



IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE
ALLEGATO N. 22 AL D.D.G.
000175 07 APR. 2010
REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE
DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA

COMUNE DI MAZZARRA' S. ANDREA

PROVINCIA DI MESSINA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

REVISIONE GENERALE

ZONIZZAZIONE, REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME DI ATTUAZIONE

Ex art. 3, comma 3, L.R. n. 15 del 30/04/1991

Art. 3 Decreto A.R.T.A. del 17/05/1979 - G.U.R.S. N. 24 del 02/06/1979

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

I Tecnici:

Arch. Carmelo Pantè

Collaboratore: Antonino Gambadoro

Ing. Luigi Calcagno

Il Resp. del Procedimento

Geom Roberto Ravidà

Data:



Il Sindaco

Dott. Carmelo Navarra

Per il Consiglio Comunale

Il Commissario Regionale
Dott. Ganci Girolamo

ALLEGATO ALLA DELIBERA DEL
COMMISSARIO STRAORDINARIO

000212 16 DIC. 2009



VISTO:
CON RIFERIMENTO AL PROPRIO VOTO
000212 16 DIC. 2009
REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE
CONSIGLIO REGIONALE DELL'URBANISTICA

INDICE

TITOLO I°

Disposizioni generali

CAPITOLO I°:

La variante al Piano Regolatore Generale

Art. 1 – Finalità delle norme ed elaborati del Piano Regolatore Generale	pag.5
Art. 2 – Trasformazione urbanistica ed edilizia	pag.6

CAPITOLO II°

Definizioni, indicazioni e significanti contenuti nella variante

Art. 3 - Definizioni	pag.7
Art. 4 - Manutenzione ordinaria	pag.8
Art. 5 - Manutenzione straordinaria	pag.9
Art. 6 - Restauro e risanamento conservativo	pag.12
Art. 7 - Ristrutturazione edilizia	pag.15
Art. 8 - Ristrutturazione urbanistica	pag.15
Art. 9 - Planovolumetrico	pag.16

CAPITOLO III°

Indicazioni, parametri e destinazioni

Art. 10 - Parametri urbanistici ed edilizi	pag.17
Art. 11 - Opere interne	pag.23
Art. 12 – Demolizione	pag.24
Art. 13 - Costruzioni precarie	pag.24
Art. 14 - Nuova edificazione	pag.24
Art. 15 - Destinazione d'uso	pag.25
Art. 16 - Attrezzatura ed uso del territorio	pag.25

TITOLO II°

Attuazione del Piano Regolatore Generale

CAPITOLO IV°: Strumenti di attuazione

Art.17 - Attuazione programmata del Piano Regolatore Generale	pag. 27
Art.18 - Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.)	pag. 27
Art.19 - Contenuti dei Piani Urbanistici Esecutivi	pag. 27

CAPITOLO V°: Lottizzazione di terreno a scopo edilizio

Art. 20 - Significato di lottizzazione	pag. 30
Art. 21 - Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate	pag. 31
Art. 22 - Redazione dei progetti di Lottizzazione	pag. 31
Art. 23 - Domanda di Lottizzazione e documenti da allegare	pag. 31
Art. 24 - Contenuto delle convenzioni	pag. 33
Art. 25 - Procedura per l'autorizzazione e sua validità	pag. 34
Art. 26 - Opere di urbanizzazione ed oneri a carico dei lottizzanti	pag. 34
Art. 27 - Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni	pag. 35
Art. 28 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione	pag. 35
Art. 29 - Tempi di attuazione della convenzione	pag. 36
Art. 30 - Penalità per inadempienze: Svincoli della cauzione	pag. 36
Art. 31 - Compilazione d'ufficio dei progetti di Lottizzazione a scopo edilizio	pag. 37
Art. 32 - Opere di urbanizzazione	pag. 38
Art. 33 - Oneri di urbanizzazione	pag. 39
Art. 34 - Dotazione di parcheggi privati	pag. 39
Art. 35 - Intervento edilizio diretto e lotti interclusi	pag. 40
Art. 36 - Concessione Edilizia	pag. 41
Art. 37 - Convenzione che accompagna la concessione edilizia	pag. 41
Art. 38 - Prescrizioni particolari per le zone residenziali soggette a Piano Esecutivo	pag. 42

Art. 39 - Prescrizioni particolari sullo studio geologico tecnico preventivo alla edificazione	pag. 43
---	---------

TITOLO III"

Disciplina delle singole zone

CAPITOLO VI": Articolazione in zone del territorio comunale

Art. 40 - Elenco delle zone	pag. 44
Art. 41 - Destinazioni di zona	pag. 46

CAPITOLO VII": Zone "A" - "B" - "C" - "D" - "E" - "F"

Art. 42 – Definizione	pag. 48
Art. 43 – Zona A1: Immobili di interesse storico, monumentale, religioso	pag. 51
Art. 44 - Zona A2:	pag. 52
Art. 45 – Zona B1: di completamento urbano	pag. 52
Art. 46 – Zona B2: di completamento	pag. 52
Art. 47 – Zona B3: zona mista, direzionale, commerciale e residenziale	pag. 53
Art. 48 - Zona B5: satura urbana	pag. 53
Art. 49 - Zona C1: Turistico - Ricettive – Sportive	pag. 54
Art. 50 – Zona C2: Piano di Zona	pag. 55
Art. 51 – Zona C3: attuate o in corso di attuazione	pag. 55
Art. 52 – Zona D:	pag. 56
Art. 53 - Zona D2: Nuovo impianto e completamento	pag. 57
Art. 54 - Zona D3: Nuovo impianto artigianali e commerciali	pag. 57
Art. 55 - Zona D4: Aree ricadenti all'interno della perimetrazione del Consorzio ASI	pag. 58
Art. 56 – Zona E1: agricole	pag. 58
Art. 57 – Zona E2: verde ambientale	pag. 60
Art. 58 - Zona F: Servizi territoriali di progetto	pag. 60
Art. 59 – Zona SP:	pag. 61

CAPITOLO VIII":Zone "H" ed "I" - Ferroviarie vincolate

Art. 60 - Zona H: Ferrovie - Parco ferroviario	pag. 63
Art. 61 - Zona I: di rispetto stradale, cimiteriale e impianti tecnologici	pag. 63
Art. 62 - Zona di vincolo idrogeologico	pag. 64

TITOLO IV"

Norme finali e transitorie

Art. 63 - Deroga	pag. 65
Art. 64 - Salvaguardia del verde e delle alberature	pag. 65
Art. 65 - Norme transitorie per le zone "B1" e "B2"	pag. 66
Art. 66 - Attività commerciali	pag. 66

TITOLO I°
Disposizioni generali

CAPITOLO I°

La variante al Piano Regolatore Generale

ART. 1

Finalità delle norme ed elaborati della variante al Piano Regolatore Generale

Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

Gli elementi costitutivi del piano sono composti dagli elaborati adottati dal Comune e/o modificati in seguito all'adozione, e approvati dall'A.R.T.A.; più in particolare:

TAV. A

-- Inquadramento territoriale - scala 1:25.000.

TAV. AI

-- Quadro d'unione dell'azzoneamento e vincoli - scala 1:10.000.

TAV. A2₁- A2₂- A2₃- A2₄- A2₅

-- Stato di fatto - scala 1:2.000.

TAV. A3, A3₂, A3₃, A3₄, A3₅

-- Stato di fatto attrezzature e servizi pubblici - scala 1 :2.000.

TAV. BI- B2- B3- B4- B5

-- Viabilità - scala 1:2000.

TAV. C1- C2- C3- C4- C5

-- Azzoneamento- scala 1:2000.

Del P.R.G. fanno inoltre parte integrante le relazioni, gli elenchi delle ditte, gli elaborati grafici (1:2.000, 1:1000, 1:200). i progetti di massima e le Norme Tecniche di Attuazione costituenti

il Piano Particolareggiato.

ART. 2

Trasformazione urbanistica edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G. e dai Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) partecipa agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio, da parte del Sindaco, di Concessione o autorizzazione, ai sensi della legislazione vigente o a preventiva denuncia di inizio attività come per legge

Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria, così come indicate dall'art. 21 della Legge Regionale n. 71/78, manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

CAPITOLO II°

ART.3

Definizioni

A) - Per costruzione si intende:

- qualsiasi opera edilizia stabile emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;

- qualsiasi manufatto che indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

B) - Fronte:

- Per fronte di una costruzione s'intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

C) - Ricostruzione:

- Per ricostruzione s'intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa demolita.

D) - Ampliamento:

- Per ampliamento s'intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di un volume o spazio supplementare.

E) - Sopraelevazione:

- Per sopraelevazione s'intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente anche senza aumento delle unità abitative complessive.

ART. 4

Manutenzione ordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla Legge n. 1083/39 e dalla Legge n° 1497/39 e nel rispetto della legge regionale n° 71/78, si intende per .:

- manutenzione ordinaria qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici già esistenti.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria quelli:

a) - relativi alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti delle controsoffittature (non portanti), degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate, quale la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura ecc., senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.) senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- tinteggiatura e sostituzione di parte o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc. ;
- sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti: sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane, riparazione o rinnovo della impermeabilizzazione delle coperture piane.

b) - relativi agli impianti tecnologici:

- riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale ecc..

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

E' assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della legislazione vigente, l'installazione di impianti solari e di pompe a calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi.

Detta installazione è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e quindi non è soggetta ad alcuna autorizzazione specifica.

La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria avviene sotto la responsabilità del Committente.

ART. 5

Manutenzione straordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla Legge 1089/39 e dalla Legge

1497/39 nel rispetto dell'art. 20/b della legge regionale n°71/78.

Per manutenzione straordinaria si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportano modifiche delle destinazioni d'uso; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione straordinaria:

a) - Lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzatura e varie:

- rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;
- rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso dalle acque piovane.

b) - Opere tese a restituire all'originaria funzione statica ai singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento e la loro sostituzione:

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi:
- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;
- consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;
- ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.

c) - Lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari:

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
- realizzazione di nuovi locali per servizi igienici, nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale.

È comunque esclusa, dagli interventi di manutenzione straordinaria, qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe e delle pendenze delle coperture, nonché qualsiasi modifica della destinazione d'uso.

E' consentita nel caso di necessità di tipo statico strutturale, la realizzazione di cordoli

perimetrali in cemento armato o staffature in ferro, semprechè non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse.

Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardano impianti, opere, installazioni relative alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:

- cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
- sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- sistemi di pesatura;
- garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
- passerelle a sostegno di tubazioni purchè interne ai piazzali di pertinenza dell'azienda;
- vasche di trattamento e di decantazione;
- attrezzature per carico e scarico merci, nastri trasportatori elevatori e simili;
- impianti di depurazione delle acque.

Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione di:

- impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa;
- impianti di smaltimento dei rifiuti organici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti all'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori previsti al successivo art. 38.

Nel caso di immobili soggetti a vincolo in base alle vigenti disposizioni in materia di tutela e conservazione del patrimonio storico, artistico e documentario o in materia di tutela paesaggistica l'autorizzazione deve essere esplicita.

