

# COMUNE DI APRILIA

## PROPOSTA D'INTERVENTO PROGETTUALE PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO TERMALE INTEGRATO:

INTERVENTO "A": STABILIMENTO E CONFEZIONAMENTO ACQUA MINERALE "SANTO STEFANO"

INTERVENTO "B": COMPLESSO TERMALE INTEGRATO (B1 CENTRO TERMALE - B2 STRUTTURA  
TERMALE RICETTIVA)

*Variante Urbanistica Approvata con: DD.CC. n. 44 del 03/08/2000 e n.38 del 28/05/2008*



**Proprietà:**

**SANTO STEFANO TERME S.p.A.**

Via Fossignano, 126 - 04011 Aprilia (LT) - ITALY

Tipologia elaborato :

**R E L**

Numero elaborato :

**R 1 0 2**

Scala:

**VARIE**

Data:

**LUGLIO 2016**

Titolo elaborato :

**NTA INTERVENTO "B1+B2"**

**Progettisti:**

**3C+T CAPOLEI CAVALLI A.A.**

**ARCH. FABRIZIO CAPOLEI - D.L.**

**ARCH. LEONARDA DEL BUFALO**

**ARCH. MONICA DI CARMINE**

Proprietà:

Progettisti:

Dimensioni foglio:

Nome file:

Data:



**CITTÀ DI APRILIA**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**



**NORME**  
**DI ATTUAZIONE**

Il Comune e' dotato di:

- Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione di Consiglio n. 25 del 24/02/1971 entrato in vigore il 10/10/1973 deliberazione di Giunta Regionale del LAZIO n. 1497 del 10/10/1973 e successiva variante adottata con deliberazione di Consiglio n. 25 del 30/10/1978 entrata in vigore il 12 Maggio 1980 - deliberazione di Giunta Regionale del LAZIO n. 2392 del 12/05/1980;
- Regolamento edilizio approvato con Decreto interministeriale n. 778 del 24/05/1962;



d) La distanza minima dei fabbricati dai confini dovrà essere maggiore o uguale a ml. 8, salvo i maggiori arretramenti stabiliti dall'art. 3 e dalle tavole del P.R.G.

e) In sede di formazione dei Piani di lottizzazione di cui al punto a) del presente articolo ed allo scopo di sanare situazioni documentate in modo certo come preesistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale potranno essere previsti rapporti ed indici eventualmente diversi da quelli fissati ai precedenti punti a) b) c) d).

## **ART. 23 - ZONA E**

Comprende le parti del territorio destinate ad uso agricolo.

Oltre ai fabbricati destinati alla residenza dei coltivatori sarà consentita, in eccesso al volume stabilito dall'indice di fabbricazione fondiaria, la costruzione di eventuali fabbricati **non abitabili** ed attrezzature tecnologiche necessari alla conduzione agricola dei fondi (stalle, porcilaie, silos, granai, magazzini e depositi, forni, tettoie e rimesse per macchine agricole etc.) Sarà pertanto necessario che la destinazione dei locali venga chiaramente specificata nei progetti e vincolata a tale uso.

Eventuali impianti di tipo industriale potranno essere eccezionalmente autorizzati nella zona E<sub>2</sub> purché destinati unicamente alla raccolta, immagazzinamento, trasformazione, lavorazione e distribuzione dei prodotti agricoli locali (caseifici, oleifici, cantine sociali, mulini, etc.). Per tali eventuali impianti industriali di tipo agricolo sarà ammesso un indice, di fabbricabilità fondiario  $\max I_f = 0,5 \text{ mc./mq.}$ , con un lotto minimo pari a mq. 30.000.

Nell'ambito delle sottozone appresso elencate sarà consentito lo accorpamento di più lotti di diversi proprietari per realizzare il lotto minimo richiesto, alle condizioni stabilite dall'art. 26.

Nell'ambito dell'intera zona E la concessione delle licenze edilizie sarà subordinata alla presentazione da parte dei richiedenti di un atto d'obbligo, regolarmente trascritto, che attesti l'obbligo formale di conservare le alberature tipiche e di sostituire tutti gli alberi che per qualunque causa vengano a mancare.

