



REGIONE SICILIANA
COMUNE DI SAN CIPIRELLLO

PROVINCIA DI PALERMO



Il Segretario Assessoriale
Dott. Ludovico Guarino

ASSESSORATO REGIONALE DELL'AMBIENTE E
DEL TERRITORIO E DELL'URBANISTICA

VISTO: CON RIFERIMENTO AL PRIMO VOTO
590 del 8/4/2006

IL SEGRETARIO
IL COMMISSARIO AD ACTA
(Arch. Mario Tomasino)

**PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DELLE
PRESCRIZIONI ESECUTIVE DEL P.R.G.
(art.2, L.R. 27 Dicembre 1978 N°71 e art.3 L.R. 30 Aprile 1991 N°15)
E DELLA "RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA"**

[Handwritten signature]



**PROGETTO
ARCH. GIORGIO VALZELLI**



COPIA
Geol. Crimi Nunzio

COLLABORAZIONE

ARCHITETTI : VINCENZO SAVIGNANO, MARIA FERRANTE, ELISA VALZELLI, ALESSIA GIANGUZZI
ALL. ARCCH.: RAFFAELE D. MURVANA, STEFANIA RICCOBONO, ARNALDO VALZELLI

**ALLEGATO ALLA
DELIBERAZIONE DEL
COMMISSARIO AD ACTA**

N. 68 del 30 OTT. 2003

REGIONE SICILIANA
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI PALERMO

Visto ai sensi dell'art. 13 della Legge 2-2-1974
n. 64 con le prescrizioni di cui alla nota di pari
numero e data.

N. 1799 Palermo, 11

OGGETTO

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

L'INGEGNERE CAPO
(Ing. P. P. Monaco)

11 OTT. 2001

EMISSIONE

21 MAG. 2001

AGG.

Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

IL PRESENTE DOCUMENTO CONTIENE ALLEGATO 38

SOSTITUISCE

445 25.01.01

SOSTITUITA DA

Alt.

2

AGENTE DELL'U.O. 7.1
(Dott.ssa Rosanna Giordano)

9
10

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

CAPO I : GENERALITA'

ART. 1

CAMPO D'APPLICAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI D'ATTUAZIONE DELLE PP.EE. – CONTENUTI E LIMITI DELLE NORME D'ATTUAZIONE

pag. 1

ART. 2

ELABORATI COSTITUENTI LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DELLE PP. EE. DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA ISTITUZIONE

pag. 1

ART. 3

EFFICACIA TEMPORALE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DELLE PP.EE.

pag. 2

ART. 4

VERIFICHE E VARIAZIONI NON SOSTANZIALI ALLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

pag. 2

ART. 5

MODIFICHE E VARIAZIONI SOSTANZIALI ALLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

pag. 3

ART. 6

AMBITI URBANISTICI - FUNZIONE

pag. 3

CAPO III : VOLUMI E SUPERFICI DELLE PP.EE. – ATTRIBUZIONE DEL VOLUME TERRITORIALE – ASSETTO PROPRIETARIO DEGLI AMBITI URBANISTICI E DEI LOTTI.

ART. 7

VOLUMI E SUPERFICI DELLE PP.EE.

pag. 4

ART. 8

ASSETTO PROPRIETARIO DEGLI AMBITI URBANISTICI e DEI LOTTI – PROCEDURA ATTUATIVA del PIANO – ATTI SOSTITUTIVI

pag. 4

CAPOIV: DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 9

DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

pag. 6

ART. 10

DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI.

pag. 8

TITOLO II

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DELLE PP.EE. – ESECUZIONE DELLE ZONE TT. OO. DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

CAPO I : LIMITI E PRESCRIZIONI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA delle PP.EE. delle ZONE TT.OO. del P.R.G. – INTERVENTI NELLE ZONE TT. OO. delle PP.EE. DEL P.R.G.

ART. 11

LIMITI E PRESCRIZIONI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA delle PP.EE. delle ZONE TT.OO. del P.R.G.

pag. 10

ART. 12

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ALL'INTERNO DELLE ZONE TT. OO. SOGGETTE A PP.EE. – ONEROSITA' DEGLI INTERVENTI

pag. 10

ART. 13

INTERVENTI DIRETTI ALL'ISTITUZIONE DI NUOVA EDILIZIA, PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

pag. 11

ART. 14

INTERVENTI EDILIZI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI URBANISTICI E DEI LOTTI DEL P.R.P. DELLE PP.EE. – REGIME CONCESSORIO

pag. 12

CAPO II :INTERVENTI NELLE AREE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA del
P.R.P. delle PP. EE.- INTERVENTI NELLE AREE DI
URBANIZZAZIONE DEL P.R.G. incluse nella
PERIMETRAZIONE delle PP.EE. o soggette a
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

ART. 15
INTERVENTI NELLE AREE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA
del P.R.P. delle PP.EE.
pag. 15

ART. 16
INTERVENTI NELLE ZONE TT. OO. DELLE
ATTREZZATURE DI VERDE PUBBLICO
PRIMARIO e SECONDARIO
del P.R.P. delle PP.EE.
pag. 16

ART. 17
INTERVENTI NELLE ZONE TT. OO. delle
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE del
P.R.P. delle PP.EE.
pag. 17

ART. 18
INTERVENTI NELLE AREE PER LA
VIABILITA' e LA SOSTA del P.R.P. delle PP.EE.
pag. 17

ART. 19
INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE
OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA,
COSTITUENTI I SERVIZI A RETE e PUNTUALI
del P.R.P. delle PP.EE.
pag. 18

ART. 20
INTERVENTI NELLE AREE DI
URBANIZZAZIONE DEL P.R.G. INCLUSE nel
P.R.P. delle PP.EE.
pag. 19

ART. 21
CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO
DELLE AREE PER ATTREZZATURE DEL P.R.P.
delle PP.EE.
pag. 19

ART. 22
ZONE TT.OO. del P.R.G., PERIMETRATE,
ESCLUSE DAL P.R.P. delle PP.EE., IN TOTO O
PARZIALMENTE, OVVERO NON SOTTOPOSTE
A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
pag. 19

TITOLO III

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE E DI
SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA –
VERDE DI RISPETTO GEOLOGICO,
DI RISTRUTTURAZIONE E
PROTEZIONE NATURALISTICA –
VERDE DI PERTINENZA –
OSSERVANZA DELLE NORME PER
L'EDIFICAZIONE IN ZONA SISMICA –
OBBLIGO DI ADEGUAMENTO
DELL'AREA PERTINENZIALE -
NORMA TRANSITORIA E FINALE.

CAPO I : PRESCRIZIONI GEOLOGICHE E DI
SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA – VERDE DI
RISPETTO GEO LOGICO, DI RISTRUTTURAZIONE
E PROTEZIONE NATURALISTICA.

ART. 23
PRESCRIZIONI GEOLOGICHE E DI
SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA IN AREE
SOGGETTE A PP.EE. E RISTRUTTURAZIONE
URBANISTICA.
pag. 20

ART. 24
VERDE DI RISPETTO GEOLOGICO E DI
RISTRUTTURAZIONE E PROTEZIONE
NATURALISTICA.
pag. 21

CAPO II: VERDE DI PERTINENZA -
OSSERVANZA DELLE NORME PER
L'EDIFICAZIONE IN ZONA SISMICA – OBBLIGO
DI ADEGUAMENTO DELL'AREA
PERTINENZIALE DI P.R.P. DELLE PP.EE. -
NORMA TRANSITORIA E FINALE.

ART. 25
AREA O VERDE DI PERTINENZA –
DETERMINAZIONE URBANISTICA - USO
DELL'AREA VERDE A CORREDO DEGLI
INTERVENTI EDILIZI.
pag. 22

ART. 26
OSSERVANZA DELLE NORME PER
L'EDIFICAZIONE IN ZONA SISMICA.
pag. 22

ART. 27
OBBLIGO DI ADEGUAMENTO DELL'AREA
PERTINENZIALE DEGLI EDIFICI ESISTENTI
ALLE DISPOSIZIONI DI PIANO.
pag. 22

ART. 28
NORMA TRANSITORIA E FINALE.
pag. 23

TITOLO I

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

CAPO I : GENERALITA'

ART. 1

CAMPO D'APPLICAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI D'ATTUAZIONE DELLE PP.EE. - CONTENUTI E LIMITI DELLE NORME D'ATTUAZIONE

I Piani PARTICOLAREGGIATI dell'edilizia di nuova istituzione sono strumenti discendenti dal P.R.G. in attuazione delle Prescrizioni Esecutive di cui all'art. 2 della L.R. 27 dicembre 1978, n° 71 e all'art. 3 della L.R. 30 aprile 1991, n° 15.

I Piani PARTICOLAREGGIATI delle PP.EE. costituiscono l'insieme degli interventi preventivi cui sono sottoposte le zone TT.OO. della residenza del 1° decennio di validità del P.R.G. e il "pacchetto" di interventi e "presidi" necessari alla ristrutturazione urbanistica di aree da integrare nel sistema complessivo delle previsioni zonali e di altre, pertinentziali, di edifici sparsi.

Il campo d'applicazione è delimitato dalle indicazioni quantitative dello "schema di massima" approvato con Deliberazione Commissariale n° 11/97 e dalle ZONE TT.OO., "C1 e C4", interne alle "perimetrazioni" approvate dal C.C. con Deliberazione n° 45 del 07/09/2000.

La legge urbanistica nazionale (LUN), 17 agosto 1942, n° 1150 è integrata dalla L.R. 27 dicembre 1978, n° 71, con particolare riguardo agli art. 9 e 12 di questa.

