intervento edilizio diretto su edifici compresi in tale zona si richiede, contestualmente alla presentazione del progetto di massima e del progetto esecutivo la presente documentazione;

1.1.1 Rilievo dell'unità in scala 1:50 completo delle piante a tutti i livelli con l'indicazione delle destinazioni d'uso esistenti;

1.1.2 Rilievo dei prospetti sugli assi stradali nonché su patii, cortili e giardini interni (rapp. 1:50)

- 1.1.3 Sezioni longitudinali e trasversali (rapp. I:50)
- 1.1.4 Sezioni stradali ed altimetria degli edifici prospicienti e circostanti entro un raggio di mt.50 dai confini dell'unità interessata (rapp. I:100)
- 1.1.5 Rilievo del verde, con indicazione delle essenze e relative dimensioni; rilievo di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, fontane, dislivelli, pavimentazioni, ecc.) (rapp. I:50);
- 1.1.6 Rilievo delle rifiniture interne ed esterne con la indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per gradini, soglie, davanzali, ecc.
- 1.1.7 Documentazione fotografica dello stato di fatto, delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio, dell'esterno, dell'interno e dell'insieme.
- 1.1.8 Relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, demolizione, ricostruzione ed inoltre le varie destinazioni d'uso ai vari livelli, con la messa in evidenza della caratterizzazione tipologia e strutturale in previsione d'un intervento tendente a perseguire

re il carattere di omogeneità dell'unità.

1.2 Norme generali

Sulla base della documentazione innanzi riportata il progetto deve precisare le principali caratteristiche di intervento attenendosi alle norme relative al tipo di intervento ed alle norme di carattere generale che di seguito si riportano:

- 1.2.1 E' vietata l'alterazione dei fili stradali esistenti nonché dei profili altimetrici mediante l'eliminazione delle coperture originali (è ammessa solo l'apertura di piccole prese di luce e d'aria che non comportino tali alterazioni);
- 1.2.2 E' vietata l'alterazione della tipologia distribu-
tiva (ad es. spostamento dei blocchi scala, ecc.);
- 1.2.3 E' vietata l'alterazione della struttura portante e di tutte le coperture a volta, eccetto che, in caso di gravissimi dissesti statici, in cui la demolizione e la ricostruzione saranno tassativamente effettuate in forme e con materiali uguali ed omologhi agli originali;
- 1.2.4 E' vietato l'inserimento di tutti gli impianti tecnologici (ascensori, montacarichi, ecc.) che comprometta-

no la tipologia, le strutture ed il tipo di copertura degli edifici;

1.2.5 E' vietato sui prospetti esterni il taglio e l'ampliamento di porte e finestre che alterino le attuali dimensioni, è altresì vietato l'applicazione di vetrine e insegne al di fuori del filo di muratura delle costruzioni oltre alla applicazione di insegne e bandiera e di segnaletica stradale verticale;

1.2.6 E' vietato l'uso di marmi, lucidi e non, di ceramici o di rivestimenti simili per la finitura dei pavimenti esterni nonché dei vani di infisso; è consentito la finitura in pietra locale o carparo, con intonaci possibilmente a grana sottile, è consigliata la pitturazione a calce con tutte le tinte usuali e di tradizione;

1.2.7 E' obbligatorio l'incasso di tutte le pluviali ad eccezione dei casi in cui è possibile il riutilizzo di doccioni in pietra o in cotto;

1.2.8 E' obbligatoria l'incasso di tutte le linee a cavo (televisione, elettricità, telefono) e l'eliminazione di tutte le cassette e le linee esistenti sui paramenti esterni degli edifici;

1.2.9 E' vietato l'uso di profilati in alluminio per la realizzazione di infissi esterni, portoni e cancelli; è consentito l'uso di ferro battuto ovvero verniciato, in caso di paramenti esterni finiti con pitturazione a colore; è consigliato in generale l'uso di infissi in legno con persiane;

1.2.10 E' obbligatoria la pavimentazione di androni, portoni e cortili con pavimentazione in pietra locale, è auspicabile anche nelle sedi stradali il recupero delle pavimentazioni originali in pietra dura, mediante l'eliminazione dei tappetini bitumati.

1.2.11 Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, ecc.) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti.

1.4 Destinazione d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

-I- residenza;

- 2- servizi sociali di proprietà pubblica;
- 3- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- 4- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- 5- ristoranti, bar, locali di divertimento;
- 6- artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore all'esistente; qualora la superficie utile esistente in uno stesso isolato sia inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento sino a tale valore;
- 7- attrezzature a carattere religioso;
- 8- commercio al dettaglio;
- 9- teatri e cinematografi;
- 10- uffici pubblici e privati, studi professionali per una superficie non superiore al 30% di quella dell'intero isolato, con esclusione degli uffici bancari;
- 11- alberghi e pensioni che restano vincolati alla attuale destinazione;
- 12- garages d'uso pubblico.

1.5 Tipi d'intervento

Oltre alle prescrizioni generali sopra riportate lo

intervento su ciascuna delle unità è soggetto a norme di dettaglio distinte in categorie differenti a seconda delle caratteristiche storico-artistiche e ambientali.

Gli interventi ammessi sono quelli previsti all'art.31 della legge 457 del 19/7/1978 e più precisamente:

1.5.1 Interventi di manutenzione ordinaria

Ammesso per tutte le categorie d'intervento.

Interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi benché non soggetti a concessione (paragr. c art.9 legge n.10) dovranno essere autorizzati dal Sindaco, o da persona da lui delegata sempre che le prescrizioni di carattere generale espresse ai paragr. 1 e 1.2 siano rispettate.

1.5.2 Interventi di manutenzione straordinaria

Ammesso per tutte le categorie di intervento.

Interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti an

che strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali interventi saranno oggetto di autorizzazione specifica del Sindaco a norma dell'art.48 della legge 457 del 19/8/1978.

1.5.3 Interventi di restauro - "A"

Riguardano edifici da conservare integralmente.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso che non si discosti eccessivamente da quella per cui fu ideata la costruzione, con preferenza per le attività sociali e con il rispetto rigido dei valori morfologici ed operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico. (Si rimanda alla carta internazionale del Restauro di Venezia nonché alla circolare del Consiglio Superiore delle Antichità e delle Arti del 1972). Dovranno essere eliminate le aggiunte di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. Solo in tale ipotesi sono consentiti gli interventi che al

terino la struttura dell'edificio di cui al punto I.5.2.
E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e servizi in cucina in nicchia.

Per tali interventi sarà possibile il rilascio della concessione gratuita ai sensi del punto b dell'art.9 della legge n.10.

1.5.4 Interventi di risanamento conservativo - "B"

Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare il valore storico ambientale dell'edificio.

Tali interventi per la zona A₁, sono ammessi solo dopo la definitiva approvazione da parte dell'Amm/ne Comunale dei Piani di Recupero previsti dalla L.S. 457/78 ed il cui perimetro è individuato alla tav.15 del P.R.G.

Varianti a tale perimetro saranno ammesse solo se in-

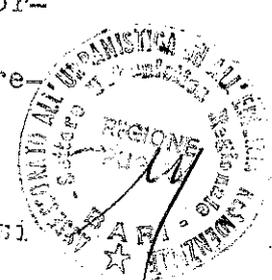
cluse nel "Documento Programmatico Preliminare" alla for-

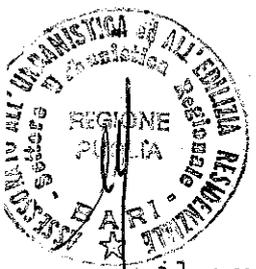
mazione del P.P.a. da approvarsi secondo le modalità pre-

viste dall'art.3 della L.R. n°66/79.

in assenza di P.d.R. approvato

Per la zona A₂, invece, sui progetti dovrà acquisirsi





il preventivo parere favorevole dei competenti uffici Regionali ai sensi della L.S.n° 1497/39.

L'intervento dovrà comunque rispettare le seguenti previsioni:

- 
- a) conservazione delle facciate, dei volumi e degli andamenti delle coperture esistenti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, lesene, ecc.);
 - b) conservazione dell'impianto strutturale originale verticale ed orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte in muratura o di pregevoli solai in legno);
 - c) conservazione dei collegamenti originali orizzontali e verticali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
 - d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
 - e) possibilità di aggregare eccezionalmente unità tipologiche esistenti troppo piccole (unità che non superino i 45 mq. utili coperti) per un adeguato utilizzo nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
 - f) possibilità di inserire impianti tecnologici che non modifichino la morfologia, la tipologia e le strutture

dell'edificio secondo quanto già prescritto nelle norme generali;

g) possibilità di inserire servizi igienici e servizi cucina in nicchia con illuminazione e ventilazione artificiale;

h) possibilità di spostare e di integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano caratteri architettonici definiti;

i) obbligo di eliminare le sovrastrutture di epoca recente che contrastino con la comprensione storica dell'edificio;

Per tali interventi sarà possibile il rilascio della concessione gratuita ai sensi dei punti b e d dell'art.9 della legge n.10.

