

Piano Particolareggiato del centro urbano - zone B1-B2 del P.R.G. di Alghero

Adozione: deliberazione Consiglio Comunale N. 32 del 25.05.1999

Approvazione definitiva: deliberazione Commissariale N. 32 del 15.05.2002

Norme di attuazione

ART.1 - VALIDITÀ DELLE NORME

Le presenti norme definiscono l'assetto urbanistico dei settori urbani oggetto del Piano Particolareggiato delle zone B1 e B2 di completamento del P.R.G. di Alghero.

Ai sensi della legislazione vigente il Piano Particolareggiato ha contenuto, valore ed efficacia di Piano Attuativo.

Pertanto le destinazioni d'uso delle zone soggette a Piano Particolareggiato e le viabilità costituiscono attuazione del P.R.G. con tutte le specificazioni previste dalle presenti norme.

Per quanto non espressamente specificato, valgono le norme di attuazione del P.R.G. e del R.E. con tutte le eventuali integrazioni delle norme in oggetto.

Il presente Piano redatto su cartografia catastale nella scala 1:1000 si estende alle zone B₁ e B₂ e alle aree contermini anche di diversa destinazione d'uso così come individuato nella cartografia di Piano.

Gli elaborati grafici del P.P. recepiscono lo stato di fatto del costruito così come documentabile attraverso:

- A) i rilievi aereofotogrammetrici in scala 1:1000 eseguiti in data Agosto 1990;
- B) le ricognizioni puntuali documentate negli elaborati eseguite nel periodo compreso da marzo '92 e ottobre '93, nel quadro delle indagini preliminari;
- C) i progetti e le opere ad essi corrispondenti che nelle more di elaborazione finale dello strumento urbanistico possono risultare ultimate o ancora in corso di costruzione;
- D) i progetti per edifici singoli e per edifici multipli approvati, come risulta agli atti con relativa concessione edilizia;
- E) le aree destinate a strade, verde e parcheggi già definiti, ancorchè ancora non acquisite come urbanizzazioni di pertinenza dei progetti approvati;
- F) i rilievi aereofotogrammetrici in scala 1:4000 eseguiti in data 1.12.1994.

Per i casi di cui ai punti C, D. ed E il Piano può essere emendato, qualora una verifica degli atti, sotto il profilo formale e sostanziale giustificasse una diversa soluzione planivolumetrica più coerente con l'impostazione e linee direttrici del P.P. riferita al contesto in cui i singoli progetti si collocano. Ovviamente gli emendamenti sopra richiamati vanno assunti in sede deliberativa onde evitare una soggettivazione non assoluta della soluzione tecnica da assumere.

ART.2 - OPERATIVITÀ DEL PIANO - LEGISLAZIONE

Il P.P. diventa operativo attraverso i seguenti strumenti:

- 1) Vincoli territoriali e urbani;
- 2) Piani esecutivi di attuazione delle opere pubbliche infrastrutturali e di servizio;
- 3) Piani di consorzio volontario convenzionati;
- 4) Concessioni edilizie ordinarie;
- 5) Accordo di Programma (Art.28/45)

Il P.P. si attua:

- nel rispetto della legge urbanistica generale N.1150 del 17/8/42 e delle successive integrazioni e modifiche, nonché delle leggi N.765 del 6/8/67 e N.1187 del 19/11/68, ampliate dal Decreto Interministeriale N.1404 del 1/4/68 e dal Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. N.2266/U del 20/12/83 nonché della legge N.10 del 28/1/77; della legge 28/2/85 N.47 riguardante le norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizio, recupero e sanatoria delle opere abusive, nonché della L.R. N.23 del 11/10/85, della L.R. N.45 del 22/12/89 e della L.R. N.20 del 1/7/91.

Nell'ambito del P.P. sono applicabili le legislazioni speciali in materia di Opere Pubbliche, di edilizia scolastica, di edilizia economica e popolare, nonché in materia di artigianato, commercio e turismo, rispettivamente per i settori di competenza, purchè gli interventi di attuazione siano coordinati ed autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

Gli edifici di età superiore ai cinquant'anni di proprietà pubblica sono vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e succ. modificazioni ed integrazioni. La demolizione, la sopraelevazione e la trasformazione di tutti i fabbricati con età superiore ai cinquant'anni (per gli edifici che conservano caratteristiche tipiche dell'edilizia abitativa o produttiva della prima metà del secolo XX, o comunque di pregio sotto il profilo architettonico e artistico) sarà subordinata ad una verifica, caso per caso, svolta dall'Ufficio Tutela del Paesaggio dell'Assessorato Regionale della Pubblica Istruzione.

ART.3 - ONERI A CARICO DEI PRIVATI E CONVENZIONI

Tutti i proprietari di aree edificabili e di immobili all'interno delle zone oggetto di Piano Particolareggiato devono cedere gratuitamente al Comune le aree per la viabilità, per le opere di urbanizzazione primaria secondo le individuazioni contenute nella cartografia di piano e nelle norme di attuazione.

In aggiunta dovranno essere corrisposti agli oneri di urbanizzazione primaria di cui alle tabelle parametriche adottate dal C.C. di Alghero che si riferiscono alla sola esecuzione delle urbanizzazioni medesime.

Quando si constatino fondate perplessità sull'esistenza ed il completamento delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità di accesso ai lotti, reti tecnologiche etc.) è fatto obbligo ai proprietari delle aree edificabili la realizzazione ed il completamento delle stesse opere a scomputo degli oneri dovuti.

Tale obbligo dovrà essere sancito da apposita convenzione preordinata al rilascio della concessione edilizia nella quale i privati si impegnano a procedere all'attuazione delle medesime opere contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

Devono inoltre cedere gratuitamente le aree per gli standards urbanistici nelle aree all'uopo indicate nel PRG e/o in attuazione del presente P.P., di cui al D.A.EE.LL.F.U. n°2266/U del 20/12/83 in base alle quote di pertinenza.

In aggiunta dovranno essere corrisposti agli oneri di urbanizzazione secondaria di cui alle tabelle parametriche adottate dal C.C. di Alghero che si riferiscono alla sola esecuzione delle urbanizzazioni medesime.

La cessione di tali aree dovrà avvenire a mezzo di apposita convenzione preordinata al rilascio della Concessione Edilizia.