Le Norme T. d'Attuazione prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio, eventualmente contrastanti.

Eventuali modificazioni o variazioni, parziali o sostanziali, sono soggette all'approvazione del Consiglio Comunale.

La validità delle Norme T. d'Attuazione è ristretta al rispetto delle disposizioni del P.R.G. non derogate dal presente P.R.P. delle PP.EE., e della legislazione vigente, ivi compresa quella che disciplina l'attività edilizia in zona sismica.

ART. 2

ELABORATI COSTITUENTI LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DELLE PP. EE. DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA ISTITUZIONE

Il P.R.P. delle PP. EE. del P.R.G. del Comune di San-Cipirello si compone dei seguenti allegati e tavole:

- ALL. 1 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
- ALL. 2 NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
- ALL. 3 RELAZIONE ECONOMICA
- ALL. 4 RELAZIONE D'ESPROPRIO
- TAVOLE CONSULTIVE
- TAVOLA N° 00 LEGENDA
- TAVOLA N° 01 STRALCIO P.R.G.
- TAVOLA N° 02 - 03 - 04 - 05 - 06 STRALCIO CATASTALE INDAGINI E CONSISTENZA EDILE STRALCIO RELAZIONE GEOLOGICA
- TAVOLA N° 07 - 08 - 09 - 10 - 11
 - ZONE TT.OO. DEL P.R.G. COSTITUENTI LE PERIMETRAZIONI 1 - 2, 3 - 4, 5, 6 E 7.
 - ANALISI DELLO STATO DI FATTO.
 - DATI METRICI.
 - RISTRUTTURAZIONE URB. DELLE AREE DI PERTINENZA.
- TAVOLA N° 12
 - ATTRIBUZIONE DELLE QUALITA' URBANISTICHE ALLE AREE SOGGETTE A PP.EE. E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
 - SUDDIVISIONE IN AMBITI E LOTTI.
- TAVOLA N° 16 - 17 - 18.
 - TIPOLOGIE EDILIZIE "T₁, T₂, T₃"
- TAVOLA N° 19 - 20.

- **PROFILI REGOLATORI DELLE PERIMETRAZIONI N° 5 e 6.**

TAVOLA N° 21 - 22.

- **SERVIZIA A RETE DELLE PERIMETRAZIONI N° 5 e 6.**

TAVOLA N° 23

- **PARTICOLARI COSTRUTTIVI DEI SERVIZI A RETE**

TAVOLA N° 24

- **CALIBRI STRADALI E SCHEMA COSTRUTTIVO DELLA VIABILITA'**

TAVOLA N° 25

- **AREE DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE DELLE PERIMETRAZIONI N° 5 e 6.**

TAVOLE PRESCRITTIVE

TAVOLA N° 13 - 14

- **TAVOLA DI PIANO DEL P.R.P. DELLE PP.EE. DEGLI AMBITI URBANISTICI DELLE PERIMETRAZIONI N° 5 e 6.**

TAVOLA N° 15

- **TAVOLA DI PIANO DELLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DELLE PERIMETRAZIONI N° 2, 3, 4 e N° 5 e 6.**

TAVOLA N° 26

- **TAVOLA DELLE ESPROPRIAZIONI DEL P.R.P. DELLE PP.EE. DELLE PERIMETRAZIONI N° 5 e 6.**

CAPO II. VALIDITA' TEMPORALE SOSTANZIALITA' DELLE VARIAZIONI

ART. 3

EFFICACIA TEMPORALE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DELLE PP.EE.

Fatte salve eventuali proroghe previste dalla legge o concesse dall'Organo tutorio, la pianificazione attuativa avrà efficacia durante l'arco temporale di un decennio a far data dal Decreto approvativo dell'ON. Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente, da emanarsi in una con quello del N.P.R.G..

Alla scadenza temporale del Piano, l'Amministrazione, sentito il Consiglio Comunale, potrà riproporre la pianificazione

attuativa non eseguita, in toto o in parte, ovvero, avviare la procedura per l'esecuzione di nuovi piani particolareggiati all'interno della perimetrazione dei presenti PP.RR.PP. o procedere attraverso il convenzionamento di PP.di L. di iniziativa privata.

ART. 4

VERIFICHE E VARIAZIONI NON SOSTANZIALI ALLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Nelle zone TT. OO. soggette a pianificazione attuativa delle PP.EE. del P.R.G. e, quindi, all'interno degli Ambiti Urbanistici individuati dal Piano, è consentito l'accorpamento di lotti e/o il cambiamento di sagoma, tipologia e articolazione volumetrica, da contenersi, comunque, all'interno dei parametri dei piani particolareggiati, senza che ciò comporti variante urbanistica al P.R.G.. L'eventuale modifica o variazione, proposta sottoforma di Piano esecutivo, accompagnata dagli atti attestanti la proprietà ed il diritto a richiederla, dovrà essere munita di opportuno Piano planivolumetrico d'impegno (P.PV.) preventivo, che attesti il rispetto delle presenti, come delle Norme, d'attuazione del P.R.G., a condizione che non venga mutato il quantitativo delle attrezzature pubbliche e il regime oneroso di cui alla L.R. 30 aprile 1991, n° 15.

In ogni caso dev'essere prodotta opportuna convenzione che contenga tutte le condizioni urbanistiche e gli oneri del presente Piano attuativo delle PP.EE., con prescrizione del raffronto fra quantità degli spazi pubblici e qualità delle proposte alternative.

L'Amministrazione, sentito il proprio U.T.C. e la C.E.C. procederà a sottoporre la soluzione al

Consiglio Comunale, che assentendo, disporrà la conclusione dell'iter Amministrativo.

Eventuali verifiche, circa la consistenza volumetrica degli edifici esistenti e delle superfici catastali di un dato Ambito, possono essere eseguite in contraddittorio con l'U.T.C. e dovranno risultare da apposito verbale.

Conseguentemente, con la procedura su esposta, possono essere richieste le opportune modifiche, variazioni e/o integrazioni.

ART. 5
MODIFICHE E VARIAZIONI SOSTANZIALI ALLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Qualora i proprietari delle aree ricadenti all'interno del perimetro di un Ambito Urbanistico in cui sono suddivise e/o accorpate le ZONE TT. OO. del P.R.G. o gli aventi diritto, riuniti in consorzio, dovessero proporre soluzioni alternative, tutt'affatto diverse dalle previsioni di Piano, potranno procedere alla riformulazione di un nuovo P. R. G. Particolareggiato che non costituirà variante urbanistica se non modificherà le prescrizioni e le previsioni di zona del P.R.G., ai sensi dell'articolo precedente.

Il nuovo Piano sarà approvato con la procedura dell'art. 12, commi 1°, 2°, 3°, 4°, 5° e 6° della L.R. 27 dicembre 1978, n° 71.

Nel caso in cui il Nuovo Piano Attuativo comporti variante alle previsioni del P.R.G., conseguita l'adozione da parte del Consiglio comunale, l'approvazione è demandata al competente Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente, ai sensi del 7° comma e successivi dello stesso art. 12 della L.R. 27 dicembre 1978, n° 71.

Nel caso di variante al P.R.G. è necessario il "nulla osta" preventivo del Genio Civile, ex art.

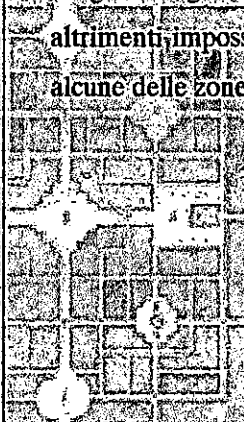
13 della L. 64/74 e, se richiesto, quello della competente Soprintendenza ai BB. CC. ed AA..

ART. 6

AMBITI URBANISTICI - FUNZIONE

L'Ambito Urbanistico, come definito al punto 7 del successivo art. 9, costituisce lo spazio di una singola o il raggruppamento di più zone TT.OO. delimitate dal P.R.G. che ha individuato la rete viaria funzionale alla residenza.

La quantità di aree di un Ambito Urbanistico, in questo modo determinata, rende possibile e congrua ogni determinazione urbanistica, altrimenti impossibile per l'esigua superficie di alcune delle zone TT.OO.



Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) è il documento che definisce la struttura urbanistica del territorio comunale, in base alle previsioni del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

9
M

CAPO III : VOLUMI E SUPERFICI DELLE PP.EE. - ATTRIBUZIONE DEL VOLUME TERRITORIALE - ASSETTO PROPRIETARIO DEGLI AMBITI URBANISTICI E DEI LOTTI.

ART. 7

VOLUMI E SUPERFICI DELLE PP.EE.

Il volume territoriale, espresso da ogni singola ZONA T.O., si esplicita sotto forma di volume fondiario all'interno dei lotti di ogni Ambito Urbanistico, in cui è stato suddiviso il comprensorio delle PP.EE..

Il volume territoriale di un dato Ambito Urbanistico è comprensivo del volume (convenzionale) dell'edilizia esistente e, quindi, coincide con la previsione complessiva di zona, determinata dal P.R.G..

Le superfici di un dato Ambito Urbanistico sono destinate: alla "pertinenza" degli edifici esistenti, ai lotti predisposti alla ricezione dei volumi territoriali suddivisi in ragione della densità fondiaria relativa, agli spazi per le urbanizzazioni primarie e secondarie del P.R.P. delle PP.EE. ed a quelli di carattere generale, già individuati dal P.R.G..

Gli spazi della mobilità individuati dal P.R.G. al contorno di alcune ZONE TT.OO. evidenziate alle Tavole. n° 13 e 14, svolgono funzioni di "strade residenziali", di cui alla L. 847 del 29 settembre 1964, senza potenzialità volumetrica.

