

oggetto:
*Progetto del nuovo
Piano di Zona 167*

*Norme tecniche
d'attuazione*

Testo approvato con
delibera del C.C.
n°1/107 del 16.01.2007

Norme di carattere generale

Indice

1. *Elementi costitutivi e limiti del Piano di Zona*
2. *Regime di utilizzo dei suoli*
3. *Standards urbanistici*
4. *Perequazione urbanistica ed economica delle azioni e degli interventi previsti dal Piano di Zona*
5. *Principio insediativo e caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi*
6. *Prescrizioni e parametri urbanistici, distanze tra edifici e dai confini*
7. *Progetto architettonico e degli spazi aperti*
8. *Autorimesse private*
9. *Requisiti degli edifici finalizzati al risparmio energetico- architettura bioecologica ed eco-sostenibile*
10. *Efficienza energetica, fonti energetiche rinnovabili e sostenibilità ambientale*
11. *Manutenzione degli edifici e degli spazi aperti*
12. *Sostegno e promozione per la realizzazione di opere d'arte e di arredo urbano*
13. *Rispetto della normativa di P.R.G. e di Regolamento edilizio*
14. *Assegnazione delle aree*

C1

Art. 1 – Elementi costitutivi e limiti del Piano di Zona

1. Il Piano delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare per il decennio 2006-2015, da adottarsi ai sensi dell'art. 1 della legge 18 aprile 1962 n°167 e successive modifiche ed integrazioni, è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Relazione illustrativa del Piano di Zona (costituita da: studio del fabbisogno abitativo – dicembre 2003, con aggiornamento gennaio 2006; relazione preliminare – giugno 2005; relazione tecnica illustrativa – gennaio 2006, con aggiornamento dicembre 2006);
- b) Relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano;
- c) Norme tecniche d'attuazione;
- d) Elenco delle proprietà interessate dal Piano di Zona;
- e) Relazione sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Zona;
- f) Tavola in scala 1:1000 contenente lo stato di fatto delle aree individuate, le vigenti previsioni di P.R.G., l'estratto catastale con indicazione degli immobili, delle aree e delle proprietà (tav. 1);
- g) Tavola relativa alla documentazione fotografica (tav. 2);
- h) Tavola di progetto, in scala 1:1000 disegnata su mappa catastale, con indicazione degli usi del suolo e delle modalità d'intervento previste, la suddivisione dei lotti edificabili, la rete stradale e l'individuazione degli spazi pubblici o di uso pubblico; nel caso di aree inserite in ambiti sottoposti a progetti norma dal P.R.G., la tavola indica le modifiche da apportare alle schede ed agli articoli del singolo progetto norma (tav. 3);
- i) Tavola di progetto planivolumetrico, in scala 1:500, con definizione delle componenti tipologiche e con indicazione delle sagome di ingombro, delle coperture degli edifici e degli spazi aperti verdi e pavimentati (tav. 4).

2. Le aree interessate dal Piano di Zona (comparti), con indicazione delle singole aree vincolate, sono individuate con apposito segno negli elaborati grafici di cui al precedente comma 1.

Art. 2 – Regime di utilizzo dei suoli

1. I singoli interventi urbanistici individuati dal Piano di Zona prevedono aree destinate all'edificazione, aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, aree destinate alla viabilità di servizio e distribuzione.

2. L'edificazione è riservata prevalentemente agli usi residenziali, fatte salve specifiche previsioni di quote volumetriche di carattere commerciale e terziario nonché per servizi pubblici o di uso pubblico. Le parti non residenziali sono elemento costitutivo dell'intervento e dovranno essere realizzate contestualmente alla quota residenziale e con essa formare un complesso unitario e coordinato. Per le destinazioni d'uso e le loro articolazioni si rimanda a quanto previsto dal sistema di appartenenza ed alle disposizioni della pianificazione urbanistica generale.

