

NOVEMBRE 2022



CITTÀ DI ROSETO DEGLI ABRUZZI

PRG - VARIANTE PARZIALE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (ARTT. 5 E 22)

ELABORATO 2
MODIFICA NORMATIVA E QUADRO DI RAFFRONTO

SETTORE I – GOVERNO DEL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO
SERVIZIO I - GOVERNO DEL TERRITORIO

COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI
Piazza della Repubblica - 64026 Roseto degli Abruzzi (TE)
www.comune.roseto.te.it

Dirigente del Settore
Arch. Fabio Ciarallo

Funzionario p.o.
Ing. Riccardo Malatesta

MODIFICA NORMATIVA E QUADRO DI RAFFRONTO

NORME VIGENTI	NORME COMPARATE	NORME MODIFICATE
<p>Art. 5 – <u>Distanze e altezze</u></p> <p>a) Laddove non è previsto il ricorso all'intervento urbanistico preventivo e salvo quanto successivamente indicato per alcune zone e sulle tavole di P.R.G. assunte come P. di R., tra pareti finestrate di edifici di nuova costruzione e pareti di antistanti edifici esistenti è prescritta una distanza minima assoluta pari a 10 metri. Limitatamente alla zona "C" la distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto. Tale altezza opera anche ove una sola parete sia finestrata sempreché gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 metri.</p> <p>In ogni altro caso per gli edifici di nuova costruzione è prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La distanza sopra indicata va mantenuta anche nel caso in cui la parete antistante sia provvista di porticato la cui pilastratura va considerata alla stregua delle pareti.</p> <p><i>III comma lett. a): abrogato.</i></p> <p>Restano esclusi gli sporti dalle pareti quali cornicioni balconi, pensiline, ecc.</p> <p>In ogni caso dovranno essere rispettati i limiti imposti dal C.C.</p> <p>Il distacco minimo di un fabbricato di nuova costruzione, sia che abbia parete finestrata oppure no, rispetto al confine del lotto contiguo, deve essere pari ad un mezzo dell'altezza del fronte prospettante, fermo restante un distacco minimo assoluto di mt 5. –</p> <p>Tale distacco può essere ridotto solo quando esiste un preciso accordo tra i confinanti interessati, formalizzato con atto regolarmente registrato valevole per sé, eredi ed aventi causa con il quale si garantisce il rispetto di una distanza tra pareti finestrate non inferiore a ml. 10. –</p> <p>Le distanze minime dei fabbricati dai confini urbanistici, intesi solo quelli su aree assoggettate ad intervento pubblico, salvo allineamenti preesistenti, e ad eccezione delle sopraelevazioni, non devono essere inferiori a mt. 5,00. –</p> <p>Nel caso di pareti non finestrate poste a distanze inferiori rispetto a quelle prescritte dalle presenti norme non sono ammessi sporti eccezion fatta per i cornicioni dei tetti.</p> <p>Nel caso di edifici a filo strada sono consentite sporgenze nei limiti dell'ingombro del marciapiede esistente e comunque fino ad un massimo di ml. 1,50 e la quota dei balconi non deve essere inferiore a ml 3,50, misurati all'intradosso.</p> <p>L'accorpamento tra due o più edifici su lati confinanti risulta, in tutti i casi, possibile previo accordo tra le parti, formalizzato con atto pubblico regolarmente registrato e trascritto, valevole per sé, eredi ed aventi causa. In caso di intervento diretto la sagoma dei fabbricati prospettanti su strada, considerate in sezione trasversale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale (sede carrabile + marciapiedi) e per ordinata la misura.</p> <p>In caso di fabbricati ad angolo su strada di diversa larghezza, l'altezza massima consentita per la strada di maggiore larghezza può essere concessa per il prospetto sulla strada di larghezza minore fino ad un risvolto massimo di ml. 12. -</p> <p>b) Salvo quanto espressamente specificato per alcune zone e nella</p>	<p>Art. 5 – <u>Distanze e altezze</u></p> <p>a) Laddove non è previsto il ricorso all'intervento urbanistico preventivo e salvo quanto successivamente indicato per alcune zone e sulle tavole di P.R.G. assunte come P. di R., tra pareti finestrate di edifici di nuova costruzione e pareti di antistanti edifici esistenti è prescritta una distanza minima assoluta pari a 10 metri secondo quanto stabilito dall'art. 9 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444. Limitatamente alla zona "C" la distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto. Tale altezza opera anche ove una sola parete sia finestrata sempreché gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 metri.</p> <p>In ogni altro caso per gli edifici di nuova costruzione è prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La distanza sopra indicata va mantenuta anche nel caso in cui la parete antistante sia provvista di porticato la cui pilastratura va considerata alla stregua delle pareti.</p> <p><i>III comma lett. a): abrogato.</i></p> <p>Restano esclusi gli sporti dalle pareti quali cornicioni balconi, pensiline, ecc.</p> <p>In ogni caso dovranno essere rispettati i limiti imposti dal C.C.</p> <p>Il distacco minimo di un fabbricato di nuova costruzione, sia che abbia parete finestrata oppure no, rispetto al confine del lotto contiguo, deve essere pari ad un mezzo dell'altezza del fronte prospettante, fermo restante un distacco minimo assoluto di mt 5. –</p> <p>Tale distacco può essere ridotto solo quando esiste un preciso accordo tra i confinanti interessati, formalizzato con atto regolarmente registrato valevole per sé, eredi ed aventi causa con il quale si garantisce il rispetto di una distanza tra pareti finestrate non inferiore a ml. 10. –</p> <p>Le distanze minime dei fabbricati dai confini urbanistici, intesi solo quelli su aree assoggettate ad intervento pubblico, salvo allineamenti preesistenti, e ad eccezione delle sopraelevazioni, non devono essere inferiori a mt. 5,00. –</p> <p>Nel caso di pareti non finestrate poste a distanze inferiori rispetto a quelle prescritte dalle presenti norme non sono ammessi sporti eccezion fatta per i cornicioni dei tetti.</p> <p>Nel caso di edifici a filo strada sono consentite sporgenze nei limiti dell'ingombro del marciapiede esistente e comunque fino ad un massimo di ml. 1,50 e la quota dei balconi non deve essere inferiore a ml 3,50, misurati all'intradosso.</p> <p>L'accorpamento tra due o più edifici su lati confinanti risulta, in tutti i casi, possibile previo accordo tra le parti, formalizzato con atto pubblico regolarmente registrato e trascritto, valevole per sé, eredi ed aventi causa. In caso di intervento diretto la sagoma dei fabbricati prospettanti su strada, considerate in sezione trasversale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale (sede carrabile + marciapiedi) e per ordinata la misura.</p> <p>In caso di fabbricati ad angolo su strada di diversa larghezza, l'altezza massima consentita per la strada di maggiore larghezza può essere concessa per il prospetto sulla strada di larghezza minore fino ad un risvolto massimo di ml. 12. -</p>	<p>Art. 5 – <u>Distanze e altezze</u></p> <p>a) Laddove non è previsto il ricorso all'intervento urbanistico preventivo e salvo quanto successivamente indicato per alcune zone e sulle tavole di P.R.G. assunte come P. di R., tra pareti finestrate di edifici di nuova costruzione e pareti di antistanti edifici esistenti è prescritta una distanza minima assoluta secondo quanto stabilito dall'art. 9 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444. Limitatamente alla zona "C" la distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto. Tale altezza opera anche ove una sola parete sia finestrata sempreché gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 metri.</p> <p>La distanza sopra indicata va mantenuta anche nel caso in cui la parete antistante sia provvista di porticato la cui pilastratura va considerata alla stregua delle pareti.</p> <p><i>III comma lett. a): abrogato.</i></p> <p>Restano esclusi gli sporti dalle pareti quali cornicioni balconi, pensiline, ecc.</p> <p>In ogni caso dovranno essere rispettati i limiti imposti dal C.C.</p> <p>Il distacco minimo di un fabbricato di nuova costruzione, sia che abbia parete finestrata oppure no, rispetto al confine del lotto contiguo, deve essere pari ad un mezzo dell'altezza del fronte prospettante, fermo restante un distacco minimo assoluto di mt 5. –</p> <p>Tale distacco può essere ridotto solo quando esiste un preciso accordo tra i confinanti interessati, formalizzato con atto regolarmente registrato valevole per sé, eredi ed aventi causa con il quale si garantisce il rispetto di una distanza tra pareti finestrate non inferiore a ml. 10. –</p> <p>Le distanze minime dei fabbricati dai confini urbanistici, intesi solo quelli su aree assoggettate ad intervento pubblico, salvo allineamenti preesistenti, e ad eccezione delle sopraelevazioni, non devono essere inferiori a mt. 5,00.</p> <p>–</p> <p>Nel caso di pareti non finestrate poste a distanze inferiori rispetto a quelle prescritte dalle presenti norme non sono ammessi sporti eccezion fatta per i cornicioni dei tetti.</p> <p>Nel caso di edifici a filo strada sono consentite sporgenze nei limiti dell'ingombro del marciapiede esistente e comunque fino ad un massimo di ml. 1,50 e la quota dei balconi non deve essere inferiore a ml 3,50, misurati all'intradosso.</p> <p>L'accorpamento tra due o più edifici su lati confinanti risulta, in tutti i casi, possibile previo accordo tra le parti, formalizzato con atto pubblico regolarmente registrato e trascritto, valevole per sé, eredi ed aventi causa. In caso di intervento diretto la sagoma dei fabbricati prospettanti su strada, considerate in sezione trasversale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale (sede carrabile + marciapiedi) e per ordinata la misura.</p> <p>In caso di fabbricati ad angolo su strada di diversa larghezza, l'altezza massima consentita per la strada di maggiore larghezza può essere concessa per il prospetto sulla strada di larghezza minore fino ad un risvolto massimo di ml. 12. -</p> <p>b) Salvo quanto espressamente specificato per alcune zone e nella successiva lettera c, nelle zone di espansione la distanza tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata a fondo cieco al servizio dei singoli lotti), deve</p>

