

CITTA DI MONTESILVANO

PROV. DI PESCARA.

PIANO PARTICOLAREGGIATO N° 1

RIMODULAZIONE DEL PROGETTO CON ADEGUAMENTO ALLE INDICAZIONI DELLA R. A. BB. AA.
A SEGUITO DEL N. O. N° 3113 DEL 28/03/95 E DELLA DELIBERA DI G.M. N° 840 DEL 21 AGO. '95.

TAV. 8

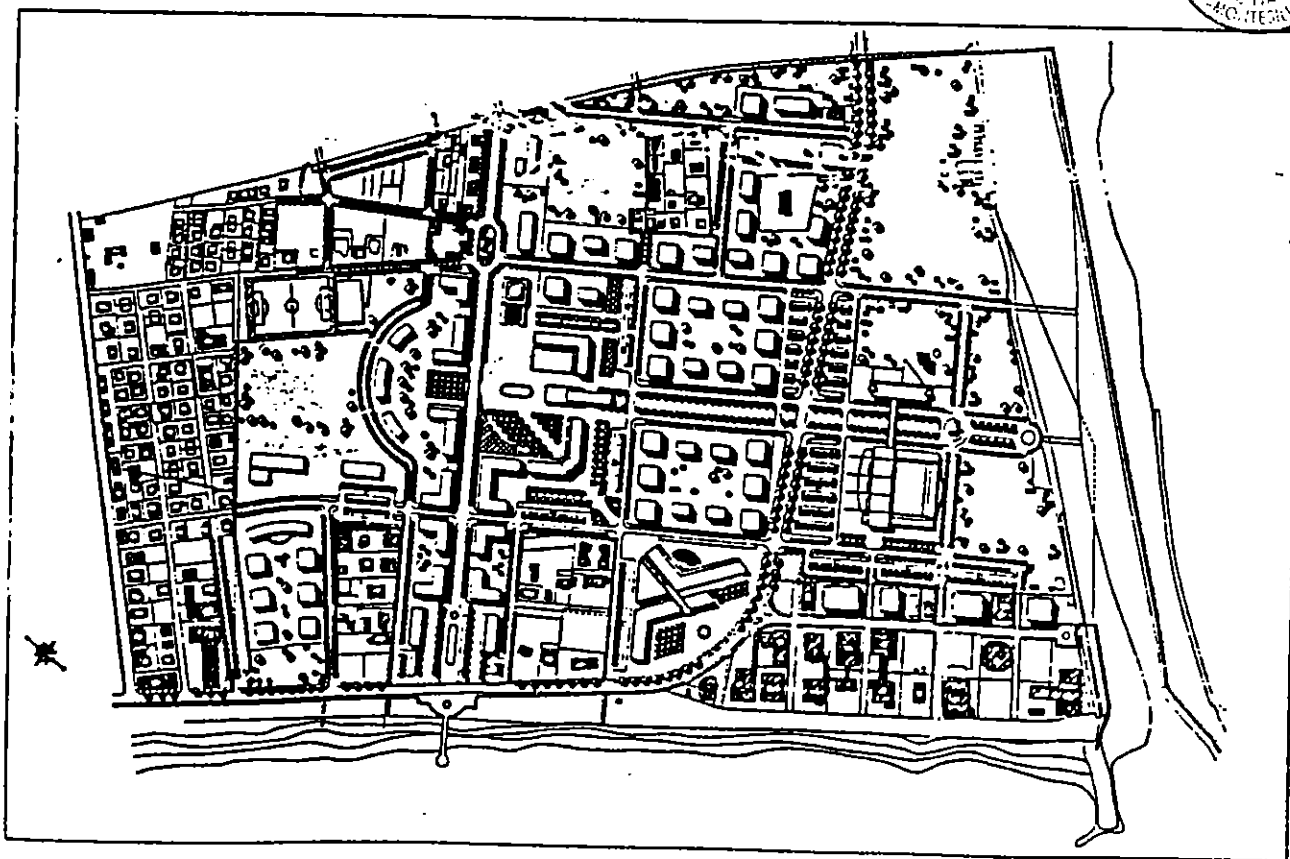
DICEMBRE 1995

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Way

ARCH. RONALDO CANALE

UFFICIO TECNICO COMUNALE



COMUNE DI MONTESILVANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - COMPETENZA DELLE NORME.

Le presenti norme sono relative al Piano Particolareggiato in zona residenziale di espansione di cui all'Art. 42 delle NTA del PRG del Comune di Montesilvano (Pe).

Esso è redatto in ottemperanza ed ai sensi della sez. II legge n.1150 del 17.8.1942 e L.R. n.18 del 12.4.83 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le norme tecniche del presente piano particolareggiato integrano le norme tecniche di attuazione del PRG vigente che restano pertanto valide per quanto non specificato e/o variato nelle presenti norme.



COMUNE DI MONTESILVANO


PROGETTO ESAMINATO DALLA
COMMISSIONE CONSULENTE EDILIZIA NELLA
SEDUTA DEL 20 APR 1996
ED ALLEGATO ALLA CONCESSIONE
EDILIZIA N° _____

FAVOREVOLE

CON PRESCRIZIONE VERBALE


PRESIDENTE


UN COMPONENTE


UN COMPONENTE

ART. 2 - CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

L'area soggetta al presente piano particolareggiato è quella destinata a zona residenziale di espansione di tipo C2 alla Foce del Saline prevista dal PRG vigente Art. 42 NTA.

- In sede di redazione del piano particolareggiato esteso alla zona di cui all'Art. 42 delle NTA del PRG, il perimetro relativo all'area soggetta allo strumento urbanistico è stato trasposto su base catastale in scala 1:1000; pertanto il margine, rispetto alla perimetrazione riportata nella tavola originaria del PRG in scala 1:5000, può risultare lievemente modificato in relazione a ragioni di carattere tecnico, derivanti dall'esatta ricognizione dello stato di fatto.

Pertanto la destinazione d'uso di aree sottoposte al Piano Particolareggiato attraverso il presente piano e non comprese nelle zone indicate a PP. dal PRG, risulta variata attraverso le nuove destinazioni di uso e le normative contenute nel presente piano, mentre vengono altresì variate le destinazioni d'uso e la normativa delle aree comprese nel PP. dal PRG ed eventualmente escluse in sede attuativa.

Tali aree sono pertanto sottoposte alla destinazione d'uso e alla normativa delle zone territoriali omogenee confinanti così come regolamentate dalle NTA del PRG.

Viene altresì parzialmente variata ed integrata la normativa prevista dalle NTA del PRG per le zone destinate alla residenza e alle aree per servizi del presente PP. secondo le prescrizioni esecutive delle presenti norme e degli elaborati del PP.

Tali varianti si invocano ai sensi dell'Art. 21 L.R.n° 18 del 12/4/83 come modificato dall'art. 6 della L.R. n.47/90 trattandosi di adeguamenti perimetrali, viabilità, servizi ed attrezzature pubbliche, articolazioni degli spazi e delle localizzazioni e parametri edilizi. Non sono stati modificati la densità edilizia territoriale, il dimensionamento globale di PRG, gli indici di edificabilità e le destinazioni d'uso.-

Le soluzioni progettuali proposte all'esterno del perimetro del P.P. devono intendersi come indicative e potranno, se accolte in sede comunale, formare oggetto di specifica variante al PRG.-

Gli elaborati di PP. le rappresentano solo per una maggior comprensione delle possibili connessioni del PP. con il contesto urbano esistente e previsto dal PRG.-

ART. 3 - ELABORATI DEL P.P.