I proprietari di immobili che si trovassero nella impossibilità di cedere le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione di cui sopra, perché non di loro proprietà, devono corrispondere al Comune un corrispettivo monetario come previsto all'art.13 delle presenti norme.

ART.4 - OBBLIGO DEL VERDE NEGLI SPAZI NON EDIFICABILI

Tutti gli spazi privati (aree incolte, cortili, spazi utilizzati etc.), in cui non è consentita l'edificazione devono essere sistemati e mantenuti a giardino, con piantumazione di alberatura, destinati ad allargamento stradale e parcheggio in conformità alle indicazioni del P.P.

Si specifica che l'attuazione avverrà secondo le procedure previste nel regolamento edilizio per l'intervento di sistemazione di spazi aperti.

ART.5 - ALLINEAMENTI E FILI FISSI

Gli allineamenti stradali ed i fili fissi di prospetto degli edifici previsti dal P.P. devono intendersi fissi.

Per ovviare però a casuali errori grafici o di mappa o per tener conto dello stato di fatto, ovvero su richiesta dell'interessato, il Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia, può imporre o consentire la rettifica di allineamenti e modificare l'ubicazione dei corpi di fabbrica, in avanzamento o in arretramento rispetto ai fili fissi previsti dal piano.

La soluzione adottata deve garantire un risultato tecnico razionale ed una composizione equilibrata.

ART.6 - LOTTI EDIFICABILI

Il P.P. definisce i lotti edificabili nei quali l'intervento può essere realizzato singolarmente o mediamente consorzio tra i proprietari facenti parte di un unico isolato o di un ambito minimo di intervento così come individuato nella cartografia di piano in modo tale da ottenere un risultato tecnico razionale e una soluzione architettonica omogenea.

A tal fine gli interventi sono stati suddivisi in 6 tipologie rappresentate negli elaborati di Piano.

B1s e B2s: urbana satura

B1c e B2c: urbana di completamento

B1r e B2r: urbana di ristrutturazione

B1l e B2l: urbana non edificata

B1h e B2h: habitat da conservare

Interventi alberghieri

ART.6.1. B1s E B2s: URBANA SATURA.

Tali tipologie sono consentite nei lotti edificati compresi in isolati nei quali il costruito risulta oramai definito e consolidato sia nei rapporti quantitativi (indici fondiari estesi all'isolato maggiori e/o uguali a 5 mc/mq nelle zone B2 e 7 mc/mq nelle zone B1) che qualitativi (altezze).

Nel caso in cui in una zona urbana satura B1 o B2 l'edificio esistente sia stato lecitamente realizzato con concessione edilizia rilasciata in base alla normativa di attuazione del P.R.G. vigente per la zona, senza la completa utilizzazione dell'indice di fabbricabilità previsto, valgono ai fini del suo ampliamento e/o sopraelevazione le norme di cui al successivo art. 6.4.

Pertanto l'edificio riferito al singolo lotto, che supera l'indice di 7 mc/mq nelle zone B1 e 5 mc/mq nelle zone B2 rappresenta una soluzione architettonica definita non suscettibile di ulteriori ampliamenti volumetrici. In questo caso il rapporto tra volume esistente e lotto di pertinenza, viene quindi assunto come indice fondiario di riferimento non modificabile nell'attuazione del P.P.

Per volume esistente si intende quello lecitamente approvato e regolarizzato in riferimento alla originaria delimitazione della superficie di intervento.

Pertanto ad ogni volume edificato deve corrispondere, in funzione dell'indice fondiario a suo tempo utilizzato, una ben precisa superficie di riferimento non ulteriormente utilizzabile se ha esaurito la propria potenzialità edificatoria (5 mc/mq nelle zone B2 e 7 mc/mq nelle zone B1).

Per volume lecitamente approvato e regolarizzato si intende il volume comprovato da regolare concessione edilizia ordinaria e/o in sanatoria ed in generale legalizzato nelle forme previste dalla legge (asseveramento da tecnico abilitato) qualora non si riesca a risalire agli elementi di cui sopra.

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia ai sensi della L.457/78 (art.31), nonché le variazioni di destinazioni d'uso nell'ambito di quanto previsto dall'art.14 delle norme del PRG.

Qualora la nuova destinazione comporti un particolare afflusso di pubblico (market, ristoranti, locali di spettacolo etc.) devono essere garantite adeguate superfici a parcheggio privato (v. PRG e RE).

Nel caso di demolizione della situazione esistente l'indice fondiario di progetto non potrà superare il valore di 5 mc/mq nelle zone B2 e 7 mc/mq nelle zone B1.

Nel caso di demolizione e ricostruzione valgono le norme di cui all'art. 6.4 per i lotti liberi; in particolare l'altezza non sarà vincolata a quello del fabbricato adiacente.

Nel caso in cui in una zona B2 venga comprovato che la volumetria licitamente edificata non raggiunga il valore di 5 mc/mq, al fine di mantenere inalterata l'omogeneità dei prospetti lungo strada, è possibile l'ampliamento sino al completo utilizzo dell'indice suddetto purché l'altezza totale non risulti superiore a quella dell'edificio adiacente sul confine laterale lungo strada con altezza inferiore.

Nel caso in cui, in una zona satura B1, la volumetria esistente non raggiunga i 7 mc/mq, è possibile il completamento sino a raggiungere il valore di 7 mc/mq solo se l'ulteriore edificazione è necessaria per omogeneizzare i prospetti lungo strada; l'altezza dunque non potrà superare quella dell'edificio adiacente sul confine laterale lungo strada con altezza inferiore.

L'ampliamento può prevedere anche un aumento di superficie utile in spazi liberi nel lotto purché non già vincolati ad aree di parcheggio e regolari per quanto riguarda i distacchi dai confini e i limiti del rapporto di copertura indicato da PRG e RE.

Per tutti i volumi in ampliamento devono essere rispettate le distanze dai confini e fra fabbricati di cui al PRG ed al RE. Le stesse distanze devono essere rispettate quando la sopraelevazione non avvenga sui fili fissi del fabbricato sottostante.

Per gli edifici con indice inferiore a 3 mc/mq valgono le norme di PRG sino al raggiungimento dell'indice di 3 mc/mq.; nei limiti dell'indice fondiario della sottozona è peraltro sempre consentito ampliare e/o sopraelevare i fabbricati esistenti portandoli a quattro piani fuori terra.