<p>successiva lettera c, la distanza tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata a fondo cieco al servizio dei singoli lotti), deve corrispondere alla larghezza della sede stradale (compresi i marciapiedi) maggiorata di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mt. 5 per lato per strade di larghezza inferiore a mt.7; - mt. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt.15; - mt. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15. <p>Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.</p> <p>c) Nelle aree edificate ed urbanizzate interne agli abitati, la distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale è di mt. 5, salvo allineamenti preesistenti. In considerazione dello stato di fatto e della disposizione degli edifici esistenti sono consentiti allineamenti su fronte strada anche lungo il ciglio stradale, ferma restando un marciapiede di larghezza minima come quelli esistenti.</p> <p>d) ... omissis...;</p> <p>e) ... omissis...;</p> <p>f) ... omissis...;</p>	<p>b) Salvo quanto espressamente specificato per alcune zone e nella successiva lettera c, nelle zone di espansione la distanza tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata a fondo cieco al servizio dei singoli lotti), deve corrispondere alla larghezza della sede stradale (compresi i marciapiedi) maggiorata di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mt. 5 per lato per strade di larghezza inferiore a mt.7; - mt. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt.15; - mt. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15. <p>Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.</p> <p>c) Nelle aree edificate ed urbanizzate interne agli abitati, la distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale è di mt. 5, salvo allineamenti preesistenti. In considerazione dello stato di fatto e della disposizione degli edifici esistenti sono consentiti allineamenti su fronte strada anche lungo il ciglio stradale, ferma restando un marciapiede di larghezza minima come quelli esistenti.</p> <p>d) ... omissis...;</p> <p>e) ... omissis...;</p> <p>f) ... omissis...;</p> <p>g) Al fine di promuovere la riqualificazione e rigenerazione urbana, gli interventi sugli edifici esistenti che prevedono la ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, come definita dall'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ii., possono beneficiare della possibilità di incremento volumetrico riconosciuta dallo strumento urbanistico generale comunale e/o dalle premialità di cui alle altre norme regionali e statali in materia di rigenerazione urbana (es. LR 49/2012, piano casa, ecc.).</p> <p>Resta fermo, per gli incrementi di volume o superficie realizzati in attuazione della presente lettera, il rispetto delle prescrizioni in materia di distanze ed altezze stabilite da norme nazionali, ivi compresi gli articoli 8 e 9 del D.M. n. 1444/68, fatta salva l'applicazione della deroga di cui all'art. 23-bis, comma 1-bis della L.R 18/1983 (come disposta dall'art. 2-bis, comma 1-ter del D.P.R. 380/2001 e nei limiti ivi consentiti).</p>	<p>corrispondere alla larghezza della sede stradale (compresi i marciapiedi) maggiorata di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mt. 5 per lato per strade di larghezza inferiore a mt.7; - mt. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt.15; - mt. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15. <p>Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.</p> <p>c) Nelle aree edificate ed urbanizzate interne agli abitati, la distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale è di mt. 5, salvo allineamenti preesistenti. In considerazione dello stato di fatto e della disposizione degli edifici esistenti sono consentiti allineamenti su fronte strada anche lungo il ciglio stradale, ferma restando un marciapiede di larghezza minima come quelli esistenti.</p> <p>d) ... omissis...;</p> <p>e) ... omissis...;</p> <p>f) ... omissis...;</p> <p>g) Al fine di promuovere la riqualificazione e rigenerazione urbana, gli interventi sugli edifici esistenti che prevedono la ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, come definita dall'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ii., possono beneficiare della possibilità di incremento volumetrico riconosciuta dallo strumento urbanistico generale comunale e/o dalle premialità di cui alle altre norme regionali e statali in materia di rigenerazione urbana (es. LR 49/2012, piano casa, ecc.).</p> <p>Resta fermo, per gli incrementi di volume o superficie realizzati in attuazione della presente lettera, il rispetto delle prescrizioni in materia di distanze ed altezze stabilite da norme nazionali, ivi compresi gli articoli 8 e 9 del D.M. n. 1444/68, fatta salva l'applicazione della deroga di cui all'art. 23-bis, comma 1-bis della L.R 18/1983 (come disposta dall'art. 2-bis, comma 1-ter del D.P.R. 380/2001 e nei limiti ivi consentiti).</p>
<p>Art. 22 – <u>Zona B. Ristrutturazione e completamento</u></p> <p>Comprende aree urbanizzate totalmente o parzialmente edificate. Le destinazioni d'uso consentite nella zona B nei limiti e condizioni riportate nelle specifiche sottozone sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Residenza; - Attività ricreative, religiose e culturali; - Attrezzature di servizio complementari alla residenza, compresi alberghi, pensioni e ristoranti; - Studi professionali; - Edifici di spettacolo; - Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza. <p>In considerazione, tuttavia, della particolare tessitura urbana comune a tutte le sottozone, al fine di conservare il carattere urbanistico ormai consolidatosi, in via generale valgono le seguenti norme:</p> <p>a) è consentita la sopraelevazione fino a due piani e per un'altezza massima di 7,50 ml, di tutti gli edifici monopiano in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria, per la sottozona di appartenenza a condizione che, ad opera compiuta la superficie edificabile complessiva non superi</p>	<p>Art. 22 – <u>Zona B. Ristrutturazione e completamento</u></p> <p>Comprende aree urbanizzate totalmente o parzialmente edificate. Le destinazioni d'uso consentite nella zona B nei limiti e condizioni riportate nelle specifiche sottozone sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Residenza; - Attività ricreative, religiose e culturali; - Attrezzature di servizio complementari alla residenza, compresi alberghi, pensioni e ristoranti; - Studi professionali; - Edifici di spettacolo; - Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza. <p>In considerazione, tuttavia, della particolare tessitura urbana comune a tutte le sottozone, al fine di conservare il carattere urbanistico ormai consolidatosi, in via generale valgono le seguenti norme:</p> <p>a) è consentita la sopraelevazione fino a due piani e per un'altezza massima di 7,50 ml, di tutti gli edifici monopiano, nei limiti della superficie occupata dal piano terra e in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria, per la sottozona di appartenenza a condizione che, ad opera compiuta: la</p>	<p>Art. 22 – <u>Zona B. Ristrutturazione e completamento</u></p> <p>Comprende aree urbanizzate totalmente o parzialmente edificate. Le destinazioni d'uso consentite nella zona B nei limiti e condizioni riportate nelle specifiche sottozone sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Residenza; - Attività ricreative, religiose e culturali; - Attrezzature di servizio complementari alla residenza, compresi alberghi, pensioni e ristoranti; - Studi professionali; - Edifici di spettacolo; - Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza. <p>In considerazione, tuttavia, della particolare tessitura urbana comune a tutte le sottozone, al fine di conservare il carattere urbanistico ormai consolidatosi, in via generale valgono le seguenti norme:</p> <p>a) è consentita la sopraelevazione fino a due piani di tutti gli edifici monopiano, nei limiti della superficie occupata dal piano terra e in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria, per la sottozona di appartenenza a condizione che, ad opera compiuta:</p>

mq 250 e che a piano terra vengano realizzati spazi per parcheggio così come indicato nell'art. 3-1 e secondo i dettami del vigente regolamento edilizio fermo restando i distacchi dal confine pari a 5,00 mt. ed una distanza di 10,00 dai fabbricati prospicienti. Sono consentite tamponature di portici esistenti alla data del 02 aprile 1968 a condizione che non venga superata la superficie massima consentita di 250 mq. in tal caso le vedute potranno essere realizzate solo nel caso siano rispettate le distanze minime previste dal codice civile. La sopraelevazione degli edifici ad un solo piano, alle condizioni sopra espresse, è consentita anche nel caso in cui dette costruzioni ricadano in sottozona dove è previsto il ricorso all'intervento urbanistico preventivo quando sia nei pressi di edificio a più piani. Fermo restando il rispetto dei limiti di distanza tra i fabbricati stabilito all'art. 9 del D.M. 1444/68, qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

b) *(lettera eliminata)*

c) In tutti gli altri casi non previsti al precedente punto a), il distacco minimo di un fabbricato (sia che abbia pareti finestrate oppure no) rispetto al confine del lotto contiguo, deve essere pari ad un 1/2 dell'altezza del fronte prospettante, fermo restando un distacco minimo assoluto di ml.5.00. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, come stabilito dall'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68. Tale distacco può essere ridotto solo nel caso che sia intercorso con il proprietario confinante un preciso accordo, valevole per sé, eredi ed aventi causa, con il quale si garantisce il rispetto di una distanza tra i fabbricati pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00. –