1.5.5 Interventi di Ristrutturazione con vincolo parziale - "C"

Riguarda quegli edifici i quali non presentano caratteri di completezza tali da consentire l'inserimento nella categoria I.5.4 e per i quali è prescritta la conservazione di singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia.

Per tali elementi superstiti valgono tutte le prescri

zioni della categoria 1.5.4.

A completamento di tali unità è consentita la realizzazione di parti nuove complanari o le sopraelevazioni qualora la parte esistente sia limitata al piano terreno; a condizione che non si travolga la tipologia, la morfologia e la tecnologia e purché mirino ad un carattere di omogeneità con l'esistente.

Tali interventi per la zona A₁ sono ammessi ai sensi dell'art.1 della L.R. N.66/79 solo dopo l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del Piano di Recupero previsto dalla legge 19/8/1978 e del cui perimetro è individuato dalla tav. n. 15..... del P.R.G. - Varianti a tale perimetro saranno ammesse solo se incluse nel "Documento Programmatico Preliminare" alla formazione del P.P.a. da approvarsi secondo le modalità previste dall'art.3 della legge regionale n°66/79.

Per la zona A₂ in assenza di P.d.R. approvato, invece, sui progetti dovrà acquisirsi preventivamente il parere favorevole dei competenti Uffici Regionali ai sensi della L. S. n.1497/38.

I criteri da seguire nella definizione dell'intervento (attribuibile solo alle "unità minime" previste all'art.28

della legge 457) sono i seguenti:

- a) Unitamente all'esistente la superficie coperta non può essere superiore all'80% dell'unità al piano terreno, ed al 50% dell'unità nel primo piano;
- b) L'indice di utilizzazione massimo raggiungibile non può essere superiore ai 3 mc/mq.;
- c) L'altezza massima consentita è di mt.9,00 nell'estradosso della copertura e di mt.10,00 al parapetto;
- d) E' obbligatorio costruire in aderenza sui due lati;
- e) E' vietato l'uso di porticati al piano terreno e di verande al piano superiore;
- f) E' obbligatorio seguire il filo dei volumi esistenti;
- g) Non è consentito l'uso di mensole superiori a mt.0,80;
- h) Non è consentito alcun ampliamento eccetto quelli di cui all'art.39 del R.E.C. nei casi in cui fosse impossibile reperire nell'unità una superficie a parcheggio pari a 1 mq/mc. di costruzione.

5.6 Interventi di Demolizione e Ricostruzione

Riguarda gli edifici per i quali non sono ammissibili gli interventi definiti ai punti precedenti, in quanto non avendo intrinseche caratteristiche architettoniche storiche o storiche-ambientali hanno modificato negativamente la spazialità preesistente.



Tali interventi per la zona A₂ sono ammessi solo ai sensi dell'art. I della L.R. n°66/79 dopo l'approvazione da parte della Amministrazione Comunale del Piano di Recupero previsto dalla legge 19/8/1978 ed il cui perimetro è individuato dalla tav. N. del P.R.G.

Varianti a tale perimetro saranno ammesse solo se incluse nel "Documento Programmatico Preliminare" alla formazione del P.P.a. da approvarsi secondo le modalità previste dall'art. 3 della Legge Regionale n°66/79.

~~in assenza di P.d.R. approvato~~

~~Per le zone A₂, invece, sui progetti dovrà acquisirsi preventivamente il parere favorevole dei competenti Uffici Regionali ai sensi della L.S. n°1497/38.~~

~~I criteri da seguire nella definizione dell'intervento (attribuibile solo alle "categorie minime" previste all'art. 28 della legge 457) sono i seguenti:~~

- ~~a) Gli ampliamenti superiori al 20% della cubatura esistenti non saranno ammessi se la superficie coperta totale risulti superiore al 60% della superficie del lotto.~~
- ~~d) Le sopraelevazioni non potranno essere di superficie superiore all'80% della superficie coperta a piano terra.~~
- ~~c) L'indice di utilizzazione massima raggiungibile non potrà essere superiore alla media ponderale degli indici di~~



fabbricabilità fondiaria esistenti nell'isolato e negli i solati circostanti per un raggio di 80 mt.

d) Sarà obbligatorio costruire in aderenza sui due lati.

e) Sarà vietato l'uso di porticati a piano terra e verande al piano superiore.

f) Sarà obbligatorio seguirsi il filo degli allineamenti e esistenti senza alterazioni delle attuali sedi stradali.

g) Non saranno consentiti aggetti e sporgenze superiori a cm.80.

h) Non saranno consentiti ampliamenti superiori al 20% nei casi in cui fosse impossibile (ai sensi dell'art.18 della legge 765 del 6/8/1967) reperire nell'unità una superficie a parcheggio pari a 1 mq/20 mc. di costruzione.

In via eccezionale sarà ammessa la monetizzazione di tale onere ai sensi dell'art. 5 della legge n.10 del 28/1/77.

2

ZONA B₁

2.1 Tale zona comprende gli insediamenti attuali di recente formazione, privi delle caratteristiche storiche e storiche-ambientali della zona precedente e per le quali ai sensi della circolare n.344 dell'Assessorato all'Urbanistica è ammessa la deroga a quanto disposto dal D.M. 2/4/68

n.1444 riguardante la formazione o la revisione degli strumenti Urbanistici.

"Si precisa che nelle richieste di vedere regionale n. 344/72, il termine "studio particolareggiato" va inteso come "piano particolareggiato"

2.2 Tipi d'intervento

Si sono classificati quattro differenti possibilità di intervento edilizio:

I) Sopraelevazioni

2) Edilizia di sostituzione: (Demolizione e Ricostruzione di un edificio o di gruppi di edifici di cubatura inferiore ai 5.000 mc.).

3) Edilizia di sostituzione: (Demolizione e Ricostruzione di gruppi di edifici di cubatura superiore ai 5.000 mc.).

4) Nuove costruzioni

2.3. Sopraelevazione

"Con concessione edilizia diretta"
 E' consentito la sopraelevazione di un piano sul piano terra sulle costruzioni esistenti al momento dell'adozione

del P.R.G. *"nei limiti della cubatura ammissibile"*

2.3.1 Destinazione d'uso: abitazioni

2.3.2 Indice di fabbricabilità fondiaria: l'indice di fabbricabilità fondiaria max sarà pari a 5 mc/mq. Il volume così ricavato dovrà comprendere ovviamente anche la volu-

metria del piano terra.

La superficie coperta della sopraelevazione non potrà mai essere comunque superiore all'80% della superficie coperta del piano terra.

2.3.3 Numero piani

E' ammessa la costruzione di un solo piano sul piano terra. *"nei limiti di 5 mq/mq"*

2.3.4 Altezza massima

L'altezza max prescritta è di 8 m. e dovrà in ogni caso essere contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza della sede stradale e degli spazi interposti.

Sarà ammessa un'altezza superiore agli 8 m. ove il solaio di copertura del piano terra sia posto ad una quota superiore ai 4 m. rispetto alla quota del piano stradale o di sistemazione esterna. In tal caso l'altezza della sopraelevazione potrà essere di m. 4. L'altezza max dell'edificio così completato non potrà mai essere comunque superiore ai 9 m. e dovrà comunque essere sempre contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza stradale e degli spazi interposti.

In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima,

calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di m. 12.

2.3.5 Indice di copertura

L'indice di copertura max ammesso è pari all'80%.

2.3.6 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

La sopraelevazione dovrà essere realizzata in aderenza o sul confine di proprietà ogni qual volta le costruzioni a piano terra siano in aderenza o sul confine.

Qualora la sopraelevazione non venga realizzata in aderenza, il distacco della stessa dovrà essere uguale al distacco della parte sottostante e preesistente dell'edificio e comunque non inferiore a m. 1,5 rispetto alla linea di confine, a m.3 in assoluto dall'edificio, a m.5 dal confine interno di proprietà.

"No 2000 di part. non finestrate"
"Restano ferme le disposizioni dell'art. 9 del D.M. n. 1444 per part. finestrate"

2.3.7 Distacchi minimi dai fili stradali

Sugli allineamenti esistenti.

2.3.8 Parcheggi

1 mq. a ogni 20 mc. di costruzione.

In via eccezionale sarà ammessa la monetizzazione di tale onere ai sensi dell'art.5 della legge n.10 del 28/I/1977.

2.4 Edilizia di sostituzione inferiore ai 5000 mc.

2.4.1 Destinazione d'uso

Uffici pubblici statali, para-statali o locali. Sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali ecc. -

Abitazioni

Studi professionali

Attività commerciali

Laboratori artigianali e magazzini limitatamente al cantinato e al piano terra, con esclusione di attività rumorose e moleste per le abitazioni.

2.4.2 Indice di fabbricabilità fondiaria

Il 70% delle
~~Il volume di fabbricabilità fondiaria ammissibile è di~~
~~sono ammesse densità superiori a 3 mc/mq. purché non eccedano~~
 la densità fondiaria preesistente riferita solo a lotti

edificati dall'intera maglia o isolato nel quale trovasi l'edificio; il volume così ricavato non potrà mai essere comunque superiore al volume dell'edificio preesistente a meno che tale volume non sia inferiore ai 3 mc/mq. che in questo caso costituisce l'indice max ammissibile.