Altre opere per le quali è prescritta l'autorizzazione

È prescritta l'autorizzazione, ai sensi del successivo art. 38 per le seguenti opere:

- la realizzazione di cancelli e recinzioni, se di altezza superiore a m.3,00;
- la realizzazione di muri di cinta e/o sostegno, purché non superino l'altezza di m.2.00, nelle aree edificate;

- l'apposizione di insegne, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici recanti indicazioni a carattere privato, ai sensi del Regolamento Edilizio vigente;
- la posa in opera di tende, qualora aggettino su spazi pubblici o aperti al pubblico transito;
- la realizzazione di depositi di materiale e la esposizione di merci a cielo libero con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito dei terreni di pertinenza di impianti produttivi;
- l'escavazione di pozzi e le strutture ad essi connesse;
- la costruzione di strade interpoderali e/o vicinali;
- rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
- le opere esterne necessarie per adeguare gli esercizi pubblici esistenti alle norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche;
- i chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti, ecc.) prefabbricati, purchè ricadenti al di fuori delle zone omogenee "A" laddove è prevista la concessione.

ART. 6

Restauro e risanamento conservativo

Per restauro e risanamento conservativo si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un'insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

Tale categoria si distingue in:

a) -Restauro:

L'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo o risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche.

Tale tipo di interventi, volti alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico-culturale, deve salvaguardare le peculiari connotazioni, emergenti dalle analisi dei beni culturali e ambientali, nonchè dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

Detti interventi comprendono:

1) il ripristino delle parti alterate quali:

- il ripristino dei fronti esterni ed interni, in essi non possono essere praticate nuove

aperture, il ripristino di aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci;

- il ripristino degli ambienti interni;
- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo organizzativo originario, qualora documentato;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni.

2) - il consolidamento, con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai a volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale se di pregio.

3) - la eliminazione delle superfetazioni.

4) - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

b) - Risanamento conservativo:

Quando l'intervento riguardi edifici privi di intrinseco valore storico artistico o documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni ambientali culturali dello strumento urbanistico attuativo, o comunque ritenuti meritevoli di conservazione.

Tale tipo di intervento, volto alla conservazione ed all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri storico-artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi, emergenti dalle analisi dei beni culturali, anche se svolte in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo nonchè dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusioni di tipi preesistenti) sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendono:

1) - La valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni, le parziali modifiche degli stessi sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;

- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di

documentata importanza;

2) - La conservazione od il ripristino:

- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo organizzativo originale;
- degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;
- del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, o quanto meno dei rapporti tra unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

3) - Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia esterne che interne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto.

4) - La modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento, orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, ai fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;

5) - La eliminazione delle superfetazioni;

6) - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesta dall'esigenza dell'uso.

ART. 7

Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.20 della legge regionale n° 71/78 sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso del precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali e rifacimento dell'interno, anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali; la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purchè ne risulti, un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva delle aperture nei fronti del contesto edilizio urbano in cui l'edificio si inserisce.

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:

- la modifica dell'impianto strutturale esistente;

- la modifica della tipologia della copertura;
- la modifica della posizione dei livelli dei solai;
- la modifica delle forature esterne e o l'inserimento di nuovi balconi, prospettanti su pubbliche vie o piazze;
- i lavori di demolizione con ricostruzione di parti di modesta entità in relazione alla consistenza dell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla concessione edilizia.

ART.8

Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri planovolumetrici specificati dal P.R.G. o dai successivi P.U.E.

Per ogni 100 mq di superficie utile, netta, abitabile, è inoltre prescritta la dotazione di n° 2 nuovi posti macchina.

ART. 9

Planovolumetrico

Per planivolumetrico si intende l'elaborato tecnico, di noma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G., nel quale sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici.

Esso non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni. Soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a porzioni di territorio che si presume siano costruite in diverse fasce temporali, infatti, è opportuno che il planovolumetrico venga formulato in maniera flessibile e tale da fornire indicazioni utili per forme e volumetrie edilizie di nuova realizzazione.

In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente un "planovolumetrico di base" esemplificativo.

Quest'ultimo, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

CAPITOLO III°

Indicazioni, parametri e destinazioni

ART.10

Parametri urbanistici ed edilizi

1) - Superficie territoriale (mq)

Per superficie territoriale si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente o prevista all'esterno dell'area oggetto di piano particolareggiato.

2) - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Per indice di fabbricabilità territoriale si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3) - Superficie minima di intervento (mq)

Per superficie minima di intervento si intende quella, generalmente indicata nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre ed attuare un intervento urbanistico esecutivo.

4) - Superficie fondiaria (mq)

Per superficie fondiaria in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizia diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto dalle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

5) - Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

6) - Superficie minima del lotto (mq)

La superficie minima del lotto si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

7) - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare alle opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona dalle norme dello strumento urbanistico generale.

8) - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

9) - Superficie lorda (S.L)

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, centrali tecnologiche) con esclusione:

- a)- dei porticati, androni e gallerie di uso pubblico, di altezza minima di m 3.50 (per destinazione di piano o per atto pubblico registrato);
- b)- dei balconi e terrazze scoperte, dei balconi e terrazze coperte e delle logge purchè di profondità non superiore a m. 1,50 misurata dal filo esterno della fronte;
- c)- dei sottotetti in genere, se raggiungibili da scale, per la parte non abitabile, ossia con altezza utile inferiore a m 2,50;
- d)- dei locali necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie, serbatoi, autoclavi e simili);
- e)- dei piani in elevazione, purchè di altezza utile non superiore a m 2,60, destinati a parcheggio di uso pubblico, o a parcheggi privati asserviti alle unità immobiliari o ad autorimesse individuali.
La destinazione dovrà essere definita con atto pubblico registrato, da presentare prima del rilascio della licenza di abitabilità o di agibilità.
- f)- dei piani che siano interrati per almeno il 50% della superficie laterale, purchè adibiti a parcheggi, autorimesse, cantine, servizi tecnici, depositi e, limitatamente agli edifici pubblici, a biblioteche ed archivi.
- g)- dei vani scala ed ascensori se accessibili ai portatori di handicap ai sensi della Legge 9/1/1989, n°13 e D.M. 14/6/1989, n° 236.

10) - Superficie coperta (S.C.)

Misura l'area risultante della proiezione - su un piano orizzontale - delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie, le pensiline.

Sono esclusi di solito dal computo dell'area coperta:

- 1)- i balconi aperti sporgenti sino a m. 1.20;
- 2)- i cornicioni e le gronde di sporgenza normale (ad. Es. sino a m. 0,70);
- 3)- le pensile d'ingresso, se non superano i 6 mq. di superficie; le parti di edificio completamente sotterranee.

11) - Superficie destinata a servizi pubblici, nelle aree di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica in aggiunta alle aree destinate alla viabilità (Sp).

12) - Rapporto di copertura = Sc/Sf il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

13) - Altezza dei fronti (Hf)

Ai fini della determinazione delle distanze tra fabbricati e tra questi dai confini di proprietà o di zona, l'altezza dei fronti degli edifici indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla differenza tra la quota del marciapiede (per fronti a filo strada) o del piano naturale di campagna (per fronti sui distacchi) e l'estradosso dell'ultimo solaio nel caso di coperture piane.

Nel caso che il piano naturale di campagna sia inclinato ovvero presenta livelli diversi, il piano di posa è da rapportare alla media, eventualmente ponderata, delle misure dei vari punti del perimetro esterno della costruzione.

Quando le suddette linee non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari, o triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà superare del 20%, nè di m. 2,00, l'altezza massima consentita. Tale maggiore altezza è consentita per tutto il fronte della parete contigua alle suddette pareti.

Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda, intesa come linea d'intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda semprechè l'inclinazione delle falde non superi il 35% e/o il colmo non ecceda l'altezza di m. 3.20.

Qualora l'inclinazione delle falde superi il 35% e/o il colmo superi l'altezza massima di m. 3,20, la stessa va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda e il colmo.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- l'eventuale parapetto che, nel caso di coperture piane praticabili non può superare l'altezza di m. 1,20;
- i muri tagliafuoco, ove previsti, purchè di altezza non superiore ai minimi prefissati dalle norme antincendio;
- i muri di impedimento delle servitù di affaccio a confine e i volumi tecnici, limitatamente ai minimi prescritti, purchè non superino i m. 3,40 dallo estradosso dell'ultimo solaio orizzontale.

Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la struttura dell'edificio.

14) - Altezza massima del fabbricato (Hm)

E' l'altezza massima tra quella delle varie fronti (Hf).

Sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici e strutture similari.

Nel caso di suolo sistemato a gradoni, il calcolo dell'altezza massima va riferito alla parte di fronte soprastante ogni singolo gradone.

15) - Superficie utile abitabile (Su)

Per superficie utile abitabile s'intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

16) - Superficie non residenziale (mq)

Per superficie non residenziale si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Tali superfici riguardano:

- a) – cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- b) - autorimesse singole o collettive;
- c) - androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- d) - logge e balconi.

17) - Superficie complessiva (mq)

Per superficie complessiva si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale.

La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio.

18) - Volume di un edificio (mc)

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificativa, va computato sommando il prodotto della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato; salvo che il volume seminterrato sia destinato a residenze.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico, con altezza non superiore a m. 3.50, le logge aperte, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra-corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Restano escluse dalla volumetria del fabbricato, le tettoie a piano terra libere su tre lati ad unica falda con pendenza max del 35%, profondità non superiore a 3,50 mt, altezza alla gronda max 2,40 mt; e con estensione su non oltre il 35% del perimetro del fabbricato.

Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili.

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetto e i volumi tecnici, deve essere trascritto, prima del rilascio della concessione regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura e di differente uso degli stessi, rispetto quello per cui sono stati autorizzati.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse mentre nelle chiusure di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

Ove la destinazione d'uso lo consenta, qualora vengano previste altezze nette superiori a ml. 2,70, per i locali a destinazione commerciale o per attività di interesse pubblico la differenza di volume aggiuntivo oltre tale altezza di ml. 2,70 e fino a quella minima richiesta per esse attività, non è compresa fra i volumi realizzabili e l'altezza max può essere incrementata fino al raggiungimento delle altezze nette minime prescritte.

19) - Distanze

Le distanze si misurano in orizzontale e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio.

Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purchè il loro aggetto non ecceda i m. 2.00.

Le distanze previste all'interno di ciascuna zona e le costruzioni e i confini dei lotti devono

essere rispettate anche tra le costruzioni e la linea che separa zone disomogenee a meno che non sussista accorpamento di volumi in un unico organismo edilizio.

Fra le pareti finestrate e le pareti degli edifici antistanti il distacco dai confini, è regolato dall'art. 9 del D.M. 2/4/1968, n°1444.

Tra pareti cieche il distacco non può essere inferiore a m 5.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici di altezza non superiore a due piani che siano realizzati a completamento di allineamenti stradali preesistenti, comunque nel rispetto delle norme sismiche vigenti.

20) - Distacco dai confini:

- pareti finestrate, non inferiore alla metà delle distanze minime che il D.M. 2/4/1988, n° 1444 prescrive per le fronti degli edifici e comunque non inferiore a m. 5.00.

21) - Pareti cieche:

- non inferiore a m 5.00 oppure in aderenza (a meno dei giunti tecnici).

Sono consentite deroghe per la realizzazione di sopraelevazioni negli isolati e/o comparti, anche prospettanti su cortile.

Non è consentita la realizzazione di volumi aggettanti rispetto alle fronti sottostanti.