3. La quota non residenziale, salvo espressa prescrizione nella scheda di progetto e solo con il consenso dell'Amministrazione comunale, potrà altresì essere destinata a fini residenziali, in sede di convenzione e successivo rilascio del titolo abilitativo.

Art. 3 – Standards urbanistici

1. Il Piano di Zona deve prevedere in generale una dotazione globale minima di aree a standards urbanistici correlati agli insediamenti residenziali pari a mq. 26,5 per ogni 150 mc. di volumetria residenziale edificabile.

2. Gli standards funzionali alle destinazioni terziarie sono invece determinati nella misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento prevista, nelle zone omogenee C e D di Piano regolatore generale, e pari al 75% della superficie lorda di pavimento prevista, nelle zone omogenee A e B; tali quote vanno di norma reperite in sede di singolo comparto.

Detti standards dovranno essere costituiti per almeno il 50% da aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico, eventualmente anche in interrato: in questo caso però sarà data preferenza all'asservimento pubblico, anziché all'acquisizione pubblica, e il progetto dovrà dare conto anche delle modalità di gestione previste per il parcheggio che sarà convenzionato con l'Amministrazione comunale.

3. La quantità di standards urbanistici individuata dal Piano di Zona per ciascun comparto d'intervento costituisce la quantità minima inderogabile per ciascun ambito. Il tipo di destinazione specifica da insediare e la disposizione planimetrica dei diversi tipi di standards (parcheggio e verde pubblico, piazze, etc.) sono invece indicativi e sarà il progetto esecutivo a definire la

loro esatta ubicazione e conformazione, fatto salvo specifica indicazione contenuta nella scheda "prescrizioni particolari" relativa al singolo intervento.

4. Nel caso gli standards individuati in sede di singolo comparto risultino superiori alla quantità minima prevista, in sede d'intervento edilizio tutte le aree destinate a standards dovranno comunque essere cedute o asservite all'uso pubblico sulla base della convenzione che verrà stipulata con l'Amministrazione comunale.

Art. 4 – Perequazione urbanistica ed economica delle azioni e degli interventi previsti dal Piano di Zona

1. L'individuazione dei comparti d'intervento implica la solidarietà progettuale ed economica di ciascuna proprietà inserita nel perimetro del singolo comparto PEEP in forma paritetica ed in proporzione alla rispettiva superficie di proprietà, a prescindere dalla puntuale individuazione delle zone edificabili e delle zone per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

2. Oltre ad una perequazione di comparto, è prevista anche una solidarietà economica globale per tutti gli interventi previsti dal Piano : in tal senso il prezzo di alienazione o di concessione del diritto di superficie delle aree comprese nel Piano di Zona è determinato tenendo conto dei costi complessivi sostenuti o da sostenersi da parte del Comune per l'acquisizione di tutte le aree e per la loro urbanizzazione, sia di quelle destinate all'edificazione sia di quelle destinate alle opere di urbanizzazione.

Infatti, ai sensi dell'art. 16 della legge 26.02.1982 n°51, il prezzo di alienazione o di concessione in diritto di superficie delle aree deve essere determinato in misura tale da coprire le spese di acquisto, gli oneri finanziari, gli oneri per le opere di urbanizzazione eseguite o da eseguire, ad eccezione di quelli che la legislazione vigente pone a carico dei Comuni.

3. Il corrispettivo di cui al precedente comma sarà determinato, secondo i criteri indicati, in sede di formazione del Programma pluriennale d'attuazione, previsto dall'art. 38 della legge 22.10.1971 n°865, e sarà aggiornato con deliberazioni annuali del Consiglio comunale ai sensi dell'art. 14 della legge 26.04.1983 n°131, in tema di verifica della quantità e qualità di aree e fabbricati da destinare alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi delle leggi 167/62, 865/71 e 457/78.

4. Il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria è indicato nell'allegata relazione di spesa ed è stabilito secondo i medesimi principi di solidarietà economica globale degli interventi previsti dal Piano di

Zona. Il contributo sarà aggiornato seguendo la medesima procedura di cui al precedente comma 3.