Gli ulteriori spazi della viabilità del P.R.P. delle PP.EE., compresi all'interno del perimetro delle singole ZONE TT.OO. del PIANO, svolgono anch'essi funzione di "strade residenziali", mentre la loro potenzialità volumetrica territoriale è stata trasferita alla superficie fondiaria del corrispondente Ambito Urbanistico.

Gli spazi delle attrezzature ex D.IM. 02 aprile 1968, n° 1444, già evidenziati dal P.R.G., ribaditi, ricadenti all'interno delle aree perimetrate al fine della redazione dei PP.RR.PP. delle PP.EE., non esprimono volume territoriale.

Gli spazi delle attrezzature ex D.IM. 02 aprile 1968, n° 1444, previsti per le attrezzature primarie e secondarie del Piano ed individuati in ragione degli Abitanti insediabili, contribuiscono alla determinazione del volume territoriale destinato alla residenza.

Gli spazi delle attrezzature del P.R.G. e del presente Piano, ove previsto, sono dotati di autonomo e precipuo volume non residenziale.

Il VOLUME FONDIARIO di ogni Ambito Urbanistico del Piano è determinato dalla sommatoria del volume territoriale, delle singole ZONE TT.OO. con destinazione "C" che lo compongono, ad esclusione di quello imputato alle "pertinenze" degli edifici o complessi già realizzati.

L'INDICE DI DENSITA' FONDIARIA RELATIVA è attribuito dal Piano ad ogni lotto in cui è suddivisa la SUPERFICIE FONDIARIA DELLE ZONE TT. OO. di un dato Ambito Urbanistico, il quale, nel suo complesso determina l'INDICE DI DENSITA' FONDIARIA ASSOLUTA.

ART. 8

ASSETTO PROPRIETARIO DEGLI AMBITI URBANISTICI e DEI LOTTI - PROCEDURA ATTUATIVA del PIANO - ATTI SOSTITUTIVI

L'assetto proprietario degli Ambiti Urbanistici in cui è suddivisa la superficie fondiaria, determina la quantità del volume in ragione della superficie fondiaria posseduta dalle singole Ditte aventi diritto.

La ripartizione delle quote volumetriche fra gli aventi diritto dovrà contemplare anche quella degli oneri concessori finalizzati all'acquisizione proporzionale delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria del P.R.P. delle PP.EE., così come definite alla Tavola n.° 25, ovvero alla corrispondente cessione volontaria alla Pubblica Amministrazione, nonché al pagamento della quota proporzionale necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero alla loro diretta realizzazione. Il rilascio della concessione è subordinato, inoltre, al pagamento del contributo ex art. 5 della L. 10/7/71, relativo alle opere di urbanizzazione secondaria.

Gli aventi diritto di un dato Ambito, raggiunti gli accordi interni, possono richiedere di procedere all'acquisizione, in nome e per conto dell'Amministrazione, delle aree destinate all'urbanizzazione, nella proporzione loro spettante, e conseguentemente di realizzare le relative opere di urbanizzazione primaria.

Intervenuto il consenso da parte dell'Amministrazione, cedute le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie e realizzate le opere, gli aventi diritto di quell'Ambito Urbanistico potranno procedere all'edificazione nell'arco temporale di validità del Piano, previo rilascio incondizionato della Concessione edilizia.

Nell'ipotesi in cui gli aventi diritto di un dato Ambito Urbanistico, per qualsiasi motivo, non procedendo all'attuazione della porzione di Piano di loro pertinenza, dovessero impedire il completamento di quella realizzata da altri, l'Amministrazione procederà ai sensi dell'art. 23 della L.U.N. n° 1150 del 17/08/1942 e con le modalità previste dall'art. 11 della L.R. 27

dicembre 1978, n° 71, all'istituzione del Comparto.

La Deliberazione Consiliare con cui sarà disposta la formazione del Comparto equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza.

Il Comparto o Consorzio dei proprietari, così definito, non implica se non in casi particolari, la corrispondenza delle proprietà all'attribuzione volumetrica e planimetrica di Piano, né tantomeno alle "sagome" o alle "tipologie".

Con la stessa Deliberazione Consiliare di formazione del Comparto dovrà essere invitata, con atto di notifica, la parte proprietaria non aderente a procedere entro un congruo termine, scaduto il quale le aree per attrezzature ed infrastrutture eventualmente in suo possesso, aventi superficie proporzionata al corrispondente volume, saranno incamerate nelle forme di legge.

Qualora la quota in superficie degli spazi sottoposti ad espropriazione, corrispondente agli oneri della parte non aderente al Comparto, non ricadesse in aree di sua proprietà, l'Amministrazione procederà ad incamerarle nella forme di legge a titolo di conguaglio o alla rifusione alla proprietà aderente in rapporto al volume, in forza dell'obbligatorietà dell'acquisizione e/o cessione alla Pubblica Amministrazione dell'intera superficie degli spazi ex art. 4 della L.R. n° 15/91, attribuendone il costo alla parte inadempiente.

Nell'ipotesi in cui dovesse rendersi necessaria la costituzione di un Comparto, il cui comprensorio fosse delimitato da un lotto avente Indice di Densità Fondiaria Relativa di Piano inferiore a quello Assoluto dell'Ambito

Urbanistico di appartenenza, dovrà procedersi all'individuazione della superficie fondiaria pertinente alla volumetria inespressa, in ragione della D.F. Assoluta, all'interno di altro lotto, avente I.D.F. maggiore.

Il residuo di superficie fondiaria determinato dal volume non espresso dalla tipologia considerata, da diritto ad esprimerlo nei lotti aventi D.F. Relativa superiore a quella

Assoluta.

Riciprocamente, dovrà operarsi nell'ipotesi in cui la D.F. Relativa di Piano è superiore a quella Assoluta.

CAPOIV. DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 9

DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

1 - Superficie Territoriale (S.t.)

Area o ambito con unica destinazione di zona omogenea sulla quale il P.R.G. trova esecuzione per mezzo di pianificazione preventiva.

La S.t. si esprime in metri quadrati al lordo delle strade esistenti al suo interno.

2 - Superficie Territoriale libera (S.t.l.) di piano

Superficie di un'area costituita da una o più particelle catastali ricadenti in un'unica zona T.O. del P.R.G., dalla superficie della quale è stata detratta quella impegnata o di pertinenza delle costruzioni esistenti. La superficie territoriale libera (s.t.l.) si esprime in metri quadrati.

3 - Superficie Territoriale Pertinente convenzionale (S.t.p.c.)

La superficie territoriale, convenzionale, di pertinenza di un edificio esistente, determinata dalla verifica del rapporto di fabbricabilità relazionale all'indice del P.R.G., di modo che la superficie eccedente sia restituita alla S.t.l. del piano.

La S.t.p.c. si esprime in metri quadrati.

4 - Superficie fondiaria (S.f.)

Area con destinazione di zona omogenea sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento diretto, prevalentemente successivo alla pianificazione preventiva.

La superficie fondiaria si esprime in metri quadrati.

5 - Superficie fondiaria pertinente (S.f.p.) di piano

Superficie fondiaria pertinente di una tipologia edilizia di piano, sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento diretto, prevalentemente successivo a pianificazione attuativa.

La S.f.p. si esprime in metri quadrati.

6 - Perimetrazione

Delimitazione con la quale il Consiglio Comunale ha inteso assoggettare a pianificazione attuativa parte delle ZONE TT.OO. del P.R.G.

7 - Ambito Urbanistico (A.U.) di Piano

Insieme di aree costituito da una o più zone TT.OO. del P.R.G. che determina un AMBITO URBANISTICO di PIANO.

L' AMBITO URBANISTICO di PIANO coincide con la delimitazione di una perimetrazione, ovvero costituisce porzione di questa con valenza di superficie territoriale, all'interno della quale sussistono in toto o in parte aree di pertinenza di edifici esistenti, aree

della viabilità residenziale e spazi pubblici prefissati dal P.R.G..

All'Ambito Urbanistico il Piano attribuisce l'indice Di Fabbricabilità Fondiaria assoluta (I.F.F.) e gli spazi delle attrezzature ex D.I.M. 02/04/68, n° 1444, in rapporto agli abitanti insediabili.

Gli spazi delle attrezzature unitamente a quelli del P.R.G., ricadenti nelle aree assoggettate al P.R.P. delle PP.EE. e da questo ribaditi, sono attribuiti anche agli abitanti già insediati.

8 - Lotto di un Ambito Urbanistico di Piano (L.P.)

Area costituita da una o più particelle catastali o da porzioni di queste, con superficie fondiaria relativa (precipua) nota, in cui è suddivisa la Superficie Fondiaria Assoluta di un dato Ambito Urbanistico.

Ogni Lotto in cui è stato suddiviso un Ambito Urbanistico esprime il proprio Indice di Fabbricabilità Fondiaria Relativa.

Il volume complessivo espresso dai Lotti aventi indici di F.F.R. differenti, coincide con il Volume Fondiario Totale espresso dalla Superficie Fondiaria Complessiva di un dato Ambito Urbanistico.

9 - Indice di Fabbricabilità Fondiaria assoluta (I.F.F.A.).

E' il rapporto fra il volume totale realizzabile e la superficie fondiaria complessiva di un dato Ambito Urbanistico.

L'indice di F.F.A. si esprime in mc/mq.

10 - Indice di Fabbricabilità-Fondiaria-Relativa, (I.F.F.R.) di pertinenza.