L'edificazione lungo le strade interne del centro abitato e negli insediamenti previsti dal P.R.G., avverrà, di norma, lungo gli allineamenti indicati nel piano e con i minimi distacchi dal ciglio stradale.

L'osservanza dei minimi distacchi dal ciglio stradale, non pregiudica, per altro, l'obbligo di eventuali maggiori distanziamenti dovute al rispetto delle distanze minime da eventuali edifici fronteggianti sul lato opposto della strada.

Il ciglio stradale è la linea limite della sede o piattaforma stradale, comprendenti le sedi viabili (veicolari e pedonali), ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Ad integrazione del comma precedente, è consentita l'edificazione in arretramento dall'allineamento stradale, quando ciò si renda necessario per il rispetto della distanza minima da eventuali fabbricati fronteggianti sul lato opposto della strada e quando è prescritto dalle indicazioni di zonizzazione.

L'arretramento della costruzione dall'allineamento stradale è consentito ove la larghezza dello spazio antistante non consente di sviluppare l'altezza massima concessa dalle prescrizioni di zona.

Nella zona dove è ammessa l'edificazione in serie e ove, per effetto dell'arretramento,

rimangono scoperti frontespizi o testate di edifici è fatto obbligo, ai rispettivi proprietari, di curare i risvolti architettonici delle facciate.

ART. 11

Opere interne

Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone 'A' di cui al D.M. 2/4/1968, n°1444, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti o di parti di esse.

Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né di modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande con strutture vetrate a giorno precarie.

Nei casi di cui al comma precedente, 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza, dal R.E. e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano, nel caso di immobili vincolanti ai sensi delle Leggi 1/6/1939, n° 1089 e 29/6/1939, n° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 12

Demolizione

L'intervento di demolizione è soggetto ad autorizzazione, ai sensi del successivo art. 41 tranne i casi consentiti o previsti al successivo art. 42 che sono soggetti a concessione edilizia.

ART 13

Costruzioni precarie

Non sono subordinate alla autorizzazione del Sindaco le costruzioni precarie necessarie

per cantieri finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite.

ART. 14

Nuova edificazione

L'intervento consiste nella realizzazione di qualsiasi opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo, che sia in qualsiasi modo abitabile o agibile ed utilizzabile ed inoltre dei muri di altezza non inferiore a m 3,00, salvi gli interventi di cui al precedente art. 7 e quelli di cui all'art. 5 della legge regionale n.° 37/85.

L'intervento di nuova edificazione è soggetto, di norma, a concessione, ai sensi dell'art. 26 delle presenti norme o a comunicazione di inizio attività (DIA) da far pervenire all' U.T.C. almeno 30 giorni prima della data prevista di inizio dei lavori il tutto nel rispetto e per l'applicazione delle norme di cui al T.U sull'edilizia per le parti applicabili nella Regione Siciliana.

ART. 15

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse negli immobili progettati e costruiti sono indicate dalla disciplina relativa alle singole zone, nel rispetto degli standards per parcheggi di cui all'art. 34.

Nel rispetto della disciplina suddetta è sempre ammessa la loro variazione, con l'osservanza delle procedure di cui all'art. 10 della legge regionale n.° 37/85.

Il cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale e/o direzionale, sarà valutato caso per caso in base alle diverse destinazioni urbanistiche delle aree interessate; la relativa dotazione di spazi a parcheggio, sarà valutata in base alla superficie degli immobili dei quali si chiede il cambio di destinazione d'uso. Per cambi di destinazione d'uso, in commerciale e/o direzionale, di locali aventi superfici non superiori a 100 mq si farà riferimento alle zone residenziali; per locali aventi superfici superiore ai 100 mq si farà riferimento alle zone commerciali, secondo quanto previsto al successivo art. 34.

ART. 16

Attrezzatura ad uso del territorio

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono volti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed altre opere pubbliche o di interesse generale di carattere infrastrutturale.

In particolare rientrano fra tali interventi la realizzazione delle reti stradali e tecnologiche in genere, delle opere di presidio civile per la sicurezza del territorio nonchè gli impianti tecnici e relativi accessori destinati alle trasmissioni di telefonia e radio-televisive e per trasporto di energia.

Sono interventi di uso del territorio quelli volti al prelievo di acqua dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiale, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo, ed altresì quelli volti alla difesa del suolo e delle risorse idriche arboree e faunistiche a alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Anche gli interventi di attrezzatura ed uso del suolo sono soggetti a concessione od autorizzazione nel rispetto delle N.A. e delle previsioni della variante al P.R.G..

TITOLO II°

Attuazione del Piano Regolatore Generale

CAPITOLO IV°

Strumenti di attuazione

ART. 17

Attuazione programmata del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale si attua attraverso i Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) previsti dalle vigenti leggi urbanistiche nazionali e regionali, ed attraverso interventi edilizi diretti.

ART. 18

Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.)

I Piani Urbanistici Esecutivi sono i seguenti:

- a) - Programmi costruttivi, ai sensi della L. n°167/72, di interesse pubblico o cooperativo;
- b) - Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica;
- c) - Piani di Lottizzazione di iniziativa privata;
- d) - Piani di Insediamenti Produttivi (P.I.P.) piani di intervento per iniziative produttive di proposta pubblica, privata o di interesse misto.

ART. 19

Contenuti dei Piani Urbanistici Esecutivi

I progetti dei P.U.E. di cui al precedente art. 18 devono contenere i seguenti elaborati:

- a) - planimetria delle previsioni del Piano Regolatore Generale a scala 1:4.000 relativa alle zone oggetto del Piano Particolareggiato, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le parti del Piano stesso;
- b) - planimetria del Piano Particolareggiato a scala 1:2.000 disegnata sulla mappa catastale, dalla quale si possano rilevare i seguenti elementi:

- le strade carrabili e pedonali ed altri spazi riservati alla viabilità (sosta e parcheggio), con precisazione degli allineamenti e delle principali quote in rosso (altimetria di progetto):

- gli spazi riservati ad edifici ed impianti pubblici esistenti e di programma (uffici pubblici, chiese, scuole, mercati, caserme, impianti sportivi, giardini pubblici, edifici di carattere ricreativo culturale, edifici di assistenza e di cura, bagni pubblici, case di pena, con la precisa delimitazione e destinazione di ciascuno di essi);

- gli edifici destinati a demolizione, ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;

- i beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli o particolari servitù (edifici monumentali, zone archeologiche, giardini e parchi privati, zone di rispetto assoluto o parziale ecc.), con la precisa individuazione di ciascuno di essi;

- la suddivisione delle aree fabbricabili in isolati, lo schema planivolumetrico degli edifici previsti e la eventuale indicazione di immobili da ricostruire in unità edilizie;

c) - norme tecniche di attuazione ed eventuali prescrizioni speciali;

d) - grafici in una scala non inferiore a 1:200 indicanti:

- profili regolatori (altimetrici) dell'edilizia lungo le vie principali e le piazze;

- i tipi di alberatura da adottare in determinate località;

e) - la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del Piano;

f) - i progetti di massima, a scala opportuna, della rete fognante, idrica, telefonica, del gas ove esista, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;

g) - Piano Particellare di esproprio ed elenchi degli immobili da espropriare;

h) - quant'altro occorra per consentire la corretta e completa interpretazione del Piano;

i) - relazione illustrativa dei criteri di impostazione del Piano, delle esigenze che lo determinano e della gradualità secondo la quale si prevede di sviluppare sia le opere che gli interventi consentiti dalle leggi urbanistiche per l'attuazione del Piano;

l) - planimetria alla scala 1/2.000 contenente la visualizzazione delle opposizioni ed osservazioni corredata dalla relazione con le proposte del progettista in merito alle opposizioni ed osservazioni stesse.

CAPITOLO V°

Lottizzazioni di terreno a scopo edilizio

ART.20

Significato di lottizzazione

Sono lottizzazioni di terreno:

- a) - le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedono la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per la necessità dell'insediamento;
- b) - le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in Piani Particolareggiati di esecuzione nè in Piani di Zona, da destinare all'edilizia economica e popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;
- c) - i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;
- d) - qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- e) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in Piani Particolareggiati nè in Piani di Zona da destinare all'edilizia economica e popolare;
- f) - l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di sistemi unitari opere di urbanizzazione tecnica strettamente necessari alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente realizzati.

In sede di rilascio di singola concessione, l'Amministrazione Comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia collegata a precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione a una lottizzazione di fatto.

ART. 21

Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, e non possono essere stipulati, nè trascritti nei pubblici registri immobiliari, ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

ART. 22

Redazione dei progetti di lottizzazione

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti agli Albi Professionali, nonchè ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti abilitati ad essi affiancati.

ART. 23

Domanda di lottizzazione e documenti da allegare

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dall'eventuale Programma Pluriennale di Attuazione, devono presentare al Sindaco progetti di Piani Esecutivi Convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreno a scopo edilizio devono essere allegati, di norma, i seguenti documenti:

A) - Il progetto, in sei copie, composto dai seguenti elaborati tecnici:

1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte;
- la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
- la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
- i tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità.

2) la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del Piano di Lottizzazione, estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del Piano stesso;

3) la planimetria del Piano di Lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote piano altimetriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltrechè delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
- gli edifici e gli impianti esistenti in progetto;
- le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi tra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
- l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;

4) Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

5) Il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con l'indicazione delle tipologie edilizie;

6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal Piano di Lottizzazione ed estratto autentico, in scala 1/2.000 o 1/1.000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;

7) le norme specifiche di attuazione del Piano di lottizzazione;

8) la planimetria del Piano di Lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

B) - Lo schema di convenzione che deve essere stipulata tra il Comune ed il proprietario o i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto notorio nel quale dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

ART. 24

Contenuto delle convenzioni

I Piani di Lottizzazione sono corredati da apposita convenzione, redatta ai sensi delle vigenti disposizioni.

In particolare la convenzione deve indicare:

- le caratteristiche del piano preposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive delle superfici ad uso privato e ad uso pubblico);
- le opere di urbanizzazione primaria, con la destinazione di massima delle opere da eseguirsi e dei tempi di realizzazione;
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria in relazione all'entità degli insediamenti, secondo quanto stabilito dalle tabelle regionali;
- il periodo di validità del Piano, non superiore a dieci anni e i tempi di attuazione;
- le garanzie finanziarie nella misura del 30% (trenta per cento) del costo delle opere, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici.

La convenzione di lottizzazione è approvata dal Consiglio Comunale, con deliberazione di autorizzazione alla lottizzazione. I lottizzanti possono prevedere e l'Amministrazione Comunale, ove lo ritenga necessario, ha facoltà di accettare o far prevedere, ai piani terra degli edifici, adeguate superfici destinate a negozi di prima necessità o ad attrezzature a gestione privata ma di interesse collettivo (ambulatori, palestre, ecc.).