5. I termini entro i quali deve essere corrisposto il contributo di cui al comma precedente, nonché gli eventuali scomputi accordati in relazione alle opere di urbanizzazione realizzabili direttamente dall'operatore, sono stabiliti in sede di convenzione di cui all'art. 35 della citata legge n°865/1971.

6. Tra gli altri contenuti obbligatori per legge, la convenzione dovrà indicare con precisione le caratteristiche tecniche e prestazionali delle opere di urbanizzazione previste a carico dell'operatore.

Art. 5 – Principio insediativo e caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi

1. Per principio insediativo s'intende il modo nel quale gli edifici e gli spazi aperti si dispongono funzionalmente nel territorio e in rapporto sequenziale tra loro.

2. La tavola n°3 del P.d.Z indica per ciascun intervento la superficie edificabile, gli eventuali allineamenti obbligatori, gli spazi previsti per l'urbanizzazione primaria (strade), gli spazi aperti pubblici o di uso pubblico (parcheggi, verde, etc.).

3. Nella tavola n°3 e nelle "prescrizioni particolari" di cui alle presenti norme, sono indicate le prescrizioni urbanistiche previste per ogni singolo intervento e cioè: volume massimo e superficie lorda di pavimento massima edificabile, altezza massima degli edifici, superficie minima degli spazi destinati ad attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico.

4. Per ogni intervento previsto dal Piano di Zona, nella tavola n°4 è sviluppata una soluzione planivolumetrica e viene indicato un principio insediativo. Tale principio insediativo ha valore di indirizzo, con carattere preferenziale, per la progettazione esecutiva: il progetto potrà discostarsene solo motivatamente e solo nel caso si proponga una soluzione migliorativa, giudicata tale dall'Amministrazione comunale.

5. Di norma risulta prescrittiva l'indicazione contenuta nella tavola n°3 relativa alla superficie edificabile, nell'ambito della quale dovrà trovare collocazione il sedime degli edifici di progetto.

Risultano inoltre prescrittive le altre indicazioni contenute nelle "prescrizioni particolari" di cui alla parte 2 delle presenti norme, con particolare riferimento alle soluzioni progettuali ivi indicate, le caratteristiche tipologiche, le altre eventuali raccomandazioni alla progettazione.

6. Non necessita di preventiva variante al Piano di Zona la previsione, in fase esecutiva, di modifiche planivolumetriche, a condizione che non alterino in modo significativo il principio insediativo e le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico.

Art. 6 – Prescrizioni e parametri urbanistici, distanze tra edifici e dai confini

1. Per quanto concerne la definizione di “volume edificabile”, “superficie lorda di pavimento”, “superficie coperta”, “altezza massima” degli edifici, “superficie fondiaria” e “superficie territoriale” degli interventi, “caposaldo altimetrico” da cui calcolare l’altezza degli edifici, si rimanda a quanto previsto dal vigente Piano regolatore generale e dal Regolamento edilizio.

2. Relativamente alle distanze dei nuovi fabbricati previsti dal Piano di Zona dai confini di proprietà e relativamente ai distacchi da tenersi tra gli edifici, si rimanda a quanto previsto dal vigente Piano regolatore generale e dal Regolamento edilizio, con la possibilità di prevedere distanze minime diverse per singoli interventi così come indicato puntualmente nelle tavole di Piano e nelle prescrizioni d’intervento per singoli ambiti, di cui alla parte 2 delle presenti norme, ferma restando la disciplina generale delle distanze minime tra edifici stabilita dalla normativa vigente (D.M. n°1444/68) e dal Codice Civile.

Art. 7 – Progetto architettonico e degli spazi aperti

1. L’Amministrazione comunale si riserva la facoltà, in sede di progetto esecutivo, di disciplinare più puntualmente le modalità di formazione e sistemazione degli spazi aperti al pubblico, con particolare riguardo a quanto previsto dalle norme tecniche d’attuazione e dalle Guide agli interventi del vigente P.R.G., nonché dalle norme del Regolamento edilizio.