2.4.3 Altezza massima

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare la

altezza media degli edifici preesistenti riferiti all'intera maglia o isolato nel quale trovasi l'edificio. Tale altezza non potrà in nessun caso essere superiore ai 12,50 m. e dovrà comunque essere contenuto nel rapporto di 5/4 della larghezza stradale e degli spazi interposti.

In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di 12 m.

2.4.4 Numero piani

Quella compatibile con l'altezza massima dell'edificio e con le altezze nette dei vani stabilite negli artt. ~~34~~ del Regolamento Edilizio.

2.4.5 Indice di copertura

L'indice di copertura max ammissibile è pari al 70%.

2.4.6 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

Qualora l'edificio non venga realizzato in aderenza o sul confine il distacco dal confine stesso (D) deve essere maggiore o uguale al rapporto H/3 in cui H è l'altezza max dell'edificio stesso; in ogni caso tale limite non dovrà mai essere inferiore a 3,00 m. Il distacco degli edifici



(D) deve essere maggiore o uguale al rapporto $H/I,5$ in cui H è l'altezza max dell'edificio stesso, ed in ogni caso tale limite non potrà mai essere inferiore a m. 6.00

2.4.7 Distacchi minimi dai fili stradali

Sugli allineamenti esistenti. Il Sindaco sentita la C. E.C. e l'autorità urbanistica territorialmente competente potrà in ogni caso, anche non avvalendosi dell'art.53 del R.E. Comunale, imporre distacchi diversi da quelli preesistenti ogni qual volta impediscano il realizzarsi di una opera pubblica.

2.4.8 Parcheggi

1 mq. ogni 20 mc. di costruzione.

2.5 Edilizia di sostituzione superiore ai 5000 mc

2.5.1 Destinazione d'uso

Edifici pubblici e privati per attività collettive.

Uffici pubblici statali, para-statali o locali.

Sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali ecc.

Abitazioni

Studi professionali

Attività commerciali

Laboratori artigiani e magazzini limitatamente al cantinato e al piano terra, con esclusione di attività rumorose e moleste per le abitazioni.

2.5.2 Indice di fabbricabilità fondiaria

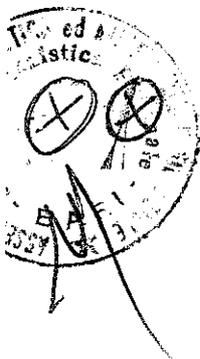
L'indice di fabbricabilità fondiaria max ammessa è pari a 5 mc/mq.

Tale indice verrà applicato su di una superficie fondiaria determinata considerando una profondità massima del lotto di m. 40 anche se la reale profondità del lotto sarà superiore a tale limite.

2.5.3 Altezza massima

L'altezza massima ammissibile è pari a m. 12,50; Comunque tale altezza dovrà essere contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza stradale.

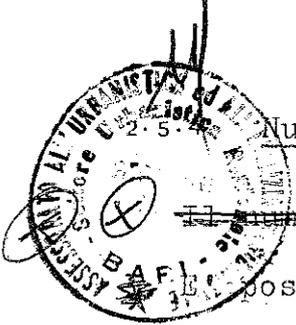
In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di m. 12.



art.2.5.4. - Numero dei piani - (per interventi superiori a 5000 mc.)

Il primo rigo viene depennato e sostituito dall'intero art.2.4.4.





Numero piani

~~Il numero dei piani compreso nell'altezza max è pari a~~

possibile realizzare il piano terra su "pilotis" in tal caso l'altezza max dell'edificio potrà raggiungere i m. 12,80 salvo le limitazioni precedentemente imposte.

2.5.5 Indice di copertura

L'indice di copertura max ammissibile è pari al 70%.

2.5.6 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

Il distacco dal confine (D) deve essere maggiore o uguale al rapporto $H/2$ in cui H è l'altezza max dell'edificio stesso; in ogni caso tale limite non dovrà mai essere inferiore a m.5. Il distacco dagli edifici (D) deve essere maggiore o uguale all'altezza H in cui H è l'altezza massima dell'edificio stesso; in ogni caso tale limite non dovrà mai essere inferiore a m.10.

2.5.7 Distacco dai fili stradali

Il distacco minimo assoluto sarà di m.5.

2.5.8 Parcheggi

1 mq. ogni 20 mc. di costruzione.

2.6 Edifici di nuova costruzione

2.6.1 Destinazione d'uso

Uffici pubblici statali, para-statali o locali.

Sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali ecc.

Abitazioni

Studi professionali

Attività commerciali

Laboratori artigiani e magazzini limitatamente al cantinato e al piano terra, con esclusione di attività rumorose e moleste per le abitazioni.

2.6.2 Indice di fabbricabilità fondiaria

Sono ammesse densità fondiarie superiori ai 3 mc/mq. purché non eccedano il 70% della densità fondiaria preesistente riferita solo ai lotti edificati dell'intera maglia o isolato nel quale trovasi lo spazio libero oggetto dell'edificazione. In ogni caso l'indice max non potrà essere superiore ai 5 mc/mq.

Tale indice verrà applicato su di una superficie fondiaria determinata considerando una profondità massima del lotto di m.40 anche se la reale profondità del lotto sarà superiore a tale limite.

2.6.3 Altezza massima

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare la altezza media degli edifici preesistenti riferiti all'intera maglia o isolato nel quale trovasi l'edificio.

Comunque tale altezza non potrà in nessun caso essere superiore ai m.12,50 e dovrà comunque essere contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza stradale e degli spazi interposti.

In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di m.12.

2.6.4 Numero piani

Se quella compatibile con l'altezza massima dell'edificio con le altezze nette dei vani stabilite negli artt. ~~33~~ del R.E. Comunale.

2.6.5 Indice di copertura

L'indice di copertura max ammissibile è pari al 70%.

2.6.6 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

E' ammessa la costruzione in aderenza o sul confine.

Il distacco dal confine (D) deve essere maggiore o uguale

al rapporto $H/2$ in cui H è l'altezza max dell'edificio; comunque non è in nessun caso ammesso un distacco minimo inferiore ai m.3; per edifici di altezza superiore ai 10 m. è sempre ammesso un distacco minimo di m.5.

Il distacco dagli edifici (D) dovrà essere maggiore o uguale all'altezza H in cui H è l'altezza massima dell'edificio stesso.

In ogni caso tale distacco non potrà mai essere inferiore a m.6.

2.6.7 Distacchi dai fili stradali

Sugli allineamenti esistenti il Sindaco sentita la C.E.C. e l'autorità urbanistica territorialmente competente potrà in ogni caso, anche non avvalendosi dell'art.53 del R.E. Comunale, imporre distacchi diversi da quelli preesistenti ogni qual volta impediscano il realizzarsi di una opera pubblica.

2.6.8 Parcheggi

1 mq. ogni 20 mc. di costruzione

2.7 Edilizia convenzionata

Il rilascio della concessione può essere subordinato alla assunzione da parte del proprietario degli impegni deri

ed
art.3.1. - Zona B2 -

In calce al presente articolo si aggiunge:
si precisa che nella richiamata circolare regionale n.344/72, il
termine "studio particolareggiato" va inteso come "piano particolareg
giato".



vanti dalle convenzioni tipo previste al paragrafo I-3.

3

ZONA B₂



Tale zona comprende gli insediamenti attuali di più recente formazione, non ancora saturi e privi delle caratteristiche unitarie della zona precedente. Per tale zona ai sensi della circolare n.344 dell'Assessorato all'Urbanistica è ammessa la deroga a quanto disposto dal D.M. 2/4/1968 n.1444 riguardante la formazione o la revisione degli strumenti urbanistici.

3.2 Tipi d'intervento

Si sono classificati cinque differenti possibilità di intervento edilizio:

- 1) Sopraelevazione
- 2) Edilizia di sostituzione: (Demolizione e Ricostruzione di un edificio o di gruppi di edifici di cubatura inferiore ai 5.000 mc.).
- 3) Edilizia di sostituzione: (Demolizione e Ricostruzione di gruppi di edifici di cubatura superiore ai 5.000 mc.).
- 4) Nuove costruzioni: (in spazi liberi che al momento dell'adozione del P.R.G. siano di superficie non superiore ai 1.500 mc.).

Si precisa che per spazio libero debba intendersi la superficie ottenuta moltiplicando la lunghezza libera continua del fronte stradale per una profondità fissa di m.40.

5) Nuove costruzioni: (in spazi liberi che al momento della adozione del P.R.G. siano di superficie superiore ai 1.500 mq.).

3.3 Sopraelevazione

E' consentito la sopraelevazione di un piano sul piano terra.

3.3.1 Destinazione d'uso: abitazioni

3.3.2 Indice di fabbricabilità fondiaria: l'indice di fabbricabilità fondiaria max sarà pari a 5 mc/mq. Il volume così ricavato dovrà comprendere ovviamente anche la volumetria del piano terra.