ART. 25

Procedure per l'autorizzazione e sua validità

Il Consiglio comunale, previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico comunale, della Commissione Urbanistico e/o Edilizia, dell'acquisizione dei pareri della Soprintendenza e dell'Ufficio del Genio Civile competenti per territorio (se dovuti), entro 90 (novanta) giorni dalla presentazione del progetto di Piano di Lottizzazione, approva, con delibera, il progetto e lo schema

di convenzione. La delibera suddetta diventa esecutiva dopo l'approvazione dell'Organo di controllo. Ottenuto, ai sensi della legislazione vigente il nulla-osta alla lottizzazione, il Sindaco procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione che va trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari medesimi. Successivamente il Sindaco rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

ART.26

Opere di urbanizzazione ed oneri a carico dei lottizzanti

Ai proprietari dei terreni lottizzati, viene prescritto l'obbligo della cessione gratuita di tutte le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria. Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle relative alla realizzazione delle strade residenziali, alla sistemazione degli spazi di sosta o di parcheggio, alla sistemazione per verde attrezzato, alla realizzazione delle fognature, della rete idrica, della rete telefonica e della rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, ove esista, e della pubblica illuminazione. Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle relative alla realizzazione delle attrezzature scolastiche e comunitarie, nonché quelle inerenti alla sistemazione degli spazi destinati al verde ed alle attrezzature sportive. Nel caso in cui le aree per le opere di urbanizzazione secondarie siano previste dallo strumento urbanistico generale, in sede propria, e ricadono al di fuori della lottizzazione, esse si possono monetizzare computandoli in rapporto agli abitanti da insediare e, valutandole sulla base di quanto prescritto dall'art. 14 della L 28/01/1977, n°10.

Le opere di urbanizzazione primaria in precedenza precisate vengono realizzate, a cura e spese del lottizzante ed in conformità alle prescrizioni comunali, è altresì gratuita la cessione delle stesse al Comune.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per le opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

ART. 27

Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni

Per la domanda ed il rilascio di concessioni per l'edificazione, nell'ambito della lottizzazione autorizzata si seguono le disposizioni contenute nelle presenti Norme e nel Regolamento Edilizio.

E' prescritta la corresponsione al Comune, all'atto del rilascio della concessione per i fabbricati da realizzare, del contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria. Tale

contributo corrisponde all'aliquota determinata dal Comune ai sensi dell'art. 41 della L. 28/01 1977, n° 10, limitatamente alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione secondaria previste dalle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo Economico del 31/05/1977.

Il rilascio della concessione edilizia nell'ambito dei singoli lotti è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai singoli lotti.

ART. 28

Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello degli allacciamenti, il lottizzante è tenuto a presentare in Comune, prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che egli si è impegnato ad eseguire con la convenzione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli dell'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dagli artt. 41 e 42 del vigente Regolamento Edilizio.

Durante l'esecuzione di tali opere gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto.

A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi e consentire l'accesso al cantiere.

ART. 29

Tempi di attuazione della convenzione

Le opere previste nella convenzione devono essere realizzate entro i tempi previsti nella convenzione stessa: essi comunque non possono eccedere il periodo di 10 (dieci) anni.

ART. 30

Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione

Nella convenzione vengono precisate le penalità per le inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione.

Qualora, scaduto il termine di ultimazione dei lavori per la realizzazione delle opere di

urbanizzazione previsti dalla convenzione, le opere di urbanizzazione realmente eseguite, risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del Sindaco e, comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste e realizzate.

ART. 31

Compilazioni d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio

Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione preveda la formazione di Piano di Lottizzazione convenzionata, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di tale piano esecutivo ai sensi del precedente art. 28 sono tenuti a presentare al Comune il progetto del Piano di Lottizzazione convenzionata entro il termine stabilito dal Programma Pluriennale di Attuazione.

Decorso inutilmente il termine di cui al primo comma del presente articolo, il Comune invita i proprietari di immobili alla formazione del piano entro il termine di 60 (sessanta) giorni.

Ove i proprietari degli immobili non aderiscono all'invito il Comune può provvedere alla compilazione d'ufficio del Piano Particolareggiato, con obbligo di recupero dai proprietari dei terreni delle somme per competenze professionali.

Il progetto del piano stesso e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del Codice di Procedura Civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 (trenta) giorni dalla data della notifica.

In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle norme stabilite dai precedenti articoli.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di Piano di Lottizzazione convenzionata.

Il Sindaco ha facoltà altresì di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle Singole zone, nei Comuni non obbligati alla formazione dei Programmi Pluriennali a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono egli provvede alla compilazione d'ufficio con le modalità di cui al comma n. 3. Tale procedura può essere esplicitata anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito di lottizzazione, non presentino nel termine assegnato il progetto

relativo o lo presentino incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente.

ART.32

Opere di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione ordinaria:

- le strade;
- gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la rete telefonica;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido e scuole materne;
- le scuole d'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinate dal P.R.G., con riferimento agli standard urbanistici stabiliti dalle leggi nazionali e regionali vigenti, tenendo conto delle recenti modificazioni della struttura demografica e della motorizzazione.

In particolare i parcheggi pubblici devono essere localizzati e dimensionati in previsione delle caratteristiche funzionali ad esse assegnate dal P.R.G. (parcheggi di scambio, parcheggi di sosta medio-breve, parcheggi di lunga sosta, parcheggi a servizio di impianti sportivi o di zone turistiche).

I parcheggi pubblici, se in superficie e su terreno naturale, dovranno essere realizzati tenendo conto delle pendenze esistenti, evitando eccessivi sbancamenti e muri di sostegno.

Essi dovranno essere impostati su terreno rimodellato, ondulato, con pendenze fino al 10 – 15% per le corsie di sosta e per le viabilità di accesso.

Queste ultime dovranno essere preferibilmente realizzate con pavimentazione permeabile,

inerbita, e saranno fra loro raccordate da separatori di pendenza maggiore, in naturali locali, alberati ovunque possibile.

ART. 33

Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stabiliti con apposito regolamento sulla base delle vigenti disposizioni di legge.

ART. 34

Dotazione di parcheggi privati

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 15 per le ipotesi di ristrutturazione urbanistica, le nuove costruzioni devono essere dotate di spazi per la sosta privata, commisurazione ai seguenti standards:

- a) nelle zone residenziali: mq 1.00 per ogni 10 mc. di volume del fabbricato, definito al precedente art. 3;
- b) nelle zone produttive del settore secondario: mq 20.00 per ogni 100,00 mq di superficie utile;
- c) nelle zone commerciali e direzionali: mq 20.00 per ogni 50,00 mq di superficie;
- d) nelle zone alberghiere: n°1 posto auto ogni 4 posti letto convenzionali indicati in progetto.

I posti macchina devono avere le dimensioni minime di m 2,20 x 5.00 utili, mentre quelli realizzati come box singoli al coperto devono avere le dimensioni minime di m 2.50 x 5.00.

I progetti relativi devono indicare sia i posti macchina che le corsie di servizio.

Le aree destinate ai posti macchina del presente articolo devono essere individuate sullo stesso lotto della costruzione.

Eccezionalmente, in considerazione dell'impossibilità di reperire gli spazi necessari a tali fini nell'ambito del lotto oggetto di edificazione, è ammessa la destinazione a parcheggio di aree distinte dal lotto edificando, purché di agevole accesso e individuate nelle immediate vicinanze, esibendo atto di asservimento alla volumetria della destinazione autorizzata con impegno a non vendere o trasferire ad altri proprietari che non siano condomini.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati sotterranei, nel rispetto del precedente art.3, purché asserviti alle unità immobiliari.

Non possono essere vincolate a tale scopo le aree destinate dal Piano ad attrezzature pubbliche o comunque ricadenti in zone ove è vietato l'utilizzo a parcheggio.

ART. 35

Intervento edilizio diretto e lotti interclusi

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il P.U.E. e in quelle regolate da P.U.E. approvati, il P.R.G. si attua per intervento diretto, subordinato al rilascio di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia o alla comunicazione al Sindaco dell'inizio dei lavori.

Ai fini dell'intervento edilizio diretto, per la applicabilità di quanto previsto alle L.R. 21/73 e L.R. 71/78 si definisce lotto intercluso quello che confina da tutti i lati con costruzioni e/o spazi pubblici e/o pertinenze di costruzioni vicine e nel quale l'eventuale terreno libero a confine con il lotto, ha destinazione urbanistica diversa da quella edificabile.

Nei casi esplicitamente previsti dalle presenti norme e nelle aree appositamente delimitate dai P.U.E. l'intervento diretto è subordinato all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di un Progetto Architettonico Unitario, presentato dai proprietari interessati, costituito da relazione tecnica, piante prospetti e sezioni nel rapporto 1:200 e schema della convenzione da accompagnare alla concessione edilizia.

ART. 36

Concessione edilizia

Salvo quanto previsto al successivo art. 38 e salvi i casi nei quali l'esecuzione delle opere è semplicemente subordinata alla previa comunicazione al Sindaco, ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è soggetta a concessione rilasciata dal Dirigente dell'Area Gestione del Territorio.

La concessione edilizia deve prevedere:

- le caratteristiche costitutive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume ed alla superficie utile edificabile ovvero, qualora detti oneri vengano coperti, in tutto o in parte, attraverso diretta esecuzione delle opere, i relativi elementi progettuali e le modalità di controllo sulla esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;
- le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie.

Nei casi di gratuità della concessione, ai sensi della legislazione vigente si prende atto dell'esistenza e dell'adequatezza delle opere di urbanizzazione o dell'impegno del privato a realizzarle.

ART. 37

Convenzione che accompagna la concessione edilizia

Nei casi in cui manchi apposita convenzione di lottizzazione, alla concessione edilizia si accompagna, ove richiesto dalle presenti norme, apposita convenzione, che indica:

- le caratteristiche dell'intervento proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, schema planovolumetrico, aree complessive ad uso privato e ad uso pubblico);
- la superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
- le opere di urbanizzazione primaria con la descrizione delle opere da eseguirsi e dei tempi della loro realizzazione;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri di urbanizzazione secondaria, in relazione all'entità dell'insediamento, secondo quanto stabilito dall'apposita deliberazione del Consiglio Comunale;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, nella misura del 30% del loro valore;
- le sanzioni convenzionali a carico del proprietario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici.

La convenzione che accompagna la concessione viene redatta sulla base di uno schema approvato con deliberazione del Consiglio Comunale e viene sottoscritta dal Sindaco e dal richiedente la concessione edilizia.

ART. 38

Prescrizioni particolari per le zone residenziali soggette a Piano Esecutivo

Nelle zone residenziali soggette a Piano Esecutivo, i piani stessi dovranno prevedere uno schema viario gerarchico basato su strade locali allacciate alle strade di livello superiore mediante intersezioni distanti fra loro almeno 50 m., su strade di accesso alle abitazioni, che si innestino esclusivamente su strade locali e su percorsi e spazi esclusivamente pedonali svincolati dal traffico automobilistico, intorno ai quali si organizzeranno i principali servizi ed attrezzature, in particolare le scuole d'obbligo, le aree a verde attrezzato e gli eventuali nuclei commerciali e di ritrovo.

Le tipologie edilizie dovranno tenere particolarmente conto degli andamenti plano-altimetrici del terreno e, nel caso di terreni in pendenza, adeguarvisi il più possibile con soluzioni a schiera o

in linea disposte in prevalenza parallelamente alle curve di livello o del tipo a gradoni e terrazzamenti disposti ortogonalmente alle curve di livello stesse.

In ogni caso l'edificazione sarà accentrata e tendente a riunire in aderenza diverse unità residenziali, ove non diversamente indicato con tipologia ad edificio isolato.

