

REGIONE SICILIA
PROVINCIA DI MESSINA
COMUNE DI SANT'ALESSIO SICULO

PIANO REGOLATORE GENERALE

Rielaborazione a seguito del D.Dir.784/DRU del 07/09/2007
Ass.To Reg.Le Territorio Ed Ambiente

Norme di attuazione

Articoli vigenti

U.T.C.

REGIONE SICILIA
PROVINCIA DI MESSINA
COMUNE DI SANT'ALESSIO SICULO



REGIONE SICILIANA

Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE ALLEGATO 6

AL D.D.G. N. 121 DEL 07 MAG. 2013

IL DIRIGENTE DELL'U.O. 34

(Domenica Gambino)

PIANO REGOLATORE GENERALE

Rielaborazione a seguito del D.Dir.784/DRU del 07/09/2007
Ass.To Reg.Le Territorio Ed Ambiente

Norme di attuazione

Articoli modificati

dalla Commissione Comunale Statuti e Regolamenti

Approvato con

Delibera di Consiglio Comunale n. 03 del 01.02.2012

"Approvazione modifiche R.E.C. e N. di A. del P.R.G. vigente"

Delibera di Consiglio Comunale n.3 del 01.02.2012

Il Consigliere Anziano
Lo Monaco Antonino

Il Presidente del Consiglio
Cacciola Giuseppe

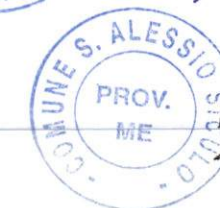
Il Segretario Comunale
Dott.ssa Giorgianni Rossana



Sant'Alessio Siculo, li 01.02.2012

Il Responsabile U.T.C. Urbanistica
Geom. Giannetto Antonino

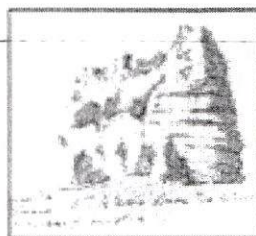
Il Dirigente dell'Area Tecnica
Arch. Gaetano Faranna



IL SINDACO
Dott. Nunzio Giovanni Foti

U.T.C.

REGIONE SICILIA
PROVINCIA DI MESSINA
COMUNE DI SANT'ALESSIO SICULO



PIANO REGOLATORE GENERALE

RIELABORAZIONE A SEGUITO DEL D. DIR. 784/DRU DEL 07/09/2007
ASS.TO REG.LE TERRITORIO ED AMBIENTE

NORME DI ATTUAZIONE

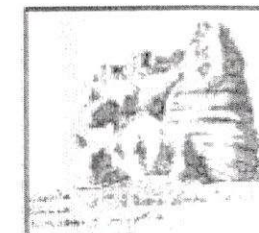
PROGETTAZIONE
arch. Aurelio Cantone

con ing. Augusto Ortoleva - Collaboratori: arch. Chiara Rizzica

Studio Associato arch. Aurelio Cantone ing. Augusto Ortoleva
piazza Majorana, 10 G - Catania tel. 095 7477458 - fax 095 7477311

2011

REGIONE SICILIA
PROVINCIA DI MESSINA
COMUNE DI SANT'ALESSIO SICULO



PIANO REGOLATORE GENERALE

RIELABORAZIONE A SEGUITO DEL D. DIR. 784/DRU DEL 07/09/2007
ASS.TO REG.LE TERRITORIO ED AMBIENTE

NORME DI ATTUAZIONE

PROGETTAZIONE
arch. Aurelio Cantone

con ing. Augusto Ortoleva - Collaboratori: arch. Chiara Rizzica

Studio Associato arch. Aurelio Cantone ing. Augusto Ortoleva
piazza Majorana, 10 G - Catania tel. 095 7477458 - fax 095 7477311