La superficie coperta della sopraelevazione non potrà mai essere comunque superiore all'80% della superficie coperta del piano terra.

3.3.3 Numero piani

E' ammesso la costruzione di un solo piano sul piano terra.

3.3.4 Altezza massima

L'altezza max prescritta è di 8 m. e dovrà in ogni caso essere contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza della sede stradale e degli spazi interposti.

Sarà ammessa un'altezza superiore agli 8 m. ove il solaio di copertura del piano terra sia posto ad una quota superiore ai 4 m. rispetto alla quota del piano stradale o di sistemazione esterna. In tal caso l'altezza della sopraelevazione potrà essere di m.4. L'altezza max dell'edificio così completato non potrà mai essere superiore ai 9 m. e dovrà comunque essere sempre contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza stradale e degli spazi interposti.

In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di 12 m.

3.3.5. Indice di copertura

L'indice di copertura max ammesso è pari all'80%.

3.3.6. Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

La sopraelevazione dovrà essere realizzata in aderenza o sul confine di proprietà ogni qual volta le costruzioni a piano terra siano in aderenza o sul confine.

Qualora la sopraelevazione non venga realizzata in aderenza il distacco della stessa dovrà essere uguale al distacco della parte sottostante e preesistente dell'edificio e comunque non inferiore rispetto alla linea di confine ma in assoluto dagli edifici, a m.5 dal confine interno di proprietà.

3.3.7 Distacchi minimi dai fili stradali

Sugli allineamenti esistenti.

3.3.8 Parcheggi

1 mq. a ogni 20 Mc. di costruzione

In via eccezionale sarà ammessa la monetizzazione di tale onere ai sensi dell'art.5 della legge n.10 del 28/1/1977.

3.4 Edilizia di sostituzione inferiore ai 5000 mc.

3.4.1 Destinazione d'uso

Uffici pubblici statali, para-statali o locali.

Sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali ecc.

Abitazioni

Studi professionali

Attività commerciali

Laboratori artigiani e magazzini limitatamente al cantinato e al piano terra, con esclusione di attività rumorose e moleste per le abitazioni.

3.4.2. Indice di fabbricabilità fondiaria

 Sono ammesse densità superiori ai 3 mc/mq. purché non eccedano la densità fondiaria preesistente riferita solo a lotti edificati dall'intera maglia o isolato nel quale trovano l'edificio; il volume così ricavato non potrà mai essere comunque superiore al volume dell'edificio preesistente almeno che tale volume non sia inferiore ai 3 mc/mq. che in questo caso costituisce l'indice max ammissibile.

3.4.3 Altezza massima

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare la altezza media degli edifici preesistenti riferiti all'intera maglia o isolato nel quale trovano l'edificio. Tale altezza non potrà in nessun caso essere superiore ai m.12,50 e dovrà comunque essere contenuto nel rapporto di 5/4 della larghezza stradale e degli spazi interposti.

In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per

un massimo di m.12.

3.4.4 Numero piani

Sarà quella compatibile con l'altezza massima dell'edificio e con le altezze nette dei vani stabilite negli artt. 34-35-36-37-38 del Regolamento Edilizio.

3.4.5 Indice di copertura

L'indice di copertura max ammissibile è pari al 70%.

3.4.6 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

Qualora l'edificio non venga realizzato in aderenza o sul confine il distacco dal confine stesso (D) deve essere maggiore o uguale al rapporto $H/3$ in cui H è l'altezza max dell'edificio stesso. In ogni caso tale limite non dovrà mai essere inferiore a 3.00 m. Il distacco degli edifici (D) deve essere maggiore o uguale al rapporto $H/1,5$ in cui H è l'altezza max dell'edificio stesso. In ogni caso tale limite non dovrà essere mai inferiore a 6.00 m.

3.4.7 Distacchi minimi dai fili stradali

Sugli allineamenti esistenti. Il Sindaco sentita la C. E.C. e l'autorità urbanistica territorialmente competente potrà in ogni caso, anche non avvalendosi dell'art.53 del

R.E. Comunale, imponere distacchi diversi da quelli preesistenti ogni qual volta impediscano il realizzarsi di una opera pubblica.

3.4.8 Parcheggi

1 mq. ogni 20 mc. di costruzione.

3.5 Edilizia di sostituzione superiore ai 5000 mc

3.5.1 Destinazione d'uso

Edifici pubblici e privati per attività collettive

Uffici pubblici statali, para-statali o locali

Sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali ecc.

Abitazioni

Studi professionali

Attività commerciali

Laboratori artigiani e magazzini limitatamente al cantinato e al piano terra, con esclusione di attività rumorose e moleste per le abitazioni.

3.5.2 Indice di fabbricabilità fondiaria

L'indice di fabbricabilità fondiaria max ammessa è pari a 5 mc/mq.

Tale indice verrà applicato su di una superficie fondia

ria determinata considerando una profondità massima del lotto di m.40 anche se la reale profondità del lotto sarà superiore a tale limite.

3.5.3 Altezza massima

L'altezza massima ammissibile è pari a m.12,50; comunque tale altezza dovrà essere contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza stradale.

In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di m.12.

3.5.4 Numero piani

Il numero dei piani compreso nell'altezza max è pari a 3. E' possibile realizzare il piano terra su "pilotis" in tal caso l'altezza max dell'edificio potrà raggiungere i m.12 salvo le limitazioni precedentemente imposte.

3.5.5 Indice di copertura

L'indice di copertura max ammissibile è pari al 70%.

3.5.6 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

Il distacco dal confine (D) deve essere maggiore o uguale al rapporto H/2 in cui H è l'altezza max dell'edificio

stesso; in ogni caso tale limite non dovrà mai essere inferiore a m.5. Il distacco dagli edifici (D) deve essere maggiore o uguale all'altezza H in cui H è l'altezza massima dell'edificio stesso; in ogni caso tale limite non dovrà mai essere inferiore a m.10.

3.5.7 Distacco dai fili stradali

Il distacco minimo assoluto sarà di m.5.

3.5.8 Parcheggi

1 mq. ogni 20 mc. di costruzione

3.6 Edifici di nuova costruzione (pertinenti spazi liberi inferiori ai 1500 mq)

3.6.1 Destinazione d'uso

Uffici pubblici statali, para-statali o locali

Sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali ecc.

Abitazioni

Studi professionali

Attività commerciali

Laboratori artigiani e magazzini limitatamente al cantinato e al piano terra, con esclusione di attività rumorose e moleste per le abitazioni.

3.6.2 Indice di fabbricabilità fondiaria

Sono ammesse densità fondiarie superiori ai 3 mc/mq. purché non eccedano il 70% della densità fondiaria preesistente riferita solo ai lotti edificati dell'intera maglia o isolato nel quale trovasi lo spazio libero oggetto della edificazione. In ogni caso l'indice max non potrà essere superiore ai 5 mc/mq.

Tale indice verrà applicato su di una superficie fondiaria determinata considerando una profondità massima del lotto di m.40 anche se la reale profondità del lotto sarà superiore a tale limite.

3.6.3 Altezza massima

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare la altezza media degli edifici preesistenti riferiti all'intera maglia o isolato nel quale trovasi l'edificio.

Comunque tale altezza non potrà in nessun caso essere superiore ai m.12,50 e dovrà comunque essere contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza stradale e degli spazi interposti.

In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per

un massimo di m.12.

3.6.4 Numero piani

la compatibile con l'altezza massima dell'edificio e con le altezze nette dei vani stabilite negli artt. del R.E. Comunale.



3.6.5 Indice di copertura

L'indice di copertura max ammissibile è pari al 70%.

3.6.6 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

È ammessa la costruzione in aderenza o sul confine. Il distacco dal confine (D) deve essere maggiore o uguale al rapporto $H/2$ in cui H è l'altezza max dell'edificio; comunque non è in nessun caso ammesso un distacco minimo inferiore ai 3 m.; per edifici di altezza superiore ai 10 m. è sempre ammesso un distacco minimo di m.5.

Il distacco dagli edifici (D) dovrà essere maggiore o uguale all'altezza H in cui H è l'altezza massima dell'edificio stesso.

In ogni caso tale distacco non potrà mai essere inferiore a m.6.

3.6.7 Distacchi dai fili stradali

Sugli allineamenti esistenti, il Sindaco sentita la C. E.C. e l'autorità urbanistica territorialmente competente potrà in ogni caso, anche non avvalendosi dell'art.53 del R.E. Comunale, imporre distacchi diversi da quelli preesistenti ogni qual volta impediscano il realizzarsi di una opera pubblica.

3.6.8 Parcheggi

1 mq. ogni 20 mc. di costruzione

3.7. Nuove costruzioni in spazi liberi superiori ai 1500 mq

3.7.1 Destinazione d'uso

Edifici pubblici e privati per attività collettive

Uffici pubblici statali, para-statali o locali

Sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali ecc.