Per altezza del fabbricato si intende l'altezza dell'edificio principale e non quella dei corpi accessori.

Per edificio in adiacenza si intende anche l'edificio in lotto confinante.

Per gli edifici d'angolo deve farsi riferimento ai due profili lungo strada.

Nei casi in cui sia possibile l'ampliamento devono essere cedute le aree per standard in misura di 18 mq/ab calcolati sul volume di progetto, oltre i 3 mc/mq complessivi ovvero eccedente quello licitamente concesso.

Nell'impossibilità di individuare tali quote di cessione nel medesimo lotto, per incompatibilità oggettiva con la situazione edificatoria di fatto, o nelle aree individuate per standard dal P.P., perché non di proprietà dei richiedenti che non riescono ad acquisirle, potrà essere accettato un corrispettivo monetario secondo i parametri stabiliti dall'Amministrazione (art.13 presenti norme).

Nelle sottozone è consentita la realizzazione di piani interrati oltre la proiezione del volume fuori terra consentito, se destinati esclusivamente a parcheggi, senza che questo venga computato come aumento di superficie coperta.

La cessione dei parcheggi interrati può essere valutata a scempe degli oneri concessori e del corrispettivo monetario per le aree in cessione.

Il vincolo della destinazione d'uso a parcheggi verrà stabilito da una apposita convezione da stipularsi all'atto del rilascio della concessione edilizia.

Qualora si verifichi questa tipologia di intervento (parcheggi interrati), a discrezione dell'Amministrazione Comunale in merito alla fattibilità operativa della proposta, le quote di cessione delle aree per standards potranno individuarsi al piano terra e al primo piano interrato.

Per la quota di volume realizzato rispetto all'esistente devono essere reperite superfici di parcheggio privato per le residenze in misura di 1 mq ogni 10 mc e comunque non inferiore ad 1 posto-auto per appartamento.

ART.6.2. B1c E B2c: URBANA DI COMPLETAMENTO.

Tali tipologie di intervento sono consentite in quei lotti edificati ricadenti in isolati nei quali, pur rappresentando il costruito una configurazione consolidata esiste un margine di completamento dell'assetto edilizio, sia in rapporto all'indice volumetrico che alla omogeneizzazione delle visuali prospettiche lungo strada.

Nel caso in cui in una zona urbana di completamento B1 o B2 l'edificio esistente sia stato liceitamente realizzato con concessione edilizia rilasciata in base alla normativa di attuazione del P.R.G. vigente per la zona, senza la completa utilizzazione dell'indice di fabbricabilità previsto, valgono ai fini del suo ampliamento e/o sopraelevazione le norme di cui al successivo art. 6.4.

Pertanto in questi casi è possibile intervenire con ulteriori ampliamenti volumetrici che:

- complessivamente non superino la densità fondiaria di 5 mc/mq nelle zone B₂ e 7 mc/mq nelle zone B₁.
- non superino l'altezza dei fabbricati ai confini laterali sul fronte strada; inoltre deve essere sempre verificato che non si superino i limiti del rapporto di copertura indicato dal PRG e dal RE.

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia ai sensi della L.457/78 (art.31), nonché le variazioni di destinazioni d'uso nell'ambito di quanto previsto dell'art.14 delle norme del PRG.

Qualora la nuova destinazione comporti un particolare afflusso di pubblico (market, ristoranti, locali di spettacolo etc.) devono essere garantite adeguate superfici a parcheggio privato (v. PRG e RE).

Nel caso di demolizione della situazione esistente l'indice fondiario di progetto non potrà superare il valore di 5 mc/mq nelle zone B₂ e 7 mc/mq nelle zone B₁.

Nel caso di demolizione e ricostruzione valgono le norme di cui all'art. 6.4 per i lotti liberi, in particolare l'altezza non sarà vincolata a quello del fabbricato adiacente.

L'ampliamento di cui ai commi precedenti può prevedere anche un aumento di superficie utile in spazi liberi nel lotto purchè non già destinati ad aree di parcheggio e regolari per quanto riguarda i distacchi dai confini e i limiti del rapporto di copertura indicato da PRG e RE.

Comunque per tutti i volumi in ampliamento devono essere rispettate le distanze dai confini e fra fabbricati di cui al PRG ed al RE. Le stesse distanze devono essere rispettate quando la sopraelevazione non avvenga sui fili fissi del fabbricato sottostante.

Per gli edifici con indice inferiore a 3 mc/mq valgono le norme di PRG sino al raggiungimento dell'indice di 3 mc/mq. nei limiti dell'indice fondiario della sottozona è peraltro sempre consentito ampliare e/o sopraelevare i fabbricati esistenti portandoli a quattro piani fuori terra.

L'ampliamento del piano attico non è consentito se non conforme alla omogeneizzazione dei prospetti dell'edificio laterale di altezza inferiore.

Per altezza del fabbricato si intende l'altezza dell'edificio principale e non quella dei corpi accessori.

Per edificio in adiacenza si intende anche l'edificio in lotto confinante.

Per gli edifici d'angolo deve farsi riferimento ai due profili lungo strada.

Nei casi in cui sia possibile l'ampliamento devono essere cedute le aree per standard in misura di 18 mq/ab calcolati sul volume di progetto, oltre i 3 mc/mq complessivi ovvero eccedente quello licitamente concesso.

Nell'impossibilità di individuare tali quote di cessione nel medesimo lotto, per incompatibilità oggettiva con la situazione edificatoria di fatto, o nelle aree individuate per standard dal P.P., perché non di proprietà dei richiedenti, potrà essere accettato un corrispettivo monetario secondo i parametri stabiliti dall'Amministrazione (art.13 presenti norme).

In tali sottozone è consentita la realizzazione di piani interrati oltre la proiezione del volume fuori terra consentito, se destinati esclusivamente a parcheggi, senza che questo venga computato come aumento di superficie coperta.

La cessione dei parcheggi interrati può essere valutata a scomputo degli oneri concessori e del corrispettivo monetario per le aree in cessione.

Il vincolo della destinazione d'uso a parcheggi verrà stabilito da una apposita convenzione da stipularsi all'atto del rilascio della concessione edilizia.