01 FEB 2012
2011

REGIONE SICILIA
PROVINCIA DI MESSINA
COMUNE DI SANT'ALESSIO SICULO

PIANO REGOLATORE GENERALE

RIELABORAZIONE A SEGUITO DEL D. DIR. 784/DRU DEL 07/09/2007

NORME DI ATTUAZIONE

REGIONE SICILIA
PROVINCIA DI MESSINA
COMUNE DI SANT'ALESSIO SICULO

PIANO REGOLATORE GENERALE

RIELABORAZIONE A SEGUITO DEL D. DIR. 784/DRU DEL 07/09/2007

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

PARTE PRIMA: <i>DISPOSIZIONI GENERALI</i>	
TITOLO I - NORME GENERALI	pag. 5
art. 1 - <i>Finalità delle norme</i>	
art. 2 - <i>Definizione degli indici e dei parametri</i>	
art. 3 - <i>Definizione degli interventi</i>	
TITOLO II - DISPOSIZIONI URBANISTICHE GENERALI	pag. 11
art. 4 - <i>Area di pertinenza</i>	
art. 5 - <i>Cambio di destinazione d'uso</i>	
art. 6 - <i>Deroghe alle altezze massime</i>	
art. 7 - <i>Arretramento normale degli edifici e dei manufatti</i>	
art. 8 - <i>Arretramento eccezionale degli edifici</i>	
art. 9 - <i>Distacchi da altri edifici e manufatti - distacchi dai confini</i>	
art. 10 - <i>Regolamentarità dei cortili, chiostrine e pozzi di ventilazione</i>	
TITOLO III - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	pag. 17
art. 11 - <i>Modalità di attuazione del P.R.G.</i>	
PARTE SECONDA: <i>NORME PARTICOLARI DI ZONA</i>	
TITOLO I - ZONIZZAZIONE	pag. 20
art. 12 - <i>Zone territoriali omogenee</i>	
art. 13 - <i>Destinazioni d'uso consentite nelle aree residenziali</i>	
TITOLO II - NORME PER LA ZONA OMOGENEA "A" - CENTRO STORICO	pag. 23
art. 14 - <i>Zona omogenea A</i>	
art. 15 - <i>Classificazione delle opere da eseguire e delle tipologie di intervento</i>	
art. 16 - <i>Attuazione dei piani attuativi</i>	
art. 17 - <i>Indici e parametri edilizi in zona A1</i>	
art. 18 - <i>Emergenza storico-ambientale A2</i>	
TITOLO III - NORME PER LE ZONE OMOGENEE "B" - DI COMPLETAMENTO	pag. 28
art. 19 - <i>Zone omogenee di completamento</i>	
art. 20 - <i>Zone omogenee di completamento B1</i>	
art. 21 - <i>Zone omogenee di completamento B2</i>	
art. 22 - <i>Zone omogenee di completamento B3</i>	
art. 23 - <i>Zone omogenee di completamento B4a e B4b</i>	

INDICE

PARTE PRIMA: <i>DISPOSIZIONI GENERALI</i>	
TITOLO I - NORME GENERALI	pag. 5
art. 1 - <i>Finalità delle norme</i>	
art. 2 - <i>Definizione degli indici e dei parametri</i>	
art. 3 - <i>Definizione degli interventi</i>	
TITOLO II - DISPOSIZIONI URBANISTICHE GENERALI	pag. 11
art. 4 - <i>Area di pertinenza</i>	
art. 5 - <i>Cambio di destinazione d'uso</i>	
art. 6 - <i>Deroghe alle altezze massime</i>	
art. 7 - <i>Arretramento normale degli edifici e dei manufatti</i>	
art. 8 - <i>Arretramento eccezionale degli edifici</i>	
art. 9 - <i>Distacchi da altri edifici e manufatti - distacchi dai confini</i>	
art. 10 - <i>Regolamentarità dei cortili, chiostrine e pozzi di ventilazione</i>	
TITOLO III - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	pag. 17
art. 11 - <i>Modalità di attuazione del P.R.G.</i>	
PARTE SECONDA: <i>NORME PARTICOLARI DI ZONA</i>	
TITOLO I - ZONIZZAZIONE	pag. 20
art. 12 - <i>Zone territoriali omogenee</i>	
art. 13 - <i>Destinazioni d'uso consentite nelle aree residenziali</i>	
TITOLO II - NORME PER LA ZONA OMOGENEA "A" - CENTRO STORICO	pag. 23
art. 14 - <i>Zona omogenea A</i>	
art. 15 - <i>Classificazione delle opere da eseguire e delle tipologie di intervento</i>	
art. 16 - <i>Attuazione dei piani attuativi</i>	
art. 17 - <i>Indici e parametri edilizi in zona A1</i>	
art. 18 - <i>Emergenza storico-ambientale A2</i>	
TITOLO III - NORME PER LE ZONE OMOGENEE "B" - DI COMPLETAMENTO	pag. 28
art. 19 - <i>Zone omogenee di completamento</i>	
art. 20 - <i>Zone omogenee di completamento B1</i>	
art. 21 - <i>Zone omogenee di completamento B2</i>	
art. 22 - <i>Zone omogenee di completamento B3</i>	
art. 23 - <i>Zone omogenee di completamento B4a e B4b</i>	

01 FEB 2012

TITOLO IV - NORME PER LE ZONE OMOGENEE "C" -

DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

pag. 35

art. 24 - Zone territoriali omogenee di espansione

art. 25 - Zone territoriali omogenee di espansione turistica stagionale C 1

art. 26 - Zone territoriali omogenee di espansione per ed. sovv. e/o conv. C 2

art. 27 - Zone territoriali omogenee di espansione residenziale C 3

TITOLO V - NORME PER LE ZONE OMOGENEE "AL" -

DI ESPANSIONE TURISTICO-STAGIONALE E ALBERGHIERA pag. 40

art. 28 - Zone per edilizia alberghiera

art. 29 - Zone per edilizia alberghiera esistente ALe

art. 30 - Zone per edilizia alberghiera di previsione AL

TITOLO VI - NORME PER LE ZONE OMOGENEE PRODUTTIVE,

COMMERCIALI FERROVIARIE PORTUALI ED AGRICOLE pag. 44

art. 31 - Zone produttive e commerciali

art. 32 - Zona artigianale e commerciale D1

art. 33 - Zona con edifici artigianali e commerciali esistenti D2

art. 34 - Zona ferroviaria e di stoccaggio D3

art. 35 - Aree PRUSST

art. 36 - Zone agricole

art. 37 - Zone agricole E 1

art. 38 - Zone agricole E 2

art. 39 - Zone agricole E 3

TITOLO VII - NORME PER LE ZONE DESTINATE A SERVIZI

ED ATTIVITÀ SPECIALI pag. 54

art. 40 - Zone a servizi di cui al D.M. 1444 (V, P, AIC, As) ed aree per la viabilità

art. 41 - Parco Fluviale

art. 42 - Zona per parchi di campeggio PA

art. 43 - Area per impianto di depurazione I D

art. 44 - Vincoli assoluti e fasce di rispetto

art. 45 - Aree di cui al P.A.I. (D.A. 298/41 2007) e prescrizioni di salvaguardia geologica.