Abitazioni

Studi professionali

Attività commerciali

Laboratori artigiani e magazzini limitatamente al cantinato e al piano terra, con esclusione di attività rumorose e moleste per le abitazioni.

3.7.2 Indice di fabbricabilità fondiaria

L'indice di fabbricabilità fondiaria max ammessa è pari a m.5 mc/mq.

Tale indice verrà applicato su di una superficie fondiaria determinata considerando una profondità massima del lotto di m.40 anche se la reale profondità del lotto sarà superiore a tale limite.

3.7.3 Altezza massima

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare la altezza media degli edifici preesistenti riferiti all'intera maglia o isolato nel quale trovasi l'edificio.

Comunque tale altezza non potrà in nessun caso essere superiore ai m.12,50 e dovrà comunque essere contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza stradale e degli spazi interposti.

In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di m.12.

3.7.4 Numero piani

Sarà quella compatibile con l'altezza massima dell'edi



altezze nette dei vani stabilite negli artt. 45''
del R.E. Comunale.

3.7.5 Indice di copertura

L'indice di copertura max ammissibile è pari al 70%.

3.7.6 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

Il distacco dal confine (D) deve essere maggiore o uguale al rapporto $H/2$ in cui H è l'altezza max dell'edificio stesso; in ogni caso tale limite non dovrà mai essere inferiore a m.5.

Il distacco dagli edifici (D) deve essere maggiore o uguale all'altezza H in cui H è l'altezza massima dell'edificio stesso; in ogni caso tale limite non dovrà mai essere inferiore a m.10.

Nel caso di lotti di piccole dimensioni sarà eccezionalmente omessa la costruzione di edifici che abbiano un lato in aderenza purché tali edifici costituiscano unico complesso edilizio per cui venga rilasciata licenza edilizia unica.

Nel caso poi il lotto abbia un edificio o più edifici, che all'atto dell'adozione del P.R.G. siano stati già realizzati nelle strutture e tamponature esterne sul confine, è ammessa su tale lato o lati la costruzione in aderenza.

3.7.7 Distacchi minimi dai fili stradali

Il distacco minimo assoluto sarà di m.5.

3.7.8 Parcheggi

1 mq. ogni 20 mc. di costruzione

3.8 Edilizia convenzionata

Il rilascio della concessione può essere subordinato all'assunzione da parte del proprietario degli impegni derivanti dalle convenzioni tipo previste al paragrafo I-3.

4

ZONA B₃

4.1 Tale zona comprende gli insediamenti attuali esistenti in parte del territorio che è stato oggetto di una particolare lottizzazione in località "Madonna dei Greci". Il nucleo abitativo esistente, avulso dal resto del contesto urbano, per le sue peculiari caratteristiche tipologiche ed ambientali presentava la necessità di un'apposita normativa.

4.2 Norme di attuazione

Hanno efficacia le norme prescritte al paragrafo precedente (3-6) eccetto che:

4.2.1 Indice di fabbricabilità fondiaria



art.4.2.3. - Distacchi minimi dagli edifici e dai confini -

In accoglimento di quanto deliberato dal Comune con delibera C.C. n.144 del 25.3.82, il presente articolo viene completamente depennato e sostituito dal seguente:

"E' ammessa la costruzione in aderenza. Non é ammessa la costruzione sul confine.

Nel caso di lotti di piccole dimensioni sarà eccezionalmente ammessa la costruzione sul confine, su uno o più lati del lotto, purché l'edificio, in un prosieguo di tempo rispetto al rilascio della concessione, immediato o futuro, venga a costituire un unico complesso edilizio con le costruzioni insistenti sui lotti limitrofi.

Nel caso in cui il complesso edilizio di cui sopra venga realizzato mediante edificazione contemporanea dei lotti interessati, la deroga di cui si discute sarà ammessa a condizione che venga redatto un unico progetto per il quale venga rilasciata unica concessione edilizia.

Altresì nel caso in cui il complesso edilizio di cui dinanzi deve essere realizzato, per volontà dei privati interessati, mediante edificazioni successive, e distinte nel tempo per ciascun lotto di pertinenza, la concessione edilizia afferente un singolo lotto potrà essere rilasciata soltanto previa presentazione di un idoneo atto notarile, da valere a tutti gli effetti di legge, dal quale risulti il reciproco impegno dei proprietari dei lotti limitrofi, ancora ineditati, a realizzare, per interventi edilizi successivi, corpi di fabbricato aderenti, e lungo il confine, con le stesse sagome della prima costruzione realizzata.

Il distacco dai confini sarà sempre uguale a 4 mt..

Il distacco dagli edifici sarà sempre uguale a 8 mt..

Per lotti che, al momento dell'adozione definitiva del P.R.G., abbiano dimensioni "S" con $300 \text{ mq.} \leq S \leq 350 \text{ mq.}$, é ammessa deroga ai valori indicati. Pertanto per tali lotti il distacco dei confini potrà essere uguale a 3 mt., ed il distacco dagli edifici potrà essere uguale a 2 mt.6".



L'indice max ammesso è pari a 3 mc/mq.

4.2.2 Altezza massima

Per tale zona l'altezza massima prevista è di m.8.

X-X 4.2.3 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

È ammessa la costruzione in aderenza.

Non è ammessa la costruzione sul confine.

Nel caso di lotti di piccole dimensioni sarà eccezionalmente ammessa la costruzione di edifici che abbiano uno o più lati in aderenza con altri edifici costituiscano un unico complesso edilizio purché venga redatto unico progetto e per cui venga rilasciata unica concessione edilizia.

Il distacco dai confini sarà sempre uguale a 4 m. -

Il distacco dagli edifici sarà sempre uguale a 8 m. -

4.2.4 Distacchi dai fili stradali

Il distacco dai fili stradali sarà sempre uguale a 5 m.

4.3 Edilizia convenzionata

Il rilascio della concessione può essere subordinato all'assunzione da parte del proprietario degli impegni derivanti dalle convenzioni tipo previste al paragrafo I-3.



art.5.1 - Zona C1 -

- il 3° comma del presente articolo viene depennato e sostituito con il seguente: "La realizzazione degli interventi previsti nel comparto è subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intero comparto, seguendo le procedure e le modalità indicate dagli artt.19 - 20 - 21 - 25 - 26 - 27 - 28 della l.r. n.56/80".
- il penultimo comma viene depennato in quanto non compatibile con la legislazione vigente.

l'ultimo comma viene depennato in quanto già contenuto nella modifica
di cui al 3° comma.



XX

5 ZONA C₁

XX- 5.1 Tali zone sono le parti del territorio, a margine dell'attuale tessuto edificato, per cui il Piano ha già previsto nella tav.4 gli standards edilizi ed urbanistici relativi alla loro trasformazione. Inoltre alle tav.I7 e I8 per tali aree si sono individuate la rete stradale e le destinazioni d'uso delle aree a servizi da cedere mediante convenzione al Comune.

Tutto ciò premesso per tali aree si applicano i disposti dell'art.15 della Legge Regionale n.6 inerenti la formazione dei comparti e consorzi di intervento urbanistico ed edilizio.

Lo strumento attuativo previsto dal quinto comma dello art.15 potrà essere, a causa del contenuto specifico ed operativo delle prescrizioni e previsioni operate dal P.R.G. ai sensi dell'art.15 punto e n°56, costituito dai seguenti elaborati (art.25):

- a) Relazione illustrativa con specifici riferimenti alle prescrizioni e previsioni del P.R.G.
- b) Stralcio nel rapp. I:2000 del P.R.G. attinente le aree interessate.
- c) Rappresentazione delle previsioni di P.R.G. su mappe cata-

stali con indicate le aree soggette a trasformazione edilizia e le aree da cedere al Comune, mediante convenzione, per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

d) Progetti esecutivi di urbanizzazione primaria con le specifiche di lotte, di taglio ed i conseguenti computi metrici stimati e elaborati atti alla determinazione dei costi di urbanizzazione primaria.

e) Progetti schematici e/o esecutivi per le opere di urbanizzazione secondaria.

f) Studi compositivi e tipologici, con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata; suddivisione in unità di intervento minimo delle aree edificabili; specificazioni in ordine all'arredo urbano.

g) Schema di convenzione che stabilisce i rapporti tra Comune ed i proprietari delle aree e degli immobili ricadenti nei composti di lottizzazione contenente:

1) La cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e per l'urbanizzazione secondaria così come individuate negli elaborati del P.R.G.

2) L'impegno alla realizzazione, a cura dei proprietari,

di tutte le opere di urbanizzazione primaria secondo i progetti esecutivi di cui al punto d del presente articolo salvo la totale monetizzazione delle stesse.

3) L'eventuale assunzione, a carico dei proprietari, della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria secondo i progetti esecutivi, di cui al punto e del presente articolo per importi inferiori o al massimo uguali all'importo complessivo del contributo di cui all'ultimo comma dell'art.28 della L.R. n°56/80.

4) I termini per l'ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, complessivamente non superiori a dieci anni dalla stipula della convenzione, salvo sospensioni dovute alla mancata inclusione nei P.P.A.