2. In generale e soprattutto nel caso di assegnazione a cooperative, dovrà essere garantita la massima partecipazione dei soci nelle decisioni progettuali ed in tutte le fasi di realizzazione del progetto. In tal senso il progetto esecutivo dovrà relazionare sulle modalità partecipative che s’intendono adottare e in sede di bandi di assegnazione delle aree verrà dato come criterio di preferenza, tra gli altri, la dimostrazione dell’adozione di sistemi di qualità, di partecipazione sociale ed allargata, di cura della fase

post-assegnazione, al fine di ottenere il massimo grado di integrazione tra i soci e la massima collaborazione nella futura gestione dell'immobile.

3. Gli interventi previsti dal Piano di Zona sono da considerarsi d'interesse generale e collettivo ai sensi degli art. 34 e seguenti del vigente Regolamento edilizio, in quanto concorrono alla definizione ed alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici.

4. Per le costruzioni previste dal Piano di Zona si devono osservare tutte le prescrizioni di carattere tecnico ed estetico che saranno impartite dall'Amministrazione comunale, con particolare riguardo per i materiali ed i colori usati per le fronti e per le coperture degli edifici.

5. Gli intonaci, le tinteggiature esterne, i materiali di rivestimento devono caratterizzarsi come un insieme armonico e coerente lungo ciascun fronte dell'edificio e rispetto alle facciate degli edifici circostanti. La colorazione delle facciate e dei serramenti deve essere in tal senso preventivamente concordata con gli uffici comunali, al fine di assicurare una significativa integrazione armonica con il contesto.

6. Eventuali recinzioni e cancellate devono raccordarsi per tipologia e colore con le facciate dell'edificio.

7. Gli spazi esterni agli edifici devono essere adibiti in massima parte a giardino e verde, riducendo allo stretto necessario i percorsi carrabili per i quali è vietata la pavimentazione in asfalto. Gli spazi verdi devono essere progettati, se del caso, prevedendo ondulazioni del terreno e posizionando le essenze arboree ed arbustive a protezione degli edifici rispetto alle principali sorgenti di rumore e favorendo infine l'ombreggiamento delle facciate nella stagione estiva.

8. Il verde, all'interno delle aree, deve essere progettato in termini sia di conservazione, che di valorizzazione e nuovo impianto, attraverso l'analisi dello stato di fatto della vegetazione, con individuazione delle eventuali singole emergenze arboree.

La valorizzazione del verde comporta in generale la difesa del suolo permeabile, il miglioramento ed il ripristino della vegetazione riparia che segna il territorio, la naturalizzazione delle sponde di eventuali corsi d'acqua presenti. I fossi, i canali, i corsi d'acqua che lambiscono o attraversano alcune aree, compatibilmente con le previsioni di Piano, vanno valorizzati e non devono essere impermeabilizzati.

9. Gli interventi, pubblici e privati, dovranno confrontarsi in generale con le indicazioni contenute nella "Guida agli interventi sul territorio" del vigente P.R.G., in particolare nella progettazione delle strade, dei giardini e dei

parchi, degli orti urbani, dei parcheggi, delle piste ciclabili e dei percorsi ciclo-pedonali.

Di conseguenza, per la creazione di formazioni boschive, arbusteti-cespuglieti, siepi, filari, barriere verdi, occorre fare riferimento alle specie, sia spontanee che acquisite, elencate nella citata Guida, composte secondo i criteri indicati.

10. Per interventi che investono ampie superfici, quali ad esempio aree pedonali o spazi per la sosta delle auto, devono essere ridotte al minimo indispensabile le superfici impermeabili utilizzando materiali adatti allo scopo.

Art. 8 – Autorimesse private

1. E' in generale sempre prevista ed ammessa la realizzazione di autorimesse private che, nei limiti stabiliti dal P.R.G., sono escluse dal computo del volume e della superficie lorda di pavimento edificabile.