PARTE TERZA: DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO UNICO - VALIDITA' DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE pag. 61

art. 46 - Entrata in vigore delle presenti norme - Abrogazione delle norme precedenti

TITOLO IV - NORME PER LE ZONE OMOGENEE "C" -

DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

pag. 35

art. 24 - Zone territoriali omogenee di espansione

art. 25 - Zone territoriali omogenee di espansione turistica stagionale C 1

art. 26 - Zone territoriali omogenee di espansione per ed. sovv. e/o conv. C 2

art. 27 - Zone territoriali omogenee di espansione residenziale C 3

TITOLO V - NORME PER LE ZONE OMOGENEE "AL" -

DI ESPANSIONE TURISTICO-STAGIONALE E ALBERGHIERA pag. 40

art. 28 - Zone per edilizia alberghiera

art. 29 - Zone per edilizia alberghiera esistente ALe

art. 30 - Zone per edilizia alberghiera di previsione AL

TITOLO VI - NORME PER LE ZONE OMOGENEE PRODUTTIVE,

COMMERCIALI FERROVIARIE PORTUALI ED AGRICOLE pag. 44

art. 31 - Zone produttive e commerciali

art. 32 - Zona artigianale e commerciale D1

art. 33 - Zona con edifici artigianali e commerciali esistenti D2

art. 34 - Zona ferroviaria e di stoccaggio D3

art. 35 - Aree PRUSST

art. 36 - Zone agricole

art. 37 - Zone agricole E 1

art. 38 - Zone agricole E 2

art. 39 - Zone agricole E 3

TITOLO VII - NORME PER LE ZONE DESTINATE A SERVIZI

ED ATTIVITÀ SPECIALI pag. 54

art. 40 - Zone a servizi di cui al D.M. 1444 (V, P, AIC, As) ed aree per la viabilità

art. 41 - Parco Fluviale

art. 42 - Zona per parchi di campeggio PA

art. 43 - Area per impianto di depurazione I D

art. 44 - Vincoli assoluti e fasce di rispetto

art. 45 - Aree di cui al P.A.I. (D.A. 298/41 2007) e prescrizioni di salvaguardia geologica.

PARTE TERZA: DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO UNICO - VALIDITA' DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE pag. 61

art. 46 - Entrata in vigore delle presenti norme - Abrogazione delle norme precedenti

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

01 FEB 2012

TITOLO I - NORME GENERALI

art. 1 - Finalità delle norme

Le presenti norme, unitamente alle tavole ed agli elaborati di P.R.G., attuano le linee programmatiche del Piano Regolatore Generale e dettano le prescrizioni per la stesura dei piani attuativi nonché per la disciplina delle iniziative private tendenti allo sviluppo edilizio ed alla trasformazione d'uso del territorio comunale.

art. 2 - Definizione degli indici e dei parametri

SUPERFICIE TERRITORIALE (St): è la superficie totale della zona omogenea o del comparto d'intervento.

SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) : è la superficie reale del lotto, desunta da rilievo topografico, al netto di tutti gli spazi ad uso pubblico esistenti o previsti (strade, piazze, marciapiedi, aree di rispetto, vincoli urbanistici, etc.) misurata in proiezione orizzontale.

L'area edificabile, se non diversamente previsto nelle norme relative alle singole zone, si ottiene dall'area totale delle proprietà (o lotti) considerate detraendo:

a) le porzioni che, per vincoli di P.R.G. e per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale o ad altri usi di interesse generale; ai fini della determinazione della volumetria e del rapporto di copertura non va detratta eventuale parte del lotto destinata a verde privato.

b) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, per convenzione, a proprietà o lotti confinanti.

Nel caso di cortili comuni, "l'area edificabile" comprende anche la quota di cortile (comune) che compete alla proprietà considerata, secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati.

Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento della Amministrazione Comunale, alla quale essa va notificata in copia. La cessione di edificabilità può essere effettuata ~~solo da un'area non "satura" ed~~ a favore di un'area adiacente, ~~ancorché "satura"~~, purché il volume che viene a realizzarsi non superi quello consentito dal P.R.G.

~~Ai fini predetti, un'area edificabile si dice "satura" quando gli edifici che vi sorgono hanno già utilizzato tutta l'edificabilità consentita, cioè il massimo volume edilizio (V) consentito dall'indice di edificabilità fondiaria.~~

L'area di pertinenza di uno o più edifici esistenti non può essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi salvo che l'edificabilità risulti non interamente utilizzata ~~e si intenda aumentarla sino alla saturazione.~~

Se la superficie del lotto è inclusa in una zona soltanto in parte, la edificabilità ed i conseguenti indici sono limitati a questa sola porzione.

TITOLO I - NORME GENERALI

art. 1 - Finalità delle norme

Le presenti norme, unitamente alle tavole ed agli elaborati di P.R.G., attuano le linee programmatiche del Piano Regolatore Generale e dettano le prescrizioni per la stesura dei piani attuativi nonché per la disciplina delle iniziative private tendenti allo sviluppo edilizio ed alla trasformazione d'uso del territorio comunale.

art. 2 - Definizione degli indici e dei parametri

SUPERFICIE TERRITORIALE (St): è la superficie totale della zona omogenea o del comparto d'intervento.

SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) : è la superficie reale del lotto, desunta da rilievo topografico, al netto di tutti gli spazi ad uso pubblico esistenti o previsti (strade, piazze, marciapiedi, aree di rispetto, vincoli urbanistici, etc.) misurata in proiezione orizzontale.

L'area edificabile, se non diversamente previsto nelle norme relative alle singole zone, si ottiene dall'area totale delle proprietà (o lotti) considerate detraendo:

a) le porzioni che, per vincoli di P.R.G. e per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale o ad altri usi di interesse generale; ai fini della determinazione della volumetria e del rapporto di copertura non va detratta eventuale parte del lotto destinata a verde privato.

b) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, per convenzione, a proprietà o lotti confinanti.

Nel caso di cortili comuni, "l'area edificabile" comprende anche la quota di cortile (comune) che compete alla proprietà considerata, secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati.

Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento della Amministrazione Comunale, alla quale essa va notificata in copia. La cessione di edificabilità può essere effettuata a favore di un'area adiacente, purché il volume che viene a realizzarsi non superi quello consentito dal P.R.G.

L'area di pertinenza di uno o più edifici esistenti non può essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi, salvo che l'edificabilità risulti non interamente utilizzata.

Se la superficie del lotto è inclusa in una zona soltanto in parte, la edificabilità ed i conseguenti indici sono limitati a questa sola porzione.

SUPERFICIE COPERTA (Sc) : misura l'area risultante dalla proiezione, su un piano orizzontale, delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori delimitate da murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi di aggetto (balconi chiusi) ed i porticati.

Non si computano: balconi aperti, verande, cornicioni, gronde, pensiline d'ingresso di superficie non superiore a 6 mq; parti di edificio completamente sotterranee; impianti sportivi, piscine e vasche all'aperto; aie e concimaie; serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme; piani caricatori in zona produttiva.

Si computano invece le superfici (in proiezione orizzontale) degli impianti esterni connessi ad attività industriali od artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

LOTTO MINIMO (L.min.) E LOTTO MASSIMO (L.max.): definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto. Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un PA; oppure può essere definito parametricamente dalle presenti norme.

RAPPORTO DI COPERTURA ($R_c = Sc/Sf$): è la porzione di area edificabile che può essere "coperta" dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area (complessivamente) coperta Sc ed area (complessivamente) edificabile Sf, entrambe espresse in termini fondiari. Qualora una particella catastale si trovi a cavallo di due zone omogenee, il rapporto di copertura va relazionato all'intera superficie della particella. Nelle parti di lotto destinate a verde privato (Vpr), che rientrano nel conteggio del rapporto di copertura, non può essere realizzato alcun edificio o parte di esso.

VOLUME EDILIZIO (V): è il volume del solido (espresso in mc. vuoto per pieno) emergente dal terreno racchiuso lateralmente dal paramento esterno dei muri perimetrali e, superiormente, dai piani di intradosso della copertura; ~~va aggiunto a tale volume quello relativo ad eventuali abbaini.~~

2) Esso è la somma dei volumi di ciascun piano fuori terra, della quota parte dei piani seminterrati, più gli eventuali volumi **tecnici** ai piani di copertura. *si occ*

3) Il volume di un piano si ottiene moltiplicandone la superficie (misurata al perimetro esterno) per l'interpiano (altezza da pavimento a pavimento); il volume dei piani parzialmente interrati si ottiene moltiplicando la superficie di piano per l'altezza media fuori terra (rispetto al terreno sistemato); il volume sottotetto è quello compreso tra l'estradosso del solaio pavimento e la superficie esterna delle falde di copertura.

4) Il volume di spazi di uso pubblico coperti ma aperti è escluso dal computo del volume edilizio, così pure il volume di spazi di uso privato coperti ma aperti (portici, piani liberi a pilastri aventi altezza non superiore a ml 2,50, verande, logge, tettoie). Nel caso di chiusura di essi, anche con strutture mobili o provvisorie, il relativo volume rientra nel conteggio del volume edilizio. Vanno computate le porzioni chiuse (scale, ~~ascensori~~, guardiole, depositi, etc.). *non necc*

Per la determinazione dei volumi vanno altresì osservate le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

SUPERFICIE COPERTA (Sc) : misura l'area risultante dalla proiezione, su un piano orizzontale, delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori delimitate da murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi di aggetto (balconi chiusi) ed i porticati.

Non si computano: balconi aperti, verande, cornicioni, gronde, pensiline d'ingresso di superficie non superiore a 6 mq; parti di edificio completamente sotterranee; impianti sportivi, piscine e vasche all'aperto; aie e concimaie; serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme; piani caricatori in zona produttiva.

Si computano invece le superfici (in proiezione orizzontale) degli impianti esterni connessi ad attività industriali od artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

LOTTO MINIMO (L.min.) E LOTTO MASSIMO (L.max.): definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto. Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un PA; oppure può essere definito parametricamente dalle presenti norme.