Nell'ambito della zona omogenea E si distinguono le seguenti sottozone:

## **ART. 24 - SOTTOZONA E<sub>1</sub>: AGRICOLA**

Comprende le parti del territorio destinato ad uso agricolo zootecnico ed avicolo e nelle quali sarà consentita la costruzione di fabbricati destinati alla residenza dei coltivatori ovvero alla residenza stagionale secondo i limiti e le caratteristiche stabilite dallo art. 26 relativo ai nuclei edilizi organizzati. Sono ammesse eventuali attrezzature tecnologiche ed industriali per l'immagazzinamento, trasformazione, lavorazione e distribuzione dei prodotti agricoli locali.



Dovranno essere rispettati i seguenti indîci:

Densità di fabbricazione fondiaria residenziale:	mc.	0,03/mq.
Densità di fabbricazione per attrezzature agricole:	mc.	0,07/mq.
Lotto minimo:	mq.	15.000
Numero dei piani:	n.	2
Distanza minima dai confini:	ml.	10

#### **ART. 25 - SOTTOZONA E<sub>2</sub>: AGRICOLA VINCOLATA**

Comprende le parti del territorio destinato unicamente alla produzione agricola, avicola e zootecnica nelle quali sarà consentita la costruzione di fabbricati destinati alla residenza dei coltivatori e alla conduzione agricola dei fondi e delle eventuali attrezzature tecnologiche ed industriali per l'immagazzinamento, trasformazione, lavorazione e distribuzione dei prodotti agricoli locali.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

Densità di fabbricazione fondiaria residenziale:	mc.	0,03/mq.
Densità di fabbricazione per attrezzature agricole:	mc.	0,07/mq.
Lotto minimo:	mq.	10.000
Numero dei piani:	n.	2
oltre le attrezzature tecnologiche:		
Distanza minima dai confini:	ml.	10

#### **ART. 26 - NUCLEI EDILIZI ORGANIZZATI**

Nell'ambito della sottozona E<sub>1</sub> — con l'assoluta esclusione delle aree sottoposte a vincolo, paesistico, archeologico, ambientale o funzionale — potrà essere consentita, dopo l'approvazione del P.R.G., la costruzione di un massimo di 20 nuclei edilizi organizzati.

Tali centri, accentrando l'edificabilità di un vasto comprensorio nell'ambito di una parte ristretta del comprensorio medesimo, dovranno rendere possibile l'edificazione su lotti più ridotti mediante la concentrazione della densità di edificazione e la conservazione a verde della massima parte del comprensorio interessato.

A tale scopo è consentito il trasferimento di aliquote di cubatura tra diverse proprietà ricadenti nel medesimo comprensorio alle condizioni stabilite dallo articolo 9.

La costruzione di nuclei edilizi organizzati potrà essere autorizzata dopo l'approvazione del relativo Piano piano-volumetrico di esecuzione e la stipula della relativa convenzione a norma dell'art. 8 tra il Comune e i proprietari interessati.

I nuclei edilizi organizzati potranno essere autorizzati alle seguenti condizioni:

a) Essi potranno essere autorizzati solo alla condizione che la loro localizzazione non interrompa la continuità del verde naturale, non richieda l'abbattimento delle alberature esistenti e non modifichi l'attuale consistenza e struttura colturale e agricola della zona.



b) L'Amministrazione dovrà stabilire un programma decennale per l'attuazione dei nuclei organizzati, e le relative autorizzazioni verranno concesse tenendo conto di eventuali precedenti amministrativi aventi data certa (approvazione di lottizzazioni da parte della C.E., accoglimento di eventuali osservazioni al P.R.G.).

c) Ogni nucleo dovrà essere disposto allo interno di un comparto avente una superficie **continua** di almeno 30 ha di sottozona E<sub>1</sub>, potrà estendersi su una aliquota di detta superficie non superiore al 20% dell'area del comparto, con una consistenza non superiore a 20.000 mc.

Rispetto a detta aliquota sarà consentito un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,30 mc/mq., fermo restando che, nella cubatura risultante da detto indice, devono essere compresi tutti i manufatti, anche accessori e pur non destinati alla residenza (negozi, autorimesse, servizi etc.) da realizzare nel nucleo.

d) In ogni caso nessun nucleo potrà essere autorizzato qualora non venga assicurata una distanza minima di almeno ml. 600 in linea d'aria tra i fabbricati del nucleo stesso e quelli di altri nuclei ovvero di altre zone abitate di qualsiasi tipo.

