



COMUNE DI PELLEZZANO

Provincia di Salerno

piazza Municipio, 1 C.A.P. 84080 - Tel. Centr.s.d.n. (089) 568717 - Fax (089) 567960 www.comune.pellezzano.sa.it

protocollo@pec.comune.pellezzano.sa.it - ediliziaprivata@comune.pellezzano.sa.it

Codice Fiscale: 80020870657 - Partita IVA 00650060650 c.c. postale 18985846

Codice IBAN contabilità speciale Banca d'Italia IT23M0100003245424300188324

Codice IBAN: IT 80 Q 08784 76210 011000106789 Banca Monte Pruno credito cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino BIC:

ICRAITRRLSO

AREA TECNICA MANUTENTIVA E URBANISTICA

Pellezzano li 08/04/2019

Oggetto: Relazione di Stima di un complesso immobiliare denominato "*Centro Sportivo Federico Arcamone*", sito in località Casignano del Comune di Pellezzano (SA).

Premessa:

Su richiesta dell'Amministrazione del Comune di Pellezzano di procedere alla stima del più probabile valore di mercato del Complesso sportivo in oggetto, il sottoscritto arch. Giuseppe Braione responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Pellezzano, considerate le notizie raccolte, di seguito rassegna una valutazione di massima per l'incarico ricevuto, ma sufficiente per le finalità di interesse dell'Amministrazione.

- PROCESSO DI VALUTAZIONE

1. Criteri e metodologie estimative

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia

il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

3. Metodologia estimativa adottata

Essendo in presenza di un immobile con precisi vincoli urbanistici, e non essendo riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni simili per destinazione d'uso e vincoli, si ricade quindi nel caso per cui la dottrina estimale ammette metodi analitici e sintetici che permettono sulla base di altri dati conosciuti di determinare il valore incognito ricercato.

In riferimento alla mancata presenza di transazioni immobiliari di beni analoghi, effettuate su un territorio economicamente simile alla zona in questione e tenendo conto dell'attuale destinazione urbanistica della zona, si ritiene conveniente applicare il metodo analitico della determinazione del valore di mercato al costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

Tale metodo è basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione all'attualità del bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso.

Si è infine ritenuto opportuno applicare al valore che verrà come sopra calcolato un ulteriore deprezzamento, pari al 40% (coeff. 0,60) in funzione del vincolo ventennale di destinazione pubblica del bene per servizio uso piscina e riguardante l'immobile e l'area nel suo complesso, a favore del Comune di Pellezzano, che verrà costituito in occasione della vendita e riportato nell'atto notarile di trasferimento della proprietà.

3.1 Metodo del Valore di costo di riproduzione deprezzato

Per determinare il più probabile valore di mercato del cespite di cui all'oggetto si è ricorsi, visto la particolarità dell'immobile da valutare e la mancata presenza di immobili simili nella zona, al metodo di stima per costo di ricostruzione (deprezzato).

Per costo s'intende l'insieme delle spese che deve sostenere un imprenditore per ottenere un bene (fabbricato). Questo metodo di valutazione si applica quando:

- ☐ Quando non esiste, per il fabbricato, un mercato attivo
- ☐ Quando si stimano fabbricati unici o a destinazione particolare
- ☐ Nel caso di danni
- ☐ Nel caso di valutazione di aree fabbricabili
- ☐ Nel caso di espropriazione

Il costo di ricostruzione deprezzato è pertanto il costo riferito ad un fabbricato esistente o esistito in passato. Si ottiene come deprezzamento (per tenere conto della vetustà) del valore di costo a nuovo del fabbricato e si calcola con la seguente formula:

$$V_f = V_a + C_r \cdot k_d$$

Dove:

V_f = valore del fabbricato (area compresa)

V_a = valore dell'area

C_r = Costo di riproduzione del fabbricato (C_c , O_p , O_n , I , ...)

k_d = coefficiente di deprezzamento

Il coefficiente di deprezzamento k_d può essere determinato:

- Sommarariamente in base all'età e allo stato di conservazione stimandolo in % (25%, 30%, 50%, ecc.)
- Adottando i coefficienti di vetustà stabiliti dalla legge 392/1978 (equo canone)
- Analiticamente attraverso l'applicazione della formula: $D = n/Eu \cdot 100 + 20/140 = 2,86$

3.3 Costo di Riproduzione (Cr)

Il valore utilizzato come costo di riproduzione è stato desunto da tabelle elaborate dalla Commissione Impianti Sportivi del CONI per l'anno 2007, opportunamente rivalutate, relative a strutture ed impianti sportivi di varie tipologie; il valore che si ritiene congruo è pari a circa €/mq 1.200,00 ed è da intendersi come valore medio per la tipologia ibrida che costituisce l'oggetto della presente relazione di stima e che comprende sia piscina interna che esterna con relativi spogliatoi e una palestra, anch'essa con spogliatoi pertinenziali. Per il calcolo del valore complessivo riferito al Costo di Riproduzione Cr si utilizzerà la superficie commerciale dell'immobile, considerando la superficie lorda del piano terra

Coefficiente di Deprezzamento K_d

Per il calcolo del coefficiente di deprezzamento, che prevede come parametro base l'età del fabbricato oggetto della valutazione.

Il valore medio che si ritiene congruo applicare è pari al 71.44% (coeff. 0.7144)

$$V_f = V_a + C_r K_d$$

3.4 Procedimento di Stima

Alla luce di quanto sopra esposto si procede a valutare il cespite oggetto di stima:

V_a = valore dell'area: 16.000 mq x €/mq 27,00 = € 432.000,00

C_r = Costo di riproduzione dell'impianto (C_c , O_p , O_n , I , ...)