RAPPORTO DI COPERTURA ($R_c = Sc/Sf$): è la porzione di area edificabile che può essere "coperta" dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area (complessivamente) coperta Sc ed area (complessivamente) edificabile Sf, entrambe espresse in termini fondiari. Qualora una particella catastale si trovi a cavallo di due zone omogenee, il rapporto di copertura va relazionato all'intera superficie della particella. Nelle parti di lotto destinate a verde privato (Vpr), che rientrano nel conteggio del rapporto di copertura, non può essere realizzato alcun edificio o parte di esso.

VOLUME EDILIZIO (V): è il volume del solido (espresso in mc. vuoto per pieno) emergente dal terreno racchiuso lateralmente dal paramento esterno dei muri perimetrali e, superiormente, dai piani di intradosso della copertura.

Esso è la somma dei volumi di ciascun piano fuori terra, della quota parte dei piani seminterrati, più gli eventuali volumi ai piani di copertura.

Il volume di un piano si ottiene moltiplicandone la superficie (misurata al perimetro esterno) per l'interpiano (altezza da pavimento a pavimento); il volume dei piani parzialmente interrati si ottiene moltiplicando la superficie di piano per l'altezza media fuori terra (rispetto al terreno sistemato); il volume sottotetto è quello compreso tra l'estradosso del solaio pavimento e la superficie esterna delle falde di copertura.

Il volume di spazi di uso pubblico coperti ma aperti è escluso dal computo del volume edilizio, così pure il volume di spazi di uso privato coperti ma aperti (portici, piani liberi a pilastri aventi altezza non superiore a ml 2,50, verande, logge, tettoie). Nel caso di chiusura di essi, anche con strutture mobili o provvisorie, il relativo volume rientra nel conteggio del volume edilizio. Vanno computate le porzioni chiuse (scale, guardiole, depositi, etc.).

Per la determinazione dei volumi vanno altresì osservate le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

01 FEB 2012

INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (I.E.T. = V/St mc/mq): è il rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale della zona omogenea o del comparto di intervento.

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (I.E.F. = V/Sf mc/mq): è il rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria del lotto.

ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H): l'altezza di un edificio ai fini del valore limite è quella "convenzionale" che si ottiene dividendo la superficie laterale (somma delle superfici delle singole fronti) per il perimetro (misurato all'esterno); ai fini delle distanze e/o dei distacchi è quella "media" della fronte che si considera.

L'altezza degli edifici si misura sul fronte degli stessi dal piano del pubblico marciapiede o, in assenza di questo, dal piano stradale all'**estradosso** del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile quando l'edificio ha ritiro ~~dalla strada inferiore a ml 5; se questo è superiore,~~ l'altezza si misura sul fronte degli edifici dal piano del terreno sistemato.

Per gli edifici coperti a tetto essa è definita dalla media tra le quote della gronda e del colmo del tetto se esso ha pendenza superiore al 35%; se ha pendenza inferiore l'altezza è definita fino all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o fino all'estradosso della linea di gronda se questa risulta più alta. Il piano sottotetto abitabile, ~~se pertinenza indivisibile del piano inferiore,~~ è consentito in aggiunta al numero massimo dei piani fissato per ogni singola zona omogenea. In ogni caso l'altezza massima del colmo, misurata a partire dal piano di calpestio del pavimento del sottotetto, non deve essere superiore a ml 3,60 fino al suo estradosso e non superiore al ml **3,20** fino al suo intradosso.

Qualora la linea di terra non sia orizzontale, per corpi di fabbrica dalla lunghezza uguale o inferiore a ml 15 l'altezza è quella media; per corpi di fabbrica dalla lunghezza superiore essi vanno scomposti in corpi di fabbrica dalla lunghezza non superiore a ml 15 e per ognuno di essi va computata l'altezza media relativa.

In ogni caso la maggiore di tutte le altezze dell'edificio non può superare il 20% della altezza consentita e comunque non più di ml 1,50.

Nel caso di edifici con due pareti contrapposte impostate a quote differenti, l'altezza dell'edificio va misurata a partire dalla quota media tra le due.

Per gli edifici da realizzare in arretramento delle strade l'altezza agli effetti della larghezza stradale e della distanza dai confini è quella definita nei precedenti capoversi.

Nel caso di edifici da realizzare su terreni in pendio l'altezza media del fabbricato è data dal rapporto tra la sommatoria delle superfici di tutte le facciate e il perimetro di base misurato su un piano orizzontale.

Tali criteri valgono anche per gli edifici su pilotis, qualunque sia l'ampiezza della zona porticata.

Ai fini della determinazione della altezza di un edificio, e quindi della sua cubatura, lo spessore dei solai va ragguagliato a non meno di cm 20.

INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (I.E.T. = V/St mc/mq): è il rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale della zona omogenea o del comparto di intervento.

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (I.E.F. = V/Sf mc/mq): è il rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria del lotto.

ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H): l'altezza di un edificio ai fini del valore limite è quella "convenzionale" che si ottiene dividendo la superficie laterale (somma delle superfici delle singole fronti) per il perimetro (misurato all'esterno); ai fini delle distanze e/o dei distacchi è quella "media" della fronte che si considera.