E' il rapporto fra il volume di una o più Tipologie di Piano realizzabili su un Lotto in

cui è suddivisa la superficie fondiaria di un Ambito Urbanistico.

L'indice di F.F.R. si esprime in mc/mq.

11 - Differenziale di densità edilizia assoluta (D.D.E.A.) di piano

Il D.D.E.A. di Piano è il rapporto fra L'indice di Fabbricabilità Fondiaria Assoluta e quello di Fabbricabilità Territoriale, relativi entrambi alla superficie fondiaria complessiva di un dato Ambito.

Il D.D.E.A. determina, nel rapporto mc/mq, la quantità di un volume trasferito dal territorio libero a quello fondiario di un dato Ambito Urbanistico.

Il D.D.E.A. evidenzia la quantità di volume territoriale trasferito al fondiario dalle aree di pubblica destinazione del P.R.P. delle PP.EE..

Il D.D.E.A. costituisce il parametro di stima del valore complementare da attribuirsi alle aree soggette ad espropriazione.

12 - Superficie Coperta (S.c.)

Area, espressa in metri quadrati, costituente la proiezione sul Lotto L dei volumi edilizi.

13 - Rapporto di Copertura (R.c.)

Rapporto che si instaura fra la superficie coperta e la superficie fondiaria; $R.c. = S.c./S.f.$

14 - Superficie o Verde Di Pertinenza (S.p.)

Lo spazio scoperto, espresso in metri quadrati, esterno all'edificio o agli edifici, esistenti e/o da costruire.

15 - Indice di Piantumazione (I.P.)

Rapporto fra il numero di alberi o essenze vegetali e la superficie di pertinenza; $I.P. = n^{\circ}/ara.$

16 - Superficie Permeabile (S.P.).

Lo spazio scoperto deputato a verde da coltivo e/o da giardino, al netto delle superfici coperte (S.C.) calpestabili o diversamente sistemate, definite impermeabili (S.I.).

17 - Rapporto di Permeabilità (R.P.).

Rapporto che si instaura fra la superficie fondiaria e quella impermeabile:

$$R.P. = \frac{S.F. - (S.C. + S.I.)}{S.F.}$$

ART. 10

DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI.**1 - Altezza (H.)**

Altezza delle pareti o dei singoli tronchi esterni dell'edificio, espressa in metri lineari.

L'altezza di una parete esterna o di un fronte è la distanza verticale misurata dal Piano di sistemazione esterna fino all'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di edifici a copertura piana, mentre, per gli edifici con copertura a falde inclinate con pendenza fino al 35%, alla linea di gronda del tetto, o, nel caso in cui questo abbia pendenza superiore al 35%, l'altezza è determinata dalla misura computata dal piano della sistemazione esterna, alla quota costituita dalla media fra la linea di colmo e quella inclinata, definita dall'intersezione del piano del fronte con l'estradosso della copertura inclinata.

Il piano di sistemazione esterna è quello determinato dalle opere di realizzazione, anche nel caso di modificazione delle quote naturali del terreno, che a loro volta, non potranno subire ulteriori modificazioni artificialmente costituite al fine di modificare il limite inferiore cui si riferisce la misurazione.

Se l'edificio, posto ad una distanza superiore a ml 10,00 dalle opere di urbanizzazione del

Piano, si eleva da un suolo situato a livello inferiore o superiore alla quota di queste, il piano è quello determinato dal più basso dei piani d'imposta della sistemazione esterna.

Se il fondo sul quale elevare una costruzione non è pianeggiante, la quota del piano di campagna, cui si riferisce la sistemazione esterna, è rappresentata dalla media delle varie quote che devono essere dichiarate nei tipi di progetto.

L'altezza di un fronte, secondo le modalità di misurazione su definite, si computa sommando tutte le porzioni di parete (o prospetto) che lo compongono nel caso di arretramenti d'attico, che a loro volta non concorrono all'aumento delle distanze fra edifici, a causa della reciprocità dei due parametri, sicché la distanza dovrà misurarsi dalla ideale linea costituita

dalla verticale fra il piano d'imposta e l'estradosso dell'ultimo solaio.

2 - Altezza del Fabbricato (H.)

Altezza massima del fabbricato (H.), espressa in metri lineari, fra quelle di tutte le pareti esterne o fronti dell'edificio.

3 - Altezza Massima Consentita (H. max)

L'altezza massima possibile (H. Max), oltre la quale non può elevarsi un edificio.

L'altezza MAX deve essere computata con le modalità del superiore punto 1; non è derogabile e deve essere rispettata per ogni fronte o parete esterna, escludendo pertanto, che possa essere riferita alla media di tutte le altezze.

4 - Distanza Minima fra Edifici

La distanza minima fra pareti o porzioni di pareti di edifici antistanti, di cui almeno una finestrata, deve essere pari alla media delle

altezze dei fabbricati, con un minimo assoluto di ml. 10,00, e comunque, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 24 gennaio 1986, concernente norme per l'edificazione nelle zone sismiche e successive modificazioni ed integrazioni.

La distanza minima, salvo diversa disposizione, è reciproca dell'altezza e pertanto viene computata come se i fronti considerati costituissero unica perpendicolare fra il piano inferiore e quello superiore dell'edificio.

Eventuali arretramenti ai piani superiori non concorrono ad incrementare la distanza.

5 - Distanza Minima dai Confini di Proprietà

La distanza minima dai confini di proprietà verrà computata secondo le modalità del punto 4, salvo diversa disposizione.

Nell'ipotesi in cui l'erigenda costruzione non fronteggi alcun edificio o parete di edificio, o qualora esistano, all'interno di proprietà limitrofe, edifici costruiti in data antecedente alla data di esercizio del P.R.G., aventi distanze dal confine inferiori a quelle previste, dovrà osservarsi una distanza dal confine pari alla metà della propria altezza, salvo i casi non consentiti dalle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.

In ogni caso dovrà essere osservata la distanza minima assoluta pari a $\frac{1}{2} H$, dal confine, salvo i casi espressamente indicati negli articoli seguenti.

Sono ammesse distanze inferiori fra di edifici costituenti un insieme planivolumetrico definito mediante pianificazione preventiva, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.L. 02/04/68 n° 1444, purché sia rispettato il minimo di ml. 10,00 fra pareti finestrate.

La superiore facoltà è concessa alla pianificazione preventiva, in caso di cambiamento di tipologia soltanto in relazione agli spazi intercorrenti fra gli edifici costituenti l'insieme della previsione planovolumetrica e non in relazione ai confini di altra proprietà.

6 - Distacco dagli spazi pubblici.

Il distacco minimo da osservarsi fra l'erigendo edificio e gli spazi pubblici del piano con esclusione dei luoghi di sosta e parcheggio, posti ai lati della viabilità.



Il distacco minimo da osservarsi fra l'erigendo edificio e gli spazi pubblici del piano con esclusione dei luoghi di sosta e parcheggio, posti ai lati della viabilità.

TITOLO II

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DELLE PP.EE. - ESECUZIONE DELLE ZONE TT. OO. DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

**CAPO I: LIMITI E PRESCRIZIONI DELLA
PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
delle PP.EE. delle ZONE TT.OO. del
P.R.G. - INTERVENTI NELLE
ZONE TT. OO. delle PP.EE. DEL
P.R.G.**

ART. 11

**LIMITI E PRESCRIZIONI DELLA
PIANIFICAZIONE ATTUATIVA delle PP.EE.
delle ZONE TT.OO. del P.R.G.**

Le ZONE TT. OO. soggette alle PP.EE. del
P.R.G. individuate all'interno delle
perimetrazioni di cui alla D.C.C. n° 45 del
07/09/2000, si suddividono in:

**A. ZONE TT. OO. "C1" della residenza di
iniziativa privata, all'interno delle quali le
aree sono totalmente libere, parzialmente o
interamente edificate;**

**B. ZONE TT. OO. delle Attrezzature del
P.R.G. deputate al Verde Pubblico
attrezzato, al Verde di arredo e/o tutela
(rispetto) ed al Parcheggio pubblico;**

**C. SPAZI della mobilità costituenti "strade
residenziali" ex L. 847/64.**

Ai sensi dell'art. 11 delle norme d'attuazione
del P.R.G. le ZONE TT. OO. "C1" sono
destinate ai nuovi complessi insediativi di cui
all'art. 2, lettera c) del D.I.M. 02 aprile 1968, n°
1444.

Le ZONE TT. OO. "C1", definite di
espansione, esprimono la D.t. di mc./mq. 1:80.

Ad ogni abitante è attribuita la cubatura di mc.
120,00

Il Verde pubblico attrezzato, di arredo e/o
tutela (rispetto) ed i Parcheggi "P" di livello

generale, previsti dal P.R.G., sono normati
dagli art. 18 19e21 delle Norme T. d'Attuazione
dello strumento generale.

ART. 12

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ALL'INTERNO DELLE ZONE TT. OO. SOGGETTE A PP.EE. - ONEROSITA' DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica
necessari al completamento delle ZONE TT.
OO. "C1" e "C4" del P.R.G. all'interno delle
quali sono stati realizzati interventi edilizi da
parte di Privati, dello I.A.C.P. e/o di
Cooperative edilizie.

La puntualità dell'intervento privato, anche
lottizzatorio, non si è esplicata attraverso la
razionale sistemazione dei luoghi e, nella quasi
totalità dei casi, senza che il territorio fosse
dotato dei necessari spazi ex D.I.M. n° 1444, sia
a causa di rapporti soggetti a convenzione fra
Enti di diritto pubblico, sia per motivazioni
connesse all'illegittimità della costruzione o per
essere l'edificio autorizzato in territorio
agrario.