10.000,00 mq x €/mq 1.200,00 = € 1.200.000,00

k_d = coefficiente di deprezzamento

(coeff. 0.7144)

V_f = valore dell'impianto: € 1.632.000,00 x 0,7144 = € 1.165.901,00

Come sopra esposto, al Valore del Fabbricato V_f come sopra calcolato si applica un coefficiente riduttivo (0.50) in funzione del vincolo di destinazione pubblica che grava sull'immobile e sull'area di pertinenza.

Pertanto il Valore finale dell'immobile sarà così determinato:

V_f = valore dell'impianto: € 1.165.901,00 x 0,50 = € 582.950,40

4. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto in ipotesi per il compendio immobiliare di cui trattasi il più probabile valore di mercato, arrotondato per difetto, si può quantificare in **€ 580.000,00 (Euro cinquecentottanta/00)**, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova. Le superfici sopra esposte sono state in via preliminare dagli elaborati grafici a disposizione.

Con quanto esposto si ritiene di avere assolto, per il tempo che mi è stato concesso, la funzione peritale attribuita.

7.3 La tribuna

La tribuna scoperta è disposta sul lato longitudinale ed ha una capienza di circa 600 persone.

La tribuna presenta:

- un accesso principale tramite il piazzale d'ingresso generale con possibilità di posti per disabili;
- gradinate con sedute in cemento.

7.4 Accessi

Dall'esterno attraverso un cancello in ferro posto sulla recinzione esterna direttamente sulla strada di accesso da cui si accede ad un piazzale e quindi al campo, indipendente dall'accesso del pubblico.

8) Il campo di calcetto.

Trattasi di campo di calcetto a 5/7 delle dimensioni 43/22 con recinzioni in rete griglia plastificata e

manto green 2000 della ditta ITALGREEN spa.

L'impianto elettrico è stato certificato ai sensi della Legge 46/90 in data 15/12/2003, necessita di revisioni alla normativa vigente.

9) Spazi esterni.

L'impianto è dotato di parcheggio interno per autoambulanze e esterno.

10) Commissione pubblico spettacolo.

Manca parere della Commissione Pubblico spettacolo.

11) Verifiche urbanistiche:

PRG: zona omogenea F - attrezzature sportive;

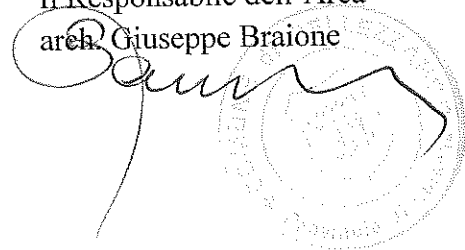
PUC: standard urbanistici - verde gioco privato esistenti;

Autorità di Bacino: P2 pericolosità media.

Vincoli: Non esistono vincoli paesaggistici ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004

Dati catastali: foglio 3 particella 633.

Il Responsabile dell'Area
arch. Giuseppe Braione



RILIEVO FOTOGRAFICO



FOTO n. 1 - Campo di calcetto e spogliatoi



FOTO n. 2 - Campo di calcetto e W.C. spettatori/dep.