5) Le garanzie finanziarie per importi non inferiori al 30% della spesa complessiva relativa all'adempimento degli obblighi convenzionali a carico dei proprietari da ridursi per fatti di esecuzione delle opere.

6) La definizione delle sanzioni a carico dei proprietari nel caso di inosservanza degli obblighi di convenzione e delle modalità di esecuzione forzata, da parte del Comune, delle opere non realizzate in caso del persistere dell'inosservanza.

I progetti così redatti e purché in tutto conformi alle previsioni del P.R.G. potranno essere proposti dai privati all'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del Documento Programmatico Preliminare ed essere così eventualmente inclusi, ai sensi dell'art.10 della L.R. n.6, nel p.p.a.

Per contro, in caso di inerzia dei proprietari, l'A.C. potrà includere tali aree nel p.p.a. fissando nello stesso i termini entro cui gli elaborati dovranno dai proprietari essere proposti ai sensi dell'art.13 della L.R. n°6/79.

~~Ove nei comparti indicati dal P.R.G. ricadano aree totali o parzialmente edificate o con concessione edilizia già rilasciata al momento dell'adozione del P.R.G., le stesse su richiesta dei proprietari potranno essere stralciate dal comparto di cui in inerzia. Le stesse sarà in tal caso efficace la normativa del punto 8 dell'allegata normativa. (Zona E₁)~~



I progetti subiranno l'iter di formazione ed approvazione previsti dagli art.27 e 21 della L.R. n°56/80.

Norme per la redazione degli strumenti attuativi

inerenti le aree:

5.2.C₁

5.2.1 Destinazione d'uso

Abitazioni

Studi professionali

Attività commerciali

5.2.2 Indice di fabbricabilità fondiaria

Sono ammesse le densità fondiarie previste per ogni sin
golo comparto di lottizzazione alla tav. n.4 -

5.2.3 Altezza massima

Per tali zone l'altezza massima è di m.8

5.2.4 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

Non è ammessa la costruzione in aderenza.

Nel caso di piccoli lotti verrà eccezionalmente ammessa
la costruzione di edifici "a schiera" che abbiano uno o più
lati in aderenza purché tali edifici costituiscano unico
complesso edilizio per cui venga redatto successivamente u
nico progetto e venga rilasciata unica concessione edilizia.

Il distacco dai confini sarà sempre uguale a m.5.

Il distacco dagli edifici sarà sempre uguale a m.10.

5.2.5 Distacco dai fili stradali

Il distacco dai fili stradali sarà sempre uguale a m.5.

5.2.6 Lotto minimo

Il lotto minimo, ove previsto, sarà quello indicato, per i vari comparti di lottizzazione alla tav. n.4 del P.R.G.

5.2.7 Parcheggi

1 mq. ogni 20 mc. di costruzione

5.2.8 Edilizia convenzionata

Il rilascio della concessione può essere subordinato all'assunzione da parte dei proprietari degli impegni derivanti dalle convenzioni tipo previste al paragrafo I.3.

5.3.C₃

5.3.1 Destinazione d'uso

Attività commerciali

Uffici pubblici e privati

Studi professionali

Attività direzionali di maggiore importanza

Abitazioni nella misura non superiore al 50% della S.L.p. complessiva.

5.3.2 Indice di fabbricabilità fondiaria

Sono ammesse le densità fondiarie previste per ogni sin

golo comparto di lottizzazione alla tav. n°4.

5.3.3 Altezza massima

Per tali zone l'altezza massima è pari a m.12.

5.3.4 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

Non è ammessa la costruzione in aderenza.

Il distacco dai confini sarà sempre uguale a m.7,5

Il distacco dagli edifici sarà sempre uguale a m.15.

5.3.5 Distacchi dai fili stradali

Il distacco dai fili stradali sarà sempre uguale a m.5.

Le aree prospicienti spazi pubblici e la rete viaria dovranno essere pavimentate a livello marciapiede ed adibite ad uso pubblico.

5.3.6 Parcheggi

2mq. ogni 30 mc. di costruzione da reperirsi al di fuori delle aree di cui al punto 5.3.5.

6 ZONA C₂

6.1 Sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi preferenziali per l'insediamento di edilizia sociale.

Per tali zone l'Amministrazione Comunale dovrà redigere gli strumenti attuativi (Piani di zona) ai sensi della legge n.865 del 22/10/1971 e della legge n.167 del 18/4/1962. *"con le procedure previste nell'art.37 delle l.c.n. n°56/80"*

I Piani di zona, nel rispetto degli standards previsti dal P.R.G. e delle norme definite per le zone C₁ e C₃, dovranno definire l'assetto planovolumetrico delle zone e la integrazione delle stesse con il disegno urbano circostante.

7 ZONA D

7.1 Sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti Semi-industriali, Artigianali e Commerciali e le relative attrezzature.

Per tali zone l'Amministrazione Comunale dovrà redigere gli strumenti attuativi ai sensi della legge n.865 del 22/10/1971 e/o ai sensi della L.R. n°56/80.

7.2 Norme urbanistiche ed edilizie per la redazione degli strumenti attuativi delle zone D.

7.2.1 Distinzione in zone dell'agglomerato.

Agli effetti della distinzione d'uso dei suoli, il territorio incluso entro il perimetro dell'agglomerato, è suddiviso nelle seguenti zone:

- A) ZONE SEMI-INDUSTRIALI
- B) ZONE ARTIGIANALI
- C) ZONE ATTREZZATURE CONSORTILI
- D) ZONE A VERDE

7.2.2 Norme per le zone semi-industriali

Ogni unità produttiva superiore alle 15 unità lavorative dovrà essere insediata nelle zone semi-industriali del comparto.

Sono consentiti insediamenti con unità lavorative inferiori al suddetto limite, per industrie altamente specializzate.

I lotti di terreno di dette zone dovranno avere di norma una superficie minima di 1.000 mq.

I progetti per la realizzazione di detti insediamenti semi-industriali, dovranno, ovviamente, essere redatti in modo che gli edifici risultino esteticamente ben studiati ed inseriti nel complesso urbanistico.

Le recinzioni verso i fronti stradali dovranno essere trasparenti, (cancellate, ringhiere metalliche, ecc.) oltre la quota di cm. + 90 rispetto al livello del marciapiede. Esse dovranno essere arretrate entro il terreno di proprie

tà e, solo sui fronti stradali, di almeno $m^2 3$ Le fasce di terreno corrispondenti al suddetto distacco, ~~non~~ ^{potendo} essere computate nel calcolo della volumetria realizzabile, saranno vincolate a verde ad eccezione di:

- A) varchi per autoveicoli
- B) parcheggi obbligatori la cui grandezza sarà fissata nel rapporto di 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione.

~~La distanza dai confinamenti deve essere almeno di 3 metri.~~
Per quanto attiene le distanze dai confini dei lotti, dalle strade interne ed esterne e dalle recinzioni, le stesse saranno stabilite in sede di redazione dei relativi P.I.P.;
~~sempre alla distanza di $m^2 3$ dalle recinzioni.~~

La percentuale di copertura (rapporto tra area edificata ed area totale del lotto) sarà al massimo fissata nel 40%.

Almeno un terzo della superficie totale degli spazi liberi deve essere sistemata a verde con alberatura. Le strade ed i piazzali interni debbono essere asfaltati, cordoni e sistemati per lo scolo delle acque piovane.

L'indice di fabbricabilità (rapporto tra volume edificato ed area totale) sarà al massimo pari a 4 mc/mq. comprese le costruzioni accessorie ad eccezione dei volumi tecnici (scale, camini, ciminiere ecc.). Sono proibite le abitazioni ad eccezione di:



- alloggi per portinai
- alloggi per gli addetti alla sorveglianza continuativa della produzione degli impianti, limitatamente al personale strettamente necessario.

E' consentita la costruzione di edifici per uffici la cui superficie però non deve essere superiore al 10% della superficie del lotto. E' consentita la costruzione a filo di recinzione su fronte su strada di piccoli edifici per portineria, purché di lunghezza non superiore ad 1/4 del fronte su strada della zona e di altezza non superiore ai 3 m. misurati dall'estradosso del solaio a filo del marciapiede o strada.

Il distacco dai confini di queste costruzioni accessorie deve essere sempre di m.4 dai confini, di m.3 dal filo di proprietà su fronte stradale, di m.7,5 dagli assi stradali.

Non sono ammesse costruzioni accessorie addossate ai confini di proprietà, ad eccezione di tettoie per parcheggi o deposito purché sia sempre rispettato tra edificio principale ed accessorio il distacco di m.4.

I camini industriali debbono avere altezza strettamente appropriata alla loro funzione, essere muniti di parafulmi

art.7.2.3. - Norme per le zone artigianali -

- al quinto comma (primo rigo) dopo le parole "le fasce di terreno" si aggiunge "tipizzate D";
- il sesto comma viene depennato e sostituito dalla stessa dizione del precedente art.7.2.2.;
- all'ottavo comma (indice di fabbricabilità) si depennano tutti i righi successivi al quarto, a iniziare dalle parole "sono ammesse le abitazioni, ecc.", e sino all'ultimo comma dell'articolo. Detti righi vengono sostituiti con: "Sono ammesse abitazioni direttamente connesse all'attività artigianale, da realizzarsi nell'ambito di ciascun lotto d'intervento, limitatamente ad una volumetria massima del 30% di quella ammissibile sul lotto stesso".



ni e di depuratori di fumo.