Tale disposizione raggruppata delle residenze deve tendere al massimo recupero delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso collettivo.

ART. 39

Prescrizioni particolari sullo studio geologico tecnico preventivo alla edificazione

E' fatto obbligo a chiunque richieda rilascio di concessione edilizia per interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione ecc. di redigere apposita relazione geologico-tecnica a supporto della richiesta di concessione; tale relazione deve evidenziare la fattibilità dell'opera sia a riguardo alla condizioni di stabilità del sito sia ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione; inoltre, nelle aree non servite da pubblica fognatura lo studio dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui secondo le prescrizioni dell'allegato 5 della delibera CITAI 4/2/1977; lo studio geologico dovrà, altresì, essere eseguito anche a supporto di opere soggette ad autorizzazione ai sensi dell'art.5 della L.R. 37/85 quali scavo di pozzi, sbancamenti e significative opere di rinterro in zona agricola che incidano significativamente sull'assetto geomorfologico di dettaglio e/o opere che per la loro incidenza sono soggette a normativa sismica.

Nella redazione di eventuali varianti urbanistiche sia ordinarie che speciali o di successivi ulteriori strumenti urbanistici attuativi, ivi compresi anche i piani di lottizzazione, a meno di ulteriori norme integrative, dovrà predisporre l'esecuzione di apposito studio geologico-tecnico redatto ai sensi della circolare 2222 del 31/01/95 secondo le previsioni del punto 5.2 della predetta circolare integrando per ciascun piano gli elaborati di dettaglio a scala 1:2.000 riportati dalla tabella A di detta circolare. In particolare, in detti siti, attenta cura dovrà essere posta alla valutazione delle condizioni di pericolosità sismica.

TITOLO III°

Disciplina delle singole zone

CAPITOLO VI°

Articolazione in zone del territorio comunale

ART. 40

Elenco delle zone

Ai sensi della legislazione vigente il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

Zone "A": zona urbana di interesse storico-architettonico

Zone "B": a prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate:

B1: zone edificate nell'ambito del centro urbano sature caratterizzate da prevalente edilizia storica a carattere monumentale.

B2: zone di completamento caratterizzate da edilizia, in parte, non storica o di recente edificazione con presenza di lotti minimi di completamento.

Zone "C": a prevalente destinazione residenziale, di espansione e di nuovo impianto

C1: zone di espansione semintensiva per edilizia anche privata convenzionata e o sovvenzionata.

C2: zone di espansione edilizia privata convenzionata e sovvenzionata.

C3: zone destinate ad edilizia privata convenzionata e sovvenzionata.

C4: zone destinate ad edilizia privata di tipo estensivo con tipologia unifamiliare

Zone "D": a prevalente destinazione produttiva e direzionale.

D1 a: zone destinate all'attività produttiva, commerciale ed artigianale in corso di attuazione o già attuate.

D1 b: zone destinate ad attività produttiva, direzionale commerciale ed artigianale di espansione.

D2 a: zone destinate ad attività produttiva, direzionale per impianti tecnologici ambientali in corso di attuazione o attuati;

D2 b: zone destinate ad attività produttiva, direzionale per impianti tecnologici ambientali di espansione per completamenti o strutture complementari;

D3: zone destinate ad attività produttiva, direzionale per impianti tecnologici finalizzati al recupero ed alla produzione energetica anche a supporto della produzione vivaistica.

Zone "E" : a prevalente destinazione agricola, a bosco, a pascolo:

- E1 : verde agricolo.
- E2 : verde ambientale a tutela paesistica.
- E3 : verde agricolo per impianti di sperimentazione e selezione vivaistica;
- E4 : verde turistico – ambientale con obbligo di recupero delle essenze tipiche e per impianti sportivi non costruiti;
- E5 : verde turistico – ricettivo con obbligo di recupero del verde autoctono e della edilizia rurale e residenziale esistente;
- E6 : verde incolto improduttivo di tutela paesistico – ambientale a salvaguardia dell'assetto idro – geologico, sono consentite opere di ingegneria naturalistica;
- E7 : verde di salvaguardia idro – geologica.

Zone "SP" : servizi pubblici urbani e territoriali:

- a) : aree scolastiche e per istruzione;
- b) : aree per attrezzature di interesse comune
- c) : aree per verde attrezzato
- d) : aree per parcheggi

Zone "V": aree di rispetto stradale, cimiteriale, impianti tecnologici.

Gli indici che regolano l'edificazione nelle varie zone sono da intendersi come minimi (superficie e superficie riservata agli spazi pubblici) o come massimi non superabili (altezza, indici fondiari ed edilizi di edificabilità, superficie coperta, rapporto di copertura, indice di fabbricabilità fondiaria ed edilizia).

ART. 41

Destinazioni di zona

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee e funzionali sono indicate nelle norme specifiche di zona.

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificata nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle singole attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento secondo quanto previsto dalle norme e dal Piano per l'Urbanistica Commerciale) e delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione Comunale, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali.

La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni:

- attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali e associative, quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche e simili.

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale, le attrezzature ricettive, alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo, ect. anche privati, di carattere urbano e di quartiere nel rispetto degli indici territoriali e fondiari.

Per insediamenti e per attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola Concessione Edilizia, opere per l'adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, sale di ritrovo, ecc.).

CAPITOLO VII°

Zone "A" di interesse culturale e storico

ART.42

Definizione

Le zone "A" comprendono parti del territorio interessate da agglomerati edilizi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale ed architettonico o da porzioni di essi.

Sono comprese nella classificazione le aree circostanti quali corti o pertinenze e i fronti degli edifici che prospettano su strade e spazi pubblici.

Sono soggette ad obbligo di intervento di restauro e recupero, di conservazione tipologica e di finitura degli edifici esteso alle facciate prospettanti su aree anche pubbliche classificate "A".

Nelle zone A e nelle aree di interesse naturale e paesistico ai sensi della L. 01/08/1985 n°431 e della L. 29/06/1939 n°1497, gli interventi devono essere eseguiti in linea di principio con materiali e tecniche tradizionali e valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- sono vietati gli intonaci plastici, graffiati o meno e in materiale vetroso o granigliato e le tinteggiature ad essi assimilabili, i rivestimenti a cortina in piastrelle, listelli e tessere di ceramica o di altro materiale, i rivestimenti totali o parziali in marmo di qualunque specie; vanno impiegati intonaci tradizionali o premiscelati in pasta e tinteggiature a velatura, ottenuta con latte di calce, a fresco con colori sciolti in latte di calce, sull'ultimo strato di intonaco appena eseguito, o ai silicati; i colori devono essere simili a quelli desumibili dagli edifici storici dell'intorno e sottoposti al giudizio dell'U.T.C.;
- le coperture piane non possono essere munite di manto di impermeabilizzazione con guaine bituminose o in asfalto minerale a vista; vanno sempre piastrelate con mattonelle in cotto o con materiali consimili indicati in progetto;
- gli infissi esterni devono essere compatibili con l'intorno. E' vietata l'installazione di infissi in plastica o in alluminio non verniciato a forno o non rivestito in legno. Gli infissi esistenti quando vengono sostituiti, devono essere conformati alla presente norma; solamente per gli esercizi commerciali, al piano terreno, è consentito l'impiego di chiusure metalliche ad anta a maglia aperta con parti metalliche rifinite con vernici antichizzanti opache e a disegno semplice e usuale per i luoghi;
- i pluviali a vista devono essere in rame o in cotto e possono essere dotati di terminali in ghisa; le tubazioni di adduzione di acqua e del metano, devono essere collocati nel rispetto degli elementi decorativi ed architettonici della facciata; ogni altro tipo di tubazione ed i cavi elettrici e telefonici devono essere incassati;
- le canne fumarie non incassabili nella muratura e le torrette da camino devono essere

rivestite con lo stesso materiale o tipo di finitura consono al fabbricato cui appartengono e indicati in progetto;

- le aperture devono avere, nelle parti esterne a vista, architravi e stipiti rifiniti ad intonaco o riquadrati con elementi in pietra locale; nelle manutenzioni straordinarie delle facciate sono consentite piccole variazioni delle aperture che mantengano il ritmo, la tipologia e la forma originari e rispettino la struttura architettonica del prospetto;
- è prescritto il mantenimento, il recupero e la ricollocazione in opera dei materiali di finitura e degli elementi di particolare valore stilistico e decorativo (portali, soglie, davanzali, stipiti, architravi in pietra, pavimentazioni, infissi, ringhiere e mensoloni di balconi);
- le ringhiere dei balconi devono essere realizzati con disegni semplici, con piatti, quadrelli e tondi in ferro ed elementi in ferro battuto verniciati con pitture antichizzanti o ferromicacee, il tutto nel rispetto della tradizione locale; sono vietati i parapetti pieni di nuova fattura;
- sono proibite le chiusure di balconi e verande, anche se realizzate con strutture precarie, su facciate che prospettino direttamente su spazi o su vie pubbliche e/o su edifici di particolare pregio storico ed architettonico;
- le pavimentazioni stradali storiche (ove ancora esistenti) devono essere mantenute, quelle di nuova realizzazione devono essere eseguite con materiali e disegni uguali a quelle originarie esistenti nel centro storico;
- le insegne non devono essere realizzate con materiali riflettenti, laminati metallici non verniciati, acciaio lucido; non devono interferire in alcun modo con elementi architettonici di facciata e partiti decorativi in genere; non possono attenersi a più di una sola apertura; possono essere ripetuti elementi uguali, ma ciascuno avrà le dimensioni di una singola apertura; sono vietate le insegne a bandiera, ad eccezione di quelle per segnaletica delle farmacie e presidi sanitari;
- il disegno delle vetrine deve essere adeguato alle aperture, rispettandone linee, ingombri, allineamenti e forme; non è consentito modificare le aperture per la realizzazione di vetrine porte-vetrine (allargamenti, riquadrature, apposizione di mostre, rivestimento di imbotti) a meno che l'intervento riguardi tutta la facciata nell'ambito di un progetto più generale di ristudio e della stessa; non possono essere utilizzati i laminati metallici non verniciati, acciaio lucido e satinato, legno chiaro non verniciato, alluminio non verniciato; è comunque vietata ogni forma di aggetto delle parti vetrate con sporti oltre la verticale dei muri esterni.
- le antenne televisive convenzionali o paraboliche vanno collocate sulla copertura e in nessun caso in posizioni evidenti; ove possibile, è prescritta l'installazione di un'unica antenna centralizzata per complesso condominiale;
- le caldaie dell'impianto di riscaldamento non possono prospettare su pubbliche vie o piazze e debbono essere collocate a norma in forma poco evidente;

