TITOLO VII – Zone C

Art. 55 - Zone C: Disciplina generale

Comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti prevalentemente residenziali da attuarsi mediante Piano Urbanistico Esecutivo. Lo strumento urbanistico di attuazione dovrà prevedere la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri con la disciplina sui comparti fissata dall'art. 15 della L.R. n° 6/79 e s.m.i..

Oltre agli oneri per le spese di urbanizzazione primaria e quota parte di quella secondaria, infatti, deve essere effettuata la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e delle superfici per le urbanizzazioni secondarie nella misura indicata dal Piano Esecutivo.

Il contributo per gli oneri di urbanizzazione può essere sostituito dalla realizzazione diretta delle opere stesse da parte dei proprietari inclusi nel comparto di intervento unitario, con le modalità previste drlla legislazione vigente e stabilite nella convenzione da stipulare tra Comune e privati.

Nelle zone residenziali di tipo C sono ammesse le seguenti attività:

1) residenza;
2) uffici pubblici e privati, studi professionali,
3) attività direzionali e rappresentative;
4) associazioni culturali, religiose, politiche, ricreative e servizi;
5) agenzie di credito e assicurative;
6) commercio al dettaglio, con esclusione di depositi o magazzini o centri commerciali superiori alle necessità di quartiere;
7) artigianato di servizio, con esclusione di attività che comportino effluenti gassosi o nocivi e rumorosità superiore a 70 decibel;
8) ristoranti, bar, attività ricreative con esclusione di locali che siano fonte di rumori notturni,
9) pensioni, alberghi, residenze collettive.

Art. 56 - Zone C1: residenziale di espansione – P.P. vigente

Tali zone comprendono le zone classificate "a4.1", "a4.2", "a4.3" (quota parte) "a4.4", "a4.5" (quota parte) dal PdF.

Comprendono le aree già destinate a nuovi insediamenti residenziali dal P.d.F. e per le quali sono stati, redatti ed approvati strumenti urbanistici esecutivi (P.P. e P.L.C.).

Per esse, pertanto, si considerano confermate tutte le previsioni contenute negli strumenti di attuazione con riferimento:

- alle classificazioni urbanistiche delle aree in esse ricadenti;
- agli indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti e prescritti;
- alle tipologie edilizie;
- alle destinazioni d'uso per quanto non in contrasto con il precedente art.55.

Art. 57 - Zone C2: edilizia economica e popolare - P.E.E.P. vigente

Tali zone comprendono in larga parte le zone già classificate "a4.3", dal PdF. Tale area è interessata da interventi di previsione di edilizia sovvenzionata, convenzionata ed agevolata, realizzati con piano esecutivo ai sensi delle Leggi n.167/62 e n.865/71, del quale si confermano le previsioni urbanistico-edilizie in ordine a parametri, indici e standard.

Per questa zona si considerano confermate le previsioni contenute negli strumenti di attuazione con riferimento:

- alle classificazioni urbanistiche delle aree in esse ricadenti;
- agli indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti e prescritti;
- alle tipologie edilizie;
- alle destinazioni d'uso per quanto non in contrasto con il precedente art. 55.

Art. 58 - Zone C3 : residenziale di nuovo impianto

Comprendono aree destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Per tali zone si prevede l'attuazione con P.U.E. Lo strumento urbanistico attuativo, applicando il meccanismo del comparto disciplinato dall'art. 15 della L.R. n° 6/79 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà includere tra gli oneri di urbanizzazione la cessione gratuita di aree per le opere di urbanizzazione.

Le aree da cedere sono da determinarsi come segue:

- standard = 18 mq/ abitante insediato ed insediabile per attrezzature da standard (secondo il paraetri di un abitante ogni 100 mc di volumetria residenziale); 80 mq

ogni 100 mq di Superficie Utile Lorda destinata ad attività commerciali, culturali, associazionistico e ricreative;

- per la viabilità: 10% della Superficie territoriale

Nei comparti delle zone C3 potranno essere realizzati interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata in maniera diffusa ed integrata, in misura che sarà stabilita dall'Amministrazione Comunale a seguito di specifiche deliberazioni successive o contestuali all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo e fissata nella stipula della eventuale convenzione.

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 55, purchè le destinazioni non residenziali non superino il 20% della volumetria complessiva.