Il piano particolareggiato si compone dei seguenti elaborati :

- TAV. 1 - Estratto PRG. Individuazione del perimetro di P.P. sulle mappe aereofotogrammetriche e catastali.
- TAV. 2 - Viabilità pedonale, allineamenti, porticati.
- TAV. 3 - Zonizzazione e suddivisione in lotti.
- TAV. 4 - Individuazione dei comparti unitari di attuazione e delle aree PEEP.
- TAV. 5 - Opere di urbanizzazione - Reti tecnologiche principali.
- TAV. 6 - Tipologie Edilizie.
- TAV. 7 - Relazione illustrativa.
- TAV. 8 - Norme tecniche di attuazione.
- TAV. 9 - Elenco delle ditte.
- TAV. 10 - Piano particellare di esproprio per il PEEP e per le aree di intervento pubblico per funzioni comunali e sovracomunali.
- TAV. 11 - Previsioni di massima delle spese.
- TAV. 12 - Planovolumetria.

ART. 4 - Classificazione della destinazione d'uso delle aree.

Le aree sono classificate secondo le destinazioni d'uso previste nel P.P., che possono riassumersi più sinteticamente nelle seguenti :

- a) Aree per strade veicolari, parcheggi pubblici e privati, aree pedonali e piste ciclabili, parcheggi per cicli e ciclomotori.
- b) Aree edificabili con destinazione residenziale (art.37 NTA del PRG) e commerciale con spazi a vincolo parziale di uso pubblico quando sono presenti zone destinate a sosta o passaggio pedonale.
- c) Servizi comunali quali biblioteca, museo e centro delle arti, teatro coperto, chiesa, centro sociale, scuole
- d) Aree per il sistema del verde, articolato in verde pubblico attrezzato e per lo sport, parco naturale, verde d'arredo urbano, verde privato di pertinenza degli edifici, area di pertinenza di attrezzature comprensoriali e servizi pubblici.
- e) Aree per servizi comprensoriali quali centrocongressi/auditorium , spazi espositivi.
- f) Aree per attrezzature turistiche e complementari al turismo.
- g) Aree miste per strutture turistiche e residenziali.

La classificazione delle diverse destinazioni d'uso è riportata nella tavola n° 3 del PP. nella quale sono indicate con apposito segno grafico le specifiche destinazioni d'uso.

Nella Tav. n° 4 è definita la indicazione delle aree PEEP.

Tali aree sono state concepite in stretta integrazione con quelle di attuazione privata, con i servizi relativi all'intero PP. e con il sistema del verde.

16304



ART. 5 - COMPARTI DI ATTUAZIONE UNITARIA.

1. Al fine di garantire la razionale attuazione del P.P. ed il rispetto di esigenze unitarie nelle realizzazioni degli interventi, una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati ed una relativa ripartizione degli oneri finanziari necessari tra enti pubblici e privati attuatori, il P.P. nelle sue tavole individua comparti unitari di attuazione da realizzare ai sensi dell'Art. 26 della Legge Regionale n° 18 del 12.4.83.

2. Gli oneri, in termini di opere di urbanizzazione da realizzare, e i benefici, computati in base alla volumetria realizzabile nell'intero comprensorio del piano particolareggiato, sono riassunti nell'allegato 1 che forma parte integrante e sostanziale delle presenti norme tecniche. Le quantità così stabilite sono prescrittive in sede di stipula della convenzione di cui ai commi successivi. La quantificazione degli oneri come fissata nel suddetto allegato n. 1 non è sostitutiva di quella che risulterà dal progetto esecutivo di comparto, essendo finalizzata esclusivamente alla determinazione dei contributi concessori comunque dovuti da ciascun soggetto attraverso la realizzazione delle opere ovvero la loro monetizzazione. Tali oneri saranno comunque aggiornati in base al prezzario regionale vigente al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie. Qualora prima dell'inizio dell'esecuzione delle relative opere vi sia un ulteriore aggiornamento delle voci del prezzario poste a base del computo degli oneri, l'amministrazione applicherà un corrispondente aumento degli oneri stessi.

Resta salvo, che qualora L'Amministrazione comunale beneficiasse di finanziamenti per le urbanizzazioni previste nel PP1, gli oneri dovuti dai privati potranno essere utilizzati, in base a quanto disposto dalla legge n. 10/77, per la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione all'interno del PP1 o anche al di fuori di esso siccome individuate dall'Amministrazione comunale.

Cert

[Handwritten signatures]

3. L'Amm.ne Com.le condiziona pertanto il rilascio della concessione edilizia per il singolo edificio alla **previa** presentazione di un progetto unitario esteso all'intero comparto, che comprenderà tutte le opere edilizie, le aree da cedere, le sistemazioni del terreno, le urbanizzazioni primarie, le aree per le opere di urbanizzazione secondaria così come previste dal P.P. Non concorrono, comunque, alla formazione del comparto le eventuali aree di proprietà pubblica o appartenenti ad Enti a carattere pubblico, anche se ricompresi nell'ambito indicato in planimetria.

4. Nell'ambito di tale progettazione sono ammessi adeguamenti e modifiche alle indicazioni di P.P. a parità delle quantità già indicate e comunque nel rispetto degli allineamenti e di tutti i vincoli di uso pubblico nonché degli **elementi di carattere morfometrico**. La realizzazione dell'intervento proposto potrà avvenire per stralci funzionali parziali (subcomparti) anche in tempi successivi, in coerenza con il progetto edilizio unitario di comparto.

5. **Prima del rilascio delle singole concessioni edilizie dovranno essere concordati** attraverso la richiesta convenzione da stipularsi tra le parti, i tempi di esecuzione di tutte le opere e verranno perfezionati tutti gli atti amm/vi e non attinenti al regime di proprietà e di uso delle aree, compresa la definizione dei vincoli di uso pubblico per la viabilità e parcheggi, verde pubblico ecc.-

6. Non sarà rilasciata la concessione edilizia per i fabbricati in aree non ancora dotate di servizi ed opere di urbanizzazione primaria o per le quali non siano state fornite idonee garanzie circa l'esecuzione delle opere stesse attraverso la convenzione allegata al progetto di comparto, corredata delle garanzie fideiussore bancarie o assicurative necessarie e proporzionali agli impegni di spesa. Il certificato di abitabilità o agibilità, sarà rilasciato previa verifica da parte dell'U.T.C. e sua esplicita attestazione circa l'assolvimento di tutti gli obblighi assunti in convenzione o comunque nel rispetto del D.P.R. 425 del 94. **Tale certificato non sarà comunque rilasciato se non saranno realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione nell'immediato intorno dei singoli edifici.**

7. I comparti unitari di attuazione sono individuati nella Tavola n. (4) del P.P. - Essi sono distinti nella seguente classificazione:

a) Comparti di attuazione di iniziativa privata individuati dalle cifre romane I-II-III-IV-V-VI-VII.

b) Comparti di iniziativa pubblica individuati dalle lettere A, B e c dal n. 1.

c) Aree del PEEP previste nei comparti di iniziativa privata.

Più specificatamente si prescrive quanto di seguito:

7.1. COMPARTI DI ATTUAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA

I comparti di attuazione di iniziativa privata sono quelli individuati nella TAV. n. 4 del P.P. dei numeri romani seguenti:

I-II-III-IV-V-VI-VII.

Per essi dovrà essere presentato un progetto edilizio unitario di intervento esteso all'intero comparto, ivi comprese le aree destinate ad edilizia economica e popolare, con allegato schema di convenzione regolante i rapporti tra amministrazione e proprietari.

In questi comparti il piano si attua con le seguenti prescrizioni:

7.1.1. Allineamenti

Allineamenti e quote come da tav. 2 del P.P., sulla base di verbale redatto a cura dell'ufficio tecnico com/le che tenga conto delle quote esistenti sulla viabilità principale di perimetro ed accesso del P.P. -

7.1.2. Progetto delle opere di urbanizzazione del PP1

Il progetto unitario delle opere di urbanizzazione, redatto al livello di progetto definitivo ai sensi dell'art. 16, comma 4 della legge 11 febbraio 1994, n. 109 sotto la vigilanza e la direzione dell'amministrazione comunale, e le cui spese saranno poste a carico dei proprietari attuatori, dovrà contenere la indicazione progettuale della tipologia e localizzazione delle opere stesse nonché l'indicazione del programma temporale della loro realizzazione, tenendo conto del fatto che l'attuazione dovrà comunque avere inizio dalla realizzazione della

piazza principale con l'incontro della viabilità principale perpendicolare al mare, con l'asse principale parallelo al mare ed i parcheggi a ridosso delle "D".