e) I nuclei dovranno essere progettati unitariamente mediante piani plano-volumetrici precisi e vincolanti che formeranno oggetto di convenzione ai sensi dell'art. 8, e tale convenzione e il Piano plano-volumetrico dovranno essere trascritti e allegati a tutti gli atti di vendita a favore dei singoli e successivi proprietari compresi nel comparto. Nella convenzione, oltre agli obblighi assunti dai proponenti per l'urbanizzazione primaria e secondaria, saranno esplicitamente sanciti gli impegni relativi alla conservazione e al potenziamento dell'unità paesistica e colturale dell'intero comparto e al rimboschimento nella proporzione di un albero, del tipo che sarà prescritto dall'Amministrazione, per ogni 50 metri cubi di costruzione da realizzare.

g) I nuclei potranno essere eccezionalmente realizzati in non più di 3 sottonuclei (relativi a sub-comparti di corrispondente superficie) purché stralciati da un piano plano-volumetrico unitario per tutto il nucleo e purché tale piano sia esplicitamente accettato con regolare atto di obbligo (e diventi quindi vincolante) anche per tutti gli altri proprietari compresi nell'ambito del comparto avente la superficie minima di 30 ha.

h) Le abitazioni (la cui altezza non potrà in nessun caso superare quella stabilita per la zona E<sub>1</sub>) saranno disposte nella maniera il più possibile raggruppata. Non sarà ammessa la costruzione di opere accessorie e di sistemazione esterna (muri di sostegno e di recinzione, sterri o riporti, sbancamenti e pavimentazioni) tali da modificare l'andamento naturale dei luoghi.

## **ART. 27 - ZONA F**

Comprende le parti del territorio e le zone destinate ad attrezzature, impianti e servizi di interesse generale.



Ai fini della formazione dei PP.PP. e dei piani di lottizzazione o plano-volumetrici da convenzionare dovranno essere riservate in ogni nuovo insediamento residenziale quantità minime di spazio destinato ad attrezzature, servizi ed impianti di interesse pubblico (oltre ai 9 mq. di aree verdi di cui al D.I. n. 1444 del 2-8-1968) nella seguente misura minima per ogni abitante insediato o da insediare:

**mq. 4,50 di aree per l'istruzione:** asili nido, scuole materne e scuole elementari.

**mq. 2 di aree per attrezzature di interesse comune:** religiose, culturali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altro.

**mq. 2,5 di aree per parcheggi:** (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 5 oltre agli spazi destinati alle sedi viarie.

Totale mq. 9 per abitante, oltre mq. 9 per aree verdi.

Per i nuovi insediamenti residenziali la cui densità fondiaria non superi 1 mc/mq., eventualmente ricadenti nelle sottozone C<sub>3</sub> e C<sub>4</sub>, le quantità minime di spazio (oltre ai 6 mq di aree verdi) saranno stabilite nelle seguenti misure minime per ogni abitante insediato o da insediare:

mq. 4 di aree per l'infanzia

mq. 2 di aree per parcheggi pubblici.

#### **ART. 28 - SOTTOZONA F<sub>1</sub>: SERVIZI LOCALI**

Comprende le aree destinate ai servizi locali di quartiere.

In esse troveranno sede i servizi che debbono essere contigui alle residenze e direttamente proporzionali alla popolazione dei singoli quartieri e precisamente:

- 1) Scuole materne e asili (S.A.), scuole elementari (S.E.) e medie inferiori (S.M.).
- 2) Centri di culto e relativi annessi (C.C.).
- 3) Mercati e centri commerciali locali (C.M.).
- 4) Centri locali destinati ad attività sociali, sanitarie assistenziali e amministrative (C.S.).

Indice fabbricabilità fondiario: 2 mc./mq.

#### **ART. 29 - SOTTOZONA F<sub>2</sub>: SERVIZI GENERALI**

Comprende le aree destinate ai servizi d'interesse generale pubblico.

- 1) Scuole superiori (S.S.)
- 2) Centri destinati ad attività culturali e ricreative (C.R.).
- 3) Complessi sanitari ed ospedalieri (C.H.).
- 4) Attrezzature ed impiantiannonari e tecnologici, Magazzini Generali (C.T.).
- 5) Centri amministrativi (C.A.).



- 6) Installazioni per trasporti e attività speciali (autoveicolari, ferroviarie, aereoportuali, telecomunicazioni, militari, cimiteriali, per la produzione di energia elettrica etc.) (I.T.).

Indice di fabbricabilità fondiario: 2,5 mc./mq.