2. Le autorimesse private devono preferibilmente e di norma essere ricavate nel sottosuolo, al di sotto degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, salvo che comprovati motivi di carattere tecnico e il rispetto delle quantità minime di legge, richiedano la loro realizzazione al di sotto di aree ad uso pubblico: in questo caso la proprietà delle aree sovrastanti rimane privata ed asservita all'uso pubblico, con manutenzione a carico dei privati.

3. Laddove possibile, l'Amministrazione comunale può, a suo insindacabile giudizio e per un interesse pubblico, consentire la formazione di autorimesse o posti auto privati oltre ai limiti di cui al primo comma del presente articolo, autorimesse che dovranno in questo caso essere appositamente convenzionate e legate da vincolo pertinenziale alle unità immobiliari di cui costituiscono pertinenza, mediante atto unilaterale, impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa, da trascrivere nei registri immobiliari.

4. La realizzazione dei parcheggi non può contrastare con le previsioni del piano urbano del traffico, con le disposizioni poste a tutela dei corpi idrici e con l'uso delle superfici sovrastanti. Deve inoltre essere garantita la quota di superficie permeabile prevista dalle norme regolamentari e, per la realizzazione di autorimesse interrato, la relazione geologica, di cui al successivo art. 9, deve comprovare la compatibilità della proposta progettuale con la situazione idrogeologica del terreno.

Art. 9 – Requisiti degli edifici finalizzati al risparmio energetico – architettura bioecologica ed eco-sostenibile

1. In via preliminare il progetto d'intervento deve prevedere una relazione geologica, sismica, ambientale e biologica sul sito e sulle sue attitudini ad essere trasformato dall'intervento edificatorio proposto, previa l'effettuazione di analisi specifiche. Il progetto deve tener conto delle risultanze di tale relazione in quanto a ubicazione ed orientamento degli edifici, organizzazione degli spazi interni, compatibilmente con le caratteristiche del lotto e l'organizzazione funzionale prevista dal Piano.

2. L'indagine geologica puntuale dovrà tenere conto e approfondire le indicazioni contenute nella relazione geologica generale allegata al Piano di Zona, fornendo le dovute istruzioni e prescrizioni alla fase esecutiva.

Nelle prescrizioni particolari per singolo intervento, di cui alla parte 2 delle presenti norme, è indicata la classe geologica di fattibilità, con indicazione delle aree per le quali l'indagine dovrà essere particolarmente approfondita.

3. Gli edifici di progetto devono preferibilmente essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest, fatte salve situazioni specifiche, individuate nelle tav. 4 che riportano le ipotesi di sviluppo planivolumetrico, dove può prevalere una diversa impostazione per motivi di carattere urbanistico, di disegno urbano, di sequenza degli spazi aperti o di allineamento.

4. Le interdistanze tra edifici devono garantire il minor ombreggiamento possibile sulle facciate.

5. Alle facciate esposte a sud o a sud-ovest deve essere garantito un buon irraggiamento invernale ed un basso irraggiamento estivo, adottando adeguati sistemi di schermatura.

6. Per quanto riguarda la possibile realizzazione di serre bioclimatiche, la protezione dall'irraggiamento solare, l'isolamento termico ed acustico dell'involucro edilizio, le prestazioni dei serramenti e degli infissi, il contenimento delle dispersioni, l'illuminazione naturale, si rimanda alle prescrizioni ed alle indicazioni contenute nel Regolamento edilizio che s'intendono qui richiamate.

7. L'Amministrazione comunale riconosce come valore aggiunto, anche ai fini della qualità edilizia, l'utilizzo di materiali ecosostenibili, che richiedano nella fabbricazione o posa in opera un basso consumo di energia e comportino un contenuto impatto ambientale.