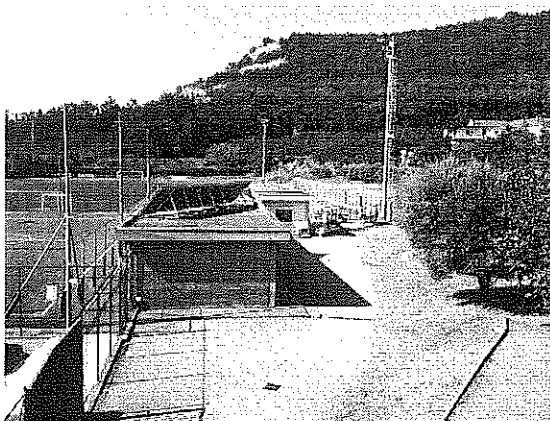


FOTO n. 9 - Stato attuale zona W.C. spettatori

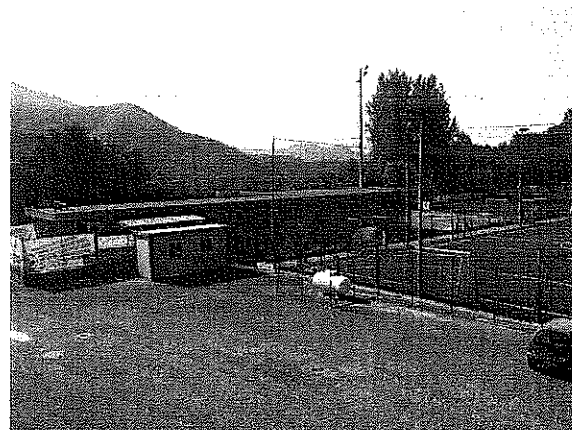


FOTO n. 10 - Stato attuale zona spogliatoi



FOTO n. 11 - Stato attuale zona parcheggio



FOTO n. 12 - Stato attuale campo di calcetto

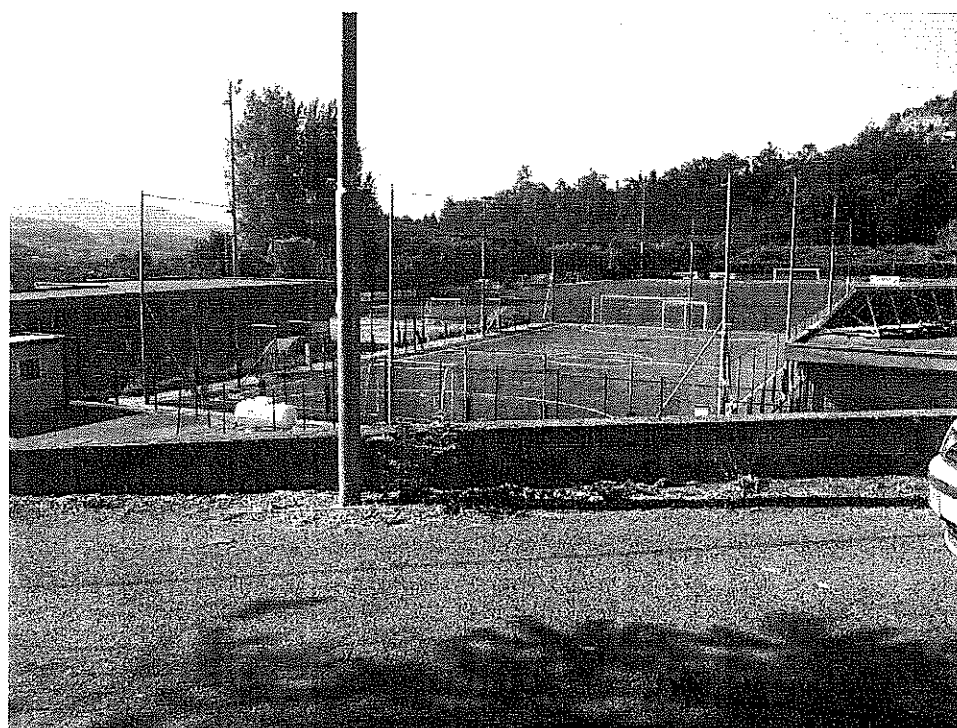


FOTO n. 13 - Stato attuale panoramica della struttura



ARTICOLO 18 - Disciplina delle aree a rischio medio e moderato da frana R2 e R1 per i Bacini idrografici in Destra e in Sinistra Sele, delle aree a rischio reale da frana Rf2, delle aree a rischio reale da frana medio per aree soggette a deformazioni lente e diffuse Rf2a e delle aree a rischio reale da frana moderato Rf1 per il Bacino idrografico Interregionale Sele

1. Nelle aree a rischio reale medio da frana R2 per i Bacini idrografici in Destra e in Sinistra Sele e nelle aree a rischio reale medio Rf2, e nelle aree a rischio da frana reale medio per aree soggette a deformazioni lente e diffuse Rf2a per il Bacino idrografico Interregionale Sele, oltre agli interventi e le attività consentite nelle aree a rischio reale di cui agli artt. 15, 16 e 17, in relazione al patrimonio edilizio esistente, è consentito qualunque intervento previsto dallo strumento urbanistico comunale o da altra pianificazione sovraordinata.
2. I progetti di cui al comma 1, devono essere corredati dallo studio di compatibilità geologica da redigersi con i contenuti di cui all'articolo 51, ed in conformità degli indirizzi e le indicazioni di cui all'allegato H rispetto ai bacini idrografici di riferimento, debitamente asseverato da tecnico abilitato, ad esclusione di quelli già esclusi negli artt. 15, 16 e 17.
3. Nelle aree a rischio moderato R1 per i bacini idrografici in Destra e in sinistra Sele e nelle aree a rischio moderato Rf1 per il Bacino idrografico Interregionale Sele, è consentito qualunque intervento previsto dallo strumento urbanistico comunale o da altra pianificazione sovraordinata. I relativi progetti, ad esclusione di quelli già esclusi negli artt. 15, 16 e 17, devono essere corredati dallo studio di compatibilità geologica da redigersi con i contenuti di cui all'articolo 51, ed in conformità degli indirizzi e le indicazioni di cui all'allegato H rispetto ai bacini idrografici di riferimento, debitamente asseverato da tecnico abilitato.

CAPO III – AREE A RISCHIO POTENZIALE DA FRANA BACINO INTERREGIONALE DEL SELE

ARTICOLO 19 - Disciplina delle aree a rischio potenziale da frana molto elevato Rutr4

1. Nelle aree a rischio potenziale molto elevato da frana Rutr4 sono consentiti esclusivamente sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi e le attività espressamente ammessi ai sensi del presente Titolo III – Rischio da frana.
2. Ferme restando le disposizioni generali per gli interventi ammissibili nelle aree a rischio da frana di cui all'articolo 13, gli interventi previsti dal presente articolo e di seguito specificati, devono essere attuati senza aumenti di superficie o volume utile, entro e fuori terra, fatta eccezione per gli interventi di adeguamento e di recupero nei limiti previsti dalla disciplina urbanistica e/o dalle specifiche leggi di settore, e non devono comportare aumento del carico urbanistico e/o insediativo.
3. Nelle aree di cui al presente articolo, fermo restando quanto disposto dall'art. 13 comma 3, è prioritario perseguire la delocalizzazione in aree a minore o nulla pericolosità o, in alternativa, realizzare interventi complessivi di messa in sicurezza delle stesse.
4. Nelle aree perimetrate a rischio potenziale molto elevato da frana, fermo restando quanto previsto al comma 3, sono esclusivamente consentiti, in relazione al patrimonio edilizio esistente:
 - a. gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - b. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - c. il restauro, il risanamento conservativo;
 - d. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli edifici;
 - e. gli interventi volti all'adeguamento alla vigente normativa antisismica;
 - f. l'installazione di impianti tecnologici essenziali e non altrimenti localizzabili a giudizio dell'autorità competente al rilascio dei relativi permessi e delle specifiche autorizzazioni, posti a servizio di edifici esistenti, unitamente alla realizzazione di volumi tecnici connessi e progettati in modo da non interferire negativamente con l'evoluzione dei processi e degli equilibri naturali in modo da favorire la ricostituzione della vegetazione spontanea autoctona;
 - g. gli interventi di sistemazione e manutenzione di superfici pertinenziali scoperte a servizio di edifici esistenti;
 - h. l'adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed in materia di sicurezza;
 - i. gli interventi di adeguamento e rifunionalizzazione della rete scolante artificiale (fossi, cunette stradali, ecc.);
 - j. i manufatti qualificabili come volumi tecnici;
 - k. l'utilizzo ed il recupero dei sottotetti a condizione che non comportino aumento del carico insediativo, da attestarsi da parte delle Amministrazioni comunali.