Qualora si verifichi questa tipologia di intervento (parcheggi interrati), a discrezione dell'Amministrazione Comunale in merito alla fattibilità operativa della proposta, le quote di cessione delle aree per standards potranno individuarsi al piano terra e al primo piano interrato.

Per la quota di volume realizzato rispetto all'esistente devono essere reperite superfici di parcheggio privato per le residenze in misura di 1 mq ogni 10 mc e comunque non inferiore ad 1 posto-auto per appartamento.

ART.6.3. RISTRUTTURAZIONE URBANA

Al fine di recuperare delle aree per standard, specie per parcheggi e verde pubblico attrezzato all'interno del tessuto urbano consolidato, cioè nelle zone urbane saturate e urbane di completamento, è possibile proporre degli interventi di ristrutturazione urbana estesi ad interi isolati e/o a parte di questi, purchè superiori ai 1.000 mq. Cioè è data facoltà a tutti i proprietari i cui lotti ricadono in zone Bs e Bc proporre l'intervento secondo questa normativa.

Per ristrutturazione urbana (urbanistica ed edilizia) si intende un accorpamento di lotti edificati sui quali intervenire, anche attraverso demolizione dell'esistente, con una nuova disposizione dei lotti, dei volumi e delle aree per servizi.

L'intervento si attua attraverso Piani di Consorzio volontario ai sensi dell'art.23 della L.1150/42 e all'art.27 della L.R.45/89 per quanto concerne la formazione dei comparti edificatori.

L'indice fondiario massimo non deve superare il valore di 7 mc/mq per le zone B1 e 5 mc/mq per le zone B2 e verrà calcolato su tutta la superficie di intervento unitario.

L'altezza massima dei fabbricati deve risultare non superiore ai 16 metri; per intervento su comparto superiore ai 1500 mq l'altezza massima può raggiungere i 19 mt.

L'intervento deve inoltre prevedere la cessione di aree per standard pubblici, per parcheggio e verde in misura di 18 mq ogni 100 mc di volume in eccedenza rispetto a quello esistente licitamente assentito se superiore ai 3 mc/mq.

Fanno riferimento le concessioni edilizie già rilasciate; qualora l'Amministrazione dagli atti in possesso, non sia in grado di verificare la consistenza edificatoria del lotto, questa dovrà essere comprovata da una relazione di asseveramento nella quale si specifichi la consistenza attuale dell'edificio.

In caso di edifici esistenti di volumetria inferiore ai 3 mc/mq le cessioni sono da conteggiarsi per la sola quota eccedente i 3 mc/mq (Norme PRG).

Le contabilizzazioni della volumetria esistente, esente da cessione, avverrà per lotto singolo anche se questa poi viene accorpata, nella soluzione proposta, in un unico lotto.

Al fine di incentivare la realizzazione di questi interventi di ristrutturazione urbana per favorire la disponibilità di aree per servizi, le quote in cessione di 18 mq/ab possono essere utilizzate anche solo a parcheggi (su più piani) e a verde.

Inoltre potrà realizzarsi, in aggiunta a quella prevista, una volumetria, per servizi connessi con la residenza di proprietà privata ma di uso pubblico (uffici, negozi, attività commerciali in genere etc.), nella misura del 20% di quella totale (con deroga di cui all'art.14).

In pratica fatto 1000 mc il volume realizzabile con l'indice di zona, potranno realizzarsi in aggiunta 200 mc da destinarsi a servizi connessi con la residenza di uso pubblico ma di

proprietà privata per i quali dovranno esclusivamente ricavarsi le superfici per parcheggi di cui al comma 2 art.8 del DR 2266/U del 1983.

In questo caso occorrerà sottoscrivere apposita convenzione in cui la proprietà vincoli la destinazione d'uso dei volumi per almeno 25 anni.

In nessun caso potrà richiedersi il cambio di destinazione d'uso da servizi connessi a residenza.

Le cessioni sono regolate da apposita convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale secondo quanto disposto dall'art.3 delle presenti norme.

Nell'ambito dei lotti non sono consentite costruzioni accessorie.

Devono essere previsti parcheggi privati, anche all'aperto, in ragione di un minimo di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione e comunque in numero di 1 p.a. per ogni appartamento.

Tutti gli spazi non edificati e non destinati a parcheggio devono essere sistemati e mantenuti a giardino con piantumazione, e le recinzioni devono risultare a giorno sui fronti lungo strada.

L'intervento edificatorio può prevedere la realizzazione di piani interrati destinati esclusivamente a parcheggi anche oltre la proiezione del volume fuori terra consentito.

Il piano indica, senza vincolarli, alcuni comparti di scarsa e precaria consistenza edificatoria che potrebbero essere trattati secondo la presente normativa e propone, esemplificativamente, una soluzione planovolumetrica di indirizzo.

Qualora la ripartizione tra superfici private e pubbliche, così come prospettato nella soluzione planivolumetrica del P.P., risulti di difficile attuazione per la conformazione delle proprietà, gli stessi proprietari possono proporre un diverso assetto dell'ambito nel rispetto delle percentuali di utilizzo indicate dal piano e con gli indici di edificabilità e di altezza previsti nelle seguenti norme.

Resta inteso che trattandosi di una opzione di intervento che è lasciata alla discrezionalità dei proprietari, la destinazione d'uso vincolante di tali ambiti è quella (B1s/B2s o B1c/B2c).

ART.6.4. - SOTTOZONA B1I E B2I URBANA NON EDIFICATA.

Trattasi di lotti non edificati e pertanto suscettibili di nuovi interventi.

Per lotti liberi si intendono quelle superfici non edificate o rese tali a seguito di demolizione che non siano mai state utilizzate per il calcolo della volumetria realizzata in altri lotti contermini, ovvero quelle che possono ancora usufruire della loro potenzialità edificatoria.

Tale condizione dovrà essere documentata all'atto della presentazione della soluzione progettuale.

In queste aree l'edificazione varia in funzione della sottozona di appartenenza e della dimensione dei lotti:

a) lotti con superficie inferiore od uguale ai 400 mq;

b) lotti con superficie compresa tra 401 e 700 mq;

Nei casi di cui alle lettere a) e b), al fine di incentivare la disponibilità anche privata di maggiori spazi scoperti, da destinare all'interno del lotto a verde e/o a parcheggi, qualora la superficie coperta del fabbricato principale sia contenuta nel 40% della superficie fondiaria può essere consentita l'altezza massima di 16 mt.

c) lotti con superficie compresa tra i 701 e i 1000 mq;

d) lotti con superficie compresa tra 1001 e 1500 mq;

e) lotti con superficie superiore ai 1500 mq.