#### **ART. 30 - ZONA G: VERDE PUBBLICO E SPORTIVO**

E' destinata alla creazione di parchi pubblici di interesse locale e cittadino e di zone verdi per attrezzature sportive.

In questa zona pertanto potranno essere previste costruzioni per impianti sportivi pubblici e attrezzature ricreative di uso pubblico in precario direttamente connesse con la funzione del parco e della sua godibilità.

Tali costruzioni non dovranno arrecare nessun pregiudizio alla continuità e al godimento e agibilità del parco da parte dei cittadini, né danneggiare le alberature esistenti ed avere comunque altezze limitate ad un solo piano e volumetria ridotta e in ogni caso non eccedente i mc. 0,10 su ogni mq. di area pertinente.

#### **ART. 31 - R<sub>1</sub> VINCOLO ARCHEOLOGICO**

Nessun intervento di edificazione o modificazione edilizia o fondiaria sarà ammesso all'interno delle aree di rispetto indicate dalle tavole del Piano ed in ogni caso ad una distanza minore di 30 metri da ogni monumento, rudere o altro elemento di interesse storico-archeologico, anche se non visibile o non indicato nelle tavole del piano e comunque in altro modo individuato o reperito.

Tutti gli interventi di edificazione o modificazione edilizia o fondiaria al di fuori delle aree di rispetto e ricadenti in lotti comprendenti monumenti, ruderi o altri reperti storico-archeologici ovvero in altre aree immediatamente contigue ai suddetti o adiacenti alle aree di rispetto, dovranno essere sottoposti all'approvazione delle competenti autorità del Ministero della P.I. In sede di esame dei progetti relativi ai suddetti interventi potranno essere prescritti limiti e vincoli particolari anche più restrittivi di quelli previsti dalla normativa delle relative zone.

In deroga ai limiti minimi di distanza sopra indicati e nei limiti di quanto sarà concesso dalle competenti autorità del Ministero della P.I. e dal Comune, potranno eventualmente essere autorizzati interventi di edificazione e modificazione edilizia o fondiaria anche all'interno delle aree di rispetto solo nel caso in cui accurate indagini, ricerche e documentazioni svolte sotto la responsabilità di esperti abbiano chiaramente individuato la forma e la natura dei reperti archeologici e dimostrato, a giudizio dei competenti organi del Ministero della P.I. e del Comune, la possibilità di attuare i suddetti interventi edilizi senza danneggiare o alterare il valore e la godibilità dei reperti stessi.

Norme Tecniche di Attuazione della Variante al P.R.G.

Sottozona " F2\* ": SANTO STEFANO TERME S.p.A.

Complesso Termale Integrato "S. Stefano Terme"



**VARIANTE alle NORME TECNICHE di ATTUAZIONE del P.R.G.**

Nella Variante allo strumento urbanistico vigente, l'area destinata al **Complesso Termale Integrato** si configura, all'interno dell'Art.27 delle attuali N.T.A. del vigente P.R.G., in Zona Omogenea "F" che comprende *"quelle parti del territorio destinate ad attrezzature , impianti e servizi di interesse generale"* da sottoporre a strumento di pianificazione urbanistica di specificazione, riferito all'interesse dell'area interessata, che individui altresì le quantità minime di spazio destinato a servizi di interesse pubblico. La Sottozona di appartenenza verrà indicata come **"F2<sup>\*</sup>"** con la denominazione di:

**Art. 29a - SOTTOZONA F2<sup>\*</sup>: SANTO STEFANO TERME S.P.A.**

**COMPLESSO TERMALE INTEGRATO " S.STEFANO TERME"**

che comprende l'area ad **organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva a prevalenza di naturalità da attuarsi mediante nuova edificazione destinata alla realizzazione del complesso termale integrato.**

**UTILIZZAZIONI COMPATIBILI:**

Riguardo agli edifici e ai manufatti, compresi *nell'area ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva a prevalenza di naturalità da attuarsi mediante nuova edificazione destinata al complesso termale integrato*, lo strumento di pianificazione urbanistica di specificazione può definire compatibili le seguenti utilizzazioni:

A) Strutture (sanitarie ed assistenziali) per trattamenti di salute, bellezza e benessere:

- Reparti termali per cure idropiniche-bagni-fanghi-inalazioni-nebulizzazioni-aerosol-massaggi semplici e subacqueei-trattamenti fisiochinesiterapici;
- Studi di consulenza medica specialistica;
- Reparti per servizi di dietologia e cure estetiche per la bellezza e la cura del corpo.