- gli impianti di condizionamento vanno, ove possibile, appoggiate sui balconi collocati in modo da non disturbare l'estetica delle facciate prospettanti su piazze. E' proibito l'inserimento a sbalzo; debbono essere assicurati i collegamenti di scarico delle acque di condensa in modo da non formare gocciolii in spazi pubblici. Eventuali installazioni, non autorizzate, potranno essere rimosse dall'U.T.C. previa diffida da notificarsi almeno 60 giorni con l'indicazione della spesa da recuperare in caso di inadempienza.
- le linee elettriche e telefoniche devono essere realizzate sottotraccia e deve essere previsto il graduale interrimento di quelle esistenti;
- i serbatoi di accumulo dell'impianto idrico non possono essere ubicati sui tetti o sulla copertura dei volumi tecnici, né a quota più alta del pavimento del terrazzo di copertura dell'edificio; se posti nei giardini devono essere interrati;
- gli arredi urbani devono essere di disegno tradizionale in ferro o legno o pietra;
- i muri di contenimento delle terre in pietrame a secco devono essere conservati e, se necessario, restaurati; i muri di contenimento e di recinzione e di nuova realizzazione devono essere eseguiti in malta cementizia e pietrame locale sbizzato a mano senza listatura dei giunti; solo nei casi strutturalmente necessari i muri di contenimento potranno essere realizzati in calcestruzzo. E' vietato l'uso di lastre piane a forma regolare.
- l'illuminazione nelle aree di interesse paesistico deve utilizzare pali o supporti aggettanti il progetto dell'impianto di illuminazione pubblica deve essere approvato dalla Soprintendenza BB. CC. AA.;
- è vietata la rimozione di manufatti tipici del paesaggio (abbeveratoi, fontane, ecc.);
- gli interventi sugli edifici esistenti, diversi dalla manutenzione ordinaria, devono prevedere l'adeguamento alle presenti norme, il ripristino delle coperture a tetto e la rimozione degli eventuali detrattori ambientali presenti, tendendo a ricondurre gli edifici ad un linguaggio coerente col tessuto storico; qualora le caratteristiche di un edificio storico siano difformi da quanto previsto dalle presenti norme, il loro mantenimento è autorizzabile previo parere della competente Soprintendenza BB. CC. AA., che ne valuterà la compatibilità con le peculiarità storico architettoniche dell'edificio stesso e dell'intorno; tutti gli interventi, inoltre, qualora interessino l'aspetto esteriore dei fabbricati, non possono essere limitati o parziali ma devono riguardare l'intero immobile, ancorché appartenente a ditte diverse.

ART.43

Immobili di interesse storico, monumentale, religioso

Trattasi di edifici di più antica edificazione contraddistinti da caratteristiche storiche e tipologiche di interesse culturale, di pregio o vincolati o in fase di vincolo ai sensi della L. 1089/39 e o segnalati alla Soprintendenza dei BB.CC.AA.AA. Per tali edifici è necessaria la redazione di un progetto di recupero ai sensi dell'art.55 della L.R. 71778.

Sono consentiti gli interventi volti alla conservazione dell'impianto tipologico e delle opere di finitura (finestre, portoni, cornici ecc.) . Non sono ammessi aumenti di cubatura per sopraelevazioni o corpi aggiunti. Volumi nuovi possono essere assentiti qualora utili per facilitare il riutilizzo per destinazioni d'uso diverse e nel rispetto della unitarietà stilistica delle parti preesistenti affiancate ai nuovi linguaggi dell'intervento successivo.

Per gli edifici indicati nelle planimetrie dello stato di fatto sono ammessi interventi finalizzati al ripristino della qualità edilizia e del decoro delle aree di pertinenza.

ART. 44

Zona "B1": zone sature edificate del centro urbano

Comprendono le parti dell'agglomerato urbano, prevalentemente destinate ad insediamento di residenziale. Sono consentite demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti nel rispetto delle volumetrie consentite e/o residue.

Le Leggi Regionali n° 21/73 e Legge Regionale n° 71/78 si applicano nei lotti interclusi così come definiti all'art. 35 delle presenti N.A. e nel rispetto dell'altezza massima di cui al presente articolo, e sempre che il lotto intercluso non abbia esaurito la sua capacità edificatoria.

Densità edilizia: fondiaria massima è ammessa in 3,50 mc/mq

Altezze: Massima assoluta: m. 10,50;

Numero massimo di piani fuori terra: n° 3.

Coperture: Sono richieste tipologie con coperture a tetto per una estensione non inferiore a 2/3 della superficie coperta e con arretramento minimo dal fronte strada di m 1,50. Le coperture a falda, sul fronte strada, non possono essere arretrate dallo spiccatto verticale di prospetto. In corrispondenza con il coronamento la falda, prima di essere interrotta, deve sollevarsi per almeno ml.1,00 dal pavimento finito interno. L'interruzione della falda, per l'inserimento del terrazzo arretrato, sui lati dell'edificio deve avere una proiezione orizzontale minima di ml. 1,50, da ciascuna parte.

ART. 45

Zone "B2" di completamento

Caratterizzate da edilizia storica non monumentale di più recente edificazione con presenza di lotti minimi di possibile completamento.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

- Destinazioni residenziali e commerciali, attrezzature pubbliche.
- Densità edilizia fondiaria: 2,50 mc./mq.
- Altezza massima: m. 10,50.
- Numero di piani fuori terra: n. 3. + eventuale portico o volume commerciale o per attività consentite; in tal caso l'altezza massima, sempre nel rispetto delle cubature ammesse è elevata di ml. 3,50

Le Leggi Regionali n° 21/73 e Legge Regionale n° 71/78 si applicano nei lotti interclusi così come definiti all'art. 35 delle presenti N.A. e nel rispetto dell'altezza massima di cui al presente articolo, e sempre che il lotto intercluso non abbia esaurito la sua capacità edificatoria.

ART. 46

Zone "C1" : espansione semintensiva per edilizia convenzionata o sovvenzionata

- Definizione: si tratta di aree localizzate in zone limitrofe al tessuto edilizio esistente e all'area più centrale del centro urbano.

Hanno caratteristica di facile o agevole urbanizzazione e infrastrutturazione con il tessuto edilizio storicizzato.

- Destinazione di zona: residenziale con interventi convenzionati o sovvenzionati, economico e popolare.

- Strumenti di attuazione: Piano di Lottizzazione esteso a lotti unitari o della dimensione minima di mq. 5.000, oppure Piano Particolareggiato esteso all'area di intervento individuata nelle tavole dell'azzonamento di Piano Regolatore Generale.

Indici di zona:

- Indice di fabbricabilità territoriale massima : 3,00 mc./mq.
- Altezza massima degli edifici: mt. 12,50;
- numero massimo di piani fuori terra : n° 4.
- Distanza minima degli edifici dai confini : m. 5.00 e comunque non inferiore ad ½ dell'altezza dell'edificio di maggiore altezza.

- Sono consentiti portici liberi o volumi per le attività di cui all'art. 41 nel rispetto degli standards per parcheggi conseguenti al volume realizzato per le destinazioni utilizzate.

ART. 47

Zane "C2": espansione residenziale privata, convenzionata e sovvenzionata

Comprendono le parti del territorio destinate ad espansione edilizia residenziale sovvenzionata e convenzionata in aree contigue al centro urbano ed al tessuto storico con il quale è da ricercare la massima connessione e integrazione.

Strumento attuativo: Piano Esecutivo esteso all'intera zona e con le modalità del precedente art. 19.

- Indice di fabbricabilità territoriale: 2,00 mc/mq.
- Altezza massima: m. 12,50
- Numero dei piani fuori terra: n°4

Sono consentiti portici liberi o volumi per le attività di cui all'art. 41 nel rispetto degli standards per parcheggi conseguenti al volume realizzato per le destinazioni utilizzate.

ART. 48

Zane "C3": espansione per l'edilizia privata di tipo estensivo

Comprendono zone destinate ad edilizia privata di tipo estensivo di vocazione residenziale attuate con Piani particolareggiati esecutivi o di lottizzazione di estensione non inferiore a mq. 5.000,00.

- Indice di fabbricabilità territoriale: 1,50 mc/mq.
- Altezza massima: m. 9,50
- Numero dei piani fuori terra: n°3

ART. 49

Zane "C4": edilizia privata di tipo estensivo con tipologie monofamiliari

Trattasi di aree di bordo del centro urbano libere da edificazione che ben si adattano alla definizione globale dei limiti di bordo del tessuto pianificato. Sono caratterizzate da residenze isolate o accorpate con terreno libero a verde intorno.

- Indice di fabbricabilità territoriale: 1,00 mc/mq.
- Altezza massima: m. 7,50

- Numero dei piani fuori terra: n°2

ART. 50

Zone "D1a" : Produttiva, commerciale e artigianale esistente

Comprendono le parti del territorio comunale già destinate a tali attività nel PRG precedente. In parte utilizzate ed edificate o con infrastrutturazioni ed edificazioni da completare e meglio definire nelle interazioni con l'esistente.

- Altezza massima: m. 12,00
- piani fuori terra : n 3,
- ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 20 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, destinate a parcheggio;
- Sono consentiti volumi aggiuntivi per uffici e vigilanza nella misura massima di 1/20 del volume esistente con un massimo di 2 piani fuori terra.

ART. 51

Zone "D1b" : Produttiva, commerciale e artigianale di espansione

Comprendono le parti del territorio comunale destinate ai nuovi insediamenti artigianali e commerciali.

- Il P.R.G. si attua per Piani esecutivi , nel rispetto dei seguenti indici:
- Rapporto di copertura massimo: 30% del lotto.
- Altezza massima: m. 12,00 salvo che la tipologia dell'impianto non richieda, con documentata necessità, altezze superiori e comunque non oltre i 15,00 mt..

E' consentita la realizzazione di edifici di servizio (uffici, punti vendita, mensa, sala di ritrovo, etc.), e di una unità residenziale non eccedente mc. 300 cadauna per ogni iniziativa produttiva, la cui necessità deve essere chiaramente motivata con progetto comprendente il piano economico ed occupazionale. Sono inoltre consentite attività espositive e di commercializzazione dei beni prodotti.

Debbono essere comunque rispettati gli standards minimi di parcheggi e di aree a servizi di cui al precedente articolo.

ART. 52

Zone "D2a" : produttiva per impianti tecnologici ambientali esistente

Trattasi di parti del territorio comunale già, in tutto o in larga parte, utilizzati per impianti di

smaltimento rifiuti da completare e rinaturalizzare per eventuale successivo riuso e per attività compatibili con l'attuale destinazione e con le norme ambientali, igienico-sanitarie e di sicurezza.

- Il P.R.G. si attua per Piano esecutivo esteso all'intera area. Area da sottoporre a studio di assetto urbanistico e paesistico unitario di utilizzo e valorizzazione suddiviso, anche, per lotti organici e funzionali e nel rispetto delle norme di settore e dei seguenti indici:

- Rapporto di copertura massimo : 10 % del lotto.
- Altezza : secondo la tipologia dell'impianto documentata e collegata organicamente, funzionalmente e progettualmente all'assetto globale della Zona D2a e D2b.
- All'interno di ogni lotto di intervento deve essere prevista una riserva di area di almeno il 10% per verde di sistemazione esterna che minimizzi l'impatto dell'intervento nel contesto del territorio.
- sono prescritte aree di parcheggio e di sosta dei mezzi nella misura di legge e dimensionate, anche, in relazione alle destinazioni e al piano economico di gestione e di previsione occupazionale.

Le zone possono essere destinate ad accogliere impianti per attività ecocompatibili per l'ambiente, per il trattamento e la inertizzazione dei rifiuti con recupero energetico e di materie prime quale obiettivo primario della filiera produttiva.

E' consentita la realizzazione di edifici di servizio (uffici, sala del personale, etc.), di una unità residenziale non eccedente mc. 300 prevista nel piano di assetto globale, la cui necessità deve essere chiaramente motivata e progettualmente indicata e definita con localizzazione in sito compatibile.