Il distacco minimo tra pareti che fronteggino edifici preesistenti, deve essere pari ad almeno l'altezza dell'edificio da costruire e comunque mai inferiore a ml. 10. –

È consentita una distanza pari ad 1/2 dell'altezza dell'edificio da costruire e, comunque, mai inferiore a ml. 6, quando ambedue i fabbricati si fronteggiano con pareti non finestrate; in questo caso, tuttavia, la distanza degli edifici di nuova costruzione dal confine del lotto, contiguo già edificato, dovrà essere almeno pari a ml.3,50. L'accorpamento tra due o più edifici di lotti confinanti risulta, in tutti i casi, possibile, previo accordo tra le parti, formalizzato, con atto regolarmente registrato e trascritto, valevole per sé, eredi ed aventi causa.

Sono in ogni caso ammesse, previo accordo tra le parti, costruzioni in aderenza sui lotti confinanti, nel caso di nuove costruzioni sono fatti salvi i diritti garantiti dal C.C. in materia di costruzioni in aderenza, a confine ecc...

La zona B si articola in 5 sottozone:

B1, B2, B3, B4, B5.

Per le quali in aggiunta a quelli di zona valgono gli indici ed i parametri urbanistici indicati in ciascuna di esse.

Per gli edifici alberghieri l'altezza degli edifici da realizzare nelle diverse sottozone B1, B2, B3 e B5 può raggiungere mt. 17,50 e la struttura articolata fino a 5 piani fuori terra, mentre per le sottozone B4 può raggiungere mt 13,50 e la struttura articolata su 4 piani fuori terra.

Gli edifici esistenti, nelle sottozone B5, aventi destinazione alberghiera, in caso di ampliamento e sopraelevazione possono usufruire di un incremento pari al 20% della superficie esistente, fino ad un massimo di mq. 250,00, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 9 punto 2) del D.M.

~~superficie edificabile complessiva non superi mq 250 e che a piano terra vengano realizzati spazi per parcheggio così come indicato nell'art. 3-1 e secondo i dettami del vigente regolamento edilizio fermo restando i distacchi dal confine pari a 5,00 mt. ed una distanza di 10,00 dai fabbricati prospicienti.~~

~~– l'altezza massima dell'edificio sia ≤ 7,50 m;~~

~~– la superficie edificabile complessiva sia ≤ 250 mq;~~

~~– al piano terra siano realizzati spazi per parcheggio così come indicato all'art. 3, lett. i);~~

~~– distacchi dal confine pari ad almeno 5,00 m;~~

~~– distanza di 10,00 m dai fabbricati prospicienti, nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/1968;~~

Sono consentite tamponature di portici **legittimamente** esistenti alla data del 02 aprile 1968 a condizione che non venga superata la superficie massima consentita di 250 mq. ~~in tal caso le vedute potranno essere realizzate solo nel caso siano rispettate le distanze minime previste dal codice civile.~~ La sopraelevazione degli edifici ad un solo piano, alle condizioni sopra espresse, è consentita anche nel caso in cui dette costruzioni ricadano in sottozona dove è previsto il ricorso all'intervento urbanistico preventivo quando sia nei pressi di edificio a più piani. ~~Fermo restando il rispetto dei limiti di distanza tra i fabbricati stabilito all'art. 9 del D.M. 1444/68, qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.~~ Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

b) *(lettera eliminata)*

c) In tutti gli altri casi non previsti al precedente punto a), il distacco minimo di un fabbricato (sia che abbia pareti finestrate oppure no) rispetto al confine del lotto contiguo, deve essere pari ad ~~un 1/2 dell'altezza del fronte prospettante, fermo restando un distacco minimo assoluto di~~ **almeno ml. 5.00 e fermo restando una distanza minima tra edifici non inferiore a 10 m, nel rispetto dell'art. 9 del D.M 1444/1968.** Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, come stabilito dall'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68. Tale distacco può essere ridotto solo nel caso che sia intercorso con il proprietario confinante un preciso accordo, valevole per sé, eredi ed aventi causa, con il quale si garantisce il rispetto di una distanza tra i fabbricati ~~pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00,~~ **nel rispetto dell'art. 9 del D.M 1444/1968.** –

~~Il distacco minimo tra pareti che fronteggino edifici preesistenti, deve essere pari ad almeno l'altezza dell'edificio da costruire e comunque mai inferiore a ml. 10. –~~

~~È consentita una distanza pari ad 1/2 dell'altezza dell'edificio da costruire e, comunque, mai inferiore a ml. 6, quando ambedue i fabbricati si fronteggiano con pareti non finestrate; in questo caso, tuttavia, la distanza degli edifici di nuova costruzione dal confine del lotto, contiguo già edificato, dovrà essere almeno pari a ml.3,50.~~ L'accorpamento tra due o più edifici di **nuova costruzione, da realizzare su** lotti confinanti, risulta, in tutti i casi, possibile, previo accordo tra le parti, formalizzato, con atto regolarmente registrato e trascritto, valevole per sé, eredi ed aventi causa.

L'accorpamento di un edificio di nuova costruzione ad un edificio esistente posizionato sul confine o a distanza inferiore al minimo stabilito dal Codice Civile è possibile nel rispetto dei disposti degli art.

– l'altezza massima dell'edificio sia ≤ 7,50 m;

– la superficie edificabile complessiva sia ≤ 250 mq;

– al piano terra siano realizzati spazi per parcheggio così come indicato all'art. 3, lett. i);

– distacchi dal confine pari ad almeno 5,00 m;

– distanza di 10,00 m dai fabbricati prospicienti, nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/1968;

Sono consentite tamponature di portici legittimamente esistenti a condizione che non venga superata la superficie massima consentita di 250 mq.

La sopraelevazione degli edifici ad un solo piano, alle condizioni sopra espresse, è consentita anche nel caso in cui dette costruzioni ricadano in sottozona dove è previsto il ricorso all'intervento urbanistico preventivo quando sia nei pressi di edificio a più piani.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

b) *(lettera eliminata)*

c) In tutti gli altri casi non previsti al precedente punto a), il distacco minimo di un fabbricato (sia che abbia pareti finestrate oppure no) rispetto al confine del lotto contiguo, deve essere pari ad almeno ml. 5.00 e fermo restando una distanza minima tra edifici non inferiore a 10 m, nel rispetto dell'art. 9 del D.M 1444/1968. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, come stabilito dall'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68. Tale distacco può essere ridotto solo nel caso che sia intercorso con il proprietario confinante un preciso accordo, valevole per sé, eredi ed aventi causa, con il quale si garantisce il rispetto di una distanza tra i fabbricati non inferiore a ml. 10,00, nel rispetto dell'art. 9 del D.M 1444/1968. –

L'accorpamento tra due o più edifici di nuova costruzione, da realizzare su lotti confinanti, risulta, in tutti i casi, possibile, previo accordo tra le parti, formalizzato, con atto regolarmente registrato e trascritto, valevole per sé, eredi ed aventi causa.

L'accorpamento di un edificio di nuova costruzione ad un edificio esistente posizionato sul confine o a distanza inferiore al minimo stabilito dal Codice Civile è possibile nel rispetto dei disposti degli art. 874 e seguenti del Codice Civile e nel rispetto delle norme sismiche. In tutti i casi è consentita la fabbricazione fino all'altezza della costruzione esistente adiacente, senza necessità di autorizzazione del confinante. L'eventuale prosecuzione in sopraelevazione può avvenire solo con accordo registrato e trascritto valevole tra le parti, eredi ed aventi causa.

La zona B si articola in 5 sottozone:

B1, B2, B3, B4, B5.

Per le quali in aggiunta a quelli di zona valgono gli indici ed i parametri urbanistici indicati in ciascuna di esse.

Per gli edifici alberghieri l'altezza degli edifici da realizzare nelle diverse sottozone B1, B2, B3 e B5 può raggiungere mt. 17,50 e la struttura articolata fino a 5 piani fuori terra, mentre per le sottozone B4 può raggiungere mt 13,50 e la struttura articolata su 4 piani fuori terra.