L'altezza degli edifici si misura sul fronte degli stessi dal piano del pubblico marciapiede o, in assenza di questo, dal piano stradale **all'intradosso** del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile quando l'edificio ha ritiro **dalle vie pubbliche o spazi pubblici, inferiore a ml.3,00; se la distanza è superiore, l'altezza si misura sul fronte degli edifici dal piano del terreno sistemato, che dovrà essere ad una quota non superiore a mt 0,50 dal pubblico marciapiede o piano stradale.**

Per gli edifici coperti a tetto essa è definita dalla media tra le quote della gronda e del colmo del tetto se esso ha pendenza superiore al 35%; se ha pendenza inferiore l'altezza è definita fino all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o fino all'estradosso della linea di gronda se questa risulta più alta. Il piano sottotetto abitabile, è consentito in aggiunta al numero massimo dei piani fissato per ogni singola zona omogenea. In ogni caso l'altezza massima del colmo, misurata a partire dal piano di calpestio del pavimento del sottotetto, non deve essere superiore a ml 3,60 fino al suo estradosso e non superiore al ml **3,40** fino al suo intradosso.

Qualora la linea di terra non sia orizzontale, per corpi di fabbrica dalla lunghezza uguale o inferiore a ml 15 l'altezza è quella media; per corpi di fabbrica dalla lunghezza superiore essi vanno scomposti in corpi di fabbrica dalla lunghezza non superiore a ml 15 e per ognuno di essi va computata l'altezza media relativa.

In ogni caso la maggiore di tutte le altezze dell'edificio non può superare il 20% della altezza consentita e comunque non più di ml 1,50.

Nel caso di edifici con due pareti contrapposte impostate a quote differenti, l'altezza dell'edificio va misurata a partire dalla quota media tra le due.

Per gli edifici da realizzare in arretramento delle strade l'altezza agli effetti della larghezza stradale e della distanza dai confini è quella definita nei precedenti capoversi.

Nel caso di edifici da realizzare su terreni in pendio l'altezza media del fabbricato è data dal rapporto tra la sommatoria delle superfici di tutte le facciate e il perimetro di base misurato su un piano orizzontale.

Tali criteri valgono anche per gli edifici su pilotis, qualunque sia l'ampiezza della zona porticata. Ai fini della determinazione della altezza di un edificio, e quindi della sua cubatura, lo spessore dei solai va ragguagliato a non meno di cm 20.

I volumi tecnici non sono sottoposti a limitazioni se rigorosamente giustificati da ragioni tecniche. ~~Nel caso che l'intero edificio sia arretrato dal filo stradale, per il computo dell'altezza, in funzione della larghezza stradale, sarà aggiunta alla larghezza di quest'ultima quella dell'arretramento.~~

Le larghezze delle strade sono quelle indicate nelle tavole del P.R.G. o determinate con verbale dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Nei fabbricati in angolo su strade di diversa larghezza è consentito nel fronte della strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, una altezza uguale a quella consentita nella strada più larga.

In ogni caso l'altezza di edifici prospicienti spazi pubblici deve rispettare il contenuto del DM 16/1/96.

Per la determinazione delle altezze vanno altresì osservate le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

ALLINEAMENTO. Un edificio si dice "allineato" se il suo fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallelo ad esso. Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante.

I fabbricati debbono avere sempre una faccia mediamente parallela al filo stradale, salvo che sia consentito l'allineamento libero o che l'allineamento sia altrimenti fissato da un piano attuativo.

ARRETRAMENTO. E' la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico o privato. L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano.

La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma, anche nel caso in cui il terreno lasciato libero dall'arretramento sia da cedere al comune, non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcola sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico consentito.

DISTACCO. E' la distanza minima che l'edificio deve osservare dagli altri edifici (De), situati sullo stesso lotto o su altri lotti, dai confini (Dc), dalle strade (Ds) o da altre opere preesistenti.

La misura delle distanze va effettuata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi (aperti o chiusi) e le gronde, salvo le seguenti franchigie:

- nel misurare il distacco e l'arretramento dai confini non si computano i primi **150** cm di sporgenza delle gronde e dei soli balconi aperti;

I volumi tecnici non sono sottoposti a limitazioni se rigorosamente giustificati da ragioni tecniche.

Le larghezze delle strade sono quelle indicate nelle tavole del P.R.G. o determinate con verbale dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Nei fabbricati in angolo su strade di diversa larghezza è consentito nel fronte della strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, una altezza uguale a quella consentita nella strada più larga.

In ogni caso l'altezza di edifici prospicienti spazi pubblici deve rispettare il contenuto del DM 16/1/96.

Per la determinazione delle altezze vanno altresì osservate le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

ALLINEAMENTO. Un edificio si dice "allineato" se il suo fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallelo ad esso. Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante.

I fabbricati debbono avere sempre una faccia mediamente parallela al filo stradale, salvo che sia consentito l'allineamento libero o che l'allineamento sia altrimenti fissato da un piano attuativo.

ARRETRAMENTO. E' la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico o privato. L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano.

La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma, anche nel caso in cui il terreno lasciato libero dall'arretramento sia da cedere al comune, non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcola sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico consentito.

DISTACCO. E' la distanza minima che l'edificio deve osservare dagli altri edifici (De), situati sullo stesso lotto o su altri lotti, dai confini (Dc), dalle strade (Ds) o da altre opere preesistenti.