Gli interventi edificatori, realizzabili su lotti liberi contermini, sono subordinati alla presentazione di un progetto d'insieme esteso all'intera superficie, considerata lotto intercluso. Sulla base della dimensione del lotto si avranno:

a) lotti liberi di superficie inferiore od uguale a 400 mq

sottozona B1L

- indice fondiario max 7 mc/mq
- altezza massima 14 mt
- cessioni per la quota di volumi realizzabili oltre i 3 mc/mq, compensabili in corrispettivo monetario o in aree classificate per servizi nel PRG ubicate in una zona ricadente in una fascia di 300 mt di raggio (percorso pedonale medio)

sottozona B2L

- indice fondiario max 5 mc/mq

- altezza massima 14 mt
- cessioni per la quota di volumi realizzabili oltre i 3 mc/mq, compensabili in corrispettivo monetario o in aree classificate per servizi nel PRG ubicate in una zona ricadente in una fascia di 300 mt di raggio (percorso pedonale medio)

b) lotti liberi di superficie compresa tra 401 e i 700 mq

sottozona B1L

- indice fondiario 7 mc/mq
- altezza massima 14 mt
- cessioni per la quota di volumi realizzabili oltre i 3 mc/mq, compensabili in corrispettivo monetario o in aree classificate per servizi nel PRG ubicate in una zona ricadente in una fascia di 300 mt di raggio (percorso pedonale medio) o in loco.

sottozona B2L

- indice fondiario 5 mc/mq
- altezza massima 14 mt.
- cessioni per quota di volumi realizzabili oltre i 3 mc/mq, compensabili in corrispettivo monetario o in aree classificate per servizi nel PRG ubicate in una zona ricadente in una fascia di 300 mt di raggio (percorso pedonale medio) o in loco.

c) lotti liberi di superficie compresa tra i 701 e i 1000 mq:

sottozona B1L:

- indice fondiario max 7 mc/mq
- altezza massima 16 mt
- cessioni per standards dovute oltre i 3 mc/mq, in superficie da localizzarsi in loco per almeno il 50% e in numerario per la restante quota

sottozona B2L:

- indice fondiario max 5mc/mq
- altezza massima 16 mt
- cessioni per standard dovute per i volumi oltre i 3 mc/mq, in superficie da localizzarsi in loco per il 50% e in monetario per la restante quota.

d) lotti liberi con superficie da 1001 a 1500 mq:

sottozona B1L:

- indice fondiario max 7mc/mq
- altezza massima mt 16.00
- cessioni per standards dovute per i volumi oltre i 3 mc/mq, superficie da localizzarsi in loco pari al 100%.

sottozona B2L:

- indice fondiario max 5 mc/mq
- altezza massima mt 16.00
- cessioni per standards dovute per i volumi oltre i 3 mc/mq, in loco per il 100%

e) su lotti liberi con superficie oltre i 1500 mq:

sottozona B1L:

- indice fondiario max 7mc/mq
- altezza massima mt 19.00
- cessioni per la quota di volumi realizzabili oltre i 3 mc/mq, superfici da localizzarsi in loco pari al 100%.

sottozona B2L:

- indice fondiario max 5mc/mq
- altezza massima mt 19.00
- cessioni per la quota di volumi realizzabili oltre i 3 mc/mq, superfici da localizzarsi in loco pari al 100%.

f) Norme valide per tutti gli interventi nella sottozona.

Nella sottozona è sempre consentita la realizzazione di piani interrati anche a più livelli destinati a parcheggi, depositi, etc. anche oltre la proiezione del volume consentito senza che l'esubero rispetto alla superficie del fabbricato in elevazione venga computato come superficie coperta.

Nella sottozona è tassativamente vietata la edificazione di fabbricati accessori nei cortili (autorimesse, rip. e simili) eccezion fatta per quei locali ausiliari che per particolari motivi non possano essere ubicati diversamente.

La prescrizione non è applicabile per i fabbricati accessori di pertinenza di edifici autorizzati con concessione edilizia sulla base della normativa di attuazione del P.R.G. vigente.

Devono sempre essere previste superfici per manovra e parcheggio privato così come prescritto dal PRG e dal RE. In particolare devono essere previste superfici di manovra e parcheggio privato nella misura di 1 mq per ogni 10 mc conteggiabili al fine dell'indice fondiario e deve essere previsto un posto auto per alloggio.

Nei nuovi edifici i volumi al piano terra che siano destinati a parcheggio pubblico o privato, con una altezza massima netta di mt 2.50, non devono essere computati ai fini dell'indice fondiario e qualora, sempre con la medesima altezza netta, comprendano l'intero piano terra dell'edificio, non devono essere computati nella altezza massima complessiva.

A discrezione dell'Amm.ne Comunale le aree di cessione per standards possono essere accettate, su proposta del richiedente la Concessione Edilizia, all'interno del fabbricato al piano terra ovvero al primo piano interrato.

Il Piano ha studiato la soluzione planovolumetrica dei possibili interventi nelle zone suddette, che deve intendersi come progetto generale di indirizzo e quindi non vincolante.

I proprietari delle suddette aree, possono proporre un diverso assetto nel rispetto degli indici di edificabilità e di altezza previsti nelle seguenti norme.

Le modalità di cessione sono regolate da apposita convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale secondo quanto disposto dall'art.3 delle presenti norme.

Le aree in cessione per l'attuazione degli interventi possono essere reperite anche in aree limitrofe a quelle di intervento, anche classificate come standard nel PRG e non ancora acquisite dall'Amministrazione, purchè si trovino localizzate in un raggio di 300 mt dal luogo dell'intervento (percorso medio pedonale).

Il rapporto di copertura previsto dalle norme del PRG da intendersi riferito alle superfici del lotto di intervento al lordo delle cessioni.

L'altezza nelle nuove costruzioni non potrà comunque superare il valore di 1,3 volte lo sviluppo del fabbricato (fronte) sul lato stradale.