2. Ulteriori interventi sono ammessi esclusivamente qualora la loro compatibilità sia dimostrata con la redazione dallo studio di compatibilità idraulica, da redigersi con i contenuti di cui all'articolo 50 ed in conformità degli indirizzi e delle indicazioni di cui all'allegato G rispetto ai bacini idrografici di riferimento.
3. Nelle zone di attenzione idraulica si deve in ogni caso:
 - a. migliorare le condizioni di funzionalità idraulica e non interferire con opere di mitigazione del rischio idraulico esistenti e/o a farsi;
 - b. garantire il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di funzionalità idraulica del reticolo fluviale, dei sistemi di corrivazione superficiale, dei canali di bonifica e degli inghiottitoi;
 - c. adottare le misure e gli accorgimenti necessari, anche in ordine ai sistemi di protezione civile, affinché si possano prevenire i danni che potrebbero essere causati dalle inondazioni e/o per la possibile mobilitazione dei depositi di conoide alluvionale;
4. Le Zone di attenzione idraulica sono considerate, in modo prioritario, nei piani di emergenza e di protezione civile.
5. Nelle Zone di attenzione idraulica, fermo restando il vincolo di inedificabilità assoluta in una fascia di 10 m, dalle singole sponde, ai sensi dell'art.93 e seguenti del R.D. n.523/1908 ed il divieto di tombinamento di alvei e di tratti di alveo ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, è ammesso, oltre a quanto previsto nelle Fasce A e B1, qualunque intervento previsto dallo strumento urbanistico comunale o altra pianificazione sovraordinata, purché compatibile con le prescrizioni delle presenti norme.
6. Gli interventi che ricadono nelle zone di attenzione idraulica o nella fascia compresa nei 150 m di distanza dalle sponde del "reticolo principale" e del "reticolo interessato da elevato trasporto solido" devono essere corredati dallo studio di compatibilità idraulica da redigersi con i contenuti di cui all'articolo 50 ed in conformità degli indirizzi e delle indicazioni di cui all'allegato G rispetto ai bacini idrografici di riferimento, debitamente asseverato da tecnico abilitato.

ARTICOLO 32 – Disciplina dei corsi d'acqua non studiati mediante verifiche idrauliche per i Bacini idrografici Regionali in Destra e in Sinistra Sele

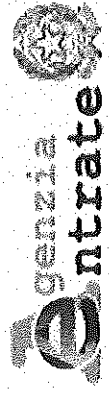
1. Relativamente ai corsi d'acqua del reticolo minore, per i quali non sono state individuate fasce fluviali, è fissata una fascia di rispetto pari alla larghezza del corso d'acqua, misurata dalle sponde o dal piede esterno delle opere di difesa idraulica e, comunque, non inferiore ai 10 m, per ciascun lato. Salvo diverse disposizioni di legge più restrittive, entro tale fascia sono consentiti interventi urbanistico-edilizi, a condizione che siano corredati di uno studio idraulico di dettaglio, redatto in conformità degli indirizzi e delle indicazioni di cui all'allegato G relativo ai bacini idrografici Regionali in Destra e in Sinistra Sele. Su detto studio occorre acquisire il preventivo parere dell'Autorità.

CAPO III - AREE A PERICOLOSITA' DA FRANA

ARTICOLO 33 - Disciplina delle aree a pericolosità da frana molto elevata ed elevata P4 e P3 per i Bacini idrografici regionali in Destra e in Sinistra Sele e a pericolosità reale da frana Pf3 e Pf2 per il Bacino idrografico Interregionale Sele

1. Nelle aree a pericolosità da frana molto elevata P4 e P3 per i Bacini idrografici regionali del Destra e del Sinistra Sele e a pericolosità reale elevata Pf3 e a pericolosità reale da frana media Pf2, per il Bacino interregionale Sele, oltre a quanto previsto dall'art. 27, sono consentiti:
 - a. gli interventi di bonifica e di sistemazione delle aree di possibile innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;
 - b. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei muretti a secco e delle opere di mitigazione del rischio da frane ed idraulico;
 - c. gli interventi di sistemazione e miglioramento ambientale finalizzati a ridurre la pericolosità dell'area;
 - d. la realizzazione di muretti a secco;
 - e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi strettamente connessi alle attività agricole.
2. Gli interventi di cui al vincolante comma 1, lett. a) e b) - manutenzione straordinaria - e c) devono essere corredati dello studio di compatibilità geologica da redigersi con i contenuti di cui all'articolo 51 ed in conformità degli indirizzi e delle indicazioni di cui all'allegato H rispetto ai bacini idrografici di riferimento, sul quale questa Autorità è chiamata ad esprimere il proprio parere di competenza.





Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/07/2019

Data: 22/07/2019 - Ora: 13.34.40 Fine
Visura n.: T169892 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PELLEZZANO (Codice: G426)		
Catasto Fabbricati	Provincia di SALERNO		
	Foglio: 3 Particella: 633		

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	633				D/6				Euro 14.161,25	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/12/2002 protocollo n. 443476 in atti dal 13/12/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17040.1/2002)

Indirizzo
Annotazioni

VIA GROTTI SNC piano: T;
classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

INTESTATO

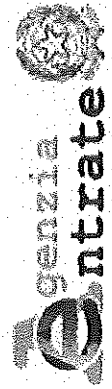
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PELLEZZANO con sede in PELLEZZANO		80020870657*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/2008 protocollo n. SA0357386 Voltura in atti dal 19/11/2014 Repertorio n.: 45849 Rogante: MATTEO FASANO Sede: PELLEZZANO				
Registrazione: PU Sede: SALERNO n: 28 del 02/01/2009 CESSIONE (n. 30150.1/2014)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G426 - Sezione - Foglio 3 - Particella 633

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/07/2019

Data: 22/07/2019 - Ora: 13.33.49 Fine
Visura n.: T169715 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PELLEZZANO (Codice: G426)		
Catasto Terreni	Provincia di SALERNO		
	Foglio: 3 Particella: 633		

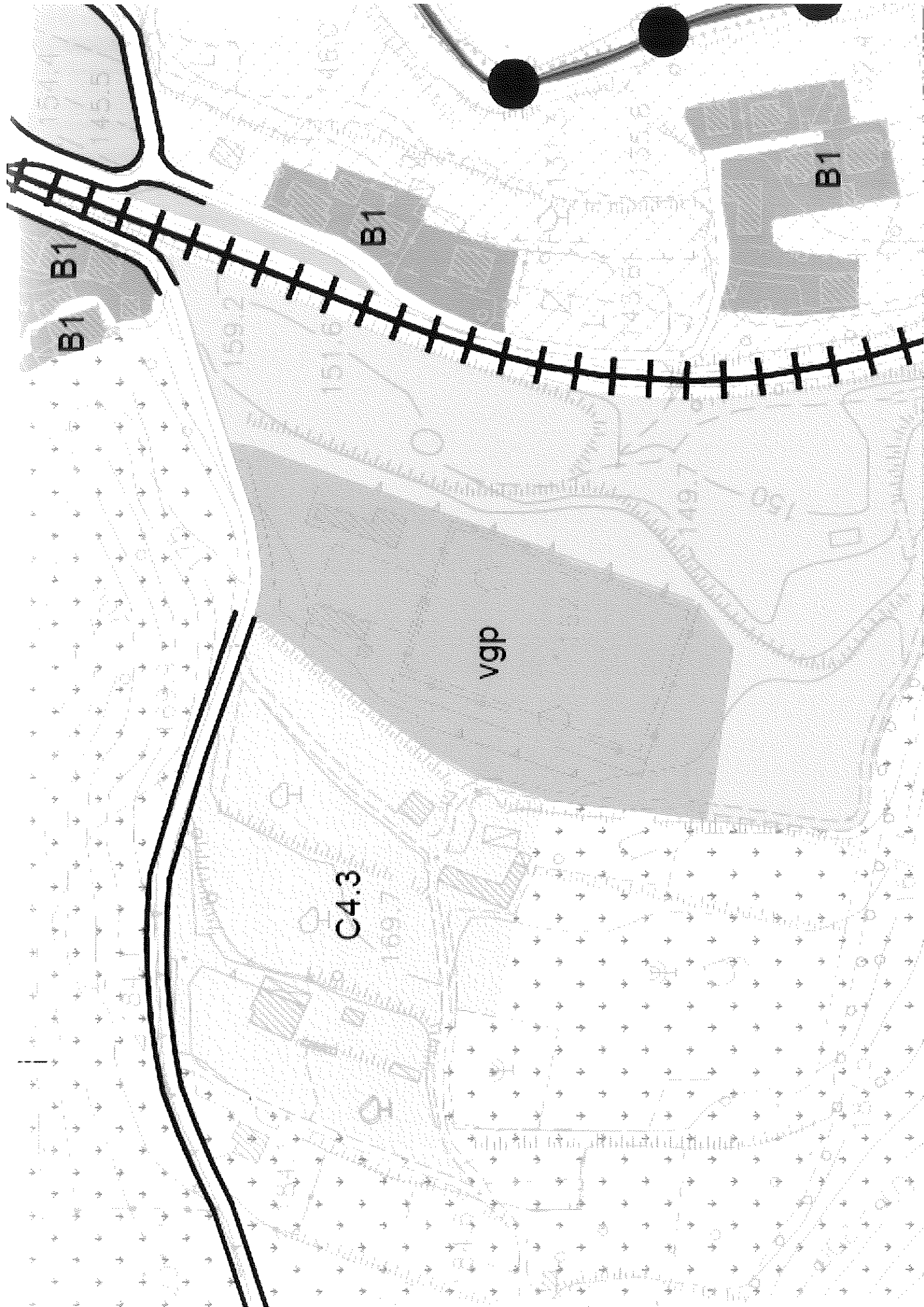
Area di enti urbani e promiscui

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		Agrario
						ha	are ca		Dominicale		
1	3	633		-	ENTE URBANO	1	79 73				Tipo mappale del 13/12/2001 protocollo n. 460981 in atti dal 13/12/2001 (n. 8802.1/2001)
Notifica						Partita		1			

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune G426 - Sezione - SezUrb - Foglio 3 - Particella 633

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



- Piani fuori terra: 1
 - Piani fuori terra per annessi attività agrituristiche: 2
 - Distacco minimo dai confini di proprietà: 10 m
 - Distacco minimo da edifici: 10 m
 - Distacco minimo dai fili stradali: 20 m
3. Indici e parametri relativi ad allevamenti zootecnici:
- Rc: 0,02 mq/mq
 - Hmax: 4,00 m
 - Piani fuori terra: 1
 - Distacco minimo dai confini di proprietà: 20 m
 - Distacco minimo da edifici: 20 m
 - Distacco minimo da zone residenziali: 50 m
 - Distacco minimo dai fili stradali: 50 m

Articolo 117 - Zone agricole di salvaguardia periurbane: definizione

1. Sono così classificate quelle parti del territorio, ricadenti nel territorio rurale e aperto, che per cause strutturali di elevata frammentazione e polverizzazione delle maglie aziendali, di stretta vicinanza ad attività antropiche e manufatti, di elevata interclusione ed abbandono delle attività agricole, nonché di moderate limitazioni che influiscono sul loro uso agricolo, limitate potenzialità produttive e di pregio rispetto alle altre aree agricole, presentano talvolta moderate restrizioni nella produttività o nella scelta delle colture. Esse sono collocate tra la zona urbana e le zone agricole; la loro funzione è quella di evitare la saldatura dei centri abitati, mediante la tutela delle attività agricole, gli elementi della naturalità e del paesaggio, rendendo così ben visibile il limite tra il centro abitato e zone agricole e contenendo il fenomeno dell'edilizia diffusa.