La misura delle distanze va effettuata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi (aperti o chiusi) e le gronde, salvo le seguenti franchigie:

- nel misurare il distacco e l'arretramento dai confini non si computano i primi **250** cm di sporgenza delle gronde e dei soli balconi aperti, **salvo arretramenti superiori ai 5 metri, così come stabilito dal regolamento edilizio.**

- nel misurare l'arretramento dal filo stradale non si computano i primi 80 cm di sporgenza delle gronde e dei balconi (aperti o chiusi) se lo spazio pubblico antistante il tratto di gronda od il balcone è largo mediamente almeno ml 9; i primi 50 cm se tale spazio pubblico è largo in media meno di ml 9 ma più di ml 3.

Se la strada è larga in media meno di ml 3, eventuali sporgenze non debbono essere superiori a cm 30.

Ai fini della verifica della distanza tra due fabbricati che si fronteggiano (a norma dell'art. 9 del DI n° 1444/68) devono considerarsi le proiezioni ortogonali delle fronti dei due edifici in questione sull'asse della strada o sulla linea di confine.

art. 3 - Definizione degli interventi

Ai fini di una univoca lettura delle attività costruttive si danno le seguenti definizioni:

NUOVA COSTRUZIONE: si intende un manufatto interamente nuovo anche se sorga su un'area risultante da demolizione.

RICOSTRUZIONE: si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con la stessa concessione.

AMPLIAMENTO: si intende il complesso dei lavori effettuato al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando nuovo maggior volume.

SOPRELEVAZIONE: si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

MANUTENZIONE ORDINARIA: si intendono le opere di riparazione rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA: si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, 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 comportino modifiche sostanziali delle destinazioni d'uso.

Il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali si considerano opere di manutenzione straordinaria quando vengono effettuate allo scopo di assicurare la stabilità o la migliore funzionalità dell'edificio ed ove non comportino alcuna modifica o alterazione di carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente e senza interessare i prospetti.

La realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici si considera opera di manutenzione straordinaria soltanto quando sia diretta a soddisfare esigenze primarie per l'abitabilità dell'edificio ossia alla dotazione di servizi igienico-sanitari nella misura indispensabile per ogni singolo alloggio, nonché per la installazione e l'adeguamento degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, e degli ascensori, per gli edifici superiori a tre piani.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico

- nel misurare l'arretramento dal filo stradale non si computano i primi 80 cm di sporgenza delle gronde e dei balconi (aperti o chiusi) se lo spazio pubblico antistante il tratto di gronda od il balcone è largo mediamente almeno ml 9; i primi 50 cm se tale spazio pubblico è largo in media meno di ml 9 ma più di ml 3.

Se la strada è larga in media meno di ml 3, eventuali sporgenze non debbono essere superiori a cm 30.

Ai fini della verifica della distanza tra due fabbricati che si fronteggiano (a norma dell'art. 9 del DI n° 1444/68) devono considerarsi le proiezioni ortogonali delle fronti dei due edifici in questione sull'asse della strada o sulla linea di confine.

art. 3 - Definizione degli interventi

Ai fini di una univoca lettura delle attività costruttive si danno le seguenti definizioni:

NUOVA COSTRUZIONE: si intende un manufatto interamente nuovo anche se sorga su un'area risultante da demolizione.

RICOSTRUZIONE: si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con la stessa concessione.

AMPLIAMENTO: si intende il complesso dei lavori effettuato al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando nuovo maggior volume.

SOPRELEVAZIONE: si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

MANUTENZIONE ORDINARIA: si intendono le opere di riparazione rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA: si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, 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 comportino modifiche sostanziali delle destinazioni d'uso.

Il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali si considerano opere di manutenzione straordinaria quando vengono effettuate allo scopo di assicurare la stabilità o la migliore funzionalità dell'edificio ed ove non comportino alcuna modifica o alterazione di carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente e senza interessare i prospetti.

La realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici si considera opera di manutenzione straordinaria soltanto quando sia diretta a soddisfare esigenze primarie per l'abitabilità dell'edificio ossia alla dotazione di servizi igienico-sanitari nella misura indispensabile per ogni singolo alloggio, nonché per la installazione e l'adeguamento degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, e degli ascensori, per gli edifici superiori a tre piani.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: si intendono gli 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 anche diverse ma con essi compatibili.

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

Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte e le modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo congruo con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: si intendono tali gli interventi 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 dal precedente.

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

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: si intendono tali quelle opere volte 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.

La ristrutturazione urbanistica è subordinata alla formazione di piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

RESTAURO D'INSIEME: Si intende il restauro applicato a scala di quartiere in sede di attuazione di piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, allo scopo di riqualificare con criteri di restauro scientifico le antiche strutture urbane e ripristinare i caratteri di tessuto ambientale e/o storico.

di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche diverse ma con essi compatibili.

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

Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte e le modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo congruo con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: si intendono tali gli interventi 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 dal precedente, **anche mediante la demolizione e ricostruzione, nei limiti di sagoma e volume.**

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

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: si intendono tali quelle opere volte 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.

La ristrutturazione urbanistica è subordinata alla formazione di piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

RESTAURO D'INSIEME: Si intende il restauro applicato a scala di quartiere in sede di attuazione di piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, allo scopo di riqualificare con criteri di restauro scientifico le antiche strutture urbane e ripristinare i caratteri di tessuto ambientale e/o storico.