Gli edifici esistenti, nelle sottozone B5, aventi destinazione alberghiera, in caso di ampliamento e sopraelevazione possono usufruire di un incremento pari al 20% della superficie esistente, fino ad un massimo di mq. 250,00, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 9 punto 2) del D.M. 02.04.1968 n. 1444, relativamente ai limiti di distanza tra fabbricati ed esteso alle strutture ricadenti in tutte le zone B. Tale intervento una tantum è esteso anche agli edifici che abbiano utilizzato indici di P.R.G. maggiorati, rimanendo invece l'esclusione degli edifici che abbiano

02.04.1968 n. 1444, relativamente ai limiti di distanza tra fabbricati ed esteso alle strutture ricadenti in tutte le zone B. Tale intervento una tantum è esteso anche agli edifici che abbiano utilizzato indici di P.R.G. maggiorati, rimanendo invece l'esclusione degli edifici che abbiano utilizzato una tantum o interventi in deroga ai limiti superiori a quelli indicati (20% e 250 mq per ogni edificio).

La normativa così modificata si applica esclusivamente ad edifici alberghieri esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione della variante normativa avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 02.07.2002; per gli altri interventi valgono le norme del vigente P.R.G. sia per quanto ad altezze, sia per quanto ad indice di edificabilità fondiaria che a destinazioni d'uso. Per quanto attiene agli aumenti delle altezze e alla riduzione delle distanze, le stesse possono essere applicate secondo le procedure di cui agli artt. 8 e 9 del D.M. 1444/68 e previa redazione di specifico Piano Attuativo con previsioni planivolumetriche da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

Nelle zone B4 è possibile derogare il limite massimo di destinazione prevista a prevalenza residenziale potendosi comunque realizzare edifici completamente alberghieri.

In tutti i casi sopra indicati l'impegno al mantenimento dell'uso alberghiero deve esistere attraverso specifico atto unilaterale d'obbligo regolarmente registrato e trascritto a cura e spese del titolare dell'albergo.

- Sottozona B1: Ristrutturazione Direzionale.

Interessa le parti centrali del Capoluogo in cui l'edificato esistente raggiunge elevati gradi di obsolescenza e la polverizzazione delle proprietà consiglia di ricorrere all'intervento urbanistico preventivo.

Le destinazioni d'uso ammissibili devono essere per un minimo del 50% a carattere direzionale.

L'edificazione è condizionata alla formazione ed approvazione di un piano particolareggiato, ovvero, di un piano di recupero esteso a tutta la sottozona.

Le zone soggette ad intervento pubblico dovranno attuarsi entro tre anni dall'entrata in vigore del nuovo P.R.G.; trascorso tale periodo, potranno essere i privati ad operare con P.d.L. su sub compartimenti delimitati da viabilità pubblica nel rispetto della normativa vigente.

Nella formazione del P.P. o del P.R. si devono garantire accessi pedonali e carrabili ai lotti edificabili, nonché parcheggi nella misura prescritta nell'art. 3 delle presenti norme.

L'indice di utilizzazione territoriale è pari a 14.000 mq/ha.

La superficie fondiaria non deve essere superiore all'85% di quella territoriale e la restante parte deve essere destinata, oltre che alla viabilità ed al parcheggio, a verde attrezzato e servizi.

Gli edifici non possono superare l'altezza massima di mt. 17,50 e di avere più di cinque piani fuori terra compreso il piano terra.

In attesa di P.P. o P.R. nell'ambito della perimetrazione è consentito, sugli edifici esistenti l'intervento diretto con indice fondiario pari a 0.70 mq/mq e nei limiti fissati dalle norme di carattere generali indicate per la zona B.

In nessun caso, in mancanza di strumento attuativo, è consentita la modifica delle destinazioni d'uso esistenti ai sensi della legge 457/78.

Il perimetro della sottozona B1 costituisce perimetro di zona di recupero ai sensi della legge 457/78.

- Sottozona B2: Ristrutturazione.

Nella zona B2 il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto.

874 e seguenti del Codice Civile e nel rispetto delle norme sismiche. In tutti i casi è consentita la fabbricazione fino all'altezza della costruzione esistente adiacente, senza necessità di autorizzazione del confinante. L'eventuale prosecuzione in sovrapposizione può avvenire solo con accordo registrato e trascritto valevole tra le parti, eredi ed aventi causa.

~~Sono in ogni caso ammesse, previo accordo tra le parti, costruzioni in aderenza sui lotti confinanti, nel caso di nuove costruzioni sono fatti salvi i diritti garantiti dal C.C. in materia di costruzioni in aderenza, a confine ecc...~~

La zona B si articola in 5 sottozone:

B1, B2, B3, B4, B5.

Per le quali in aggiunta a quelli di zona valgono gli indici ed i parametri urbanistici indicati in ciascuna di esse.

Per gli edifici alberghieri l'altezza degli edifici da realizzare nelle diverse sottozone B1, B2, B3 e B5 può raggiungere mt. 17,50 e la struttura articolata fino a 5 piani fuori terra, mentre per le sottozone B4 può raggiungere mt 13,50 e la struttura articolata su 4 piani fuori terra.

Gli edifici esistenti, nelle sottozone B5, aventi destinazione alberghiera, in caso di ampliamento e sopraelevazione possono usufruire di un incremento pari al 20% della superficie esistente, fino ad un massimo di mq. 250,00, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 9 punto 2) del D.M. 02.04.1968 n. 1444, relativamente ai limiti di distanza tra fabbricati ed esteso alle strutture ricadenti in tutte le zone B. Tale intervento una tantum è esteso anche agli edifici che abbiano utilizzato indici di P.R.G. maggiorati, rimanendo invece l'esclusione degli edifici che abbiano utilizzato una tantum o interventi in deroga ai limiti superiori a quelli indicati (20% e 250 mq per ogni edificio).

La normativa così modificata si applica esclusivamente ad edifici alberghieri esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione della variante normativa avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 02.07.2002; per gli altri interventi valgono le norme del vigente P.R.G. sia per quanto ad altezze, sia per quanto ad indice di edificabilità fondiaria che a destinazioni d'uso. Per quanto attiene agli aumenti delle altezze e alla riduzione delle distanze, le stesse possono essere applicate secondo le procedure di cui agli artt. 8 e 9 del D.M. 1444/68 e previa redazione di specifico Piano Attuativo con previsioni planivolumetriche da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

Nelle zone B4 è possibile derogare il limite massimo di destinazione prevista a prevalenza residenziale potendosi comunque realizzare edifici completamente alberghieri.

In tutti i casi sopra indicati l'impegno al mantenimento dell'uso alberghiero deve esistere attraverso specifico atto unilaterale d'obbligo regolarmente registrato e trascritto a cura e spese del titolare dell'albergo.

- Sottozona B1: Ristrutturazione Direzionale.

Interessa le parti centrali del Capoluogo in cui l'edificato esistente raggiunge elevati gradi di obsolescenza e la polverizzazione delle proprietà consiglia di ricorrere all'intervento urbanistico preventivo.

Le destinazioni d'uso ammissibili devono essere per un minimo del 50% a carattere direzionale.

L'edificazione è condizionata alla formazione ed approvazione di un piano particolareggiato, ovvero, di un piano di recupero esteso a tutta la sottozona.

Le zone soggette ad intervento pubblico dovranno attuarsi entro tre anni dall'entrata in vigore del nuovo P.R.G.; trascorso tale periodo, potranno essere i privati ad operare con P.d.L. su sub compartimenti delimitati da

utilizzato una tantum o interventi in deroga ai limiti superiori a quelli indicati (20% e 250 mq per ogni edificio).

La normativa così modificata si applica esclusivamente ad edifici alberghieri esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione della variante normativa avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 02.07.2002; per gli altri interventi valgono le norme del vigente P.R.G. sia per quanto ad altezze, sia per quanto ad indice di edificabilità fondiaria che a destinazioni d'uso. Per quanto attiene agli aumenti delle altezze e alla riduzione delle distanze, le stesse possono essere applicate secondo le procedure di cui agli artt. 8 e 9 del D.M. 1444/68 e previa redazione di specifico Piano Attuativo con previsioni planivolumetriche da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

Nelle zone B4 è possibile derogare il limite massimo di destinazione prevista a prevalenza residenziale potendosi comunque realizzare edifici completamente alberghieri.

In tutti i casi sopra indicati l'impegno al mantenimento dell'uso alberghiero deve esistere attraverso specifico atto unilaterale d'obbligo regolarmente registrato e trascritto a cura e spese del titolare dell'albergo.

- Sottozona B1: Ristrutturazione Direzionale.

Interessa le parti centrali del Capoluogo in cui l'edificato esistente raggiunge elevati gradi di obsolescenza e la polverizzazione delle proprietà consiglia di ricorrere all'intervento urbanistico preventivo.