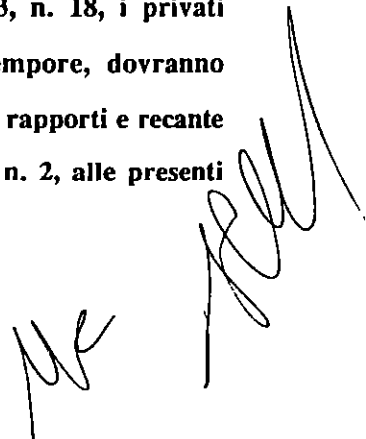
Nella redazione del progetto generale delle urbanizzazioni potranno prevedersi opere ed interventi necessari ad assicurare un più corretto inserimento del nuovo complesso insediativo nell'ambiente, relativi, esemplificativamente, ad un miglioramento del sistema di smaltimento e di recupero delle acque, al risparmio idrico ed energetico, alla predisposizione di controlli sull'inquinamento atmosferico, all'utilizzazione di sistemi automatizzati di irrigazione del verde pubblico e della raccolta differenziata degli RSU, la piantumazione del parco naturale prevederà l'utilizzo di essenze autoctone, ecc. Per tali opere la copertura finanziaria dovrà essere assicurata indipendentemente ed in aggiunta agli oneri per le urbanizzazioni gravanti sui proprietari attuatori del PPI. In sede di progettazione definitiva ed esecutiva, tuttavia, potranno prevedersi forme di incentivazione (ad esempio riduzione sugli oneri di intervento) per i privati attuatori che si faranno carico della realizzazione degli interventi sopra indicati.

7.1.3. Progetto unitario delle opere di urbanizzazione del comparto.

Il progetto edilizio unitario del comparto, conformandosi al progetto unitario delle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto 7.1.2., dovrà contenere la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione in esso previste e/o da prevedere con la specificazione della natura delle opere, dei tipi di manufatti e opere d'arte e quant'altro necessario alla descrizione dettagliata ed esecutiva delle opere stesse.

7.1.4. Convenzione regolante i rapporti tra Ente pubblico ed i soggetti privati attuatori.-

Prima dell'approvazione del progetto unitario di comparto da parte della Giunta comunale ai sensi dell'art. 26 della L.R. 12.4.1983, n. 18, i privati proponenti ed il Comune, in persona del sindaco pro-tempore, dovranno procedere alla stipula di una convenzione regolante i reciproci rapporti e recante i contenuti dello schema di convenzione-tipo allegata con il n. 2, alle presenti "norme tecniche", come parte integrante e sostanziale.



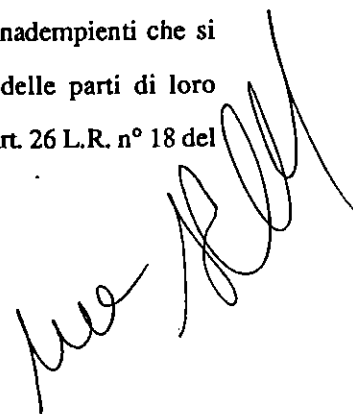
Per quanto concerne gli interventi di edilizia economica e popolare ricadenti nel comparto, la loro esecuzione è subordinata alla stipula di una ulteriore convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, il cui schema-tipo è allegato con il n. 3 alle presenti "norme tecniche" formandone parte integrante e sostanziale. In caso di inerzia dei privati proprietari in ordine alla presentazione del progetto unitario dell'intero comparto protratta per tre anni dall'approvazione del progetto unitario delle opere di urbanizzazione, le aree PEEP, così come individuate ed integrate all'interno dei comparti potranno avere autonoma attuazione con le modalità previste per i piani di zona, ai sensi e con le procedure di cui alla L. 167/62.

Nel progetto edilizio unitario esteso all'intero comparto potrà essere presentata una proposta di attuazione in stralci funzionali e per singole concessioni edilizie con previsione di quote di edilizia e di opere di urbanizzazione proporzionali al progetto edilizio unitario e con caratteri di contestuale attuabilità. Tale progetto potrà riguardare i sub-comparti già individuati nelle tavole di P.P. (Tav. n.3) e/o nuove proposte con proporzionale attuazione di opere di urbanizzazione dalle caratteristiche di funzionalità contestuale all'intervento proposto (opere di urbanizzazione direttamente collegabili alle esistenti), già previste all'interno del progetto edilizio unitario del comparto.

Il progetto edilizio unitario esteso all'intero comparto, qualora non vi sia l'adesione di tutti i proprietari, può essere proposto all'Amm/ne Com/le dai proprietari che rappresentino almeno la maggioranza assoluta, in base all'imponibile catastale, del valore dell'intero comparto.

L'Amm/ne Com/le si pronuncia su tale progetto entro 30 (trenta) giorni dalla sua presentazione come meglio specificato nell'allegato schema di convenzione.

La decisione dell'Amm/ne è prescrittiva anche per le proprietà inadempienti che si dovranno adeguare a tale progetto unitario nella realizzazione delle parti di loro competenza. In caso contrario, sarà applicata la disciplina di cui all'art. 26 L.R. n° 18 del 12/4/83 e successive modifiche ed integrazioni.



7.1.5. Aree di intervento pubblico.

Sulle aree pubbliche, che l'Amm/ne acquisirà attraverso la cessione prevista nei comparti di attuazione privata sono localizzate le attrezzature pubbliche e di servizio, che l'Amm/ne Com/le intende realizzare, direttamente o in concessione.

Le sagome d'ingombro e le indicazioni grafiche del P.P. sono indicative e potranno essere modificate in sede di progetto esecutivo **tenendo conto del progetto unitario delle opere di urbanizzazione di cui alla precedente lettera a).**

In tali aree, così come individuate dalle tav. del P.P., è prevista la realizzazione di edifici per attività di interesse collettivo, strettamente integrati con l'area occupata dal sedime delle costruzioni che nelle tavole di P.P. presenta indicazioni relative a percorsi pedonali, sistemazione a verde e/o a piazza lastricata ecc. Tale sistema di arredo urbano dovrà essere integrato funzionalmente con il sistema del verde e con le aree ed i portici di uso pubblico ove previsti nel comparto unitario di attuazione.

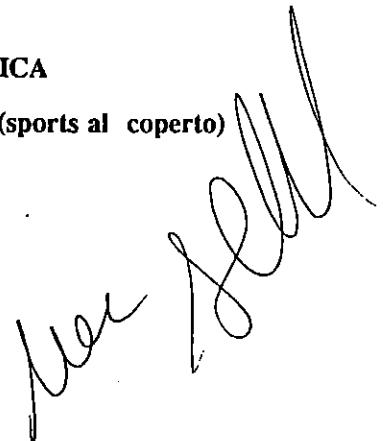
Gli edifici di interesse collettivo potranno contenere funzioni pubbliche che l'Amm.ne Com.le ha facoltà di modificare (coerentemente con le strutture attuate nel P.P. e nel resto del territorio com/le), rispetto a quelle previste in P.P., curandone in maniera particolare i caratteri distributivi interni ed estetici.

A titolo indicativo si individuano le seguenti funzioni principali: scuole per la prima infanzia e dell'obbligo, uffici amministrativi, attrezzature culturali quali museo e galleria comunale d'arte, biblioteca, attrezzature sportive, verde pubblico nelle sue varie specificazioni, strutture per l'assistenza sanitaria.

La sagoma degli edifici riportata sulle tav. del P.P. è semplicemente indicativa

7.2. COMPARTI DI ATTUAZIONE DI INIZIATIVA PUBBLICA

Il comparto A è destinato alla realizzazione di un impianto (sports al coperto) complementare all'attuale campo sportivo esistente.