Sono, inoltre, prescritte recinzioni del tipo verde a doppia siepe, con essenze locali e di altezze adeguate a ridurre l'impatto ambientale dei volumi e delle lavorazioni.

ART. 53

Zone "D2b" : produttiva per impianti tecnologici ambientali in ampliamento

Trattasi di parti del territorio comunale già parzialmente utilizzati o con vocazione a destinazione per impianti di trattamento rifiuti e/o per attività compatibili con le norme ambientali, igienico-sanitarie e di sicurezza.

- Il P.R.G. si attua per Piani esecutivi estesi all'intera area e collegato all'assetto delle aree di cui alle Zone D2a . Nel rispetto delle normative di settore e dei seguenti indici:

- Rapporto di copertura massimo: 30% del lotto.
- Altezza secondo la tipologia dell'impianto documentata e collegata organicamente, funzionalmente e progettualmente all'assetto globale delle Zone D2a e D2b, da sottoporre a studio di assetto urbanistico e paesistico con

piano complessivo di utilizzo e riequilibrio esteso, anche, a lotti organici funzionali anche non fisicamente interconnessi o contigui fra loro.

- All'interno di ogni lotto di intervento deve essere prevista una riserva di area di almeno il 15% per verde di sistemazione esterna che minimizzi l'impatto dell'intervento nel contesto del territorio, oltre alle aree per parcheggio nella misura di legge.

Le zone possono essere destinate ad accogliere impianti per attività ecocompatibili per l'ambiente, per il trattamento e la inertizzazione dei rifiuti con recupero energetico e di materie prime.

E' consentita la realizzazione di edifici di servizio (uffici, mensa, sala di ritrovo e del personale, etc.), di una unità residenziale non eccedente mc. 300 per ogni unità produttiva prevista nel piano di assetto globale, la cui necessità deve essere chiaramente motivata, localizzata in sito compatibile e progettualmente indicata.

Sono inoltre prescritte recinzioni del tipo verde a doppia siepe, con essenze locali ed altezze adeguate.

ART. 54

Zone "D3" : produttiva per strutture direzionali ed impianti tecnologici finalizzati al recupero ed alla produzione di energia anche a supporto della sperimentazione vivaistica

Trattasi di parti del territorio comunale con vocazione a destinazione per strutture direzionali e/o commerciali e per impianti per attività compatibili con le norme ambientali, igienico-sanitarie, di sicurezza e legate alla produzione di energia rinnovabile anche complementare alla attività di sperimentazione e selezione vivaistica.

- Il P.R.G. si attua per Piani esecutivi estesi all'intera area e nel rispetto delle normative di settore e dei seguenti indici:

- Rapporto di copertura massimo: 15% del lotto.

- Altezza secondo la tipologia dell'impianto

documentata e collegata organicamente, funzionalmente e progettualmente all'assetto globale, da sottoporre a studio di assetto urbanistico e paesistico con piano complessivo di utilizzo e valorizzazione anche per lotti organici funzionali anche non interconnessi fra loro.

- All'interno di ogni lotto di intervento deve essere prevista una riserva di area di almeno il 10% per verde di sistemazione esterna che inserisca e fonda l'intervento nel contesto del territorio, oltre alle aree per parcheggio nella misura di legge.

Le zone possono essere destinate ad accogliere impianti per attività ecocompatibili per l'ambiente, con produzione energetica.

E' consentita la realizzazione di edifici di servizio (uffici, mensa, sala di ritrovo e del personale, etc.), di una unità residenziale non eccedente mc. 300 per ogni unità produttiva prevista

nel piano di assetto globale, la cui necessità deve essere chiaramente motivata e progettualmente indicata.

Sono inoltre prescritte recinzioni del tipo verde a doppia siepe, con essenze locali ed altezze adeguate.

ART. 55

Zone "E1": verde agricolo

Definizione: comprendono le aree utilizzate e destinate ad attività agricole organizzate, di verde spontaneo o improduttive, di non particolare interesse e/o incolte.

Sono ammessi gli interventi necessari per la conduzione dei fondi, nel rispetto delle norme igienico sanitarie ed ambientali.

E' ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, a fondo naturale, con esclusione di fondi stradali in c.l.s. o bitume o altra pavimentazione non permeabile.

Dette viabilità funzionali sono consentite anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G., previa concessione gratuita o D.I.A. (denuncia di inizio attività, da effettuarsi almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori).

Sono ammessi edifici residenziali per i proprietari o i conduttori del fondo che risultino coltivatori diretti o conduttori a titolo principale o di cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquisito il diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni. Il tutto nel rispetto dei limiti di edificabilità consentita.

Sono ammessi impianti e manufatti edilizi, ai sensi dell'art. 22 della L. R. n° 71/78 destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

a) - rapporto di copertura non superiore ad 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento che deve essere indicata con vincolo di asservimento alla edificazione accertato e trascritto in forma pubblica;

b)- distacchi tra i fabbricati non inferiori a m. 20.00;

c)- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n° 495 e al di fuori delle fasce di rispetto previste nella tavola di zonizzazione;

d)- parcheggi in misura non inferiore ad 1mq/10mc del volume residenziale o dei volumi con altra destinazione secondo le norme di riferimento;

e)- rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12/06/1976, n°78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30/04/1991, n° 15.

f)- le costruzioni a confine possono essere autorizzate previo assenso scritto autenticato nelle forme di legge rilasciato dai confinanti interessati.

Le disposizioni del comma precedente si applicano altresì agli insediamenti industriali per la

lavorazione dei prodotti agricoli, zootecnici e diretti ad utilizzare risorse naturali, con n. di i addetti inferiore a 20 unità.

Nell'ambito di aziende agricole, gli imprenditori a titolo principale, possono destinare parte dei fabbricati esistenti e autorizzati a residenza ad uso turistico stagionale.

Da tutte le zone agricole di qualunque tipo sono comunque escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, classificate ai sensi del relativo D.M. 12/2/1971.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto (concessione edilizia singola), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- | | |
|---|--|
| - per abitazione | 0,03 mc./mq. |
| - per locali di servizio destinati ad uso agricolo: | 1 mq. su ogni 100 mq. di terreno, |
| - altezza massima alla gronda | inferiore a 7,50 mt, o documentata, caso |
| per caso, in base alle diverse esigenze; | |
| - distanza minima dai confini: | 0,00 oppure m. 5,00; |
| - distanza minima tra i fabbricati : | 0,00 oppure mt 10,00; |
| - piani fuori terra | n. 2 |
| - per lotti di terreno fino a 2.000 mq, è consentita l'edificazione di locali destinati ad uso agricolo, aventi una superficie massima di mq 20,00 con una altezza inferiore a 3,00 mt; | |

Per gli immobili già ultimati alla data di entrata in vigore della L.R. n° 17/94, in base a regolare concessione edilizia rilasciata a norma del precedente testo dell'art. 22 della L.R. n° 71/78, o comunque realizzati in zone classificate agricole secondo le previsioni del Piani urbanistici precedenti che non possono più essere utilmente destinati alle finalità economiche originarie, è facoltà del Comune consentire il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, ancorché diversa da quella originaria, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione non sia in contrasto con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

E' in ogni caso esclusa l'autorizzazione per il cambio della destinazione in uso abitativo, alberghiero o ricettivo in genere.

La variazione della destinazione d'uso, di cui sopra, può essere autorizzata solo se siano trascorsi almeno tre anni dalla data di rilascio della concessione edilizia.

Tale autorizzazione è rilasciata nel rispetto delle procedure e dei criteri stabiliti dall'art. 10 della L.R. n° 37/85, commi 3 e 4.

Si applica l'art. 36 della Legge Regionale n° 37/85.

ART. 56

Zone "E2" verde ambientale e di tutela paesaggistica.

Comprendono le aree di interesse o evidenza paesaggistica ed ambientale.

E' ammessa la riqualificazione ambientale e naturale, anche con interventi pubblici, delle aree e la realizzazione di piccole opere di contenimento e regimentazione delle acque effettuate con i criteri della ingegneria naturalistica.

E' ammessa l'utilizzazione agricola dei terreni purché avvenga senza rimodellamenti consistenti del terreno e senza nuove edificazione, nel rigoroso rispetto del principio del ripristino ambientale e, in particolare, con utilizzazione di colture o essenze vegetali ed arboree autoctone o usuali dei luoghi.

E' ammessa l'attività di recupero, trasformazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, degli edifici esistenti, anche a fini residenziali e/o turistico ricettive, nel rispetto delle volumetrie e delle caratteristiche architettoniche attuali e con l'utilizzo o il riuso degli stessi materiali.

ART. 57

Zone "E3" verde agricolo e per impianti di sperimentazione e selezione vivaistica.

Comprendono aree demaniali e o private di interesse o a vocazione agricola utile per la sperimentazione e la selezione vivaistica.

E' ammessa la riqualificazione ambientale e naturale delle aree e la realizzazione di opere di contenimento, rimodellazione e regimentazione delle acque effettuate con i criteri della ingegneria naturalistica utili per la ottimizzazione delle giaciture e delle esposizioni solari.

E' ammessa l'utilizzazione agricola dei terreni nel rigoroso rispetto del principio del ripristino ambientale. E' consentita l'attività di recupero, manutenzione ordinaria e straordinaria, degli edifici a carattere permanente esistenti a fini residenziali, nel rispetto delle volumetrie e delle caratteristiche architettoniche attuali e con l'utilizzo o il riuso degli stessi materiali.

Le strutture a serra o altra tipologia utile per il vivaismo e gli opifici ad esso complementari o collegati possono essere realizzati, previo piano esecutivo unitario, esteso ad almeno 20.000 mq., e comunque collegato con gli altri piani già realizzati o contenente l'indicazione di assetto unitario e complessivo dell'intera area a ciò destinata. Sono consentiti gli impianti per la produzione di energia rinnovabile.

All'interno di ogni lotto di intervento deve essere prevista una riserva di area di almeno il 10% per parcheggio.

E' consentita la realizzazione di edifici di servizio (Padiglioni o aule per attività didattica, laboratori, sale studenti e personale, etc. connesse alle attività scientifiche collegate alla

sperimentazione vivaistica), con esclusione di tutte le destinazioni e le utilizzazioni residenziali non connesse e dipendenti dallo svolgimento delle attività di ricerca e sperimentazione di livello superiore, universitarie e/o di eccellenza. Per le superiori necessità si applicano le seguenti normative :

- Indice di fabbricabilità fondiaria :

0,05 mc./mq.

- distanza minima dai confini:

10,00 mt.;

- distanza minima tra i corpi di fabbrica :

mt 10,00;

- altezza massima:

mt 9,50 o secondo le indicazioni di

planovolumetrico, da allegare al piano esecutivo per giustificare e motivare le maggiori altezze, qualora eccedano la massima assentita.

- parcheggi in misura non inferiore a :

1,00mq/10mc del volume residenziale o

dei volumi da realizzare con altra destinazione secondo le norme di riferimento;

Le necessità di residenza stabile sono ammesse per garantire la sorveglianza delle strutture e delle attrezzature.

Tali necessità debbono risultare dal piano unitario di assetto dell'area, debbono essere giustificate e possono essere previste, con corpi a parte, nelle zone più rispondenti e comunque per non più di n. 2 unità della dimensione massima di mc. 300 cadauna fermo restando il volume massimo consentito.