Le destinazioni d'uso ammissibili devono essere per un minimo del 50% a carattere direzionale.

L'edificazione è condizionata alla formazione ed approvazione di un piano particolareggiato, ovvero, di un piano di recupero esteso a tutta la sottozona.

Le zone soggette ad intervento pubblico dovranno attuarsi entro tre anni dall'entrata in vigore del nuovo P.R.G.; trascorso tale periodo, potranno essere i privati ad operare con P.d.L. su sub compartimenti delimitati da viabilità pubblica nel rispetto della normativa vigente.

Nella formazione del P.P. o del P.R. si devono garantire accessi pedonali e carrabili ai lotti edificabili, nonché parcheggi nella misura prescritta nell'art. 3 delle presenti norme.

L'indice di utilizzazione territoriale è pari a 14.000 mq/ha.

La superficie fondiaria non deve essere superiore all'85% di quella territoriale e la restante parte deve essere destinata, oltre che alla viabilità ed al parcheggio, a verde attrezzato e servizi.

Gli edifici non possono superare l'altezza massima di mt. 17,50 e di avere più di cinque piani fuori terra compreso il piano terra.

In attesa di P.P. o P.R. nell'ambito della perimetrazione è consentito, sugli edifici esistenti l'intervento diretto con indice fondiario pari a 0.70 mq/mq e nei limiti fissati dalle norme di carattere generali indicate per la zona B.

In nessun caso, in mancanza di strumento attuativo, è consentita la modifica delle destinazioni d'uso esistenti ai sensi della legge 457/78.

Il perimetro della sottozona B1 costituisce perimetro di zona di recupero ai sensi della legge 457/78.

- Sottozona B2: Ristrutturazione.

Nella zona B2 il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto.

È consentita l'edificazione di edifici isolati e di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica entro i seguenti limiti:

- indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,70 mq/mq;
- altezza massima ml. 14,50;
- gli spazi non edificati all'interno dei singoli lotti devono essere

<p>È consentita l'edificazione di edifici isolati e di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica entro i seguenti limiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,70 mq/mq; - altezza massima ml. 14,50; - gli spazi non edificati all'interno dei singoli lotti devono essere attrezzati a giardino; - in caso di accorpamenti e di soluzioni architettoniche unitarie, l'indice di utilizzazione fondiaria è elevata a 1,0 mq/mq; - parcheggi come da art. 3; - standards come da art. 7; - <p>Il perimetro della sottozona B2 costituisce perimetro di zona di recupero ai sensi della legge 457/78 come da disposizioni riportate in via generale per la zona B.</p> <p>Le distanze dagli edifici e dai confini sono quelle fissate precedentemente per le zone B in generale.</p> <p>- <u>Sottozona B3: Completamento.</u></p> <p>Interessa zone residenziali limitrofe alle zone interessate all'edificazione, sufficientemente dotate di opere di urbanizzazione.</p> <p>Nella sottozona B3, il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto e su comparti di progettazione unitaria ex art. 26 legge regionale 12/3/83, n° 18.</p> <p>È consentita l'edificazione di edifici isolati e intervento di ristrutturazione edilizia ed urbanistica entro i seguenti limiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indici di utilizzazione fondiaria pari a 0,50 mq/mq; - altezza massima ml. 10,50. <p>Le aree sulle quali insistono edifici al momento dell'adozione delle presenti norme, le cui dimensioni non possono eccedere quelle dell'ingombro dell'edificio originario maggiorato di ml. 6.00 per lato, possono essere enucleate dai comparti e per la loro immediata utilizzazione resteranno validi solo gli indici e le prescrizioni della sottozona.</p> <p>Le distanze dagli edifici e dai confini sono quelle fissate precedentemente per la zona B in generale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi come da art. 3; <p>- <u>Sottozona B4: Completamento frazioni.</u></p> <p>Interessa i centri ed i nuclei abitati delle frazioni che sono sufficientemente dotate di opere di urbanizzazione. Nelle sottozone B4 il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto, e su comparti a progettazione unitaria, ex art. 28 L.R. n° 18/83.</p> <p>È consentita l'edificazione di edifici isolati a carattere prevalentemente residenziale e di interventi di ristrutturazione edilizia entro i seguenti limiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,40 mq/mq; (nella sottozona di Voltarrostro, perimetrata sulla tavola 13 del P.R.G. l'indice è di 0,60 mq/mq.) - altezza massima ml. 10,50; - gli spazi non edificati all'interno dei singoli lotti devono essere attrezzati a giardino; - in caso di accorpamenti e di soluzioni architettoniche unitarie, l'indice di utilizzazione fondiaria è elevato a 0,55 mq/mq. <p>Le distanze dagli edifici e dai confini sono quelle fissate precedentemente per le zone B in generale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcheggi come da art. 3; <p>Il perimetro della sottozona B4 costituisce perimetro di zona di recupero</p>	<p>viabilità pubblica nel rispetto della normativa vigente.</p> <p>Nella formazione del P.P. o del P.R. si devono garantire accessi pedonali e carrabili ai lotti edificabili, nonché parcheggi nella misura prescritta nell'art. 3 delle presenti norme.</p> <p>L'indice di utilizzazione territoriale è pari a 14.000 mq/ha.</p> <p>La superficie fondiaria non deve essere superiore all'85% di quella territoriale e la restante parte deve essere destinata, oltre che alla viabilità ed al parcheggio, a verde attrezzato e servizi.</p> <p>Gli edifici non possono superare l'altezza massima di mt. 17,50 e di avere più di cinque piani fuori terra compreso il piano terra.</p> <p>In attesa di P.P. o P.R. nell'ambito della perimetrazione è consentito, sugli edifici esistenti l'intervento diretto con indice fondiario pari a 0.70 mq/mq e nei limiti fissati dalle norme di carattere generali indicate per la zona B.</p> <p>In nessun caso, in mancanza di strumento attuativo, è consentita la modifica delle destinazioni d'uso esistenti ai sensi della legge 457/78.</p> <p>Il perimetro della sottozona B1 costituisce perimetro di zona di recupero ai sensi della legge 457/78.</p> <p>- <u>Sottozona B2: Ristrutturazione.</u></p> <p>Nella zona B2 il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto.</p> <p>È consentita l'edificazione di edifici isolati e di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica entro i seguenti limiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,70 mq/mq; - altezza massima ml. 14,50; - gli spazi non edificati all'interno dei singoli lotti devono essere attrezzati a giardino; - in caso di accorpamenti e di soluzioni architettoniche unitarie, l'indice di utilizzazione fondiaria è elevata a 1,0 mq/mq; - parcheggi come da art. 3; - standards come da art. 7; - <p>Il perimetro della sottozona B2 costituisce perimetro di zona di recupero ai sensi della legge 457/78 come da disposizioni riportate in via generale per la zona B.</p> <p>Le distanze dagli edifici e dai confini sono quelle fissate precedentemente per le zone B in generale.</p> <p>- <u>Sottozona B3: Completamento.</u></p> <p>Interessa zone residenziali limitrofe alle zone interessate all'edificazione, sufficientemente dotate di opere di urbanizzazione.</p> <p>Nella sottozona B3, il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto e su comparti di progettazione unitaria ex art. 26 legge regionale 12/3/83, n° 18.</p> <p>È consentita l'edificazione di edifici isolati e intervento di ristrutturazione edilizia ed urbanistica entro i seguenti limiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indici di utilizzazione fondiaria pari a 0,50 mq/mq; - altezza massima ml. 10,50. <p>Le aree sulle quali insistono edifici al momento dell'adozione delle presenti norme, le cui dimensioni non possono eccedere quelle dell'ingombro dell'edificio originario maggiorato di ml. 6.00 per lato, possono essere enucleate dai comparti e per la loro immediata utilizzazione resteranno validi solo gli indici e le prescrizioni della sottozona.</p> <p>Le distanze dagli edifici e dai confini sono quelle fissate precedentemente per la zona B in generale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi come da art. 3; <p>- <u>Sottozona B4: Completamento frazioni.</u></p> <p>Interessa i centri ed i nuclei abitati delle frazioni che sono sufficientemente dotate di opere di urbanizzazione. Nelle sottozone B4 il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto, e su comparti a progettazione unitaria, ex art. 28 L.R. n° 18/83.</p> <p>È consentita l'edificazione di edifici isolati a carattere prevalentemente residenziale e di interventi di ristrutturazione edilizia entro i seguenti limiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,40 mq/mq; (nella sottozona di Voltarrostro, perimetrata sulla tavola 13 del P.R.G. l'indice è di 0,60 mq/mq.) - altezza massima ml. 10,50; - gli spazi non edificati all'interno dei singoli lotti devono essere attrezzati a giardino; - in caso di accorpamenti e di soluzioni architettoniche unitarie, l'indice di utilizzazione fondiaria è elevato a 0,55 mq/mq. <p>Le distanze dagli edifici e dai confini sono quelle fissate precedentemente per le zone B in generale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcheggi come da art. 3; <p>Il perimetro della sottozona B4 costituisce perimetro di zona di recupero ai sensi della legge 457/78.</p> <p>Le aree sulle quali insistono edifici al momento della adozione delle presenti norme, le cui dimensioni non possono eccedere quelle dell'ingombro dell'edificio originario maggiorato di ml. 6,00 per lato, possono essere enucleate dai comparti e per la loro immediata utilizzazione restano validi solo gli indici e le prescrizioni della sottozona.</p> <p>Nelle zone B4 è possibile derogare il limite massimo di destinazione</p>	<p>attrezzati a giardino;</p> <ul style="list-style-type: none"> - in caso di accorpamenti e di soluzioni architettoniche unitarie, l'indice di utilizzazione fondiaria è elevata a 1,0 mq/mq; - parcheggi come da art. 3; - standards come da art. 7; - <p>Il perimetro della sottozona B2 costituisce perimetro di zona di recupero ai sensi della legge 457/78 come da disposizioni riportate in via generale per la zona B.</p> <p>Le distanze dagli edifici e dai confini sono quelle fissate precedentemente per le zone B in generale.</p> <p>- <u>Sottozona B3: Completamento.</u></p> <p>Interessa zone residenziali limitrofe alle zone interessate all'edificazione, sufficientemente dotate di opere di urbanizzazione.</p> <p>Nella sottozona B3, il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto e su comparti di progettazione unitaria ex art. 26 legge regionale 12/3/83, n° 18.</p> <p>È consentita l'edificazione di edifici isolati e intervento di ristrutturazione edilizia ed urbanistica entro i seguenti limiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indici di utilizzazione fondiaria pari a 0,50 mq/mq; - altezza massima ml. 10,50. <p>Le aree sulle quali insistono edifici al momento dell'adozione delle presenti norme, le cui dimensioni non possono eccedere quelle dell'ingombro dell'edificio originario maggiorato di ml. 6.00 per lato, possono essere enucleate dai comparti e per la loro immediata utilizzazione resteranno validi solo gli indici e le prescrizioni della sottozona.</p> <p>Le distanze dagli edifici e dai confini sono quelle fissate precedentemente per la zona B in generale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi come da art. 3; <p>- <u>Sottozona B4: Completamento frazioni.</u></p> <p>Interessa i centri ed i nuclei abitati delle frazioni che sono sufficientemente dotate di opere di urbanizzazione. Nelle sottozone B4 il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto, e su comparti a progettazione unitaria, ex art. 28 L.R. n° 18/83.</p> <p>È consentita l'edificazione di edifici isolati a carattere prevalentemente residenziale e di interventi di ristrutturazione edilizia entro i seguenti limiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,40 mq/mq; (nella sottozona di Voltarrostro, perimetrata sulla tavola 13 del P.R.G. l'indice è di 0,60 mq/mq.) - altezza massima ml. 10,50; - gli spazi non edificati all'interno dei singoli lotti devono essere attrezzati a giardino; - in caso di accorpamenti e di soluzioni architettoniche unitarie, l'indice di utilizzazione fondiaria è elevato a 0,55 mq/mq. <p>Le distanze dagli edifici e dai confini sono quelle fissate precedentemente per le zone B in generale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcheggi come da art. 3; <p>Il perimetro della sottozona B4 costituisce perimetro di zona di recupero ai sensi della legge 457/78.</p> <p>Le aree sulle quali insistono edifici al momento della adozione delle presenti norme, le cui dimensioni non possono eccedere quelle dell'ingombro dell'edificio originario maggiorato di ml. 6,00 per lato, possono essere enucleate dai comparti e per la loro immediata utilizzazione restano validi solo gli indici e le prescrizioni della sottozona.</p> <p>Nelle zone B4 è possibile derogare il limite massimo di destinazione</p>
--	--	---