La ristrutturazione urbanistica delle ZONE TT.
OO. "C1" e "C4", globale o parziale, è
finalizzata alla dotazione di presidi di tipo
geologico, idrogeologico e di sistemazione
dell'ambiente urbano, precipuo e al contorno,
nonché alla delimitazione delle pertinenze degli
edifici esistenti in ragione della cubatura
convenzionale di Zona, unitamente alla
realizzazione del sistema della mobilità e dei
servizi compatibili.

L'edilizia residenziale esistente, non
autorizzata, avente i requisiti per esserlo,
ricadente nelle aree soggette a PP.EE., è
soggetta al pagamento degli oneri di cui all'art.

4 della L.R. 15/91, in proporzione al volume realizzato.

L'edilizia residenziale e/o rurale, ancorché autorizzata in verde agrario, è onerata del cambiamento di destinazione d'uso in "edilizia residenziale urbana" e, quindi, soggetta al pagamento degli oneri di cui alle TABELLE REGIONALI, aggiornate.

L'acquisizione degli spazi e il costo delle opere della ristrutturazione urbanistica, esterna alle aree di pertinenza dell'edilizia residenziale sovvenzionata, sono a totale carico dell'Amministrazione, ai sensi della "convenzione tipo tratta con l'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI (I.A.C.P.) se stipulata.

In mancanza, l'I.A.C.P. e/o i suoi aventi diritto e causa, dovranno far fronte agli oneri della

Ristrutturazione Urbanistica in ragione della superficie pertinente e del volume realizzato.

Analogamente, gli interventi edilizi realizzati dalla parte privata, in associazione o cooperativa, sprovvisti di aree ed opere di urbanizzazione, sono subordinati alla loro realizzazione e, ove non sussista la possibilità, al pagamento degli oneri secondo le TABELLE REGIONALI, aggiornate.

Le principali opere di infrastrutturazione e di presidio della ristrutturazione urbanistica consistono in:

- SPAZI DI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO. (F.v.p.)
- SPAZI DI PARCHEGGIO P. PRIMARIO (F.p.)
- OPERE DI SALVAGUARDIA ed eventuale "MESSA IN SICUREZZA" DEI LUOGHI che riguardano:

- a) Il CONTENIMENTO delle future opere viarie previste dal P.R.G. al

confine delle Zone TT. OO. interessate;

- b) Il DILAVAMENTO superficiale, da risolversi mediante allontanamento regimentato delle acque meteoriche;
- c) L'IMBIBIMENTO delle aree di pertinenza soggette a instabilità, da risolversi mediante costituzione di drenaggi profondi con opere di contenimento e/o di allontanamento delle acque meteoriche.

ART. 13

INTERVENTI DIRETTI ALL'ISTITUZIONE DI NUOVA EDILIZIA, PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Ogni Ambito Urbanistico in cui è stata suddivisa una Perimetrazione esprime precipua superficie fondiaria ed adeguata densità edificatoria in ragione del potenziale volume territoriale.

Le Perimetrazioni soggette al P.R.P. delle P.P.EE. sono quelle contraddistinte dai n° 5 e 6, limitatamente agli Ambiti Urbanistici A, B, C, e D, la prima e a quelli contraddistinti dalle lettere A e B, la seconda.

L'indice di Densità Fondiaria Assoluta è riferito all'intero Ambito Urbanistico in cui è suddivisa una perimetrazione.

Gli Ambiti Urbanistici sono, a loro volta, suddivisi in Lotti, di diversa Densità Fondiaria, che si definisce Relativa.

La determinazione della Densità Fondiaria Relativa è correlata alla volumetria delle principali tipologie del piano.

Il volume complessivo espresso dai Lotti non può superare quello che si otterrebbe applicando l'indice di Densità Fondiaria

Assoluta all'intera superficie fondiaria dell'Ambito Urbanistico che li contiene.

Il Volume dovrà essere attribuito, in ragione millesimale, alla proprietà fondiaria di un dato Ambito.

Ne discende che:

- 1- Il piano dovrà essere eseguito in tutela della totalità della proprietà catastale a prescindere dalla D.F. Relativa espressa da

un Lotto.

- 2- I principali dati correlati agli Indici di Densità Edificatoria, sono i seguenti:

PERIMETRAZIONE N°5

- a) DENSITÀ TERRITORIALE DEL P.R.G.

mc/mq 1,80

- b) DENSITÀ FONDIARIA ASSOLUTA

-ambito A

mc/mq 2,68

-ambito B

mc/mq 2,16

-ambito C

mc/mq 2,65

-ambito D

mc/mq 2,46

- d) DIFFERENZIALE DI DENSITÀ EDILIZIA ASSOLUTA

-ambito A mc/mq 2,68-1,80 mc/mq 0,88

-ambito B mc/mq 2,16-1,80 mc/mq 0,36

-ambito C mc/mq 2,65-1,80 mc/mq 0,85

-ambito D mc/mq 2,46-1,80 mc/mq 0,66

PERIMETRAZIONE N°6

- a) DENSITÀ TERRITORIALE DEL P.R.G.

mc/mq 1,80

- b) DENSITÀ FONDIARIA ASSOLUTA

-ambito A

mc/mq 2,45

-ambito B

mc/mq 3,05

- c) DIFFERENZIALE DI DENSITÀ EDILIZIA ASSOLUTA

-ambito A mc/mq 2,45-1,80 mc/mq 0,65

-ambito B mc/mq 3,05-1,80 mc/mq 1,25

Correttivi ed aggiustamenti, nascenti da diversa quantità della superficie catastale, (riscontrata all'atto esecutivo), saranno possibili, a condizione che ne venga redatto opportuno verbale, sottoscritto dal proprietario e dal responsabile del procedimento.

ART. 14

INTERVENTI EDILIZI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI URBANISTICI E DEI LOTTI DEL P.R.P. DELLE P.P.EE.- REGIME CONCESSORIO

Il piano regolatore particolareggiato delle P.P.EE. del P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti all'interno degli Ambiti Urbanistici e dei Lotti in cui sono state suddivise le Perimetrazioni n° 5 e 6 (parzialmente).

Gli interventi diretti all'ottenimento della Concessione edilizia sono subordinati al regime oneroso della L.R. 30 Aprile 1991, n° 15. A sua volta, il rilascio della Concessione è strettamente connesso all'esecuzione delle

tipologie di piano, che non rivestono le connotazioni impositive del vincolo.

E' possibile far ricorso a diversa proposizione tipologica che, dovendo sottostare ai parametri di Piano e delle presenti Norme d'Attuazione, dovrà essere assentita dalla C.E.C. a seguito di presentazione di opportuno planivolumetrico di assenso che ne asseveri tutte le condizioni.

Sia che il Piano venga eseguito secondo le proprie tipologie edilizie o con altre, corrispondenti e corrispettive, il o i richiedenti la Concessione dovranno predisporre opportuno Quadro di Raffronto Generale attestante le proprie quote millesimali, in superficie e volume, e quelle degli altri aventi

diritto all'interno dell'Ambito Urbanistico in cui si intende operare.

Detto Quadro di Raffronto, completo dei dati catastali relativi alle particelle costituenti l'intera superficie fondiaria, dovrà contenere i dati relativi alle quote volumetriche dell'intera proprietà dell'Ambito Urbanistico, in ragione della densità fondiaria assoluta, essendo quella relativa delegata al lotto e deputata alla verifica dell'imputazione volumetrica della tipologia.

Il raffronto fra la D.F. Assoluta di un Ambito Urbanistico e quella Relativa di un dato Lotta determina, nel caso in cui quest'ultima risulti eccedente, un residuo volumetrico nel diritto di altra e/o altre proprietà ricadenti in Lotti il cui Differenziale di densità è inferiore.

Lo stesso Quadro di Raffronto dovrà contenere i dati relativi alle quote, in superficie, delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, proporzionali alla quantità del volume pertinente. Il Differenziale di Densità Edilizia Assoluta, così come determinato al paragrafo precedente, evidenzia la quantità di volume territoriale attribuito al fondiario di cui dispone la ditta richiedente la Concessione, oltre a quello che le è stato attribuito a livello territoriale.

Detta quantità di volume contribuisce a determinare la quantità del ristoro espropriativo da attribuire alla proprietà delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria. I principali parametri edilizi, che regolano gli interventi all'interno degli Ambiti Urbanistici del Piano, sono:

1. PERIMETRAZIONE N° 5

- AMBITO A - D.F.A. mc/mq 2,68

lotto a - D.F.R. = mc/mq 2,68 = D.F.A.

Tipologia Edilizia - T1

- AMBITO B - D.F.A. mc/mq 2,16

lotto a - D.F.R. = mc/mq 2,23

Tipologia Edilizia - T3

lotto b - D.F.R. = mc/mq 2,03

Tipologia Edilizia - T2

lotto c - D.F.R. = mc/mq 2,33

Tipologia Edilizia - T3

lotto d - D.F.R. = mc/mq 2,07

Tipologia Edilizia - T2

- AMBITO C - D.F.A. mc/mq 2,65

lotto a - D.F.R. = mc/mq 2,65 = D.F.A.

Tipologia Edilizia - T2 e T3

- AMBITO D - D.F.A. mc/mq 2,46

lotto a - D.F.R. = mc/mq 2,83 = D.F.A.

Tipologia Edilizia - T2 e T3

lotto b - D.F.R. = mc/mq 1,26

Tipologia Edilizia - T3

2. PERIMETRAZIONE N° 6 (parziale)

- AMBITO A - D.F.A. mc/mq 2,45

lotto a - D.F.R. = mc/mq 2,45 = D.F.A.