Art. n. 58

Zone "E4" verde ambientale turistico.

Comprendono aree incolte a vocazione agricolo utile per i ripristini ambientali attraverso il recupero delle essenze autoctone. Trattasi di aree storicamente utilizzate per fini agro - pastorali.

E' ammessa la riqualificazione ambientale e naturale delle aree e la realizzazione di opere di contenimento, rimodellazione e regimentazione delle acque effettuate con i criteri della ingegneria naturalistica utili per la ottimizzazione delle giaciture e delle esposizioni solari.

E' ammessa l'utilizzazione agricola dei terreni nel rigoroso rispetto del principio del ripristino ambientale.

E' consentita l'attività di recupero, manutenzione ordinaria e straordinaria, degli edifici a carattere permanente esistenti anche a fini turistico residenziali, nel rispetto delle volumetrie esistenti o consentite e delle caratteristiche architettoniche attuali e con l'utilizzo o il riuso degli stessi materiali.

Sono consentiti impianti sportivi senza volumi costruiti inseriti nell'ambiente naturale che non creino pregiudizio per l'equilibrio ecobiologico sia della fauna che della flora autoctona

esistente o da recuperare e mantenere nelle aree non interessate dall'attività sportiva.

- Il P.R.G. si attua per piano esecutivo unitario esteso anche alla zona E5, nel rispetto dei seguenti indici:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| - Indice di fabbricabilità : | fondiarìa: <u>0,03 mc./mq.</u> |
| - per locali di servizio : | 1 mq. su ogni 200 mq. di terreno, con volume interrato e nel lato libero con una altezza massima del piano di giacitura dello strato di terreno soprastante non superiore a 4,50 mt, o in base alle esigenze progettuali dimostratei; |
| - distanza minima dai confini: | m. 5,00; , |
| - distanza minima tra i fabbricati : | mt 10,00; |
| - altezza massima: | mt 7,00 con 2 piani fuori terra. |
| - parcheggi in misura non inferiore a | 1mq/10mc del volume residenziale e |

comunque sufficienti alla regolare fruizione e alle prescrizioni di legge valevoli per gli impianti sportivi che si prevede di realizzare secondo un piano di previsione documentato.

ART. 59

Zone "E5" verde ambientale turistico - ricettivo.

Comprendono aree incolte a vocazione di pascolo utile per il riequilibrio idrogeologico e i ripristini ambientali e di recupero delle essenze autoctone e o compatibili.

E' ammessa la riqualificazione ambientale e naturale delle aree e la realizzazione di opere di contenimento, rimodellazione e regimentazione delle acque effettuate con i criteri della ingegneria naturalistica utili per la ottimizzazione delle giaciture e delle esposizioni solari.

E' ammessa l'utilizzazione agricola dei terreni nel rigoroso rispetto del principio del ripristino ambientale e della tutela delle specie animali esistenti.

E' consentita l'attività di recupero, manutenzione ordinaria e straordinaria, limitatamente agli edifici esistenti, nel rispetto delle volumetrie presenti.

Sono consentite, nel rispetto degli indici di edificabilità fondiaria indicati e delle caratteristiche architettoniche attuali e con l'utilizzo o il riuso degli stessi materiali, volumetrie aggiuntive a destinazione turistico ricettiva subordinate alla realizzazione e funzionalità degli impianti e delle attività sportive.

Sono consentiti impianti sportivi ed attrezzature complementari inseriti nell'ambiente naturale che non creino pregiudizio per l'equilibrio ecobiologico sia della fauna che della flora autoctona esistente o da recuperare e mantenere.

Il P.R.G. si attua per piano esecutivo unitario esteso anche alla zona E4, nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di nuova fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc./mq.
- per locali di servizio : 1 mq. su ogni 200 mq. di terreno, con volume interrato e nel lato libero con una altezza massima f.t. al piano di giacitura del terreno soprastante la copertura non superiore a 4,50 mt, in base alle esigenze progettuali;
- distanza minima dai confini: m. 5,00;
- distanza minima tra i fabbricati : mt 10,00;
- altezza massima: mt 7,00 con 2 piani fuori terra.
- parcheggi in misura non inferiore a 1mq/10mc del volume residenziale e comunque sufficienti alla regolare fruizione e alle prescrizioni di legge valevoli per gli impianti sportivi che si prevede di realizzare.

Le realizzazioni di cui al presente articolo sono subordinate alla presentazione di un piano unitario che comprenda le zone E4 e E5 e le indicazioni della situazione idro - geologica nell'area di intervento significativa.

ART. 60

Zone "E6" verde ambientale e di salvaguardia idro - geologica.

Comprendono aree incolte storicamente non utilizzate nell'agricoltura; in parte a pascolo ed utili per l'equilibrio idrogeologico e ambientale.

E' ammessa la riqualificazione ambientale e naturale delle aree e la realizzazione di opere di contenimento, rimodellazione e regimentazione delle acque effettuate con i criteri della ingegneria naturalistica .

E' ammessa l'attività agricola nel rispetto del principio della tutela delle colture e delle specie esistenti.

E' consentita l'attività di recupero, manutenzione ordinaria e straordinaria, limitatamente agli edifici esistenti, nel rispetto delle volumetrie presenti.

Il P.R.G. si attua per singola concessione nel rispetto degli indici di cui all'art. 54.

ART. 61

Zone "E7" verde di salvaguardia idro - geologica.

Comprende aree incolte in parte a pascolo necessarie per l'equilibrio idrogeologico e ambientale.

E' ammessa la riqualificazione ambientale e naturale delle aree e la realizzazione di opere di contenimento, rimodellazione e regimentazione delle acque.

E' ammessa l'attività agricola compatibile con i luoghi.

E' consentita l'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, limitatamente agli edifici ed ai manufatti anche di contenimento e scolo esistenti, nel rispetto dell' esistente.

Il P.R.G. si attua per singola concessione nel rispetto degli indici di cui all'art. 54.

ART. 62

Zone "SP"- Servizi

Comprendono le aree destinate a servizi e/o spazi pubblici o riservate alle attività collettive, suddivise e indicate con differente resinatura per evidenziare la esistenza , l'ampliamento o il rinnovo e l'attribuzione del vincolo di destinazione nelle seguenti categorie con riferimento al D.M. 02/04/1968:

a) - aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;

b) - aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, amministrative, per pubblici servizi;

c) aree per verde attrezzato, spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e per lo sport;

d) aree per parcheggi.

La localizzazione specifica per SP sarà definita dall'Amministrazione Comunale, in relazione alle esigenze e necessità che si manifesteranno o si verificheranno.

In attesa della scelta amministrativa specifica, tali aree possono essere mantenute nella disponibilità dei proprietari per fini agricoli non di pregio o provvisoriamente destinate a verde o parcheggio senza possibilità di edificazione.

Le aree destinate a servizi pubblici dovranno essere acquisite dal Comunei.

E' ammessa la stipula di convenzione tra l'Amministrazione ed Enti pubblici o privati, per la concessione e l'acquisizione di aree a scopo di realizzazione e gestione di attrezzature ed impianti di interesse e uso pubblico.

Ogni convenzione dovrà prevedere, in ogni caso, l'utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e gestione.

L'Amministrazione determinerà, di volta in volta, indirizzi e parametri urbanistici in funzione delle caratteristiche delle strutture e dei servizi da realizzare.

CAPITOLO VIII°

ART. 63

Zone "V" - di rispetto stradale, cimiteriale e impianti tecnologici

Comprendono aree destinate alla protezione delle strade, dei cimiteri e di impianti tecnologici di interesse comune.

Tali aree sono inedificabili, sono ammesse soltanto recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio ed impianti tecnologici a rete.

Nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate, inoltre, opere necessarie per garantire l'accesso ed edifici esistenti, impianti di distribuzione carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali idonei.

Le opere suddette devono poter essere rapidamente eliminate o asportate nel caso sia necessario allargare le strade.

Tale obbligo deve essere esplicitamente riportato nelle autorizzazioni o concessioni di edificazione.

Le fasce di rispetto dei cimiteri definite dalle vigenti leggi igienico-sanitarie comportano i vincoli di inedificabilità e gli obblighi conseguenti alle normative vigenti.

ART. 64

Vincolo idrogeologico

Sono all'interno delle zone E6 ed E7 nelle planimetrie di P.R.G. e nel loro ambito è prescritto il mantenimento dello stato di fatto.

Qualsiasi intervento è subordinato alla autorizzazione preventiva delle competenti autorità comunali, regionali e statali.

TITOLO IV°

Norme finali e transitorie

ART. 65

Deroga

Previa deliberazione del Consiglio Comunale e Subordinatamente al nulla-osta dello Assessorato Territorio ed Ambiente, può essere autorizzata dal Sindaco, la deroga alle prescrizioni del presente Piano per edifici pubblici, edifici privati di interesse pubblico.

Per le strutture alberghiere, previo parere della C.E.C. e del Consiglio Comunale, è consentita la deroga alle presenti norme fermo restando che il numero dei piani non può superare le 2 elevazioni oltre quelle assentite nelle presenti norme, nelle zone omogenee.

Sarà stipulata apposita convenzione tra l'Amministrazione Comunale e gli Operatori, al fine di garantire la corretta attuazione delle destinazioni indicate.

ART. 66

Salvaguardia del verde e delle alberature

Nell'attuazione del P.R.G., dovrà essere prioritariamente salvaguardata e potenziata la esistente dotazione di alberature, cespugli, sistemazione a verde.

Nei piani e nei progetti relativi alla sistemazione dei servizi e delle attrezzature urbanistiche e territoriali dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli, di essenze compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche e pedologiche. Le alberature esistenti saranno rilevate in progetto e il loro abbattimento sarà ammesso esclusivamente nei casi di assoluta necessità. Analoghi criteri dovranno essere seguiti negli interventi da realizzare nelle zone a prevalente destinazione residenziale e produttiva e per servizi privati.

In particolare, nel caso in cui le zone produttive e o artigianali siano limitrofe o viciniori a zone residenziali, dovranno essere realizzate fasce alberate di isolamento, di profondità non inferiore a m 6,00.

In particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) deve essere vietato utilizzare aree già alberate per deposito di materiali di qualsiasi genere, per parcheggi; nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere,

per stazioni di servizio e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle piante esistenti;

- b) qualsiasi tipo di riassetto delle zone alberate e l'abbattimento di alberi, nel caso in cui si rendesse inevitabile per motivi riconosciuti validi, dovranno preventivamente essere autorizzati dal Sindaco;
- c) negli appezzamenti e nei lotti edificabili dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura minima di n° 5 piante per ogni 100 mq di superficie non coperta oltre ad essenze arbustive nella misura compatibile con il decoro e la qualificazione della superficie non coperta.

La inosservanza delle norme previste dal presente articolo comporterà la revoca della Concessione Edilizia o il divieto al rilascio dei certificati di conformità e abitabilità.

L'osservanza della presente norma dovrà essere espressamente attestata nelle certificazioni a corredo con le richieste di conformità e abitabilità, ancorché assentite per decorrenza dei termini di riscontro

ART. 67

Attività commerciali

Per l'apertura e l'esercizio delle attività commerciali, fermo restando la compatibilità con le destinazioni urbanistiche di cui al presente piano, si applica quanto previsto nel piano di programmazione urbanistica del settore commerciale.