Il comparto B riguarda l'area compresa tra la Riviera, la zona alberghiera ed il previsto parco naturale, destinata alla realizzazione di un edificio che ospiterà un centro congressuale ed attività complementari nonché alla creazione di un parco pubblico attrezzato da realizzarsi contestualmente all'edificio congressuale.

Il Palazzo dei Congressi, con una capienza all'incirca di 5.000 posti a sedere, dovrà essere corredato di servizi accessori, come sale riunioni, salette "meeting", locali audiovisivi e tele conferenze, traduzioni e spazi espositivi, uffici e spazi per attività connesse come ristorante, bar, banca, poste e telecomunicazioni, ufficio di polizia urbana, cinema all'aperto, videoteca etc. Sarà altresì possibile prevedere locali di deposito, locali per attori e complessi musicali e gli spazi tecnici relativi all'acustica, al condizionamento tecnico, alla sicurezza.

Una parte di tali attività potrà essere collocata in manufatti appositamente realizzati sul lotto di espansione (tav. n.3) con un indice di copertura non superiore a 1/10.

L'ingombro e le sagome di piano sono indicative. In sede di Progetto potranno essere modificate in relazione alle esigenze specifiche del complesso.

Vanno comunque rispettate le distanze dal confine del lotto di ml. 10 e il rapporto di copertura a 2/3 del lotto.

La realizzazione del Palazzo dei Congressi e delle sistemazioni ad esso connesse è di iniziativa pubblica. A tal fine nonché per la successiva gestione del servizio potrà eventualmente utilizzarsi una delle forme di cui all'art. 22 della legge n. 142/1990.

Qualora le valutazioni di scala comprensoriale ne indichino la fattibilità, la dimensione dell'auditorium/palazzo dei congressi potrà essere aumentata.

In tal caso la struttura potrà estendersi anche nell'area del parco attrezzato, previo studio, esteso all'intero comparto, di diversa soluzione viaria, degli accessi, del sistema dei parcheggi da realizzare, anche mediante interramento. In tal caso il rapporto di copertura

dell'area potrà essere di 1/2 rispetto alla superficie dei lotti Individuati dal P.P. per parco attrezzato, per servizi comprensoriali e per gli interposti parcheggi e strade.

E' auspicabile il collegamento per Città S. Angelo che potrà essere come indicativamente previsto nella Tav. 3, realizzato anche indipendentemente dall'attuazione del comparto.

L'area del demanio fluviale assieme all'area adiacente, confinante a sud con l'area del Palazzo dei Congressi ed a nord con l'area golenale, e ricompresa nel comparto VI come area di cessione gratuita, è destinata a parco naturale ai sensi dell'art. 16 delle presenti NTA.

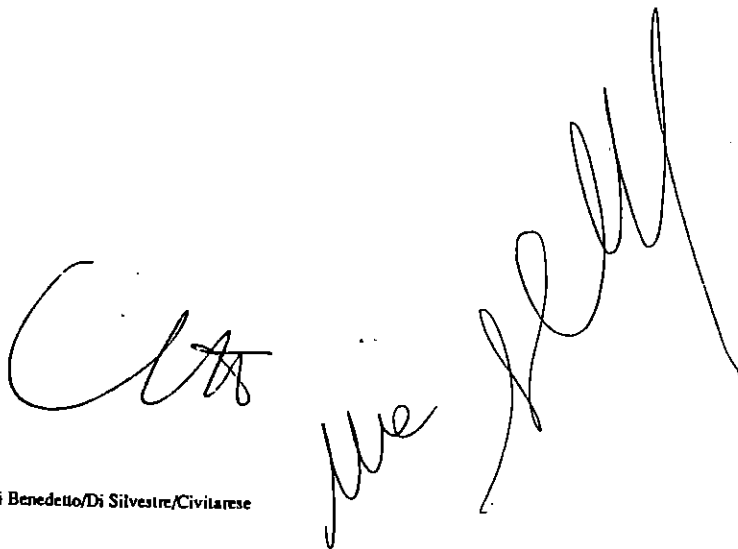
7.3. AREE DEL PEEP PREVISTE NEI COMPARTI DI INIZIATIVA PRIVATA.

Le aree per l'attuazione del PEEP sono individuate nella TAV. n° 4 del P.P. con apposito contorno e campitura.

L'attuazione degli interventi avviene nel rispetto della convenzione-tipo allegata con il n. 3 alle presenti "norme tecniche".

In caso di inerzia dei privati nell'attuazione degli interventi, questi saranno promossi dall'Amministrazione comunale nel rispetto delle leggi n° 167 del 18/4/1962 e n° 865 del 22/10/1971 e della LR n° 18 del 12/4/1983 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi di edilizia economica e popolare sono progettati in unità organica con l'intero P.P. Di conseguenza a tali interventi si applicano le medesime prescrizioni di carattere edilizio ed urbanistico che riguardano i comparti di attuazione privata.

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Di Silvestre'.

ART. 6 - Zone residenziali di nuovo impianto (lotti edificatori).

All'interno dei comparti di iniziativa privata sono definite le zone residenziali, per le quali vengono individuati i relativi lotti Tav.n° 3, che costituiscono le aree di pertinenza privata degli edifici, e le relative tipologie edilizie.

Nei comparti destinati ad edifici residenziali di cui al presente articolo è consentita la installazione di negozi e di attrezzature commerciali o uffici.

In generale l'allineamento nei fronti strada e il posizionamento dei fabbricati è quello indicato dalle sagome planimetriche previste dagli elaborati del P.P.

All'interno del singolo lotto, in occasione della progettazione unitaria estesa all'intero comparto, potranno essere modificati i posizionamenti previsti nel rispetto dell'orientamento indicato dal piano, alla condizione che tra gli edifici anche di diversi lotti e comparti, le distanze siano uguali a quelle di P.P. e comunque non inferiori a mt. 17,50.

In caso di arretramento rispetto ai confini del lotto, lo stesso dovrà essere comune per i diversi interventi. Le altezze massime sono quelle previste nell'art. 42 delle N.T.A. del P.R.G. per soluzioni progettuali comportanti spessori tecnici particolari, l'altezza ammissibile può aumentare di ml. 0,50. Le altezze rappresentano un massimo da misurare all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, secondo quanto previsto dal vigente PRG, esclusa l'eventuale copertura a falde inclinate come previsto dalle NTA del PRG vigente e R.E.C. Com/le così come modificato.

Variazioni minori sono ammesse per consentire l'adattamento delle progettazioni edilizie al disegno del P.P. e sono descritte nelle norme relative alle singole tipologie edilizie.

In mancanza di quote scritte fa fede la lettura in scala delle diverse planimetrie.- Alle presenti norme generali si aggiungono le norme particolari per i singoli tipi edilizi negli articoli seguenti.

L'Amm/ne Com/le, su parere favorevole della Commissione Edilizia, può autorizzare, nell'interno del lotto edificabile e nel rispetto dei volumi, delle altezze e dei distacchi dai confini di lotto e dai fabbricati, delle destinazioni d'uso previste anche un diverso progetto .

ART. 7 - EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

Il perimetro del piano particolareggiato, così come definito dal P.R.G., determina l'inserimento nell'interno del P.P. stesso di alcuni fabbricati esistenti, nelle zone residenziali di completamento e ristrutturazione e nel PEEP, di cui é prevista la conservazione. Per tutti gli altri fabbricati esistenti é prevista la demolizione, per far luogo alle nuove destinazioni di P.P.-

In tal caso i fabbricati esistenti, ove non sottoposti a demolizione per dar luogo alle previsioni di PP., possono subire trasformazioni, adeguamenti e modifiche secondo le norme previste dalla zona di ristrutturazione e completamento di cui all'art. (8) delle presenti norme. I vincoli di destinazione pubblica si intendono apposti a distanza minima di m. 5,00 dalle fronti del fabbricato.

Gli accessi esistenti agli edifici vanno mantenuti nelle loro preesistenze salvo diversa sistemazione urbanistica dell'intero comparto di intervento.

ART.8 - Comparto VII norme specifiche per l'attuazione.