I P.U.E. potranno essere proposti anche dai privati, proprietari di superfici pari ad almeno il 51% dell'intera maglia di appartenenza (L.R. n°20/2001)

Nelle zone C3 sono previsti i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi:

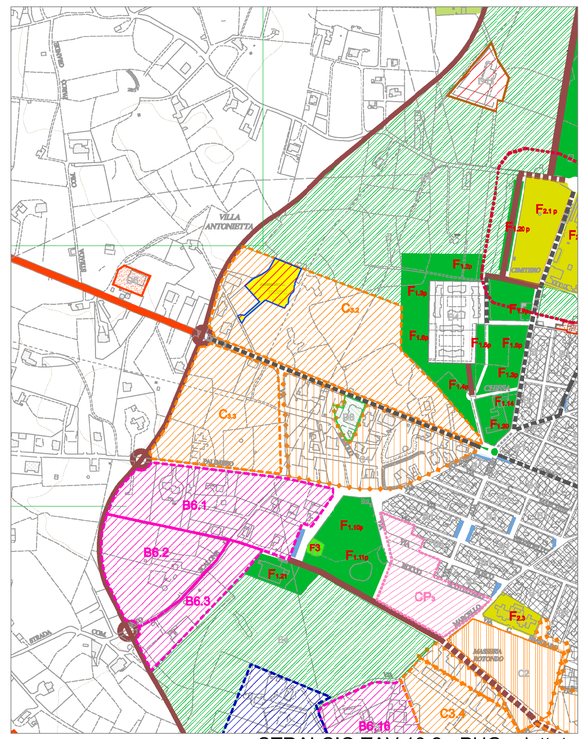
- I.f.t. = mc./mq. 0,6;
- R.C. = mq./mq. 0,50;
- H max = ml. 8,00;
- distanze minime, così come previste dall'art. 7

Si precisa che le soluzioni proposte nelle tav.14 sono da considerarsi indicative ed esplicative di una delle possibili soluzioni-guida di preparazione al P.U.E. Resta comunque vincolante la divisione ivi riportata in sub – comparti di intervento. In ogni caso, nella predisposizione dei P.U.E. valgono le seguenti prescrizioni vincolanti

- nell'ambito delle aree private deve essere rispettato l'indice di permeabilità pari allo 0,5 mq/mq. Tali superfici concorreranno alla formazione di isole verdi di pertinenza dei nuovi aggregati edilizi, destinate ad attività agricole, verde condominiale, etc…;
- le superfici scoperte dei comparti C3.2, C3.3, C3.7 e C3.8, di cui al punto precedente dovranno essere localizzate in prossimità della circumvallazione lasciando libera una fascia di almeno 30 m di profondità nei comparti;
- nei comparti C3.2, C3.3, C3.7 e C3.8 nell'ambito della cessione delle superfici pubbliche dovrà essere ceduta la fascia di 7,50 m necessaria alla realizzazione dell'asse attrezzato che borda la circumvallazione di progetto, (marciapiede pista ciclabile);
- gli edifici di nuova costruzione dovranno quanto più possibile essere raggruppati, riducendo al minimo le aree intercisate da edificazione.

calcolo del volume edificabile sul lotto di intervento secondo le N.T.A. del P.U.G.	
superficie territoriale sub-comparto C.3.2	**71.500,00 mq**
superficie proprietà Palmisano	19.025,00 mq
di cui nel comparto C.3.2	21.100,00 mq
volume edificabile nel sub-comparto C.3.2	**42.900,00 mc**
di cui per attività di ristorazione	8.580,00 mc
volume edificabile proprietà Palmisano	**12.660,00 mc**
di cui per attività di ristorazione	2.532,00 mc
di cui per residenza	10.128,00 mc

QUADRO PARAMETRICO *(in rosso la verifica di compatibilità con le N.T.A. del PUG adottato)*

	destinazione urbanistica richiesta D.P.R. 160/10	N.T.A. del PUG - art. 58 zone C3
DESTINAZIONE URBANISTICA	attività produttiva ristorante	residenziale di nuovo impianto
PRESCRIZIONI NORME DI ATTUAZIONE		
compatibilità verificata >>>>	I.f.t. = 0,86	I.f.t. = 0,600
compatibilità verificata >>>>	Ic. max = 0,20	Ic. max = 0,500
compatibilità verificata >>>>	distanza minima dal confine di proprietà > 5.00m	distanza minima dal confine di proprietà 5.00m
compatibilità verificata >>>>	distanza minima tra edifici > 10.00m	distanza minima tra edifici 10.00m
compatibilità verificata >>>>	area a parcheggio 2.000,00mq > 10mq/100mc	area a parcheggio 10mq/100mc
compatibilità verificata >>>>	volume impegnato per residenza 2.242,85 mc	volume realizzabile nel lotto mq 10.128,00
compatibilità verificata >>>>	volume impegnato per ristorante 2.520,33 mc	volume realizzabile nel lotto mq 2.532,00

LOTTO CATASTALE	foglio n.39	part.	92	18.525,00 mq
			810	500,00 mq
			893	11.261,00 mq
		totale superficie territoriale in proprietà		**30.286,00 mq**
		di cui ricompresa nel sub_comparto C.3.2 del PUG		21.100,00 mq
		di cui relativa al presente intervento		**5.540,00 mq**