Gli scarichi solidi delle lavorazioni, resi opportunamente inattivi, devono essere portati in apposite discariche predisposte all'interno del lotto.

Per quanto riguarda gli scarichi liquidi, sono vietati scarichi nella rete fognante tali da produrre danni alle tubazioni ed inquinamento delle acque. I valori dei limiti di tollerabilità dovranno essere stabiliti dalle competenti autorità sanitarie in relazione al tipo di depurazione prevista.

7.2.3 NORME PER LE ZONE ARTIGIANALI

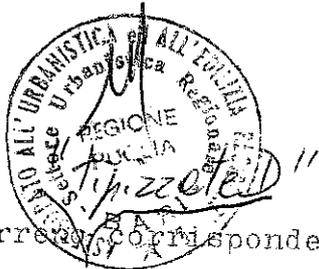
Nelle zone artigianali saranno ubicate le imprese aventi numero di addetti inferiore a 15.

I lotti di terreno di dette zone dovranno avere una superficie massima di mq.4.000 ed una superficie minima pari a mq.500.

Le recinzioni verso i passaggi pedonali o i fronti stradali dovranno essere trasparenti (cancellate, ringhiere metalliche, ecc.) oltre la quota di cm.90 rispetto al livello del marciapiede.

Esse dovranno essere arretrate nel terreno di proprietà e solo sui fronti stradali. di almeno m.3.





Le fasce di terreno corrispondenti all'anzidetto distacco, pur potendo essere computate nel calcolo della volumetria realizzabile, saranno vincolate a verde ad eccezione di:

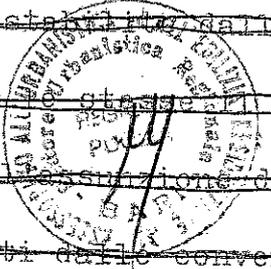
- A) varchi per autoveicoli
- B) parcheggi obbligatori la cui grandezza sarà fissata nel rapporto di 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione.

~~Le costruzioni dovranno sorgere ad una distanza minima di m. 4 dai confini, e II 15 m. dall'asse stradale e comunque sempre alla distanza minima delle recinzioni. La percentuale di copertura sarà al 40% (per i lotti più grandi).~~



Almeno un terzo della superficie totale degli spazi liberi deve essere sistemata a verde con alberatura.

L'indice di fabbricabilità (rapporto tra volume edificato e area totale) sarà al massimo pari a 3 mc/mq. comprese le costruzioni accessorie ad eccezione dei volumi tecnici (scale, camini, ciminiere, ecc.). ~~Sono ammesse le abitazioni nelle percentuali stabilite dall'art. 51 punto 4 della l. n. 56/80 purché per il rilascio della concessione sia subordinato all'esecuzione da parte dei proprietari degli impegni derivanti dalle convenzioni tipo di cui al paragrafo 1.3.~~



~~E' consentita la costruzione di edifici per uffici la cui superficie però non deve essere superiore al 10% della superficie del lotto.~~

E' consentita la costruzione a filo di recinzione su fronte su strada di piccole dimensioni di portineria, purché di lunghezza non superiore al fronte su strada della zona e di altezza non superiore a m.3 misurati dall'estradosso del solcio a filo marciapiede o strada.

Il distacco dai confini di queste costruzioni accessorie deve essere sempre di m.4 dai confini, di m.3 dal filo di proprietà sul fronte stradale, di m.7 dagli assi stradali.

Non sono ammesse costruzioni accessorie addossate ai confini di proprietà, ad eccezione di tettoie per parcheggi o deposito, purché sia sempre rispettato tra edificio principale ed accessorio il distacco di m.4.

I camini industriali debbono essere di altezza strettamente appropriata alla loro funzione, e debbono essere muniti di parafulmine e di depuratori di fumo. Gli scarichi solidi delle lavorazioni, resi opportunamente inattivi, devono essere portati in apposite discariche preparate all'interno del lotto.

Per quanto riguarda gli scarichi liquidi, sono vietati scarichi nella rete fognante tali da produrre danni alle

tubazioni ed inquinamento delle acque. I valori dei limiti di tollerabilità dovranno essere stabiliti dalle competenti autorità sanitarie in relazione al tipo di depurazione prevista.

7.2.4 NORME PER LA ZONA DEI SERVIZI ED ATTREZZATURE DEL

COMPARTO
"esterna alle aree destinate ai servizi"
Tale zona ospita i servizi del comparto e aree a verde
quali:



- 1) Servizi tecnici per le opere infrastrutturali (acqua, gas, energia elettrica, ecc.).
- 2) Locali per esposizione e vendita delle ditte artigiane appartenenti al comparto.
- 3) Eventuali uffici per ditte di spedizione ed imballaggio.
- 4) Aree scoperte per parco ricreativo con eventuali giochi e servizi (bar, spacci, posto telegrafico, ecc.).

In tale zona non sono consentite abitazioni, né l'inse-
diamento di attività artigianali.

In tale zona gli standards urbanistici saranno:

- indice di copertura 15%
- indice di fabbricabilità I mc/mq.
- altezza max m.4.

art.7.2.6. - Norme per le aree tipizzate D ma non soggette a strumentazione urbanistica preventiva -

Dopo l'art.7.2.5. si introduce il seguente articolo:

per le zone D che nella tavv. 6 e 7 in scala 1:2000 non risultano incluse nei comparti per i quali è previsto lo strumento urbanistico preventivo, è consentito l'ampliamento dei fabbricati esistenti nella misura max. del 20% della volumetria esistente e comunque non superiore a 1000 mc. Detto ampliamento è destinato esclusivamente ai fabbricati in cui si svolgono le attività industriali o artigianali, con esclusione delle residenze.

In caso di cessazione dell'attuale attività industriale, potranno essere consentite solo attività artigianali compatibili con la residenza".

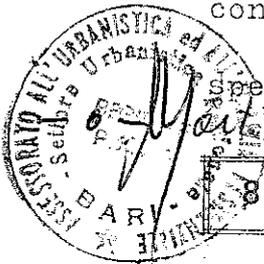


UFFICIO URBANISTICO ed EDILIZIA MUNICIPALE

7.2.5 NORME PER LE ZONE VERDI

In tali zone è previsto il vincolo di conservare la destinazione esistente dei suoli al momento della approvazione del Piano Particolareggiato, successivamente nel corso della realizzazione del comparto è obbligatoria la trasformazione a spazi verdi alberati ad uso ricreativo.

Le suddette zone sono state indicate, nella tavola 2, con la lettera "D". Le aree rimanenti si intendono di rispetto assoluto.



ZONA E₁

8.1 Tali aree costituiscono le aree di riserva per le future programmazioni urbanistiche.

La destinazione d'uso prevista è quella agricola e in esse quindi saranno consentite solo quelle opere strettamente connesse con tale utilizzazione. Non saranno consentiti gli interventi previsti al punto 0.2.2.4 della presente normativa ma solo quelli ammessi dal punto e dell'art.9 della Legge 28/I/1977 n.10.

9 ZONA E₂

9.1 Sono le zone comprese in tutto il restante territo-

le stesse si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:

- 10.1.1 If = Indice di fabbricabilità fondiaria: 2 mc/mq.
- 10.1.2 Uf = Indice di utilizzazione fondiaria: 0,75 mq/mq.
- 10.1.3 Rc = Rapporto di copertura: 0,375 mq/mq.
- 10.1.4 D = Distanze tra gli edifici: uguale alla somma delle altezze e comunque non inferiore a m.10.
- 10.1.5 Parcheggi I mq. ogni 10 mc.

Le destinazioni d'uso di tali aree sono definite alla

av. n°5 del P.R.G. (Piano dei servizi). *Varianti alle spec. di*
~~destinazioni di tali aree potranno essere adottate dal Comune~~
~~destinazioni dovranno seguire l'iter previsto all'art. 16~~
~~abilitati dalle leggi statali e regionali vigenti in materia (l. n. 47~~
~~della L.R. n. 56/80~~
1/78; l. c. n. 27 del 16/5/85; l. z. 56/80 art. 55) —

11 ZONA F₂

Le destinazioni d'uso di tali aree sono definite alla

av. n°5 del P.R.G. (Piano dei servizi). *Varianti alle spec. di*
~~destinazioni di tali aree potranno essere adottate dal Comune~~
~~destinazioni dovranno seguire l'iter previsto all'art. 16~~
~~abilitati dalle leggi statali e regionali vigenti in materia (l. n. 47~~
~~della L.R. n. 56/80~~
1/78; l. c. n. 27 del 16/5/85; l. z. 56/80 art. 55) —

11.1 Verde attrezzato

Costituiscono le aree attrezzate per attività ricreati-

ve e sportive dei bambini e dei ragazzi e comprendono campi da gioco fino all'età della scuola dell'obbligo i campi Robinson e le attrezzature sportive e ricreative adatte per tipo e categoria.