Le particolari condizioni territoriali del comparto VII, in riferimento al frazionamento delle proprietà fondiarie alla presenza di manufatti edilizi esistenti di varia consistenza, determinano la necessità di una integrazione normativa specifica all'art.5 delle presenti norme tecniche da applicare esclusivamente al citato comparto VII da ritenersi quindi destinabile a zona residenziale di completamento edilizio destinata alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente collegate.

Da questa zona sono pertanto esclusi : grandi magazzini, depositi all'ingrosso, attività produttive, ricoveri per animali, laboratori artigianali con lavorazioni moleste ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere esclusivamente residenziale della zona.

Nella zona residenziale individuata dal comparto VII le attività di commercio al dettaglio e le attività direzionali saranno ammesse nella misura che eventualmente sarà indicata e prescritta dal piano della rete distributiva commerciale di cui alla legge 11.6.1971 n° 426.

Nella zona residenziale omogenea di cui al presente articolo sono comunque ammessi con concessione singola interventi nel patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione secondo quanto riportato di seguito ai punti a, b.

a) Si interviene attraverso comparto di cui all'art.26 della L. U.R. n° 18/83 e/o successive modifiche ed integrazioni a progetti coordinati da più proprietari su superfici minime di intervento pari ad ognuna delle zone di sub-comparto così come individuate dalle tavole di PP (tav. n°4) e regolamentate dai parametri urbanistici ed edilizi seguenti.

In tal caso le aree per la viabilità e i parcheggi fronteggianti almeno un lato del sub-comparto proposto dovranno essere inserite nella progettazione e cedute gratuitamente come da art. 5 delle presenti norme, previa realizzazione, a cura e spese dei proprietari, delle urbanizzazioni primarie necessarie.

Per tali interventi sono previsti i seguenti indici e parametri :

- 1) If (indice di fabbricabilità territoriale) = 0,85 mc/mq
 2) Q (rapporto di copertura) = 35%
 3) H (altezza) = 10,50 mt.
 4) Distanza dal confine = mt. 5,00
 5) Distanza tra i fabbricati = ml. 10,50

Aree per opere di urbanizzazione primaria da cedersi gratuitamente al Comune previa urbanizzazione primaria realizzata a cura e spese dei proponenti.

7) Volumi complessivi realizzabili e parametri di riferimento.

SUB-COMPARTO	SUP.TERRITORIALE	VOL.INSEDIABILE	It (mc/mq)	VOLUMI ESISTENTI
a	4155	4510		
b	7938	8615		
c	5485	5955		
d	850	920		
	18428	20000		

I volumi di cui alla tabella precedente sono determinati al netto delle volumetrie esistenti (per i quali sono comunque ammissibili gli interventi di cui alla lettera b delle presenti norme tecniche) e delle relative aree di pertinenza dei fabbricati esistenti così da determinare un incremento complessivo volumetrico in tutto il comparto di mc.20.000.

b) Interventi di risanamento igienico o manutenzione ordinaria e straordinaria per edifici esistenti.

Per gli interventi di risanamento igienico ed adeguamento degli standards abitativi di edifici esistenti e

da conservare é consentito un incremento del 10% della superficie utile dell'abitazione esistente ed in ogni caso nel rispetto delle altezze massime prestabilite dalla presente norma al punto b).-

Distanze minime : per ampliamenti che modificano la pianta del fabbricato é consentita la costruzione in aderenza ai fabbricati adiacenti o una distanza non inferiore a quelle di cui all'art. 9 punti 1 e 2 del D.M. 2.4.68 n° 1444. Nel caso di completa demolizione dell'edificio, la stessa verrà assoggettata alla disciplina di cui al punto b.

ART. 9 - ZONE PER ATTREZZATURE COMPLEMENTARI AL TURISMO.

Tale zona é concepita come area funzionale al riassetto della zona alberghiera.-

In tali zone sono consentite attività complementari al turismo quali ristoranti bar, luoghi pubblici di ritrovo, discoteca, sale riunioni, spazi commerciali ed espositivi, uffici ed agenzie turistiche e di affari, attrezzature scoperte per lo sport, lo svago ed il tempo libero.-

In tali zone l'intervento si attua per intervento edilizio diretto secondo gli schemi tipologici, da intendersi come indicativi, con i seguenti parametri edilizi :

- distanza dai confini laterali mt. 7,00
- distanza dalla strada posteriore mt. 5,00
- distanza dal Viale Kennedy mt. 10,00
- H altezza massima mt. 10,50
- Volumi massimi consentiti

. Zona D1 mc. 9.000

. Zona D2 mc. 7.000

. Zona D3 mc. 8.000

. Zona D4 mc. 4.000

edifici

E' prevista, secondo lo schema indicato, la realizzazione di parcheggi seminterrati estesi all'intera area, con realizzazione di nuovo piano di vita che può essere elevato fino a ml. 1,50 sull'attuale livello stradale.-

Tali parcheggi non concorreranno alla valutazione della cubatura realizzabile.

Il nuovo piano di vita dovrà armonicamente essere raccordato, con soluzione architettonica all'attuale livello stradale e destinato, per le parti non edificate allo svago, al giuoco, a terrazze e giardini.-

Eventuali collegamenti funzionali, in interrato o a quota sopraelevata potranno essere proposti per collegare le aree ai parcheggi retrostanti e/o al complesso alberghiero esistente, accompagnando il

progetto con elementi valutativi delle interferenze con le infrastrutture esistenti (linee infrastrutturali a rete) e con simulazione grafica o tridimensionale dell'oggetto architettonico prodotto.-

ART. 10 - Zona alberghiera esistente.

Soppresso dalla delibera n° 69 del 30/7/1991.

ART. 11 Zona per strutture turistiche, ricettive di servizio.

In tali zone sono consentite nuove attrezzature per la ricettività e le attività complementari quali alberghi, pensioni, residences a rotazione con servizi e ristorazione centralizzata, ristoranti bar, luoghi pubblici di ritrovo, spazi commerciali ed espositivi, uffici ed agenzie turistiche e di affari ed altre destinazioni assimilabili e terziario avanzato.

In tali zone l'intervento si attua all'interno dei comparti previsti sul P.P. secondo l'art.5 delle presenti norme. Le volumetrie consentite sono indicate nella tabella del dimensionamento complessivo inserita nell'art.15 delle presenti norme.

art.11-bis. Zone miste (turistico-residenziali).

In tali zone sono previste le realizzazioni di edifici contenenti quote di volumetria per strutture turistiche (art.11) e volumetria di edilizia residenziale privata (art.6); le volumetrie stesse sono indicate nella scheda riportata nell'art.15 delle presenti norme. In tali zone l'intervento si attua all'interno dei comparti previsti sul PP secondo l'art.5 delle presenti norme.

Sarà possibile destinare la quota di volumetria residenziale privata anche ad attività commerciali o direzionali.

Per il lotto turistico-residenziale contenente l'edificio n.22 ubicato sulla riviera in prossimità della curva, data la complessità dell'intervento, si ritiene che in sede di progettazione esecutiva, fermo restando vincolanti la volumetria, le altezze massime consentite e la superficie del lotto edificatorio, sarà ammessa una diversa soluzione progettuale che potrà ridefinire nel suo assetto complessivo la sagoma del lotto edificatorio fermo restando la superficie di mq.8.000 circa, assicurando comunque la direzionalità del collegamento pedonale già previsto (tav. n°2) e conservando senza ingombri l'area pubblica prevista sul lato del Viale della Riviera.

ART 12 - ZONE PER SERVIZI PUBBLICI.