In tutti i casi in cui sia prevista la cessione di aree per le volumetrie eccedenti l'indice di 3mc/mq, detta cessione potrà essere limitata al 30% dell'intero lotto edificabile; l'eventuale ulteriore quota di cessione dovuta, potrà essere compensata in numerario.

ART.6.5. - SOTTOZONE B1h E B2h - HABITAT DA CONSERVARE.

In queste tipologie sono fatti rientrare quei lotti edificati con tipologia edilizia “a villa” localizzati in particolare sul fronte mare (lungomare Dante) e/o in suo diretto contatto visuale, caratteristici di una particolare struttura architettonica che occorre conservare nei suoi elementi formali principali.

In questi lotti si prevedono pertanto il mantenimento della volumetria realizzata e quindi il rapporto tra volume esistente e lotto di pertinenza viene assunto come indice fondiario di riferimento non modificabile nell’attuazione del P.P.

Gli interventi consentiti sono quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, e risanamento conservativo ai sensi dell’art.31 della L.457/78, nonché le variazioni di destinazione d’uso nell’ambito di quanto previsto dall’art.14 delle norme del P.R.G.

In tali sottozone sono consentiti interventi di strutture alberghiere classificate secondo L.R.22/84, all’interno della casistica degli interventi consentiti nel presente articolo.

Sono vietate le demolizioni e le ricostruzioni.

In questi lotti le aree scoperte devono essere mantenute a verde e giardini e le recinzioni devono essere a giorno.

Sarà possibile realizzare, previa autorizzazione comunale, strutture leggere amovibili quali gazebo, tende, etc.

Nel caso di tipologie edilizie “a palazzina” con tetto a falda (definibili da facciata continua disposta su fronte strada e due lati adiacenti ad altri edifici esistenti) sono consentiti, previo mantenimento e conservazione degli elementi architettonici originali della facciata, interventi di riutilizzo dei sottotetti tali da consentire un’altezza media di mtr.2.70 per camere e mt.2.40 per i servizi.

La soluzione suddetta potrà ottenersi con l’interruzione della falda del tetto in modo che possa essere realizzato un parapetto di altezza non inferiore a mt.1.00 e la ripresa della stessa falda su parete di altezza non inferiore a mt.2.20.

La pendenza delle falde del tetto non dovrà superare il 35%.

Nei casi di cui sopra (riutilizzo dei sottotetti con interruzione della falda) la soluzione proposta ed il relativo intervento sarà subordinato ad una valutazione particolareggiata che tenga conto delle caratteristiche architettoniche del singolo immobile. A tale proposito sarà opportuno presentare idonea documentazione fotografica sullo stato di fatto e sulla simulazione dell’intervento.

ART.6.6. INTERVENTI ALBERGHIERI.

Il P.P. al fine di incentivare la realizzazione di strutture alberghiere e ricettive alberghiere all'interno del Centro Abitato, classificate ai sensi della L.R.22/84, e potenziare così la funzione turistica dell'insediamento in un'ottica di diffusione equilibrata delle stesse, consente la realizzazione di interventi alberghieri di cui sopra ai sensi delle Norme di Attuazione del PRG.

Pertanto ai sensi del presente articolo tutti i proprietari di lotti ricadenti all'interno delle zone B1 e B2 e relative sottozone di P.P., possono richiedere la realizzazione di strutture alberghiere classificate secondo L.R.22/84 con la seguente normativa:

- l'indice fondiario max è di 7 mc/mq nelle zone B1 e 5 mc/mq nelle zone B2, salvo procedura di deroga ai sensi del successivo art.14;
- per le altezze vale quanto stabilito nelle sottozone di appartenenza in caso di sopraelevazione; invece nel caso di demolizione e ricostruzione l'altezza massima potrà raggiungere i 16 mt. e/o i 19 mt a seconda della dimensione del lotto (vedi art.6.4. lotti liberi).
- il 40% del lotto deve essere destinato a verde attrezzato viabilità e parcheggio privato; deve essere garantita una superficie a parcheggio e manovra pari a 1/10 del volume edilizio e comunque un posto auto ogni 5 posti letti compreso gli eventuali posti letto per il personale.
- devono essere reperiti spazi privati ma di uso pubblico, cioè di pertinenza dell'intervento in misura dell'80% della superficie coperta a piano terra di cui il 50% da destinare a parcheggi; per il raggiungimento di tali quantità si potranno conteggiare quelle destinate a verde e parcheggi del punto precedente;
- deve essere realizzata una piscina privata di dimensioni non inferiore ad 1 mq per ogni posto letto. In caso si tratti di piscina coperta tale volume non viene contabilizzato nella volumetria realizzabile (per la superficie coperta si intende il piano vasca e lo specchio acqueo con l'esclusione dei servizi annessi); la superficie destinata a piscina rientra nelle aree da destinarsi a verde attrezzato e a spazi di uso pubblico di cui al comma precedente;
- la destinazione d'uso turistico ricettiva deve essere vincolata per periodo non inferiore ai 25 anni, attraverso apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

Nel caso di soluzioni che comportino l'aggregazione di più lotti cioè soluzioni unitarie di interventi è fatto obbligo presentare un planivolumetrico preventivo con la localizzazione dei volumi e degli spazi a verde, verde attrezzato e parcheggi, in modo da verificare l'inserimento delle strutture nell'ambito interessato. Le superfici da destinare a parcheggio possono essere reperite in piani interrati anche oltre la proiezione del volume consentito senza che questo costituisca superficie coperta.

Quindi le superfici a verde attrezzato possono essere localizzate anche sulla proiezione delle aree per parcheggio poste ai piani inferiori interrati. Tali norme sono valide anche

per le attrezzature alberghiere esistenti. Per le zone B1h e B2h vale quanto disposto all'art.6.5.

ART.7 - PROSPEZIONE SUL FRONTE MARE (REGOLAMENTAZIONE DELLE ALTEZZE).

Per alcuni lotti prospicienti il mare ed inseriti in isolati caratterizzati da indice di fabbricazione diverso (B3 - B2 - B1) si prescrive la regolamentazione delle altezze al fine di garantire una prospezione con livelli degradanti verso il mare.

Gli interventi in tali aree dovranno seguire le indicazioni planivolumetriche e di altezza previste negli elaborati di piano.

Si prescrive comunque la continuità del profilo sul fronte mare soprattutto per quanto concerne le altezze e l'impianto tipologico.