B) Strutture per Attività Turistico – Ricettive:

- alberghi, hotel, residenze turistico–alberghiere;
- Strutture culturali;
- Strutture associative;
- Strutture ricreative.
- Strutture congressuali

C) Manifatture limitate a:

- Artigianato di servizio.

D) Commercio al dettaglio limitato a:

- Esercizi commerciali al dettaglio;
- Servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al dettaglio;
- Pubblici esercizi;
- Esposizioni merceologiche.

E) Erogazioni dirette di servizi:

- Uffici aperti al pubblico;
- Uffici privati.

F) Attrezzature tecnologiche;

Lo strumento di pianificazione urbanistica di specificazione deve garantire che il peso percentuale delle utilizzazioni di cui alla lettera A) e B) sia assolutamente predominante.

***Sono ammessi:***

- alloggio, da destinare al personale di custodia in misura proporzionale alla consistenza delle attività insediate.
- servizi tecnici e laboratori di analisi dei materiali di ricerca e sperimentazione;
- Servizi Pertinenziali /Attività a servizio della struttura termale (aree massaggi, fangoterapia, idroterapia, inalazione etc.)

***Non sono ammesse opere che comportino:***

- cambio di destinazione d'uso;
- maggiore volumetria qualora gli standards urbanistici necessari non siano reperibili all'interno del perimetro del Piano.

Riguardo agli spazi scoperti pertinenziali agli edifici, si possono definire compatibili le seguenti utilizzazioni:

- Piscine di acqua dolce e di acqua termale;
- Padiglioni per ombreggiature;



- Giardini autonomi;
- Commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;
- Strutture ricreative per impianti per la pratica dello sport;
- Mobilità pedonale;
- Mobilità meccanizzata.

Riguardo all'area destinata a Verde Attrezzato, non interessata dagli edifici che costituiscono i Comparti B1 e B2, dagli spazi strettamente connessi alla fruizione della nuova edificazione, dalla viabilità e dai parcheggi, si possono definire compatibili:

- Strutture ed attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività previste;
- Piscine di acqua dolce e di acqua termale;
- Padiglioni per ombreggiature;
- Giardini autonomi;
- Commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;
- Strutture ricreative per impianti per la pratica dello sport;
- Mobilità pedonale;
- Mobilità meccanizzata.

L'Area Boscata esistente sarà destinata a Parco Termale a prevalente protezione naturalistica, dove predominante è la *conservazione* e la *valorizzazione* dell'ambiente naturale, anche con l'inserimento di percorsi e di punti di sosta attrezzati, e con la realizzazione di attrezzature mobili o amovibili finalizzate ad un migliore godimento della natura e alla pratica di attività libere.

Parallelamente al limite dell'Area Boscata, in prossimità della zona pianeggiante, in continuità con le ultime piantumazioni esistenti, è prevista una fascia boscata di nuova piantumazione volta a salvaguardare l'ambiente naturale interessato, rientrante nel Parco Termale; *si prescrive per essa il vincolo di inedificabilità assoluta*.

Nel Parco Termale sono ammissibili esclusivamente:

- interventi di rimboschimento;
- utilizzazione dell'area libera per funzioni ricreative, di svago, sportive e strettamente correlate alle attività esteto-terapeutiche svolte nella struttura termale principale;
- opere per il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico e flora – faunistico

- opere per la sistemazione e il riuso dei tracciati viari esistenti.
- volumi tecnici per la stazione di pompaggio;
- opere per la costruzione delle reti idriche e fognarie.

#### **CATEGORIE DI INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI**

***Sono ammessi tutti gli interventi indicati e dettagliatamente descritti nell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nelle Leggi Regionali e comunque secondo quanto previsto dalle norme vigenti in fase di esecuzione.***

#### **DISTANZE dalle STRADE**

In conformità di quanto stabilito dall'Art.33 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, *nell'ambito dei nuovi insediamenti ricadenti nelle zone omogenee C, D, E, F, le distanze minime dei fabbricati dalle strade destinate al traffico dei veicoli, per strade con larghezza compresa tra ml 7 e ml 15 ,sarà stabilita in ml 7,5.*

#### **UTILIZZAZIONE FASCE di RISPETTO STRADALE**

Nelle fasce di rispetto sono ammissibili:

- a) Strade a servizio dell'edificazione, che si sviluppa fuori della fascia di rispetto; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio di opere consentite in detta fascia;
- b) Reti idriche;
- c) Reti fognanti;
- d) Canalizzazioni irrigue;
- e) Metanodotti, gasdotti e simili;
- f) Sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- g) Cabine di distribuzione elettrica;
- h) Recinzioni e siepi, nel rispetto delle norme dettate dalle presenti N.T.A;
- i) Parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.