Articolo 118 - Zone agricole di salvaguardia periurbane: modalità di intervento

1. Tali aree devono mantenere il loro carattere rurale multifunzionale ed essere, prioritariamente, prima dell'esecuzione di qualsivoglia intervento, essere assoggettate alla riqualificazione naturalistica ed agraria.
2. In tali aree è pertanto vietato ogni intervento di trasformazione e/o utilizzazioni improprie (quali depositi di merci non connesso all'attività agricola, parcheggi di veicoli ecc.) suscettibili di indurre fenomeni di degrado ambientale.
3. In tali aree il PUC incentiva l'attività agricola che conservi le produzioni tradizionali e orientata verso tecniche rispettose dell'ambiente.
4. Per le esistenti abitazioni ordinarie ad esclusivo uso residenziale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
5. Sulle aree libere sono consentite interventi di mitigazione ambientale e/o di restauro del paesaggio.
6. E' vietata la realizzazione di opere interrato di qualsiasi natura.
7. E' consentita esclusivamente la realizzazione di manufatti di altezza massima m 3, e superficie in pianta non superiore a mq 12, per il ricovero di attrezzi.
8. E' consentita la realizzazione di vasche di raccolta delle acque piovane aperte opportunamente messe in sicurezza da collocarsi preferibilmente in pieno campo.
9. In tali sottozone non è ammessa l'istallazione di serre amovibili
10. Non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari esistenti e non sono ammessi cambi di destinazione d'uso a favore di abitazioni ordinarie.

Articolo 119 - Standard urbanistici

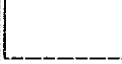
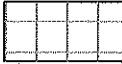
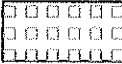
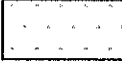
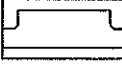
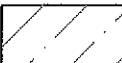
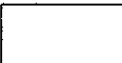
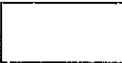
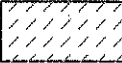
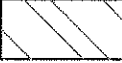
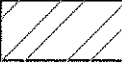
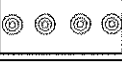
1. Conformi alle disposizioni del Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, art. 2- Zone

- territoriali omogenee e art.3 - Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, al pari delle zone F, sono così classificate, le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse locale e le attrezzature di interesse generale. Rappresenta l'insieme integrato dei principali servizi pubblici e di uso pubblico di scala urbana e delle attrezzature di scala locale e/o di scala sovra locale, includendo gli edifici ed i relativi spazi pertinenziali. Include altresì i servizi localizzati all'interno di edifici.
2. Il Puc individua gli standard urbanistici e li classifica secondo la loro specifica destinazione, come distinto dal Dm 2/4/1968, n. 1444, in:
- Aree per l'istruzione (sm: scuola materna esistente - se: scuola elementare esistente - sme: scuola media esistente);
 - Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi - uffici P.T.,ecc.) (in: esistenti - In*: di progetto);
 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (vv: giardini e/o arredo urbano esistenti; vg: gioco e sport esistente - vgp: gioco e sport privati esistenti - vv* e vg*: di progetto);
 - Aree per parcheggi (p: esistenti - p* di progetto)
3. Le aree destinate a standard possono essere di proprietà pubblica o privata. In quest'ultimo caso alla sigla di cui al comma precedente è aggiunta la lettera "p". L'uso pubblico deve essere regolato da convenzioni o svolto da soggetti istituzionalmente competenti allo svolgimento del servizio pubblico.
4. Gli standard per il verde il gioco e lo sport di progetto possono essere realizzati ad iniziativa pubblica e ad iniziativa privata per uso pubblico.
5. **Servizi e attrezzature a carattere religioso** - Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi quelli previsti dalla Lr 9/1990.
6. Nelle zone per servizi e attrezzature a carattere religioso esistenti è consentito svolgere ogni intervento possibile secondo la classificazione dell'edificio nell'ambito della zona urbanistica di appartenenza.
7. **Servizi e attrezzature di interesse comune** - Le zone per servizi e attrezzature di interesse comune sono riservate a edifici che ospitano uffici pubblici in genere, attività di interesse generale a carattere sportivo, ricreativo, pubblica sicurezza, protezione civile, biblioteche, società pubbliche le sedi per mostre ed esposizioni, i centri culturali/sociali e ricreativi o altre attività riconducibili agli standard urbanistici. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto connessi, gli spazi tecnici e le aree scoperte annesse.
8. **Servizi e attrezzature per l'istruzione** - Questa categoria comprende tutte le aree e gli edifici adibiti all'istruzione obbligatoria ed include le attrezzature sportive, le palestre polivalenti a uso anche extrascolastico, le attrezzature complementari e le aree scoperte destinate al gioco, al verde e allo sport.
9. **Servizi sociali-assistenziali** - Questa categoria comprende i servizi socio-assistenziali ossia, a solo titolo esemplificativo, i servizi per gli anziani (casa di riposo) e per i minori (asili nido), i servizi per l'assistenza socio-sanitaria (sede ASL) e altri servizi similari. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.
10. **Servizi amministrativi e istituzionali** - Questa categoria comprende i servizi amministrativi, a solo titolo esemplificativo, le sedi istituzionali amministrative, le sedi degli organi decentrati dello stato (finanziari, giudiziari, di rappresentanza istituzionale), le poste e telecomunicazioni, le caserme e altri servizi similari. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.
11. Gli interventi sulle aree a servizio esistenti di cui ai precedenti commi avviene mediante:
- progetto di opera pubblica,
 - Permesso di Costruire convenzionato per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici.