Gli interventi per questi lotti oltre alle prescrizioni relative alle sottozone di riferimento dovranno sottostare alle indicazioni di altezza massima previsti nella presente norma.

ART.8 - SUPERFICIE INTERNA AGLI ISOLATI (CORTILI).

Nei cortili e negli spazi interni agli isolati, facenti parte anche di più lotti, sono consentiti interventi finalizzati alla

- a) realizzazione di verde attrezzato con accesso alla strada anche con porticati passanti;
- b) realizzazione di parcheggi al piano terra e sottoquota per soddisfare esigenze di negozi o uffici;
- c) realizzazione di “gallerie” e “luoghi di ritrovo”.

In particolare è consentito realizzare:

- una volumetria di progetto aggiuntiva non superiore al 10% di quella esistente formalizzata nei lotti di pertinenza, se superiore a quella desumibile dall'utilizzo dell'indice massimo di zona; in caso contrario il volume di riferimento è quello desumibile dall'utilizzo dell'indice di zona (anche se la volumetria esistente è inferiore); tale volumetria non deve essere destinata a residenza;
- una altezza massima non superiore ai 4 mt;
- idonee aree di parcheggio privati ma di uso pubblico pari al 50% della superficie libera esistente oggetto di intervento;
- aree in cessione per verde e parcheggi in misura di 9 mq ogni 100 mc di volume di progetto, che può essere richiesta in concessione d'uso all'Amministrazione del gestore l'intervento.

La soluzione prospettata deve essere svincolata da qualsiasi servitù di distanza, di veduta e di prospetto.

ART.9 - LA STRADA, IL VERDE, LE ALTEZZE DEGLI EDIFICI COME DOMINANTI NELLA REGOLAZIONE.

In alcune strade, principalmente a carattere commerciale e ricreativo sono consentiti interventi di restrizione alla circolazione, di pedonalità, di completa fruizione pubblica, di arredo urbano e di verde attrezzato finalizzati al miglioramento delle condizioni del contesto ambientale e delle suscettività turistico-commerciale.

Tali interventi devono concorrere a definire il “disegno urbano della strada” attraverso norme specifiche per quanto attiene il trattamento dei prospetti, degli arredi, delle insegne del verde e delle pavimentazioni.

Gli interventi possono essere di iniziativa comunale o privata, purchè promossa da almeno il 60% delle proprietà al piano terra che si sviluppino lungo il fronte strada di almeno un isolato.

A tale proposito gli interessati devono presentare un progetto di sistemazione dell'area oggetto dell'intervento.

Gli elaborati grafici devono essere:

- a) planimetria in scala 1:4000, della quale si evinca l'ubicazione fisica e funzionale della zona di intervento in relazione ai collegamenti veicolari che verrebbero interrotti ed a quelli sostitutivi;
- b) planimetria in scala 1:500 della situazione di fatto e di progetto;
- c) planimetria catastale delle proprietà frontiste richiedenti;
- d) particolari costruttivi delle opere di sistemazione ed arredo (pavimentazione, arredi, verde, elementi decorativi, prospetti etc.);
- e) relazione esplicativa sulla funzionalità dell'intervento e sulle modalità costruttive di realizzazione.

ART.10 - SOLUZIONE PLANIVOLUMETRIA.

Il Piano Particolareggiato, ha previsto la sistemazione planivolumetrica ed i profili prospettici lungo le principali strade al fine di indirizzare gli interventi progettuali verso una soluzione unitaria e globale che si inserisca in modo organico nel tessuto edilizio esistente.

Tale soluzione può essere variata su richiesta dei proprietari per consentire diverse utilizzazioni e destinazioni d'uso semprechè le nuove soluzioni rispettino le tipologie edilizie tipiche della zona e previste dal Piano.

A questo proposito gli interessati devono presentare un planivolumetrico di variante contenente la nuova ipotesi di soluzione nel rispetto della normativa della specifica tipologia di intervento.

ART.11 - ZONA S PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATURE SOCIALI E VERDE.

La zona comprende le aree per spazi pubblici riservate alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi nella misura non inferiore di 18 mq/ab così come previsto dalla normativa regionale vigente.

Tale quantità complessiva va ripartita in:

- sottozona per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo nella misura di 4,5 mq/ab;
- sottozona per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative etc. nella misura di 2.00 mq/ab;
- sottozona per il verde attrezzato e lo sport nella misura di 9 mq/ab;
- sottozona per i parcheggi nella misura di 2,5 mq/ab.

In considerazione della specifica destinazione d'uso delle sottozone, gli interventi edilizi di sistemazione dell'area devono rispondere, se esistente, alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura, per quanto concerne in particolare: tipologia edilizia, rapporti di copertura, distacchi, indici di edificabilità. Ove in tale normativa non sia chiaramente definito l'indice di edificabilità fondiario si applica:

- per l'istruzione, e servizi di interesse comune e i parcheggi un indice fondiario di 3 mc/mq;
- per il verde attrezzato e lo sport un indice territoriale di 0,5 mc/mq.

In casi di comprovata utilità sociale sono consentiti interventi di iniziativa privata, previa proposta progettuale, da convenzionare con il Comune al fine di garantire:

- A) l'uso collettivo dell'attrezzatura e modalità di gestione;
- B) le quote di verde a conduzione pubblica non possono essere in ogni caso inferiori al 30% dell'area;
- C) la viabilità di accesso ad ampie aree di sosta pubblica;
- D) edifici di abitazione, ove richiesti, per il personale di custodia con volume max di 300 mc per ogni gruppo di attrezzature.

Ove fosse richiesto per particolari motivi sociali ed economici l'Amministrazione Comunale può adottare i poteri di deroga.

ART.12 - NORMA GENERALE

Nel caso in cui la zonizzazione di piano (tra le diverse tipologie di intervento) suddivida un lotto di pertinenza di un fabbricato esistente in diverse tipologie di intervento (assegnando quindi una differente possibilità edificatoria ad una stessa proprietà), la parte di lotto libera da edificazione non può essere utilizzata ai fini, edificatori nella sottozona diversa da quella in cui ricade l'edificio se la sua potenzialità è già stata computata per la realizzazione del fabbricato esistente.

Pertanto in questo caso tale area rientra nella normativa del fabbricato esistente di cui è pertinente.