ai sensi della legge 457/78.

Le aree sulle quali insistono edifici al momento della adozione delle presenti norme, le cui dimensioni non possono eccedere quelle dell'ingombro dell'edificio originario maggiorato di ml. 6,00 per lato, possono essere enucleate dai comparti e per la loro immediata utilizzazione restano validi solo gli indici e le prescrizioni della sottozona. Nelle zone B4 è possibile derogare il limite massimo di destinazione prevista a prevalenza residenziale potendosi comunque realizzare edifici completamente alberghieri.

– Sottozona B5: zone a case isolate a turistico alberghiera o conduzione familiare

La sottozona comprende le aree interposte fra la ferrovia ed il lungomare sia nel capoluogo che nella sua immediata periferia.

Nella sottozona B5 il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto eccezion fatta per le aree comprese nei comparti a progettazione unitaria di P.R.G. (tavv. n° 13a 14a 15a).

Nella sottozona è consentita l'edificazione di edifici isolati a carattere residenziale e/o turistico alberghiero, di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica entro i seguenti limiti:

- indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,55 mq/mq;
- altezza massima 7,50 più attico fino a 20 mt. dalla linea urbanistica prospiciente il lungomare e delimitante la sottozona B5 a 10,50 ml. nelle zone retrostanti;
- gli spazi non edificati all'interno di singoli lotti devono essere attrezzati a giardino.

Nelle zone poste a 30 mt. dal lungomare in caso di accorpamenti e di soluzioni architettoniche unitarie l'indice di utilizzazione fondiaria è elevato a 0,65 mq/mq.

Nel caso di utilizzazione turistica alberghiera dovranno essere previsti parcheggi nella misura di 25 mq ogni 50 mq di superficie utile di pavimento e l'Uf è aumentato del 50%.

- Altezza massima ml. 13,50;

Le distanze dagli edifici e dai confini sono quelle fissate precedentemente per le zone B in generale.

- Parcheggi come da art. 3;

Nelle sottozone B5 contraddistinte con asterisco sulle tavole di P.R.G., almeno il 40% della superficie edificabile dovrà avere destinazione turistica-alberghiera: alberghi, pensioni ed attrezzature turistico-ricreative. Tali edifici dovranno mantenere la destinazione d'uso mediante atto registrato e trascritto.

Le aree sulle quali insistono edifici al momento della adozione delle presenti norme, le cui dimensioni non possono eccedere quelle dell'ingombro dell'edificio originario maggiorato di ml. 6,00 per lato, possono essere enucleate dai comparti e per la loro immediata utilizzazione restano validi solo gli indici e le prescrizioni della sottozona.

Gli edifici esistenti nella sottozona, aventi destinazione alberghiera, in caso di ampliamento o sopraelevazione, possono usufruire di un incremento pari al 20% della superficie utile esistente, fino ad un massimo di mq 250, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 9 punto 2) del D.M. 02.04.1968 n. 1444, relativamente ai limiti di distanza tra fabbricati.

– Sottozona B6: ristrutturazione delle ex aree a servizi

Indice edificabilità area: 1 mq/mq (edificabilità totale pari a mq 11.516,00,

– Sottozona B4: Completamento frazioni.

Interessa i centri ed i nuclei abitati delle frazioni che sono sufficientemente dotate di opere di urbanizzazione. Nelle sottozone B4 il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto, e su comparti a progettazione unitaria, ex art. 28 L.R. n° 18/83.

È consentita l'edificazione di edifici isolati a carattere prevalentemente residenziale e di interventi di ristrutturazione edilizia entro i seguenti limiti:

- indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,40 mq/mq; (nella sottozona di Voltarrostro, perimetrata sulla tavola 13 del P.R.G. l'indice è di 0,60 mq/mq.)
- altezza massima ml. 10,50;
- gli spazi non edificati all'interno dei singoli lotti devono essere attrezzati a giardino;
- in caso di accorpamenti e di soluzioni architettoniche unitarie, l'indice di utilizzazione fondiaria è elevato a 0,55 mq/mq.

Le distanze dagli edifici e dai confini sono quelle fissate precedentemente per le zone B in generale.

- Parcheggi come da art. 3;

Il perimetro della sottozona B4 costituisce perimetro di zona di recupero ai sensi della legge 457/78.

Le aree sulle quali insistono edifici al momento della adozione delle presenti norme, le cui dimensioni non possono eccedere quelle dell'ingombro dell'edificio originario maggiorato di ml. 6,00 per lato, possono essere enucleate dai comparti e per la loro immediata utilizzazione restano validi solo gli indici e le prescrizioni della sottozona.

Nelle zone B4 è possibile derogare il limite massimo di destinazione prevista a prevalenza residenziale potendosi comunque realizzare edifici completamente alberghieri.

– Sottozona B5: zone a case isolate a turistico alberghiera o conduzione familiare

La sottozona comprende le aree interposte fra la ferrovia ed il lungomare sia nel capoluogo che nella sua immediata periferia.