Le zone per servizi pubblici individuate unitariamente nelle zone PEEP e di attuazione privata, sono destinate alla realizzazione dei servizi di quartiere :

N = Asili Nido

M = Scuola Materna

Se = Scuola Elementare

Ch = Attrezzature religiose

C = Centro Civico e sociale

UA = Uffici amministrativi

AC = Attrezzature culturali

IC = Attrezzature di interesse comune

secondo quanto indicato nelle tavole del PP dai simboli corrispondenti.- In tali zone il Piano si attua per intervento diretto sulle superfici di intervento indicate graficamente sulle tavole di piano particolareggiato applicando i seguenti parametri ed in ogni caso nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge afferenti le varie tipologie a servizi pubblici :

A) Per i servizi scolastici :

- | | |
|--|-------------------|
| a) Uf = indice di utilizzazione fondiaria | = 0,6 mq/mq |
| b) Parcheggi | = 15 mq/100 mq.Sr |
| c) Opere di urbanizzazione primaria | come da P.P. |
| d) H = Altezza massima | = 10,50 mt. |
| e) distanza minima dai confini | = ml. 5 |
| f) Q = Rapporto massimo di copertura massimo | 40% |

B) Per i servizi posti lungo l'asse centrale, per cui si indica la destinazione di centro culturale e civico

(C - UA - AC - IC)

a) UF = indice di utilizzazione fondiaria = 2 mq/mq

b) H altezza max = ml. 12

c) distanze : allineamento di PP dato dall'Ufficio Tecnico Comunale

d) Q rapporto massimo di copertura 2/3 Sup. del lotto

C) Per le attrezzature religiose (Ch)

a) Q rapp. di copertura = 1/2 Sup. del lotto

b) distanza : allineamento di P.P. dato dall'Ufficio Tecnico Comunale

c) H come da progetto architettonico

D) Teatro coperto

Per il progetto relativo a questa area in sede di progettazione dovrà tenersi conto della organizzazione complessiva dell'intorno indicato dal P.P. -

ART. 13 - Viabilità e parcheggi.

Al fine della redazione del verbale di allineamento e quote necessario alla edificazione delle opere previste nel Piano Particolareggiato, l'U.T.C. predispone un piano dettagliato dei capisaldi di riferimento secondo una maglia quadrangolare di massimo mt. 40x40-

Tale maglia avrà riferimenti sulla viabilità principale esistente.

I piani terra degli edifici da realizzare saranno posti a quota più alta di circa 15 cm. rispetto al marciapiede così come determinato sulla base delle quote determinate dall'U.T.C. in relazione alla maglia base.

In caso d'inerzia dell'U.T.C. e trascorsi 30 giorni dalla eventuale diffida presentata dai privati attuatori dei comparti, con lettera A.R., questi ultimi potranno predisporre apposita planimetria di riferimento indicando le quote plani-altimetriche e i capisaldi.

ART. 14 - SERVIZI TECNOLOGICI A RETE.

L'Amm/ne Com/le attivando le procedure sostitutive attraverso l'iniziativa pubblica, predisporrà sulla base di indagini di campo un progetto generale di tutte le opere e servizi tecnologici a rete di riferimento alle progettazioni esecutive e realizzazioni delle urbanizzazioni primarie dei comparti di intervento.

Il progetto generale di comparto potrà proporre soluzioni tecniche diverse che, se ritenute idonee, potranno essere realizzate in variante al progetto predisposto dall'Amm/ne Com/le.

Esso potrà altresì proporre soluzioni parziali, in assenza del progetto comunale, dalle caratteristiche di autonomia funzionale e di complementarietà con il contesto di PP.

L'Amm/ne Com/le si riserva la facoltà di indicare al richiedente specifiche opere d'arte e manufatti tecnologici utili e necessari all'insieme dei sistemi a rete, che il richiedente dovrà realizzare a sua cura e spese a scapito degli oneri di urbanizzazione.

Tali opere potranno essere tra l'altro indicativamente, cabine ENEL, stazioni per metano, serbatoi per acque potabili e per innaffiamento dei prati, mediante raccolta delle acque piovane, impianti di chiarificazione acque nere, spazi per centraline telefoniche ecc.-

ART. 15 - Norme sui tipi edilizi e sui lotti edificabili.

I tipi edilizi previsti per il presente Piano Particolareggiato sono definiti nei loro caratteri architettonici nelle relative tavole di P.P. -Essi così si articolano :

A) TIPI EDILIZI DELLE ZONE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

I tipi edilizi nella presente zona sono tutti essenzialmente riconducibili alla matrice in linea o a corte aperta e a blocco-isolato.

Eventuali variazioni tipologiche sono consentite all'interno di diversa progettazione nei lotti edificatori. Nei lotti residenziali nei quali sono presenti una pluralità di fabbricati, è consentita la variazione delle tipologie edilizie, della distribuzione dei volumi, nel rispetto inderogabile degli allineamenti prescritti dal PP tav.2 delle distanze minime tra i fabbricati e dei confini di lotto e delle volumetrie complessive del lotto residenziale.

Vanno quindi preservati l'assetto viario, gli allineamenti, i passaggi pubblici e i porticati.-

I tipi edilizi previsti nel P.P. ed illustrati nel presente piano presentano diverse articolazioni funzionali ed architettoniche che vengono specificate nelle relative tavole di P.P. -

Per quanto riguarda i lotti di pertinenza relativi ai vari tipi edilizi essi sono individuati nella tavola della zonizzazione, (tav. n°3), mentre le tavole delle tipologie fissano gli ingombri massimi dei fabbricati; tuttavia in sede di progettazione edilizia estesa all'intero comparto, tenendo ferme le ampiezze delle sedi stradali, per le quali le indicazioni di P.P. sono minimi vincolanti, sarà effettuata una verifica topografica con la indicazione dei capisaldi di riferimento, collegati con i punti fiduciali dell'U.T.E. al fine della precisa individuazione dei lotti edificabili.-

Nel caso in cui la realizzazione avvenga per stralci funzionali, l'unitarietà dei caratteri architettonici dovrà essere preservata in tutti gli interventi successivi, per cui le progettazioni dovranno essere coordinate.-

Il progettista dovrà attenersi alle seguenti disposizioni :

a) Sono limiti massimi inderogabili le volumetrie calcolate secondo le NTA del vigente PRG e sue modifiche ed integrazioni, e le presenti NTA; per ogni comparto le volumetrie massime consentite si evincono dalle tabelle riepilogative della relazione illustrativa che vengono trascritte di seguito nel presente articolo.-

Valgono altresì le specifiche di destinazione d'uso riportate nelle citate tabelle.-

I volumi complessivi di comparto sono inderogabili anche nel caso di diversa soluzione tipologica.

Tali volumi potranno essere accresciuti della attuale quota di volumetria esistente (giusto art. 42 NTA del PRG) ricadente nel comparto stesso e di cui si prevede la demolizione, valutata nella tabella seguente:

Comparto	I	mc. 2000
	V	mc. 1000
	VI	mc. 6000

salvo verifica dell'U.T.C.- Nel caso che l'U.T.C. riscontrasse che la cubatura è inferiore o superiore a quanto previsto, valgono le quantità accertate dall'U.T.C.-

b) Salvo diversa soluzione progettuale come da 2° comma Lett. A del presente articolo, per tutti i lotti, al fine di aumentare il grado di libertà progettuale, sempre rimanendo all'interno degli stessi, la profondità e/o la lunghezza del corpo di fabbrica potrà essere modificata nel rispetto degli allineamenti di P.P.-

La variazione dovrà essere la medesima per ogni trancia di intervento e la volumetria complessiva dovrà comunque rimanere quella determinata al punto A);

c) rispettare le indicazioni del piano terra: parzialmente aperto, con eventuale occupazione parziale per garages, per locali ad uso commerciale e per percorso porticato, così come riportato nella tavola 2 relativamente agli edifici soggetti ad allineamento. Le tavole delle tipologie per i piani destinati a residenza, riportano schemi o suddivisione a titolo semplicemente indicativo;

d) la copertura potrà essere piana o a tetto secondo quanto prescritto dal PRG. In ogni caso unitaria per

tutta la lunghezza della costruzione in linea e coordinata per tutto il comparto.

In sede di concessione e attraverso la convenzione dovranno essere previsti ove del caso, anche vincoli di uso pubblico per passaggi coperti, piazzali, ecc. accessibili anche ai non residenti.