È possibile asservire la volumetria residua di un lotto a favore di un altro solo ed unicamente nel caso in cui i lotti siano all'interno dello stesso isolato ed abbiano la stessa destinazione urbanistica.

Inoltre tale facoltà è concessa solo nel caso in cui ambedue i lotti siano all'interno dello stesso isolato ed abbiano la stessa destinazione urbanistica.

ART.13 - CESSIONE DI AREE E CORRISPETTIVI IN NUMERARIO

La sostituzione delle aree in cessione con un corrispettivo monetario deve avvenire nella misura e secondo i criteri di seguito stabiliti.

Detto corrispettivo monetario viene stabilito annualmente dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nel caso di assenso dell'Amministrazione Comunale la cessione dovuta delle superficie per standard può essere estesa anche alle vicine zone per servizi destinate rispettivamente a servizi pubblici, verde pubblico attrezzato e parcheggi purchè così classificati nello strumento urbanistico generale (PRG e/o PUC) e senza che a queste aree venga imputata una potenzialità edificatoria da utilizzarsi nel lotto di pertinenza del richiedente la concessione, in quanto aree classificate di servizio.

Tali aree devono inoltre essere accessibili, cioè rientrare in un raggio di circa 300 mt dell'area dell'intervento (valore medio dello spostamento pedonale).

La cessione per standard può riguardare, specie per i parcheggi, anche superfici costruite interrato qualora vengano giudicate di convenienza dell'amministrazione. In tutti questi casi, in cui la cessione delle aree in quota standards di servizio avviene in superficie costruita, il dimensionamento della stessa deve avvenire attraverso la valutazione venale del bene ceduto, rapportato al valore venale della sola superficie (nuda e cruda), determinato, quest'ultimo, come nel presente articolo (cioè se il corrispettivo in numerario della sola superficie in cessione del lotto è 100 milioni, verrà ceduta superficie costruita per un valore di 100 milioni di costo di costruzione, su presentazione di computo metrico estimativo sulla base del vigente prezzario regionale delle opere pubbliche).

ART.14 - POTERI DI DEROGA

Sulle norme del PP (indici, altezze, superfici etc.) possono essere esercitati da parte del Comune di Alghero i poteri di deroga relativamente a edifici ed impianti pubblici (scuole, uffici di proprietà pubblica, ospedali etc.) o di interesse pubblico, quali centri commerciali, grandi uffici ad alto concorso di pubblico, cinema e locali per lo spettacolo e la ricreazione a medio e grande concorso di pubblico, centri polifunzionali, strutture alberghiere classificate, abitazioni collettive (case per anziani, convitti, etc.) scuole private.

ART.15 – DISCORDANZE TRA NORMA SCRITTA E INDICAZIONI CARTOGRAFICHE

In caso di discordanza tra norma scritta ed indicazione cartografica prevale la norma scritta.

Si precisa che i valori del numero dei piani esistenti e le relative previsioni riportate nella cartografia di piano, così come i dati volumetrici e di superficie riportate nelle tabelle della relazione sono indicativi della metodologia e della parametrizzazione adottate unicamente per il dimensionamento urbanistico del piano e per la formazione della normativa generale.

I valori esatti (comprovati da regolari atti catastali e/o da progetti approvati) a cui riferirsi e necessari per definire esattamente il dimensionamento edilizio dell'intervento, verranno definiti all'atto della richiesta di concessione edilizia dei singoli proprietari.

ART.16 - USI ASSIMILABILI PER ANALOGIA.

Ove si presenti la necessità di costruire edifici ed organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti nelle presenti norme che hanno analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione, ed in particolare sui parcheggi.

ART.17 – NORMA TRANSITORIA

Alle prescrizioni del PP dovranno uniformarsi tutte le domande di concessione o autorizzazione edilizia relative ad opere ricadenti nelle zone B1 e B2. Sono fatti salvi progetti già approvati dalla C.E. anche in deroga alla norma delle distanze e autorizzati dall'Assessorato Pubblica Istruzione R.A.S., alla data di adozione dello stesso P.P.

INDICI

ART. 1	- VALIDITÀ DELLE NORME	PAG. 1
ART. 2	- OPERATIVITÀ DEL PIANO - LEGISLAZIONE	PAG. 2
ART. 3	- ONERI A CARICO DEI PRIVATI E CONVENZIONI	PAG. 3
ART. 4	- OBBLIGO DEL VERDE NEGLI SPAZI PRIVATI NON EDIFICABILI	PAG. 4
ART. 5	- ALLINEAMENTI E FILI FISSI	PAG. 5
ART. 6	- LOTTI EDIFICABILI	PAG. 6
ART. 6.1	- B1S E B2S: URBANA SATURA	PAG. 7
ART. 6.2	- B1C E B2C: URBANA DI COMPLETAMENTO	PAG. 10
ART. 6.3	- RISTRUTTURAZIONE URBANA	PAG. 12
ART. 6.4	- SOTTOZONA B1L E B2L: URBANA NON EDIFICATA	PAG. 14
ART. 6.5	- SOTTOZONA B1H E B2H – HABITAT DA CONSERVARE	PAG. 19
ART. 6.6	- INTERVENTI ALBERGHIERI	PAG. 20
ART. 7	- PROSPEZIONI SUL FRONTE MARE (REGOLAMENTAZIONE DELLE ALTEZZE)	PAG. 22
ART. 8	- SUPERFICIE INTERNA AGLI ISOLATI (CORTILI)	PAG. 23
ART. 9	- LA STRADA, IL VERDE, LE ALTEZZE DEGLI EDIFICI COME DOMINANTI NELLA REGOLAZIONE	PAG. 24
ART. 10	- SOLUZIONE PLANIVOLUMETRICA	PAG. 25
ART. 11	- ZONA S PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATURE SOCIALI E VERDE	PAG. 26
ART. 12	- NORMA GENERALE	PAG. 27
ART. 13	- CESSIONE DI AREE E CORRISPETTIVO NUMERARIO	PAG. 28
ART. 14	- POTERI DI DEROGA	PAG. 29
ART. 15	- DISCORDANZE TRA NORMA SCRITTA E INDICAZIONI CARTOGRAFICHE	PAG. 30
ART. 16	- USI ASSIMILABILI PER ANALOGIA	PAG. 31
ART. 17	- NORMA TRANSITORIA	PAG. 32