Tipologia Edilizia - T2 e T3

- AMBITO B - D.F.A. = mc/mq 3,05

lotto a - D.F.R. = mc/mq 3,22

Tipologia Edilizia - T2

lotto b - D.F.R. = mc/mq 2,90

Tipologia Edilizia - T2

Inoltre le disposizioni di carattere generale, sono:

- H. max \leq ml 14,00

- Distacco minimo tra edifici $= \frac{1}{2} (H_1 + H_2)$

Comunque \geq ml 10,00.

- Distanza dai confini $= \frac{1}{2} H$.

comunque \geq ml. 5,00

- Distanza dagli spazi pubblici \geq ml 5,00

(esclusi i luoghi di sosta o parcheggio)

Le prescrizioni cui sono soggetti tutti gli

interventi, sono:

- copertura a falde inclinate;

- uso di coppi siciliani;

- colorazione tenue della gamma "OCRA";
- infissi in legno e/o in alluminio preverniciato, colore beige - marrone o verde bottiglia;
- pavimentazione esterna in cotto, Klinker o pietra naturale;
- recinzione metallica, colori verde o marrone per H. (max) = ml. 1,40 oltre muretto di ml. 0,80;

INDICE DI PIANTUMAZIONE =
n°4/ara (superficie a verde)

INDICE DI PERMEABILITA' $\leq 0,40$

Le destinazioni d'uso consentite sono:

A) - RESIDENZIALI

- residenza stabile e del turismo fisso in locande, pensioni o piccoli alberghi, locali per affitta camere ed attività complementari connesse;

B) DI SERVIZIO (terziario)

- attività commerciali per la vendita al minuto, di pubblico esercizio e della somministrazione; edicole etc.;
- attività professionali, ambulatoriali e di consulenza in genere;
- attività artigianali non rumorose, inquinanti o moleste;
- attività di servizio in centri culturali, ricreativi, sale giochi, scuole private parificate, scuole di ballo, palestre, locali per lo spettacolo, etc.

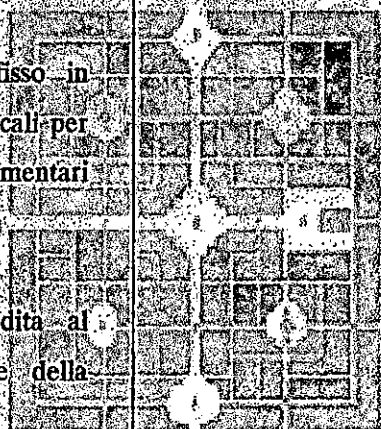
C) DIREZIONALI (terziario)

- uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi; centri di calcolo, esposizioni, istituti di credito e similari.

In caso d'inerzia nell'esecuzione del Piano e/o di disaccordo fra proprietà aventi diritto, si procederà, in via sostitutiva, ai sensi del 5°

comma dell'art. 8 delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

A corredo dei progetti edilizi deve essere allegata opportuna relazione geologico-geotecnica puntuale ai sensi dei successivi art. 23 e 25 del titolo III delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.



[Faint handwritten notes and signatures in the right margin, including a large stylized 'G' and 'M']

CAPO II: INTERVENTI NELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA del P.R.P. delle PP. EE. INTERVENTI NELLE AREE DI URBANIZZAZIONE DEL P.R.G. incluse nella PERIMETRAZIONE delle PP.EE. o soggette a RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

ART. 15

INTERVENTI NELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA del P.R.P. delle PP.EE.

Le aree o zone TT.OO. destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, individuate dal P.R.G. con la lettera "F" seguita da un numero, dal presente Piano attuativo delle PP.EE. con la stessa lettera "F" e la precipua attribuzione della qualità, nella quantità di spazi per attrezzature ex D.I.M. n° 1444, specificatamente suddivise in aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie di cui, alla legge 847/64, costituiscono il "pacchetto" pubblico dei Servizi.

Gli spazi delle attrezzature pubbliche sono attribuiti dal P.R.G. e dal presente Piano attuativo delle PP.EE. e si suddividono in:

A) AREE PER LE ATTREZZATURE PRIMARIE DEL P.R.P. DELLE PP.EE.

Verde P. Primario (F.v.p.).

Parch. P. Primario (F.p.).

A1) AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DEL P.R.P. DELLE PP.EE.

viabilità residenziale attribuita dal P.R.G., ribadita dal P.R.P. delle PP.EE.,

viabilità residenziale attribuita dal P.R.P. delle PP.EE.,

B) AREE PER LE ATTREZZATURE e LE OPERE SECONDARIE DEL P.R.P. DELLE PP.EE.

- Verde P. secondario (F.v.s.)
- Interesse Comune (F.i.c.).

C) AREE PER LE ATTREZZATURE E LE OPERE SECONDARIE DEL P.R.G. RECEPITE DAL P.R.P. delle PP.EE.

- Verde P. secondario (F.n°.)
- Parch. P. secondario (F.n°.)

Ulteriori aree destinate ad opere di urbanizzazione primarie e secondarie, ovvero a "presidi" di salvaguardia geologica ed idrogeologica delle zone TT.OO. soggette a "ristrutturazione urbanistica", sono:

D) Le aree o zone TT.OO. delle attrezzature, con le prescrizioni dei precipui articoli delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

Le aree o le zone TT.OO. delle attrezzature sono immediatamente eseguibili per mezzo d'interventi diretti, ovvero mediante concessione di costruzione e gestione ai sensi degli art. 20 e 21 della L.R. N° 4/96, così come modificati dall'art. 16 della L.R. N° 26/96.

L'intervento diretto da parte privata per la realizzazione di strutture di uso pubblico è consentito a condizione che sia stipulata, in atto pubblico, opportuna convenzione atta a regolare il regime giuridico del suolo, le modalità e le forme di utilizzo del bene e che ne sia garantita la pubblica fruibilità.

L'Amministrazione, all'interno del ventaglio di spazi per attrezzature, può, con l'assenso del Consiglio Comunale, procedere al cambiamento di destinazione d'uso fra quelle pubbliche discendenti dal P.R.G., ovvero all'accorpamento di spazi pubblici del P.R.P. delle PP.EE. aventi diversa destinazione, ai sensi della L. N° 1/78 e della L.R. N° 35/78, senza che ciò costituisca variante, a condizione

che il proponente U.T.C. ne determini la fattibilità, in relazione all'urgenza di disporre dell'area, dell'indifferibilità della spesa per la realizzazione dell'opera pubblica nonché alla fattibilità urbanistica determinata dal mantenimento dei presupposti principali dello strumento urbanistico generale.

A corredo dei progetti edilizi deve essere allegata opportuna relazione geologico-geotecnica puntuale ai sensi del successivo art. 23 del titolo III delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

ART. 16

INTERVENTI NELLE ZONE TT. OO. DELLE ATTREZZATURE DI VERDE PUBBLICO PRIMARIO e SECONDARIO del P.R.P. delle PP.EE.

Le zone TT.OO. F.v.p. del verde pubblico attrezzato primario di cui all'art. 4 (lettera b) della L. 847/64, costituenti in porzione, gli spazi di cui alla lettera c) dell'art. 3 del D.I.M. 2-4-68, n° 1444, sono destinate all'arredo urbano, a giardini, nonché ad impianti per il godimento del tempo libero.

Sia le zone TT.OO. F.v.p., che le zone TT.OO. F.v.s., del verde pubblico attrezzato secondario, di cui all'art. 4 lettera c) della L. 847/64, costituenti l'altra porzione degli spazi di cui alla lettera c) dell'art. 3 del D.I.M. n° 1444, sono inoltre destinate ad impianti sportivi nonché ad attrezzature per il godimento del tempo libero. Gli interventi d'Opera Pubblica, dovranno sottostare alle seguenti prescrizioni e disposizioni;

- l'indice di edificabilità fondiaria (I.f.) per le opere destinate ai servizi degli impianti di carattere sportivo è pari a mc/mq 0,75;
- L'altezza max non deve superare ml.7,00;

- Il distacco dal confine, non deve essere inferiore a ml 5,00;
- Il rapporto di copertura, nel caso di costruzione di servizi accessori, dovrà essere inferiore o uguale ad 1/3 della superficie di intervento;
- Il verde a corredo dovrà essere pari al 50% dell'area scoperta non utilizzata per la realizzazione dell'opera.

Nella formazione di altre aree, diversamente attrezzate, particolare riguardo dovrà porsi nella realizzazione delle piccole opere complementari, come le panchine per la sosta, da realizzarsi con strutture amovibili di facile manutenzione. O i cordoli delle fioriere e dei giardini, scevri da spigoli o smussi pericolosi in caso di caduta, in ispecie dei fanciulli e degli anziani; gli accessori per l'ordinaria pulizia e della pubblica illuminazione, dovranno essere di facile manutenzione ed economica sostituzione.

La realizzazione delle opere per il godimento del tempo libero deve essere improntata al rispetto delle principali fasce d'età dell'utenza: dell'infanzia, della fanciullezza e della terza età. Saranno pertanto ammesse le opere:

A) DI PRIMA FASCIA

Spazi con vasche d'acqua e/o di sabbia, spazi per l'installazione di altalene, scivoli, giostre etc., dotati di opportune sedute per i parenti accompagnatori.