#### **AMBITO di RISPETTO delle STRUTTURE TERMALI**

Nell'ambito di rispetto delle strutture termali, volto alla tutela delle risorse idriche pregiate sotterranee, la realizzazione di strutture edilizie di base residenziali ed assimilabili è subordinata all'allacciamento alla pubblica fognatura dinamica, ove tale allacciamento non preesista.



Qualora l'insediamento non sia servito da pubblica fognatura dinamica, la realizzazione di quest'ultima è prioritaria rispetto alla realizzazione di qualsiasi opera interessante l'insediamento.

Dove e sino a quando l'insediamento non sia servito da pubblica fognatura dinamica, lo smaltimento dei reflui degli edifici è subordinato all'esistenza o alla realizzazione di un idoneo impianto di depurazione dei reflui, con scarico dell'effluente dell'impianto nella pubblica fognatura dinamica, ovvero in un corpo idrico superficiale a norma delle vigenti disposizioni di legge. Qualunque opera deve essere quindi subordinata all'esistenza o alla realizzazione di idonee opere di impermeabilizzazione della pavimentazione, e di raccolta dei liquidi, anche meteorici, di scolo, relativamente agli spazi, coperti e scoperti, suscettibili per l'uso a cui siano adibiti, di produrre scolo di liquidi inquinanti.

#### **Altezze degli edifici e distanze**

Deve essere rispettato quanto di seguito indicato:

- Altezza massima dei fabbricati di nuova edificazione: mt 16.00
- Distanza minima dei fabbricati di nuova edificazione dai confini:  
> e/o = ml 5.00
- Distanza minima dei fabbricati di nuova edificazione dalla viabilità  
esterna: > e/o = ml 7,50

#### **Vigenza delle presenti N.T.A.**

Le presenti N.T.A. si applicano all'interessa dell'ambito territoriale interessato, compreso nel perimetro dello strumento di pianificazione urbanistica di specificazione.

Hanno valore **normativo**:

- Il perimetro dell'area indicata nello strumento attuativo;
- I perimetri delle aree fondiarie (B1-B2)
- I tracciati generali della viabilità e le sagome d'ingombro delle sezioni stradali (1);
- Le cubature edificabili sui lotti fondiari (2);
- La destinazione d'uso degli edifici;

- L'altezza massima degli edifici;
- I confini dell'area destinata a parco.

(1) – La specificazione delle sezioni stradali interne e di connessione con la viabilità esterna al perimetro del piano verrà effettuata in sede di progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria.

(2) – In sede di attuazione è consentito il trasferimento di volumetrie da un comparto all'altro nella misura massima del 20% della somma delle cubature dei comparti interessati, nel rispetto del numero massimo dei piani consentiti, delle destinazioni d'uso e dei distacchi di norma.

**Hanno valore indicativo:**

- Forme e tracciato della viabilità privata interna;
- Le quote stradali, gli spazi pubblici e le indicazioni di ingressi carrabili, che possono essere modificate, per quanto necessario, in sede di progettazione esecutiva tenendo conto dell'andamento generale previsto dalle relative tavole;
- Le sagome di massimo ingombro (3);
- Le quote d'imposta dei piani terra dei singoli fabbricati che, dipendendo anch'esse dalle quote definitive delle livellette stradali, potranno subire delle variazioni, facendo salvi i criteri dell'impostazione generale, fermo restando la facoltà di sopraelevare sino a ml 0,50 il calpestio del piano terra abitabile;
- La distribuzione interna della superficie a destinazione ricettiva;
- Le proposte di rimodellamento del terreno.
- La sistemazione degli spazi pubblici attrezzati relativi al verde ed ai parcheggi;

(3) All'interno delle sagome di massimo ingombro deve essere contenuta tutta la volumetria da edificare, con la sola eccezione degli sbalzi (tetti, balconi, cornicioni, ecc.) per una sporgenza massima consentita di 1,5 ml.

Le presenti N.T.A. rappresentano integrazione delle N.T.A. del P.R.G. vigente e, ove in contrasto con esso, ne costituiscono variante.