Nei casi in cui è prevista una integrazione tra spazi pubblici e spazi privati condominiali vincolati ad uso pubblico (portici, passaggi, piazze commerciali) non è consentita la recinzione del lotto. Ai piani terra dei vari tipi qualora vi comparissero percorsi pedonali passanti o porticati riportati sui grafici esemplificativi di P.P. è consentita una eventuale diversa soluzione progettuale; tuttavia dovranno essere assicurati i collegamenti funzionali previsti con i servizi, la viabilità, le piazze in progetto e tali spazi dovranno essere sottoposti ad uso pubblico da specificare in convenzione all'atto della concessione.

In caso di gallerie vetrate, spazi ad altezza multipla di ml. 3 con affacci interni e/o spazi collettivi di sosta e ritrovo, la cubatura corrispondente va calcolata moltiplicando la relativa superficie utile per un'altezza virtuale di ml. 3.-

Nel caso che tali spazi non siano chiusi perimetralmente su tutti i lati, e non siano condizionati termicamente la cubatura corrispondente non va computata.-

Dovrà altresì essere studiata la posizione di ogni corpo scala in rapporto con il sistema dei percorsi.-

In soluzioni progettuali alternative da proporre in sede di presentazione del progetto edilizio esteso all'intero comparto, dovrà essere interpretato lo spirito di coordinamento delle presenti norme, fornendo rappresentazione del tipo di relazione tra gli spazi pubblici e privati proposti.-

Resta comunque sempre fisso il limite di volume e di altezza.

B) TIPI EDILIZI REALIZZABILI NEL COMPARTO DI ATTUAZIONE UNITARIO N°VII.

In tale zona la costruzione potrà avvenire secondo il tipo a schiera o a casa isolata. Nel primo caso la realizzazione potrà avvenire, salvo distribuzione interna particolare compatibile con il tipo di assemblaggio della cellula, sia attraverso la soluzione duplex che simplex.

L'attacco a terra sarà studiato all'interno delle realizzazioni dei singoli alloggi, in relazione alla situazione del terreno utilizzando le divisioni fra cellule per i salti di quota che dovessero rendersi necessari.

Il materiale di rifinitura della facciate deve essere di mattoni a faccia vista o di intonaco civile tradizionale e pitturato.

Sono consentiti elementi architettonici in cemento a faccia vista.

La copertura potrà essere piana o a tetto, ma la unitarietà deve essere mantenuta per ogni stecca: se la copertura è a tetto essa dovrà avere falde isoorientate nel senso lungo della schiera.

Il locale sottotetto dovrà essere adibito esclusivamente a ripostiglio e superfici non residenziali.

Potranno essere realizzati anche alloggi simplex serviti da scala indipendente e con taglio dell'alloggio variabile.

Nelle aree del comparto VII previste dal PP. saranno ammissibili nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici della normativa, anche edifici a casa isolata.

Si tratta di edifici serviti da un solo corpo scala e che si sviluppano in altezza per n° 2 piani oltre il piano terra.

Le norme sul sottotetto sono le stesse della tipologia a schiera.

ART. 15 bis - Controllo dei dettagli di progettazione.

L'U.T.C., in sede di esame del progetto unitario di comparto o di subcomparto, dovrà esprimere parere motivato sulla compatibilità dei dettagli di progettazione, in particolare: insegne, recinzioni, pavimentazione esterna, piantumazione, piano colore, con il tessuto urbano complessivo della zona. A tale scopo sarà richiesta apposita esplicita tavola progettuale che farà parte integrante della concessione edilizia e di essa sarà elemento essenziale e non modificabile senza un'apposita variante assentita dall'Amministrazione Comunale.-

RIEPILOGO DEL DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO

COMPARTI	VOLUMI TOTALI	VOLUMI PER IL PEEP	VOLUMI PER EDILIZIA PRIVATA	ATTIVITA' TURISTICHE	VOLUMI ESISTENTI
I	47500	32800	14700	X	2000
II	73500	34600	38800	X	-
III	14600	7300	7300	X	-
IV	14600	X	7000	7600	-
V	54000	25200	15500	13300	1000
VI	232500	-99800	96700	36000	6000
VII	20000		20000		
B) Attività sportive ecc.	10000			10000	
C) Attrezzature complementari al Turismo	28000			28000	
TOTALE GENERALE	494600	199700	200000	94900	

ART. 16 - IL SISTEMA DEL VERDE.

Il P.P. prevede un articolato sistema del verde pubblico e privato.

D'intesa con gli enti preposti e/o in relazione a finanziamenti straord. sulla foce del Saline si dovrà prevedere successivamente la realizzazione di un approdo turistico come disposto nel Q.R.R. La progettazione, per quanto riguarda le implicazioni a terra dovrà essere integrata e compatibile con il previsto polo congressuale, il parco lungo il Saline e la zona alberghiera.

Il sistema del verde si articola nelle seguenti classificazioni previste nelle tav. (3-4) di P.P., per le quali sono previsti comparti di attuazione di iniziativa pubblica, progetti unitari estesi ed intere aree omogenee con destinazione a verde pubblico e indicazioni per la realizzazione del verde privato.-

E' riconosciuta, per tali aree, ai proprietari cedenti, la priorità per forme di cessione con autogestione da regolamentare, successivamente, con apposita convenzione.

A) Parco naturale.

Questa zona prevede il ripristino e l'incremento della vegetazione golenale, la creazione di percorsi e zone di sosta realizzati con materiali naturali (legno, pietra, camminamenti inghisiati o lastricati con pietrame a secco su fondo di sabbia) la realizzazione di percorsi-vita e piste ciclabili extra urbane, in connessione con l'argine del fiume e che potranno proseguire verso l'interno lungo il Saline.

Per tale zona sono previsti solo piccoli manufatti in legno o pietra come gazebo, chioschi, strutture per esposizione di piccole mostre didattiche e simili.

Per tali costruzioni sono previsti i seguenti parametri :

Uf = indice di utilizzazione territoriale = 0,01 mq/mq

H = altezza max . = 4 ml.

D = distanza dai confini di zona = 10 ml.

B) Parco Attrezzato e Verde pubblico per lo sport.

Questa zona riguarda le aree verdi più a diretto contatto con il tessuto edificato, concepite per il tempo libero, la ricreazione, le passeggiate.

In tali aree sono consentite sistemazioni formalmente più definite con viali, slarghi, fontane, laghetti, la possibilità di connettere con ponticelli sopraelevati diverse aree.

Sono consentiti spazi per il giuoco bimbi, per azioni sceniche all'aperto, per la ricreazione degli adulti (ad es. campi di bocce, pattinaggio, minigolf e simili).

In tali aree sono possibili piccole costruzioni per bar, edicole, "souvenirs", impianti per riproduzione, esposizione della flora mediterranea, con possibilità di costruzione di strutture in ferro e vetro amovibili a protezione delle stesse.

Tali costruzioni possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante costruzioni temporanee con l'obbligo di sistemare, contestualmente all'intervento ed a propria cura e spese, conservando le alberature eventualmente esistenti, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che saranno tuttavia di uso pubblico.

Per tale zona si osserveranno i seguenti parametri :

U.f. indice di utilizzazione fondiaria = 0,02 mq/mq

H altezza max = 4 ml.

D distanza dai confini di zona = mt. 5

Per le aree di verde pubblico per lo sport indicate in via definitiva dell'Amministrazione Comunale sono ammesse attrezzature per il giuoco giovanile, impianti sportivi coperti e scoperti, sistemazioni a parco pubblico.

Il P.P. si attua secondo i seguenti parametri:

UFI Indice di utilizzazione fondiaria per impianti scoperti = 0,50mq/mq

- UF2 Indice di utilizzazione fondiaria per impianti coperti = 0,10mq/mq
H Altezza massima = 9 ml.
D Distanza dai confini di zona e fra i fabbricati = 10 ml.
Q Rapporto max di copertura per impianti coperti = 10% SF

C) Verde di arredo urbano.