B) DI SECONDA FASCIA

Spazi per i giochi tradizionali e dell'apprendimento, come i "quattro angoli" o "contorni"; l'uso della "palla" in senso ludico, non sportivo; il gioco della dama al tavolo etc. ed in genere per i giochi che prevedono l'uso di pattini, del monopattino, della bicicletta etc. etc.

C) DI TERZA FASCIA

Spazi per la sosta ed il colloquio, per il gioco delle carte, della dama etc., ovvero per il gioco delle bocce e quant'altro necessario all'utenza della terza età.

Le attrezzature sportive, qualora la superficie consentisse l'installazione di un campo sportivo per il basket, la pallavolo o la pallamano, dovranno rispettare la normativa del CONI.

ART. 17

INTERVENTI NELLE ZONE TT. OO. delle ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE del P.R.P. delle PP.EE.

Le zone TT. OO. F.c. costituenti gli spazi di cui alla lettera b) dell'art. 3 del D. IM. 02 aprile 1968, n° 1444 destinati alle attrezzature di Interesse Comune, possono essere adibite a:

- Biblioteca di quartiere, rivendita di quotidiani e riviste;
- Deposito o ricovero invernale degli attrezzi d'uso pubblico;
- Chioschi, Bar, Caffetterie.

I parametri edilizi ed urbanistici devono riferirsi alla normativa di settore, secondo la specifica destinazione, a condizione che siano rispettate le seguenti disposizioni:

- I. D. F. = precipuo, $\leq \text{mc./mq. } 2,50$
- H. MAX $\leq \text{ml. } 7,00$
- DISTANZA FRA EDIFICI $= 1/2(H_1 + H_2)$
- DISTACCO CONFINI $= 1/2 H.$ (comunque non inf. A ml. 5,00)
- RAPPORTO DI COPERTURA $= 1/2 \text{ S.F.}$
- INDICE DI PIANTUMAZIONE $= 4/\text{ara}$
- INDICE DI PERMEABILITA' $\leq 0,30$

ART. 18

INTERVENTI NELLE AREE PER LA VIABILITA' e LA SOSTA del P.R.P. delle PP.EE.

Le aree destinate alla viabilità residenziale comprendono:

- La viabilità stradale, e pedonale;
- Gli spazi di sosta e parcheggio "F.n°" e "F.p.", di cui alla lettera d) dell'art. 3 D.IM. N°1444.

Le strade sono classificate dal Nuovo Codice Stradale e dal Regolamento d'Attuazione.

Le fasce di rispetto stradale, che equivalgono a limite inderogabile di inedificabilità, salvo i casi specificatamente definiti, sono quelle previste dal D. IM. 01-aprile 1968, n° 1404.

Le caratteristiche tecnico-costruttive delle strade urbane devono adeguarsi alle "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane ed extraurbane" del C.N.R. (Bollettino C.N.R. 26 aprile 1978) e successive modificazioni ed integrazioni, nonché alla normativa UNI-CNR.

Deroghe alle norme UNI-CNR possono essere concesse a seguito di conforme parere della Commissione Edile Comunale (C.E.C.) a causa di:

- Tracciato obbligato dal P.R.P. delle PP.EE. e/o dal P.R.G.;
- Comprovata necessità, per prescrizioni ambientali, geologiche ed idrogeologiche;
- Insuperabili, comprovate, difficoltà operative;

I tracciati e le caratteristiche delle strade, della viabilità e dei luoghi di sosta indicati nelle tavole del P.R.P. delle PP.EE. hanno valenza prescrittiva, ma possono essere modificati, a seguito di comprovata necessità, in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

E' consentita la realizzazione di luoghi di sosta o parcheggio e, nelle aree di arretramento dell'edilizia, l'installazione di edicole per la vendita di giornali e chioschi per il ristoro, purché di carattere provvisorio.

E' consentita, altresì, la realizzazione di impianti per l'erogazione di carburante, secondo quanto stabilito dalla L. R. 05 agosto 1992, n° 97 e nel D. A. R. Industria 25 gennaio 1984, n° 180 e 22 dicembre 1987, pubblicato sulla G.U.R.S. n° 5/88 - parte I e successive modificazioni ed integrazioni.

Le modalità costruttive della viabilità residenziale e dei parcheggi sono evidenziate alla TAV. N° 24, che definisce la specificità dei calibri indicati nelle planimetrie dei singoli Piani Attuativi ed i particolari costruttivi (suggeriti).

Gli interventi diretti per la realizzazione delle opere contemplate dal presente articolo si attuano mediante progetti di Opera Pubblica, ovvero con interventi sostitutivi di iniziativa privata ai sensi del 3° comma dell'art. 4 della L.R. 30 aprile 1991, N° 15.

In ogni caso l'U.T.C. è onerato del coordinamento degli interventi, finalizzato all'impiego degli stessi prodotti, naturali ed industriali, all'interno dei perimetri delle PP.EE., eventualmente assimilando le scelte alle tipologie ricorrenti e già in uso.

Ogni intervento deve sottostare alle prescrizioni dell'art. 23 TITOLO III delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

In ogni caso i prodotti, naturali ed industriali, non potranno essere di qualità e categorie inferiori a quelle previste dal Piano.

Sia nel caso di intervento di Opera Pubblica che privata, l'U.T.C. è onerato dell'alta sorveglianza.

ART. 19

INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, COSTITUENTI I SERVIZI A RETE e PUNTUALI del P.R.P. delle PP.EE.

Gli interventi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, definite come "servizi a rete" e "puntuali", riguardano:

- la rete fognaria delle acque bianche (meteoriche) e nere;
- la rete idrica della distribuzione dell'acqua potabile;
- la pubblica illuminazione.

L'esecuzione delle altre opere "a rete" è demandata agli Enti preposti all'erogazione del servizio che, nell'ordine sono:

ENEL, o società equipollenti per la rete di distribuzione dell'energia elettrica;

TELECOM, o società equipollenti, per la rete telefonica e telematica;

Società del GAS, per l'erogazione del servizio.

Le opere costituenti i servizi a rete si attuano mediante progetti di Opera Pubblica o, in sostituzione, con interventi diretti di iniziativa privata ai sensi dell'art. 4 della L.R. 30 aprile 1991, N° 15.

Le modalità costruttive ed i tipi, evidenziate alle TAV. N° 21 - 22 e 23, delimitano gli interventi senza, peraltro, determinare le scelte definitive che in sede di progettazione esecutiva, dovessero risultare più convenienti e confacenti, fatta salva la prerogativa dell'U.T.C. al coordinamento ed alle scelte relative ai materiali da impiegare.

Ogni intervento deve sottostare alle prescrizioni dell'art. 23 TITOLO III delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

Sia nel caso di intervento di Opera Pubblica che privata, l'U.T.C. è onerato dall'altra sorveglianza.

ART. 20

INTERVENTI NELLE AREE DI URBANIZZAZIONE DEL P.R.G. INCLUSE nel P.R.P. delle PP.EE.

Gli interventi diretti, puntuali, da eseguirsi nelle aree di urbanizzazione del P.R.G., incluse nel P.R.P. delle PP.EE., si attuano mediante "Progetti di Opera Pubblica" o, in sostituzione, con interventi diretti di iniziativa privata, ai sensi del 3° comma dell'art. 4 della L.R. 30 aprile 1991, N° 15.

Tutti gli interventi sono assoggettati alle disposizioni contenute negli artt. 16, 17, 18 e 19 delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione oltre a quelle dell'art. 23 del TITOLO III.

ART. 21

CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PER ATTREZZATURE DEL P.R.P. delle PP.EE.

Non costituisce variante al P.R.G. il cambiamento di destinazione d'uso pubblico di un'area del P.R.P. delle PP.EE. all'interno delle deputazioni ex art. 3 del D.I.M. 02 aprile 1968, n° 1444, ovvero l'accorpamento di due aree destinate alle attrezzature, di cui una assume la deputazione dell'altra ai sensi della L. 1/78 e della L.R. 35/78

La possibilità di cambiamento di destinazione d'uso senza previa variante al P.R.G. è possibile, essendo la quantità di spazi ex D. IM. 02 aprile 1968, N° 1444, previsti dallo Strumento Generale, superiore al minimo di legge.

La dichiarazione da parte del responsabile dell'U.T.C. può essere assunta ai sensi del presente articolo delle Norme Tecniche d'Attuazione, in ragione dei dati riepilogativi contenuti nella Relazione Tecnico-Illustrativa, CAPO II paragrafo 1.2.1..

ART. 22

ZONE TT.OO. del P.R.G., PERIMETRATE, ESCLUSE DAL P.R.P. delle PP.EE., IN TOTO O PARzialmente, OVVERO NON SOTTOPOSTE A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Le zone TT. OO. C₁ e C₄, perimetrate con D.C.C. N° 45 del 07 settembre 2000, non ammesse alla pianificazione attuativa delle PP.EE., in toto o parzialmente, ovvero non sottoposte a ristrutturazione urbanistica, sono soggette a pianificazione preventiva d'iniziativa privata (P. di L.), ai sensi degli artt. 5 e 12 del P.R.G.

Apposite TAV. N° 15 ne evidenzia gli Ambiti.

La destinazione di zona T.O. C₁, n° 10, è stata abolita per ragioni di ordine geologico e, in suo luogo è stata introdotta quella di Verde Pubblico Attrezzato F.v.p. con deputazione a "giardino pubblico", senza alcuna potenzialità volumetrica.

TITOLO III

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE E DI SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA - VERDE DI RISPETTO GEOLOGICO, DI RISTRUTTURAZIONE E PROTEZIONE NATURALISTICA - VERDE DI PERTINENZA - OSSERVANZA DELLE NORME PER L'EDIFICAZIONE IN ZONA SISMICA - OBBLIGO DI ADEGUAMENTO DELL'AREA PERTINENZIALE - NORMA TRANSITORIA E FINALE.