STRACCIO DEL PRG

STRACCIO DEL PRG



LEGENDA	
A	 Zone territoriali omogenee A
B	Zone territoriali omogenee B  Sottozona B1 Residenziale esistente satura
	 Sottozona B2 Residenziale esistente e programmata (PP e lottizzazioni)
	 Sottozona B3 Residenziale di completamento
C	Zone territoriali omogenee C  Sottozona C1 Residenziale di espansione (PEEP)
	 Sottozona C2 Residenziale di espansione con unita'di lottizzazione
D	Zone territoriali omogenee D  Sottozona D1 Artigiano-Industriale esistente
	 Sottozona D2 Artigiano-Industriale di espansione
E	Zone territoriali omogenee E  Sottozona E1 Agricola normale
	 Sottozona E2 Agricola vincolata
F	Zone territoriali omogenee F  Sottozona F1 Attrezzature collettive
	 Sottozona F2 Attrezzature Scolastiche
	 Sottozona F3 Verde attrezzato
	 Sottozona F4 Aree di parcheggio
	 Sottozona F5 Verde a parco
G	Zone territoriali omogenee G  Sottozona G1 Area di vincolo ambientale
	 Sottozona G2 Area di rispetto cimiteriale
	 Sottozona G3 Fasce di rispetto assoluto (lex reg.14/82)
	 Sottozona G4 Fasce di rispetto stradali e ferroviaria
	 Sottozona G5 Aree con vincolo di inedificabilita' relativa
	 Sottozona G6 Aree con vincolo di inedificabilita' assoluta
	 Sottozona G7 Verde privato di pregio
H	 Aree di cava
	 Strade di progetto
	 Area linea ferroviaria
	 Limite Comunale

Sottozona G3
Fasce di rispetto assoluto (lex reg.14/82)