Tale zona riguarda le aree di minor dimensione, fraposte nel tessuto edilizio.

Le suddette aree potranno essere opportunamente attrezzate per l'incontro, lo svago e la socializzazione, con arredi urbani, viali, fontane, panchine, zone lastricate, zone a verde etc.

Sul viale orientato parallelamente al mare, oltre agli elementi di arredo urbano, come sopra descritti, potranno essere realizzate piccole strutture precarie tipo chioschi, edicole o gazebo con un'ampiezza massima di mq.10, con l'obbligo di manutenzione di minimo mq.500 di viale per ognuna di esse.

D) Verde condominiale e privato.

Corrisponde alle zone affiancate ai tipi edilizi.

Queste dovranno rimanere interamente libere da costruzioni, lastricate o sistemate a prato o giardino, a spese dei proprietari o dei condomini.

Per le recinzioni, se ammissibili, l'Ufficio Tecnico Comunale fornirà un catalogo tipologico approvato preventivamente dalla Commissione Edilizia al quale bisognerà attenersi, in mancanza del catalogo di cui sopra le ditte presenteranno per i lotti di proprietà recinzione, da assoggettare a preventivo parere dell'UTC.

Ai fini della valutazione delle progettazioni relative alla presente lettera (tipo e quantità di alberatura ecc.) è necessario il parere consultivo della commissione di cui all'art. seguente.

ART. 17 - Commissione consultiva per la attuazione del sistema del verde.

Ai fini dell'attuazione del sistema del verde di uso pubblico, l'Amm/ne Com/le si avvale di una apposita "Commissione consultiva per il sistema del verde" pertanto le alberature attualmente riportate sui grafici di progetto sono da considerare semplicemente indicative.

Alla commissione é demandato il compito di essere organo di consulenza capace di fornire precisi orientamenti di riferimento alle progettazioni esecutive, che saranno redatte a cura e spese dell'Amm/ne Com/le, dei diversi comparti.

Alla commissione é demandato altresì il compito di assistere l'Amm/ne Com/le nell'esame preventivo delle progettazioni di massima ed esecutive, e/o delle proposte pervenute all'Amm/ne da operatori del settore e dai privati singoli e/o riuniti in consorzio, esprimendo su tali proposte relazioni scritte e motivate.

Il parere della Commissione Consultiva per il sistema del verde sarà inviato anche alla Commissione Edilizia Comunale quale corredo necessario ed indispensabile all'istruttoria degli interventi resi esecutivi.

La commissione é composta :

- 1) dal Sindaco quale presidente
- 2) dall'Assessore all'Urbanistica quale vice presidente
- 3) da n° (2) membri nominati dal C.C. esperti in materia paesistica, botanica, di architettura dei giardini, con esperienza comprovata mediante "curriculum vitae".

ART. 18 - Zone per attrezzature tecnologiche.

Le zone per attrezzature tecnologiche sono destinate alla installazione delle opere d'arte dei servizi a rete ed in particolare manufatti per il gas e dell'acqua, della depurazione, termici, elettrici, ecc. Cabine ENEL, SIP ecc.

Le attrezzature tecnologiche sono realizzate nelle aree specificatamente individuate nelle tavole di P.P., nelle aree già utilizzate a tale scopo, ed in quelle nelle quali si renderà necessaria, per esigenze di esclusivo carattere tecnico, la installazione di tali strutture di servizio pubblico.

In tali aree il PP si attua per intervento diretto sulla superficie minima di intervento individuata sulle tavole di PP e/o sulle aree necessarie.

ALLEGATO 1

OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA A CARICO DEGLI INTERVENIENTI

Strade:	mq. 45.000 x £. 60.000 = £. 2.700.000.000
Marciapiedi:	mq. 27.000 x £. 82.000 = £. 2.214.000.000
Reti bianche + pozzetti:	ml. 5.400 x £. 71.000 = £. 383.400.000
Nere + pozzetti:	ml. 4.500 x £. 148.000 = £. 666.000.000
P. illuminazione + pozzetti:	ml. 9.500 x £. 88.000 = £. 836.000.000
Idrica + pozzetti:	ml. 4.800 x £. 97.000 = £. 465.000.000
SIP + pozzetti:	ml. 4.900 x £. 75.000 = £. 367.500.000
ENEL + pozzetti:	ml. 4000 x £. 87.000 = £. 348.000.000
GAS + pompe ecc...:	mc. 484.600 x £. 2.700 = £. 1.308.420.000
Verde boulevard:	mq. 6.000 x £. 150.000 = £. 900.000.000
Lampioni:	n° 500 x £. 1.500.000 = £. 750.000.000
Antincendio:	n° 30 x £. 400.000 = £. 12.000.000
Alberature (H medie):	n° 1.200 x £. 300.000 = £. 360.000.000
Arbusti (H medie):	n° 400 x £. 60.000 = £. 24.000.000
Prato a quota:	mq. 5.000 x £. 40.000 = £. 200.000.000
Cabine ENEL:	n° 5 = £. 200.000.000
TOTALE PARZIALE:	£. 11.734.320.000
Imprevisti:	£.265.680.000
TOTALE:	£. 12.000.000.000

Alla cifra sopracitata non si è in grado di dire se attraverso la convenzione con l'ITALGAS la stessa affronta delle spese - così per la SIP e per l'ENEL.

CESSIONI DI AREE PER COMPARTO

Comparto I

Parcheggi	mq...2.760
Servizi	mq...14.855
Verde	mq...23.125
Strade e marciapiedi	<u>mq...8.265</u>
TOT.	mq...49.005

Comparto II

Parcheggi	mq....1.335
Verde	mq...11.476
Strade e marciapiedi	<u>mq...10.689</u>
TOT.	mq...23.500

Comparto III

Servizi	mq....2.582
Verde	mq....9.425
Strade e marciapiedi	<u>mq....3.878</u>
TOT.	mq...15.885

Comparto IV

Servizi	mq....6.515
Verde	mq....7.975
Strade e marciapiedi	<u>mq....4.285</u>
TOT.	mq...18.775

Comparto V

Parcheggi	mq....4.433
Servizi	mq....5.345
Verde	mq...36.107
Strade e marciapiedi	<u>mq...11.025</u>
TOT.	mq...56.910

Comparto VI

Parcheggi	mq...19.628
Servizi	mq....2.500
Verde	mq...97.733
Strade e marciapiedi	<u>mq...18.787</u>
TOT.	mq...138.648

Comparto VII

Strade e marciapiedi	mq....5.846
Urbanizzazioni	<u>mq...12.118</u>
TOT.	mq...17.964

**OPERE CONSIDERATE DI
URBANIZZAZIONE SECONDARIA
PER ECCESSO DI QUANTITA'
A CARICO DEGLI INTERVENIENTI**

Parcheggi: mq. 35.000 x £. 71.000 mq. = £. 2.485.000.000

Verde pubblico di arredo urbano compresa la piazza (60% a verde - 40% betonella):
mq. 30.000 x £. 150.000 mq. = £. 4.500.000.000

Prato a quota: mq. 12.000 x £. 50.000 mq. = £. 600.000.000

TOT.: £.7.585.000.000

**URBANIZZAZIONE I + URBANIZZAZIONE II
TOT. GENERALE : £. 19.585.000.000/496.000
incid. 39.486 MC**

Oneri convezionali = £.39.000 x Mc.

FILE = A n° 1:urb.doc/cdf

ONERI PRESUNTIVI PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

ESPROPRIO:

Aree extra urbane.....(Comparto A) mq. 8.310
 (Comparto B) mq. 63.970
72.280 mq.

mq. 72.280 x 45.000 = £. 3.252.600.000

Arredo urbano: - panchine - cestini - portabici - fioriere - attrezz. per pista ciclabile	£. 500.000.000
---	-----------------------

Segnaletica orizzontale e verticale Toponomastica Numerazione civica	£. 350.000.000
---	-----------------------

Parco fluviale	prato £. 40.000 x mq. 25.000 = £. 1.000.000.000
-----------------------	--