TITOLO VII – Zone C

Art. 53 - Zone C: Disciplina generale

Comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti prevalentemente residenziali da attuarsi mediante Piano Urbanisto 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 opere 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 della legislazione vigente e stabilite nella convenzione da stipulare tra Comune e privati.

Nelle zone residenziali di tipo C1 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 sevizi;
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 acqui e rumorosità superiori a 70 decibel;
8) ristoranti, bar, attività ricreative con esclusione di locali che siano fonte di rumori notturni,
9) pensioni, alberghi, residenze collettive.

Art. 54 - Zone C1: residenziale di espansione – P.P. vigente

Tali zone comprendono le zone classificate "s4.1", "s4.2", "s4.3" (quota parte) "s4.4", "s4.5" (quota parte) del PdF.

68

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. 55 - Zone C2: edilizia economica e popolare – P.E.E.P. vigente

Tali zone comprendono in larga parte le zone già classificate "s4.7", dal PdF. Tale area è interessata da interventi di previsione di edilizia sovventionata, convenzionata ed agevolata, realizzati con piano esecutivo ai sensi delle Leggi n.167/62 e n.865/71, ed quali 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. 56 - 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 insediabi ed insediabile per attrezzature da standard (secondo il parametri di un abitante ogni 100 mc di volumetria residenziale); 80 mq

69

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

- per la rimanente 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.U. =2 mc /mq. 0,5;
- S.C = mq /mq. 0,35;
- H max = m 8,00
- Altezza minima, così come prevista dall'art. 7

Si precisa che le soluzioni proposte nelle tavv.14 sono da considerarsi indicative ed esplicative di una delle possibili soluzioni-guida di programmazione di P.U.E.. Resta comunque vincolante la destinazione 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 concorrono 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, C3.5 e C3.8, di cui al punto precedente dovranno essere localizzate in prossimità della circonvallazione 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 circonvallazione di progetto, (marciapiede pista ciclabile);
- gli edifici di nuova costruzione dovranno quanto più possibile essere raggruppati, riducendo al minimo le aree interessate da edificazione.

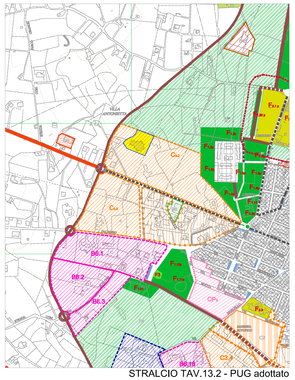
70

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	destinazione urbanistica richiesta D.P.R. 160/10 - attività produttiva turistiche	N.T.A. del PUG - art.56 zona C3 - residenziale di nuovo impianto
PREDICREDIN NORMESI A ATTUAZIONE		
con prescrizione verificata ====	U.t.s. = 0,500	U.t.s. = 0,5000
con prescrizione verificata ====	S. max. = 0,35	S. max. = 0,3500
con prescrizione verificata ====	altezza max. = 8,0 (corrispondente a 2 piani)	altezza max. = 8,00 (corrispondente a 2 piani)
con prescrizione verificata ====	distanza tra edifici = 10,00m	distanza tra edifici = 10,00m
con prescrizione verificata ====	area a parcheggio 2,500,00mq = 12mq/100mq	area a parcheggio 12mq/100mq
con prescrizione verificata ====	volume (ripartito per residenza) 2,242,85 mq	volume residenziale nel lotto mq. 10.128,00
con prescrizione verificata ====	volume (ripartito per ristorazione) 2,532,00 mq	volume residenziale nel lotto mq. 2.532,00

LOTTO CATASTALE	Foglio n.38	part.	92	18.020,00 mq.
			610	300,00 mq.
			800	11.261,00 mq.
			totale superficie territoriale di proprietà	29.581,00 mq.
			di cui ricadente nel sub_comparto C.3.2 del PU.G.U.	21.100,00 mq.
			di cui rientrante di proprietà Palmisano	19.025,00 mq.


VILLA ANTONIETTA
Fu
Fu
Fu