8. In questo senso per le coibentazioni termoacustiche si dovranno utilizzare prodotti naturali o privi di emissioni nocive (come sughero e pannelli in fibra

di legno, ma senza obbligo dell'uso degli stessi per l'isolamento dei piani interrati e del piano di spiccato dell'edificio per un'altezza fino a mt.1), mentre per le vernici, le tinteggiature, i trattamenti del legno prodotti ecologici e naturali a base vegetale, minerale o animale.

9. Si dovrà dare la preferenza ad intonaci a basso contenuto di cemento, optando per intonaci a calce idraulica naturale, grassello di calce, polveri di marmo e prodotti naturali ecologici, che garantiscano la permeabilità al vapore, la traspirabilità della parete e l'assenza di umidità.

Art. 10 – Efficienza energetica, fonti energetiche rinnovabili e sostenibilità ambientale

1. Per tutti gli interventi previsti è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione del calore ad alto rendimento, nonché l'impiego di impianti centralizzati per la produzione e la distribuzione dell'energia termica per il riscaldamento, fatto salvo il caso in cui l'impianto sia collegato con la rete di teleriscaldamento urbano.

2. E' obbligatorio inoltre l'installazione di sistemi di regolazione locale della temperatura nell'ambiente e contabilizzazione individuale dei consumi, oltre ad essere preferibile l'adozione di corpi scaldanti e sistemi a bassa temperatura, quali ad esempio pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nei solai dei locali da climatizzare.

3. E' nel contempo fatto divieto di utilizzare sistemi individuali di raffrescamento estivo, mentre l'eventuale impianto di raffrescamento dovrà essere di tipo centralizzato con gruppo frigorifero produttore di acqua refrigerata e sistema distributivo a rete, tutto ciò fatto salvo quanto previsto dal vigente Regolamento edilizio.

4. Almeno il 50% del fabbisogno annuo di acqua calda sanitaria dovrà essere soddisfatto attraverso l'impiego di impianti termici solari: per dimensionare i pannelli solari non si deve fare riferimento alla superficie utile dell'abitazione bensì al numero degli occupanti previsti e quindi al prevedibile consumo di acqua calda del nucleo familiare.

5. I serramenti dovranno essere preferibilmente in legno con l'obbligo di vetrocamera termoacustica, secondo le tecnologie più avanzate esistenti in commercio.

6. Negli edifici è obbligatoria l'installazione di contatori volumetrici individuali per l'acqua potabile ed è opportuna l'installazione di riduttori di flusso e temporizzatori che interrompono il flusso dopo un tempo predeterminato.

7. Deve essere previsto inoltre il recupero e l'utilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde, la pulizia dei cortili e preferibilmente per l'alimentazione delle cassette di cacciata dei servizi igienici. Il volume della vasca di raccolta deve essere dimensionato, prioritariamente, in funzione del consumo totale mensile di acqua previsto.

8. Si deve garantire un'adeguata ventilazione naturale su ogni lato dei fabbricati previsti e nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire concentrazioni di gas radioattivo superiori ai limiti consigliati dalle raccomandazioni europee.

Art. 11 – Manutenzione degli edifici e degli spazi aperti

1. Gli edifici e gli spazi aperti, una volta realizzati, devono essere mantenuti, in tutte le loro parti, in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene ed in condizioni di decoro.

2. I progetti esecutivi dei singoli interventi e loro varianti devono essere corredati di piani di manutenzione, predisposti sulla base di norme e criteri di qualità e riferiti sia agli edifici che agli spazi aperti.

Il piano della manutenzione deve considerarsi come il principale strumento di gestione delle attività manutentive, che programma nel tempo gli interventi, individua le risorse necessarie, in attuazione di strategie predeterminate.

3. Il piano della manutenzione deve essere composto dai seguenti documenti:

- manuale d'uso, che è indirizzato soprattutto agli utenti finali al fine di far conoscere le corrette modalità di funzionamento, evitare gli usi impropri, istruire a svolgere in modo corretto le operazioni di manutenzione che non richiedono competenze tecnico-specialistiche;
- manuale di manutenzione, che fornisce agli operatori tecnici le indicazioni necessarie per intervenire;
- programma di manutenzione, che indica un sistema di controlli ed interventi da eseguire a cadenze temporali prefissate.