In tali aree è vietata qualsiasi edificazione ad eccezione di costruzioni in precario occorrenti per ripostiglio attrezzi per giardinaggio, piccoli locali per servizi igienici e spogliatoi, chioschi per ristoro e ad uso bar.

Le costruzioni non potranno impegnare una superficie coperta maggiore del 3% dell'area disponibile con tale destinazione.

Dovrà essere sistemata con alberature di alto fusto e prato almeno il 50% della superficie del comparto.

11.2 Verde sportivo

Comprendono le attrezzature sportive regolamentari e gli impianti coperti e scoperti con esclusione delle attrezzature di spettacolo a livello urbano, destinate ai giovani, agli adulti e agli anziani.

Tali attrezzature saranno collegate ed integrate con ampie aree libere alberate o a parco e dovranno preferibilmente contenere impianti sportivi con più specialità.

In tali zone si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:

- Per le attrezzature ed impianti scoperti non potrà essere occupata una superficie maggiore del 60% della superficie fondiaria: per gli spogliatoi e servizi relativi la superficie coperta non dovrà essere superiore al 2% della area disponibile: la restante area dovrà essere sistemata con alberature di alto fusto e prato.
- Per le attrezzature ed impianti coperti: $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$.
Le restanti aree libere dovranno essere sistemate con alberature di alto fusto e prato.

12 ZONA F₃

Tali aree costituiscono le parti del territorio destinate a parco privato; per le stesse dovrà essere garantita la destinazione d'uso prevista e non sarà possibile nessuna trasformazione urbanistica ed edilizia.

Sugli eventuali edifici attualmente esistenti saranno ammessi solo gli interventi previsti alle lettere b) e c) dell'art.9 della Legge n.10.

Xo
- al termine dell'articolo si aggiunge in continuazione del periodo
"Nel caso di cessazione di attività industriali esistenti non corre-
te con l'attività agricola, gli edifici relativi dovranno essere destina-
ti esclusivamente all'attività agricola o ad essa connessa."

Xo
art.9.3. - Indice di fabbricabilità fondiaria -

- Il presente articolo viene depennato e sostituito dal seguente:

"Per le residenze rurali a servizio del fondo è ammesso l'indice di fabbricabilità fondiario di 0,03 mc/mq.

Tale indice potrà raggiungere il valore di 0,1 mc/mq (di cui 0,03 mc/mq. per le residenze) per la realizzazione degli annessi rustici, (stalle, silos, fienili, ecc.). Valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di fabbricati rurali destinati alla lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli, nonché alla zootecnia, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art.30 della l.r. N.56/80".

rio comunale non soggetto di studio da parte del P.R.G. -

In esse saranno ammessi ~~gli~~ interventi previsti al punto 0.2.2.4. della presente ~~normativa~~ ~~per gli interventi di cui~~

~~alla 1.3 della I.S. no~~

Varranno per gli stessi ~~gli~~ seguenti norme tecniche:

9.2 Destinazione d'uso

Tutte le destinazioni d'uso compatibili con quella agricola ivi comprese la costruzione ~~di edifici industriali pur~~ ~~ché strettamente connessi con la trasformazione dei prodotti.~~

"di complessi produttivi agricoli"
"agricole e con le zootecnie"
"Per i suddetti insediamenti!"

~~Per i suddetti insediamenti!~~ saranno ammesse le deroghe al P.R.G. previste al paragrafo 0.1.3.

Per gli edifici industriali esistenti al momento della adozione del P.R.G. saranno ammessi interventi di ampliamento nella misura del 20% della volumetria esistente. *Xo*

0X0 9.3 Indice di fabbricabilità fondiaria

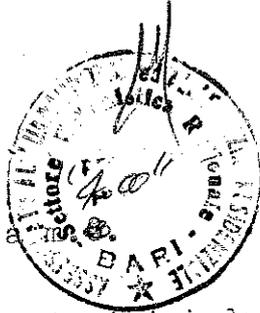
~~L'indice di fabbricabilità è stabilito nella misura di 0,03 mc/mq.~~

~~Per le proprietà fondiarie che all'atto dell'adozione del P.R.G. erano di superficie inferiore ai 20.000 mq. è ammessa una densità fondiaria pari a 0,04.~~

9.4 Altezza massima

L'altezza massima consentita per gli edifici ~~è~~

~~si~~ sarà pari a



9.5 Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

Per tali zone è prescritto un distacco in assoluto tra gli edifici pari a m.20 e di m.10 dai confini.

Il distacco tra edifici non si applica nel corso di costruzioni accessorie alla principale.

9.6 Distacchi dai fili stradali

Saranno quelli ammessi dalle vigenti disposizioni di legge.

9.7 Parcheggi

~~I mq. ogni 20 mq. di area con destinazione d'uso residenziale.~~



~~I mq. ogni 40 mq. di area con altra destinazione~~

10 ZONA F₁

10.1 Tali aree costituiscono il fabbisogno di servizi calcolate sulla base di quanto disposto dal D.M. 2/4/68 n.1444.

Per tali aree l'Amministrazione Comunale dovrà redigere appositi regolamenti esecutivi sulla base di quanto previsto

dal Piano Regolatore Generale e dal Piano Programmatico dal p.p.a.

"Le attrezzature pubbliche"

Le attrezzature di qualsiasi tipo dovranno necessariamente ricadere entro il Perimetro individuato dal P.R.G. e per

le stesse si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:

- 10.1.1 If = Indice di fabbricabilità fondiaria: 2 mc/mq.
- 10.1.2 Uf = Indice di utilizzazione fondiaria: 0,75 mq/mq.
- 10.1.3 Rc = Rapporto di copertura: 0,375 mq/mq.
- 10.1.4 D = Distanze tra gli edifici: uguale alla somma delle altezze e comunque non inferiore a m.10.
- 10.1.5 Parcheggi I mq. ogni 10 mc.

Le destinazioni d'uso di tali aree sono definite alla

"Varianti alle spec. ch"
 tav. n°5 del P.R.G. (Piano dei servizi). ~~Varianti a tali~~
~~destinazioni di tali aree potranno essere adottate dal Comune~~
~~destinazioni dovranno seguire l'iter previsto all'art. 16~~
~~stabiliti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia (l. n. 48~~
~~della L.R. n° 56/80~~
 11/78; l. c. n. 27 del 16/5/85; l. z. 56/80 art. 55)"



11 ZONA F₂

Le destinazioni d'uso di tali aree sono definite alla

"Varianti alle spec. ch"
 tav. n°5 del P.R.G. (Piano dei servizi). ~~Varianti a tali~~
~~destinazioni di tali aree potranno essere adottate dal Comune~~
~~destinazioni dovranno seguire l'iter previsto all'art. 16~~
~~stabiliti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia (l. n. 48~~
~~della L.R. n° 56/80~~
 11/78; l. c. n. 27 del 16/5/85; l. z. 56/80 art. 55)"



11.1 Verde attrezzato

Costituiscono le aree attrezzate per attività ricreati-

ve e sportive dei bambini e dei ragazzi e comprendono campi da gioco fino all'età della scuola dell'obbligo i campi Robinson e le attrezzature sportive e ricreative adatte per tipo e categoria.

In tali aree è vietata qualsiasi edificazione ad eccezione di costruzioni in precario occorrenti per ripostiglio attrezzi per giardinaggio, piccoli locali per servizi igienici e spogliatoi, chioschi per ristoro e ad uso bar.

Le costruzioni non potranno impegnare una superficie coperta maggiore del 3% dell'area disponibile con tale destinazione.

Dovrà essere sistemata con alberature di alto fusto e prato almeno il 50% della superficie del comparto.

11.2 Verde sportivo

Comprendono le attrezzature sportive regolamentari e gli impianti coperti e scoperti con esclusione delle attrezzature di spettacolo a livello urbano, destinate ai giovani, agli adulti e agli anziani.

Tali attrezzature saranno collegate ed integrate con ampie aree libere alberate o a parco e dovranno preferibilmente contenere impianti sportivi con più specialità.

In tali zone si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:

- Per le attrezzature ed impianti scoperti non potrà essere occupata una superficie maggiore del 60% della superficie fondiaria: per gli spogliatoi e servizi relativi la superficie coperta non dovrà essere superiore al 2% della area disponibile: la restante area dovrà essere sistemata con alberature di alto fusto e prato.
- Per le attrezzature ed impianti coperti: $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$.
Le restanti aree libere dovranno essere sistemate con alberature di alto fusto e prato.

12 ZONA F₃

Tali aree costituiscono le parti del territorio destinate a parco privato; per le stesse dovrà essere garantita la destinazione d'uso prevista e non sarà possibile nessuna trasformazione urbanistica ed edilizia.

Sugli eventuali edifici attualmente esistenti saranno ammessi solo gli interventi previsti alle lettere b) e c) dell'art.9 della Legge n.10.