Nella sottozona B5 il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto eccezion fatta per le aree comprese nei comparti a progettazione unitaria di P.R.G. (tavv. n° 13a 14a 15a).

Nella sottozona è consentita l'edificazione di edifici isolati a carattere residenziale e/o turistico alberghiero, di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica entro i seguenti limiti:

- indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,55 mq/mq;
- altezza massima ~~7,50 più attico fino a 20 mt. dalla linea urbanistica prospiciente il lungomare e delimitante la sottozona B5 a~~ 10,50 ml. ~~nelle zone retrostanti;~~
- gli spazi non edificati all'interno di singoli lotti devono essere attrezzati a giardino.

Nelle zone poste a 30 mt. dal lungomare (**misurata dal muro di delimitazione del lungomare posto ad est**) in caso di accorpamenti e di soluzioni architettoniche unitarie l'indice di utilizzazione fondiaria è elevato a 0,65 mq/mq.

Nel caso di utilizzazione turistica alberghiera dovranno essere previsti parcheggi nella misura di 25 mq ogni 50 mq di superficie utile di pavimento e l'Uf è aumentato del 50%.

- Altezza massima ml. 13,50;

Le distanze dagli edifici e dai confini sono quelle fissate precedentemente per le zone B in generale.

prevista a prevalenza residenziale potendosi comunque realizzare edifici completamente alberghieri.

– Sottozona B5: zone a case isolate a turistico alberghiera o conduzione familiare

La sottozona comprende le aree interposte fra la ferrovia ed il lungomare sia nel capoluogo che nella sua immediata periferia.

Nella sottozona B5 il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto eccezion fatta per le aree comprese nei comparti a progettazione unitaria di P.R.G. (tavv. n° 13a 14a 15a).

Nella sottozona è consentita l'edificazione di edifici isolati a carattere residenziale e/o turistico alberghiero, di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica entro i seguenti limiti:

- indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,55 mq/mq;
- altezza massima 10,50 ml.;
- gli spazi non edificati all'interno di singoli lotti devono essere attrezzati a giardino.

Nelle zone poste a 30 mt. dal lungomare (misurata dal muro di delimitazione del lungomare posto ad est) in caso di accorpamenti e di soluzioni architettoniche unitarie l'indice di utilizzazione fondiaria è elevato a 0,65 mq/mq.

Nel caso di utilizzazione turistica alberghiera dovranno essere previsti parcheggi nella misura di 25 mq ogni 50 mq di superficie utile di pavimento e l'Uf è aumentato del 50%.

- Altezza massima ml. 13,50;

Le distanze dagli edifici e dai confini sono quelle fissate precedentemente per le zone B in generale.

- Parcheggi come da art. 3;

Nelle sottozone B5 contraddistinte con asterisco sulle tavole di P.R.G., almeno il 40% della superficie edificabile dovrà avere destinazione turistica-alberghiera: alberghi, pensioni ed attrezzature turistico-ricreative. Tali edifici dovranno mantenere la destinazione d'uso mediante atto registrato e trascritto.

Le aree sulle quali insistono edifici al momento della adozione delle presenti norme, le cui dimensioni non possono eccedere quelle dell'ingombro dell'edificio originario maggiorato di ml. 6,00 per lato, possono essere enucleate dai comparti e per la loro immediata utilizzazione restano validi solo gli indici e le prescrizioni della sottozona.

Gli edifici esistenti nella sottozona, aventi destinazione alberghiera, in caso di ampliamento o sopraelevazione, possono usufruire di un incremento pari al 20% della superficie utile esistente, fino ad un massimo di mq 250, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 9 punto 2) del D.M. 02.04.1968 n. 1444, relativamente ai limiti di distanza tra fabbricati.

– Sottozona B6: ristrutturazione delle ex aree a servizi

Indice edificabilità area: 1 mq/mq (edificabilità totale pari a mq 11.516,00, secondo il planivolumetrico allegato e nel pieno rispetto dei dettami dell'art. 9 del D.M. 1444/68 per le distanze dagli edifici esterni alla zona di intervento). Tale plani volumetrico ha comunque carattere indicativo e risulta vincolante solo per quanto al sistema di collegamenti viari, nelle parti di seguito specificati.

H max: m. 1750.

Destinazioni ammesse:

- Edifici di servizio della pubblica amministrazione e vigilanza;
- Attrezzature sanitarie e sociali ed assistenziali;
- Attrezzature scolastiche;

secondo il planivolumetrico allegato e nel pieno rispetto dei dettami dell'art. 9 del D.M. 1444/68 per le distanze dagli edifici esterni alla zona di intervento). Tale plani volumetrico ha comunque carattere indicativo e risulta vincolante solo per quanto al sistema di collegamenti viari, nelle parti di seguito specificati.

H max: m. 1750.

Destinazioni ammesse:

- Edifici di servizio della pubblica amministrazione e vigilanza;
- Attrezzature sanitarie e sociali ed assistenziali;
- Attrezzature scolastiche;
- Impianti anonari;
- Attrezzature per lo svago e il tempo libero, ivi compresi cinema e teatri;
- Attrezzature portuali di tipo commerciale;
- Residenze e civili abitazioni (per una quantità massima pari all'80% della superficie edificabile complessiva);
- Attività ricreative;
- Attrezzature di servizio complementari alla residenza (quali negozi e attività artigianali di servizi), compresi alberghi, pensioni e ristoranti;
- Studi professionali.

Prescrizioni "Morfologia intervento e strutture previste" e forme di attuazione:

In ragione del contesto dell'esigenza organizzativa del settore di collocazione l'edificazione deve avvenire sulla base di specifico progetto edilizio organizzato e disciplinante in modo organico e unitario:

- Gli edifici e le opere connesse da realizzare;
- Il sistema della viabilità principale come esistente i raccordi e i collegamenti interni e con l'intera area d'intervento procedendo nel dettaglio a definire:

A) un collegamento con sottopasso ferroviario con percorso ciclopedonale e carrabile (anche se con percorrenza ad un solo senso di marcia) e larghezza come da codice della strada, tra le aree ad est ed oltre la ferrovia, e con la viabilità nella stessa zona prevista dal PRG, e con la strada Statale a zona degli impianti sportivi;

B) il raccordo con la strada statale SS. 16;

C) il raccordo con il previsto sottopasso ferroviario, se non realizzato contestualmente.

Il percorso dovrà svilupparsi lungo il confine con la chiesa evangelica dei testimoni di Geova e comprende in modo organico la sistemazione dell'esistente canale di scolo delle acque meteoriche.

La larghezza complessiva di tale fascia è prevedibile di circa m 10,00.

In modo organico con tale collegamento vanno indicati e comunque collocati in fase di progettazione esecutiva alcuni spazi di parcheggio pubblico alberato nella quantità del 10% dell'area di intervento.

Ferme le prescrizioni sopra riportate con successivo programma e pianificazione degli interventi, anche al momento dell'alienazione del bene come allo stato attuale, l'Amministrazione Comunale si riserva di procedere a distinguere l'attuazione per fasi e aree, come ad esempio indicato nelle parti che nell'allegato progettuale sono distinte con le unità d'intervento edificatorio n° 1, n° 2 e n°3. Le volumetrie (superfici ed edificabili) tra le eventuali distinte unità d'intervento saranno ripartite in ragione della proporzione tra

– Parcheggi come da art. 3;

Nelle sottozone B5 contraddistinte con asterisco sulle tavole di P.R.G., almeno il 40% della superficie edificabile dovrà avere destinazione turistica-alberghiera: alberghi, pensioni ed attrezzature turistico-ricreative. Tali edifici dovranno mantenere la destinazione d'uso mediante atto registrato e trascritto.

Le aree sulle quali insistono edifici al momento della adozione delle presenti norme, le cui dimensioni non possono eccedere quelle dell'ingombro dell'edificio originario maggiorato di ml. 6,00 per lato, possono essere enucleate dai comparti e per la loro immediata utilizzazione restano validi solo gli indici e le prescrizioni della sottozona.

Gli edifici esistenti nella sottozona, aventi destinazione alberghiera, in caso di ampliamento o sopraelevazione, possono usufruire di un incremento pari al 20% della superficie utile esistente, fino ad un massimo di mq 250, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 9 punto 2) del D.M. 02.04.1968 n. 1444, relativamente ai limiti di distanza tra fabbricati.

– Sottozona B6: ristrutturazione delle ex aree a servizi

Indice edificabilità area: 1 mq/mq (edificabilità totale pari a mq 11.516,00, secondo il planivolumetrico allegato e nel pieno rispetto dei dettami dell'art. 9 del D.M. 1444/68 per le distanze dagli edifici esterni alla zona di intervento). Tale plani volumetrico ha comunque carattere indicativo e risulta vincolante solo per quanto al sistema di collegamenti viari, nelle parti di seguito specificati.