4. In caso di inottemperanza il Comune può provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, con rivalsa sul proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto nel termine congruo prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, igiene ed incolumità pubblica.

Art. 12 – Sostegno e promozione per la realizzazione di opere d'arte e d'arredo urbano

1. L'Amministrazione comunale favorisce e promuove la realizzazione di monumenti, sculture, fontane, opere d'arte più in generale, da prevedersi nell'ambito degli spazi pubblici o d'uso pubblico individuati dal Piano di Zona.
2. Tali opere sono da computare nei costi complessivi delle urbanizzazioni previste, in quanto arredo urbano e dotazione privilegiata degli spazi pubblici e di relazione, e potranno essere progettate e realizzate preferibilmente attraverso concorsi riservati a giovani artisti e progettisti.
3. I concorsi potranno essere promossi dagli stessi soggetti attuatori, nella fase di realizzazione degli interventi, con la stretta collaborazione dell'Amministrazione comunale che valuterà e selezionerà poi, mediante una commissione esaminatrice di esperti, le proposte avanzate, individuando di conseguenza quella prescelta.

Art. 13 – Rispetto della normativa di P.R.G. e del Regolamento edilizio

1. Per quanto non specificato dalle presenti norme si deve fare riferimento alle norme previste dallo strumento urbanistico generale e dal Regolamento edilizio in vigore alla data di esecuzione delle opere previste dal Piano di Zona.
2. Per strumento urbanistico generale s'intende il vigente Piano regolatore generale (P.R.G.) e successivamente il futuro Piano di governo del territorio (P.G.T.), già previsto dalla normativa regionale in materia.
3. I singoli interventi di PEEP verranno individuati graficamente nelle tavole del vigente P.R.G. così come indicato nelle tavole 3 del Piano di Zona. Verranno inoltre individuati come nuove edificazioni "ne" all'art. 126 (Elenco degli edifici a volumetria definita) delle N.T.A. del P.R.G., nel caso di aree esterne al perimetro dei progetti norma; nel caso invece di aree inserite in ambiti sottoposti a progetti norma dal P.R.G., la tavola n°3 indica le modifiche da apportare agli articoli delle N.T.A. del P.R.G. relativi ai singoli progetti norma, dando indicazione o meno dell'eventuale contestuale modifica dell'elaborato "Usi del suolo e modalità d'intervento" dello strumento urbanistico generale.

Art. 14 – Assegnazione delle aree

1. Le aree e gli immobili vincolati dal P.d.Z. saranno assegnati ad enti, cooperative edilizie e loro consorzi, imprese di costruzione e loro consorzi ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati sempre che questi

abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni, mediante convenzionamento, secondo le modalità previste dall'art. 35 della legge 22.10.1971 n°865 e successive modifiche ed integrazioni e dalla legislazione regionale in materia. Le suddette assegnazioni verranno fatte mediante cessione in proprietà o mediante concessione in diritto di superficie, sulla base delle indicazioni contenute nel Programma pluriennale d'attuazione del Piano di Zona e suoi successivi aggiornamenti.

2. Nelle convenzioni con cui si assegnano le aree per l'edilizia economica e popolare ed in quelle eventuali con i privati proprietari delle aree limitrofe a quelle previste dal Piano di Zona, dovranno essere disciplinati i rapporti di vicinato, con particolare attenzione alle servitù di vedute e prospetti, di passaggio, fognatura ed impianti e, più in generale, alla regolamentazione di tutti i rapporti che verranno a costituirsi in conseguenza dell'attuazione degli interventi previsti dal Piano di Zona.

3. Tali diritti reali, in caso di mancato accordo bonario, saranno definiti in modo coattivo essendo necessari e strumentali per la realizzazione degli interventi previsti di edilizia economica e popolare.