Sottozona G4
Fasce di rispetto stradali e ferroviaria

Sottozona G5
Aree con vincolo di inedificabilita' relativa

Sottozona G6
Aree con vincolo di inedificabilita' assoluta

Sottozona G7
Verde privato di pregio

Aree di cava

Strade di progetto

Area linea ferroviaria

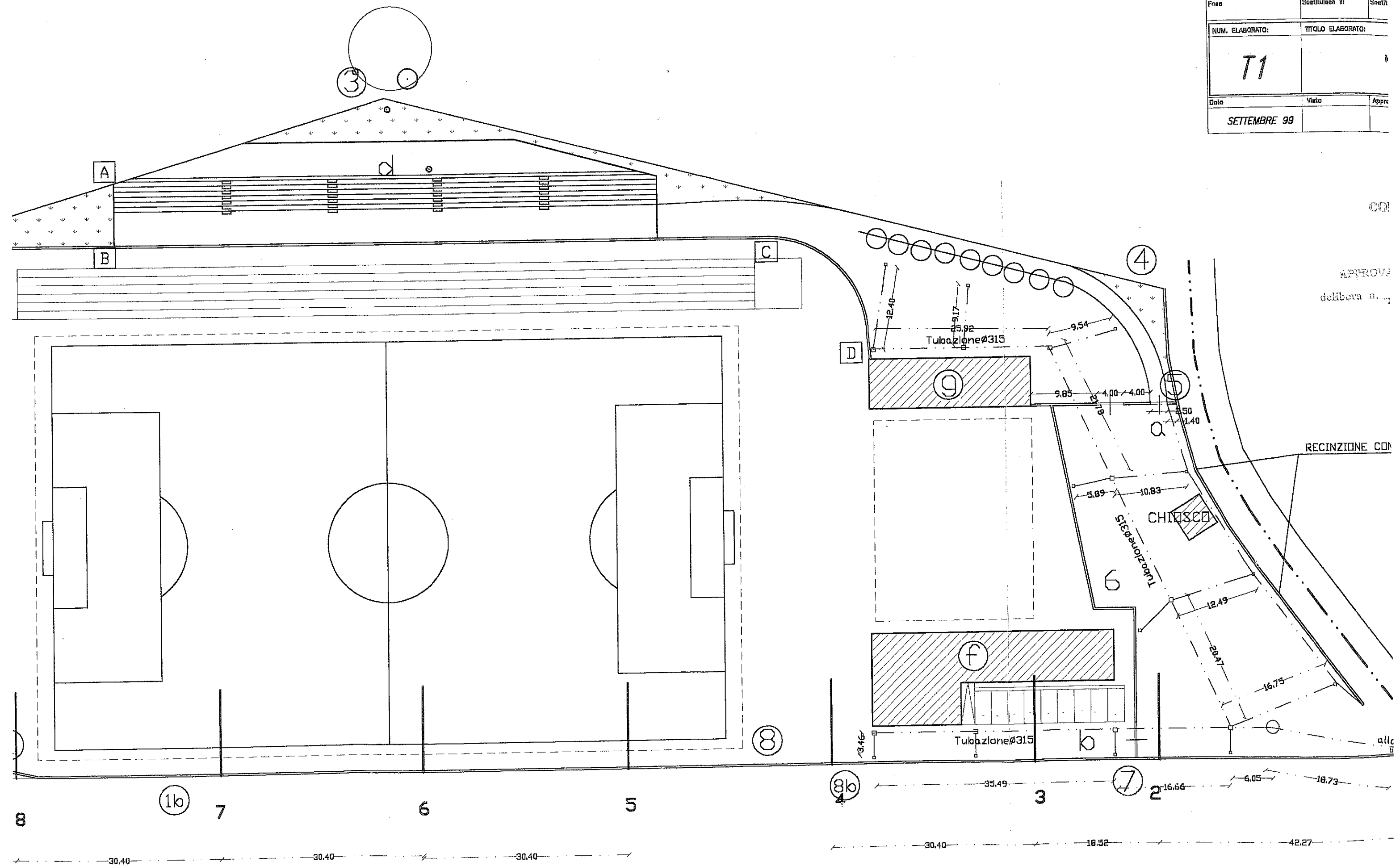
Limite Comunale

ATTREZZATURE ESISTENTI E DI PROGETTO

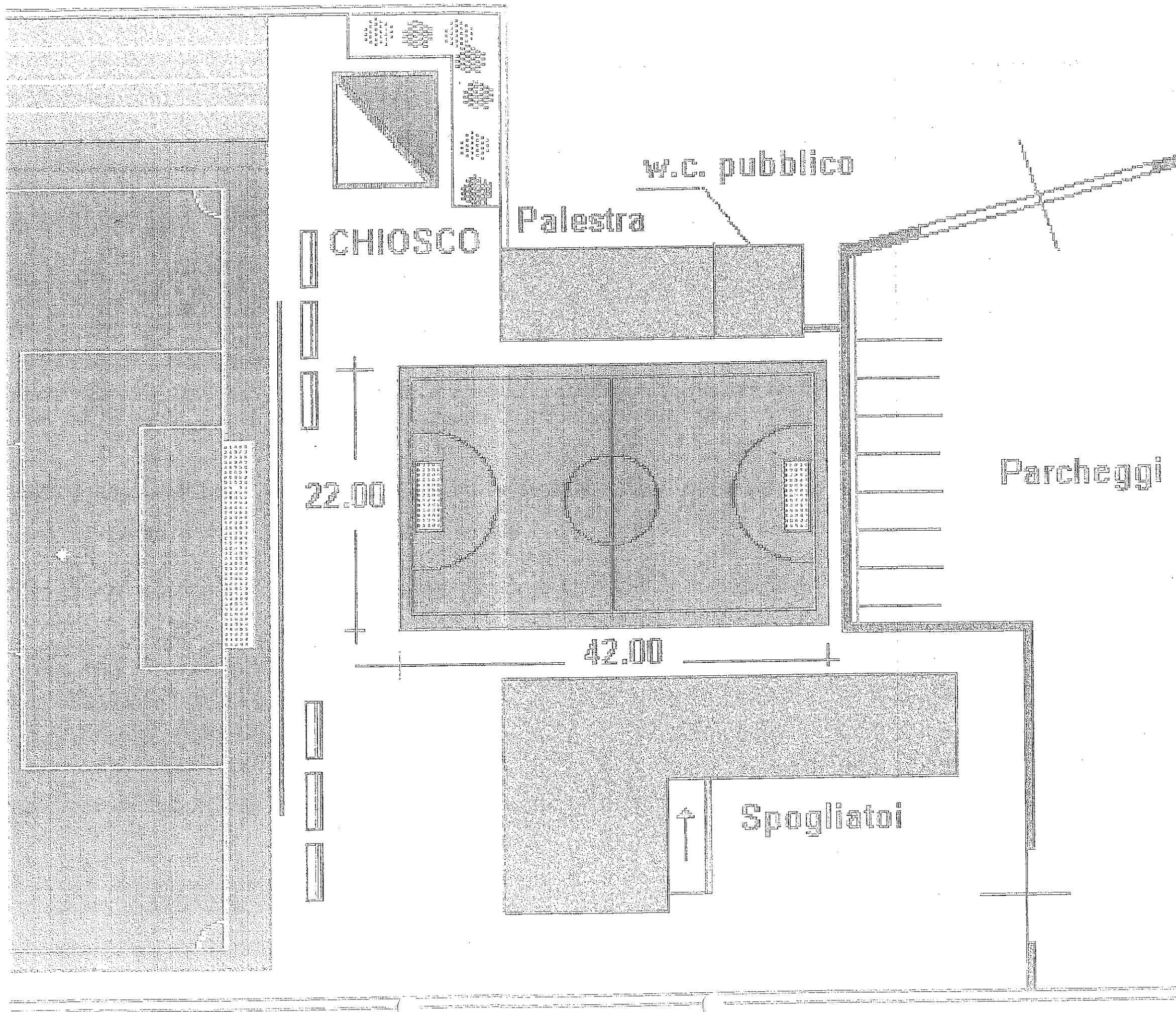
	ESISTENTE	DI PROGE
MUNICIPIO - ATT.RE AMMINISTRATIVE		
CHIESA		
STRUTTURA SANITARIA		
CENTRO SOCIALE - BIBLIOTECA		
STAZIONE FERROVIARIA		
MACELLO		
CENTRO COMMERCIALE		
ATTREZZATURE SPORTIVE		
ASILO		
SCUOLA MATERNA		
SCUOLA ELEMENTARE		
SCUOLA MEDIA INFERIORE		
CASERMA		

○ Fossa lobiologica.

ACCREDITAMENTO	C		
	B		
	A		
	DATA		OGGETTO
Fase		Sostituzione II:	Sostit
NUM. ELABORATO:		TIPOLO ELABORATO:	
T1			
Data		Visto	Approv
SETTEMBRE 99			



-235.47



CHIOSCO

Pianta - prospetti - sezione