CAPO I° - PRESCRIZIONI GEOLOGICHE E DI SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA - VERDE DI RISPETTO GEOLOGICO, DI RISTRUTTURAZIONE E PROTEZIONE NATURALISTICA.

ART. 23

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE E DI SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA IN AREE SOGGETTE A PP.EE. E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Le aree delle zone TT.OO. comprese negli "Ambiti Urbanistici" delle Perimetrazioni n° 5 e 6, soggette al P.R.P. delle PP.EE. sono caratterizzate, in genere, da substrato di natura argillosa o sabbioso - arenario - conglomeratica, con pendii di acclività variabile.

Le condizioni di stabilità sono in genere da buone a discrete, ma tuttavia, devono essere osservate le seguenti Prescrizioni, da verificarsi attraverso la redazione di studi geologici e geotecnici, puntuali, corredati da opportune indagini dirette:

- 1- nel caso di opere di sbancamento il cui piano sia posto a quote di profondità superiori a ml. 2,00, devono prevedersi opere di sostegno e salvaguardia, oltre alla sistemazione idraulica dell'opportuno drenaggio, mediante condotte di raccolta e smaltimento, in pubblica rete, delle acque

meteoriche di imbibimento e/o di eventuale scorrimento lungo la superficie di contatto fra il substrato argilloso e quello costituente la copertura superficiale, alterata dall'intervento;

- 2- analogamente, nel caso di realizzazione della viabilità e degli interventi infrastrutturali ad essa connessi, dovrà porsi particolare attenzione alle opere di contenimento del "cassonetto stradale", sia in fondazione che lungo gli assi di "riva" e "controriva", mediante le opportune opere di drenaggio controllato e di raccolta e smaltimento, in pubblica rete, delle acque meteoriche. Inoltre, in sede di progetto puntuale dovrà essere allegato opportuno studio relativo al "bacino imbrifero" superficiale, completo dell'analisi dello stato di fatto dei contributi dovuti ai fossi tributari (incisioni naturali e compluvi orografici, a regime torrentizio e ruscellare) e degli effetti che l'intervento potrà produrre in ragione dell'istituenda "barriera" costituita dall'asse stradale, sia in superficie che in profondità, onde evitare, con gli opportuni "presidi", l'effetto "scivolamento o scorrimento" del complesso costituito dallo strato di copertura e dalle opere sul piano di contatto con il substrato argilloso.
- 3- Nel caso di "tagli di pendii" dovranno prevedersi opportune "opere di presidio", preventive e definitive, da eseguirsi con le dovute cautele elencate ai superiori punti 1 e 2.
- 4- La sistemazione dell'area pertinenziale, impermeabile o permeabile, di edifici esistenti e di nuova istituzione, dev'essere preceduta da indagine geognostica diretta

che, riferita in apposita relazione redatta da un dottore in geologia, asseveri l'intervento all'accertata insussistenza di rischio, riconducibile al sistema di smaltimento delle acque meteoriche e di giardinaggio, naturale, ovvero alla necessità di far ricorso ad opere di drenaggio controllato e di regimentazione in apposite condotte di defluvio, in allaccio alle pubbliche reti.

Nelle aree comprese nelle zone TT.OO. delle Perimetrazioni n° 2, 3 e 4, soggette a "Ristrutturazione Urbanistica", i "presidi" di ordine geologico ed idrogeologico sono quelli indicati all'art. 12 delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, da realizzarsi con le prescrizioni dei superiori punti 1, 2, e 3.

ART. 24

VERDE DI RISPETTO GEOLOGICO E DI RISTRUTTURAZIONE E PROTEZIONE NATURALISTICA.

L'area di verde di rispetto geologico e di ristrutturazione e protezione naturalistica F.v.g. della principale incisione naturale ricadente nell'Ambito Urbanistico A della Perimetrazione n° 5.

Gli edifici dell'intervento dovranno porsi a distanza non inferiore a ml. 20,00 dall'asse dell'incisione naturale, costituente impluvio o alveo, avente connotazioni geomorfologiche di tipo torrentizio.

L'asse viario di attraversamento dovrà essere realizzato in "viadotto" (ponte) avendo cura di non alterare il regime di smaltimento delle acque, preventivamente calcolato per la massima portata.

La realizzazione dell'opera sarà preceduta dagli studi, dalle cautele e dalle prescrizioni di cui ai punti 1, 2, e 3 dell'articolo precedente.

Il progetto di opera pubblica, relativa al "piccolo viadotto" (ponte), dovrà essere esteso alla sistemazione dell'intera area definita dalla zona T.O. F.v.g., secondo le seguenti prescrizioni e disposizioni:

la sistemazione dell'alveo torrentizio dovrà essere coordinata con gli interventi infrastrutturali del P.R.G., a monte e a valle, senza alterazione della struttura geomorfologica del luogo e senza impiego di calcestruzzo, se non nel limite previsto per la realizzazione delle opere di ingresso e uscita da eventuali cunicoli predisposti nelle sedi delle infrastrutture, a monte e a valle.

Gli argini dovranno essere opportunamente terrazzati con l'impiego della tecnologia dei "geotessili" in funzione del consolidamento e della necessaria ristrutturazione e protezione naturalistica.

La superficie ristrutturata delle sponde dell'alveo dovrà essere coltivata a verde con l'inserimento della vegetazione arborea ed arbustiva compatibile.

CAPO II: VERDE DI PERTINENZA -
OSSERVANZA DELLE NORME
PER L'EDIFICAZIONE IN ZONA
SISMICA - OBBLIGO DI
ADEGUAMENTO DELL'AREA
PERTINENZIALE DI P.R.P. DELLE
PP.EE. - NORMA TRANSITORIA E
FINALE.

ART. 25

**AREA O VERDE DI PERTINENZA -
DETERMINAZIONE URBANISTICA - USO
DELL'AREA VERDE A CORREDO DEGLI
INTERVENTI EDILIZI.**

Il verde di pertinenza è determinato dall'area scoperta di un dato edificio esistente, ovvero da quella a corredo di una data tipologia di Piano.

Le definizioni urbanistiche, di cui ai punti 3, 5 e 14 dell'art. 9 delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, ne qualificano l'attribuzione e la determinazione urbanistica.

L'uso dell'area a corredo degli interventi edilizi, prevalentemente residenziali, è strettamente connesso alla specificità degli interventi di sistemazione consentiti.

Gli interventi consentiti si suddividono in:

- Sistemazione di spazi o superfici impermeabili (S.I.), quali camminamenti, luoghi di sosta o parcheggio ex L. 765/67, di giuoco per i bimbi etc. etc.

- Sistemazione di spazi o superfici permeabili (S.P.), quali aiuole, fioriere e similari.

La proporzione che si instaura fra le due tipologie, costituenti la sistemazione dell'area di pertinenza, è normata dal rapporto di permeabilità.

Con riferimento al punto 4 dell'articolo precedente, è fatto obbligo della redazione di apposita relazione geologico-idrogeologica che asseveri le opere di sistemazione dell'area pertinenziale alla sussistenza o meno del

„rischio“ di smottamento o slittamento del piano di contatto fra il substrato argilloso, e quello della coltre che lo ricopre.

ART. 26

**OSSERVANZA DELLE NORME PER
L'EDIFICAZIONE IN ZONA SISMICA.**

Le opere pubbliche e private, edilizie e infrastrutturali, da realizzarsi all'interno delle aree soggette al P.R.P. delle PP.EE. ovvero all'interno di quelle soggette a Ristrutturazione Urbanistica, sono sottoposte alla preventiva autorizzazione del Genio Civile di Palermo ai sensi delle LL. 25 Novembre 1962, n° 1684 e 05 Novembre 1971, n°1086 e 02 Febbraio 1974, n°64 e successive modificazioni ed integrazioni.

Qualora alla scadenza della concessione non fosse stata avanzata richiesta di conformità o agibilità delle opere realizzate, è fatto obbligo all'U.T.C. di richiederne la motivazione alla ditta inadempiente e, in caso di silenzio, di relazionare il competente Genio Civile per i conseguenziali provvedimenti.

ART. 27

**OBBLIGO DI ADEGUAMENTO DELL'AREA
PERTINENZIALE DEGLI EDIFICI
ESISTENTI ALLE DISPOSIZIONI DI
PIANO.**

Gli spazi costituenti l'area pertinenziale di un edificio esistente sono, di norma, mantenuti nella loro attuale configurazione.

Qualora, per motivi discendenti dal rapporto superficie-volume del P.R.G. (definiti „convenzionali“), l'area costituente S.t.p.c., di cui al punto 3 dell'art. 9 delle presenti Norme tecniche d'Attuazione, dovrà essere rideterminata in adeguamento alle disposizioni di Piano.

Il mancato adeguamento costituirà motivo sufficiente alla dichiarazione di decadenza dal diritto all'edificazione del volume espresso dalla maggiore superficie in possesso della ditta inadempiente, ovvero alla rinuncia al diritto medesimo.

ART. 28

NORMA TRANSITORIA E FINALE.

A far data dalla Deliberazione di adozione del P.R.G. con annesso P.R.P. delle PP.EE. da parte del Consiglio Comunale e fino a quella del Decreto approvativo dell'On. Assessore Regionale del Territorio e dell'Ambiente, si applicano le cosiddette "misure di salvaguardia", ai sensi della L. 3 Novembre 1952, n° 1902 e successive modificazioni ed integrazioni.