H max: m. 1750.

Destinazioni ammesse:

- Edifici di servizio della pubblica amministrazione e vigilanza;
- Attrezzature sanitarie e sociali ed assistenziali;
- Attrezzature scolastiche;
- Impianti anonari;
- Attrezzature per lo svago e il tempo libero, ivi compresi cinema e teatri;
- Attrezzature portuali di tipo commerciale;
- Residenze e civili abitazioni (per una quantità massima pari all'80% della superficie edificabile complessiva);
- Attività ricreative;
- Attrezzature di servizio complementari alla residenza (quali negozi e attività artigianali di servizi), compresi alberghi, pensioni e ristoranti;
- Studi professionali.

Prescrizioni "Morfologia intervento e strutture previste" e forme di attuazione:

In ragione del contesto dell'esigenza organizzativa del settore di collocazione l'edificazione deve avvenire sulla base di specifico progetto edilizio organizzato e disciplinante in modo organico e unitario:

- Gli edifici e le opere connesse da realizzare;
- Il sistema della viabilità principale come esistente i raccordi e i collegamenti interni e con l'intera area d'intervento procedendo nel dettaglio a definire:

A) un collegamento con sottopasso ferroviario con percorso ciclopedonale e carrabile (anche se con percorrenza ad un solo senso di marcia) e larghezza come da codice della strada, tra le aree ad est ed oltre la ferrovia, e con la viabilità nella stessa zona prevista dal PRG, e con la strada Statale a zona degli impianti sportivi;

B) il raccordo con la strada statale SS. 16;

- Impianti anonari;
- Attrezzature per lo svago e il tempo libero, ivi compresi cinema e teatri;
- Attrezzature portuali di tipo commerciale;
- Residenze e civili abitazioni (per una quantità massima pari all'80% della superficie edificabile complessiva);
- Attività ricreative;
- Attrezzature di servizio complementari alla residenza (quali negozi e attività artigianali di servizi), compresi alberghi, pensioni e ristoranti;
- Studi professionali.

Prescrizioni "Morfologia intervento e strutture previste" e forme di attuazione:

In ragione del contesto dell'esigenza organizzativa del settore di collocazione l'edificazione deve avvenire sulla base di specifico progetto edilizio organizzato e disciplinante in modo organico e unitario:

- Gli edifici e le opere connesse da realizzare;
- Il sistema della viabilità principale come esistente i raccordi e i collegamenti interni e con l'intera area d'intervento procedendo nel dettaglio a definire:

A) un collegamento con sottopasso ferroviario con percorso ciclopedonale e carrabile (anche se con percorrenza ad un solo senso di marcia) e larghezza come da codice della strada, tra le aree ad est ed oltre la ferrovia, e con la viabilità nella stessa zona prevista dal PRG, e con la strada Statale a zona degli impianti sportivi;

B) il raccordo con la strada statale SS. 16;

C) il raccordo con il previsto sottopasso ferroviario, se non realizzato contestualmente.

Il percorso dovrà svilupparsi lungo il confine con la chiesa evangelica dei testimoni di Geova e comprende in modo organico la sistemazione dell'esistente canale di scolo delle acque meteoriche.

La larghezza complessiva di tale fascia è prevedibile di circa m 10,00.

In modo organico con tale collegamento vanno indicati e comunque collocati in fase di progettazione esecutiva alcuni spazi di parcheggio pubblico alberato nella quantità del 10% dell'area di intervento.

Ferme le prescrizioni sopra riportate con successivo programma e pianificazione degli interventi, anche al momento dell'alienazione del bene come allo stato attuale, l'Amministrazione Comunale si riserva di procedere a distinguere l'attuazione per fasi e aree, come ad esempio

indicato nelle parti che nell'egato progettuale sono distinte con le unità d'intervento edificatorio n° 1, n° 2 e n°3. Le volumetrie (superfici ed edificabili) tra le eventuali distinte unità d'intervento saranno ripartite in ragione della proporzione tra l'area di pertinenza esclusiva dell'unità stessa e l'intera estensione dell'ambito oggetto della variante.

Gli oneri per la realizzazione del percorso sono comunque a carico del richiedente la concessione edilizia nella parte relativa alla infrastrutturazione della fascia come sopra indicata e per la realizzazione dei percorsi ciclopedonali e carrabili tra ferrovia, lato ovest, e SS. 16.

Per tale previsione al momento del rilascio della concessione edilizia per l'attuazione dell'intervento sarà stipulata specifica convenzione tra richiedente ed Amministrazione comunale per

l'area di pertinenza esclusiva dell'unità stessa e l'intera estensione dell'ambito oggetto della variante.

Gli oneri per la realizzazione del percorso sono comunque a carico del richiedente la concessione edilizia nella parte relativa alla infrastrutturazione della fascia come sopra indicata e per la realizzazione dei percorsi ciclopedonali e carrabili tra ferrovia, lato ovest, e SS. 16.

Per tale previsione al momento del rilascio della concessione edilizia per l'attuazione dell'intervento sarà stipulata specifica convenzione tra richiedente ed Amministrazione comunale per l'impegno a realizzare quanto sopra nei modi e termini prestabiliti e comunque prima del rilascio del certificato di utilizzazione, anche parziale, dell'immobile previsto. La relativa realizzazione sarà anche garantita con specifica polizza fideiussoria.

Lo schema di convenzione sarà definito contestualmente al progetto edilizio esecutivo.

Gli altri interventi vanno coordinati con le FFSS e eventuali altri soggetti interessati.

Rappresentazioni grafiche preliminari sull'organizzazione urbanistica dell'area sono contenute in elaborati allegati.

Con la progettazione esecutiva saranno definiti, in dettaglio, tutti i particolari delle opere e degli interventi.

Le previsioni plani volumetriche, come proposte, sono da considerare di massima.

C) il raccordo con il previsto sottopasso ferroviario, se non realizzato contestualmente.

Il percorso dovrà svilupparsi lungo il confine con la chiesa evangelica dei testimoni di Geova e comprende in modo organico la sistemazione dell'esistente canale di scolo delle acque meteoriche.

La larghezza complessiva di tale fascia è prevedibile di circa m 10,00.

In modo organico con tale collegamento vanno indicati e comunque collocati in fase di progettazione esecutiva alcuni spazi di parcheggio pubblico alberato nella quantità del 10% dell'area di intervento.

Ferme le prescrizioni sopra riportate con successivo programma e pianificazione degli interventi, anche al momento dell'alienazione del bene come allo stato attuale, l'Amministrazione Comunale si riserva di procedere a distinguere l'attuazione per fasi e aree, come ad esempio

indicato nelle parti che nell'egato progettuale sono distinte con le unità d'intervento edificatorio n° 1, n° 2 e n°3. Le volumetrie (superfici ed edificabili) tra le eventuali distinte unità d'intervento saranno ripartite in ragione della proporzione tra l'area di pertinenza esclusiva dell'unità stessa e l'intera estensione dell'ambito oggetto della variante.

Gli oneri per la realizzazione del percorso sono comunque a carico del richiedente la concessione edilizia nella parte relativa alla infrastrutturazione della fascia come sopra indicata e per la realizzazione dei percorsi ciclopedonali e carrabili tra ferrovia, lato ovest, e SS. 16.

Per tale previsione al momento del rilascio della concessione edilizia per l'attuazione dell'intervento sarà stipulata specifica convenzione tra richiedente ed Amministrazione comunale per l'impegno a realizzare quanto sopra nei modi e termini prestabiliti e comunque prima del rilascio del certificato di utilizzazione, anche parziale, dell'immobile previsto. La relativa realizzazione sarà anche garantita con specifica polizza fideiussoria.

Lo schema di convenzione sarà definito contestualmente al progetto edilizio esecutivo.

Gli altri interventi vanno coordinati con le FFSS e eventuali altri soggetti interessati.

Rappresentazioni grafiche preliminari sull'organizzazione urbanistica dell'area sono contenute in elaborati allegati.

Con la progettazione esecutiva saranno definiti, in dettaglio, tutti i particolari delle opere e degli interventi.

Le previsioni plani volumetriche, come proposte, sono da considerare di massima.

l'impegno a realizzare quanto sopra nei modi e termini prestabiliti e comunque prima del rilascio del certificato di utilizzazione, anche parziale, dell'immobile previsto. La relativa realizzazione sarà anche garantita con specifica polizza fideiussoria.

Lo schema di convenzione sarà definito contestualmente al progetto edilizio esecutivo.

Gli altri interventi vanno coordinati con le FFSS e eventuali altri soggetti interessati.

Rappresentazioni grafiche preliminari sull'organizzazione urbanistica dell'area sono contenute in elaborati allegati.

Con la progettazione esecutiva saranno definiti, in dettaglio, tutti i particolari delle opere e degli interventi.

Le previsioni plani volumetriche, come proposte, sono da considerare di massima.