TITOLO II - DISPOSIZIONI URBANISTICHE GENERALI

art. 4 - Area di pertinenza

L'entrata in vigore del P.R.G. determina il vincolo di ogni area su cui insiste un edificio all'edificio stesso.

In occasione di richiesta di autorizzazione o concessione dovrà essere presentato un elaborato che dimostri a tale data l'estraneità del lotto edificando rispetto alle proprietà confinanti; in caso di presenza di edifici che non saturino interamente il lotto dal punto di vista della sua edificabilità urbanistica, in sede di richiesta di autorizzazione o concessione dovrà essere prodotto un elaborato che specifichi quale porzione di area attiene agli edifici pregressi e quale viene saturata dai nuovi edifici.

L'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a verificare se l'area interessata è, in tutto o in parte, di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati e costruiti e che non si intendano demolire. Qualora lo fosse i parametri vanno applicati anche all'originaria area di pertinenza tenendo conto sia degli edifici esistenti e sia di quelli di nuova costruzione.

Se l'area interessata non risulta, neppure in parte, di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati, l'Amministrazione Comunale verificherà se le aree contigue appartenevano - all'adozione del P.R.G. - alla stessa ditta intestataria; in caso affermativo i parametri verranno applicati all'insieme delle aree frazionate dopo l'adozione del P.R.G., tenendo conto dei fabbricati su di esse esistenti e che non s'intendono demolire.

L'area di pertinenza di un intervento di cui si chiede la concessione dev'essere oggetto delle impegnative di osservanza dei vincoli (di P.R.G. e destinazione d'uso) le quali sono da trascrivere sui Registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

L'Ufficio Tecnico riporterà, entro 30 gg. dal rilascio della concessione, su apposito catastrale tenuto a libera visione del pubblico, gli edifici e le superfici fondiarie ad essi corrispondenti e pertinenti e su apposita copia della aerofotogrammetria la sagoma dell'edificio (o edifici) oggetto della concessione ed il numero relativo al registro delle concessioni, tale sagoma sarà campita ad abitabilità o agibilità rilasciata.

art. 5 - Cambio di destinazione d'uso

L'entrata in vigore del P.R.G. fissa la destinazione d'uso reale di ogni edificio a tale data. Essa dovrà essere dichiarata sotto la personale responsabilità del proprietario in occasione di ogni domanda.

I cambiamenti di destinazione degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano, nonché di quelli che verranno realizzati in attuazione delle previsioni dello stesso, o di parte di essi, possono essere autorizzati, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n° 37/85, nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite nella singola zona e previa dimostrazione del rispetto sia dei

TITOLO II - DISPOSIZIONI URBANISTICHE GENERALI

art. 4 - Area di pertinenza

L'entrata in vigore del P.R.G. determina il vincolo di ogni area su cui insiste un edificio all'edificio stesso.

In occasione di richiesta di autorizzazione o concessione dovrà essere presentato un elaborato che dimostri a tale data l'estraneità del lotto edificando rispetto alle proprietà confinanti; in caso di presenza di edifici che non saturino interamente il lotto dal punto di vista della sua edificabilità urbanistica, in sede di richiesta di autorizzazione o concessione dovrà essere prodotto un elaborato che specifichi quale porzione di area attiene agli edifici pregressi e quale viene saturata dai nuovi edifici.

L'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a verificare se l'area interessata è, in tutto o in parte, di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati e costruiti e che non si intendano demolire. Qualora lo fosse i parametri vanno applicati anche all'originaria area di pertinenza tenendo conto sia degli edifici esistenti e sia di quelli di nuova costruzione.

Se l'area interessata non risulta, neppure in parte, di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati, l'Amministrazione Comunale verificherà se le aree contigue appartenevano - all'adozione del P.R.G. - alla stessa ditta intestataria; in caso affermativo i parametri verranno applicati all'insieme delle aree frazionate dopo l'adozione del P.R.G., tenendo conto dei fabbricati su di esse esistenti e che non s'intendono demolire.

L'area di pertinenza di un intervento di cui si chiede la concessione dev'essere oggetto delle impegnative di osservanza dei vincoli (di P.R.G. e destinazione d'uso) le quali sono da trascrivere sui Registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

L'Ufficio Tecnico riporterà, entro 30 gg. dal rilascio della concessione, su apposito catastrale tenuto a libera visione del pubblico, gli edifici e le superfici fondiarie ad essi corrispondenti e pertinenti e su apposita copia della aerofotogrammetria la sagoma dell'edificio (o edifici) oggetto della concessione ed il numero relativo al registro delle concessioni, tale sagoma sarà campita ad abitabilità o agibilità rilasciata.

art. 5 - Cambio di destinazione d'uso

L'entrata in vigore del P.R.G. fissa la destinazione d'uso reale di ogni edificio a tale data. Essa dovrà essere dichiarata sotto la personale responsabilità del proprietario in occasione di ogni domanda.

I cambiamenti di destinazione degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano, nonché di quelli che verranno realizzati in attuazione delle previsioni dello stesso, o di parte di essi, possono essere autorizzati, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n° 37/85, nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite nella singola zona e previa dimostrazione del rispetto sia dei

requisiti richiesti dalla specifica normativa, sia dei requisiti statici ed igienico-sanitari previsti per l'uso per il quale è richiesta la variazione.

Nel caso di demolizione, la eventuale ricostruzione dell'edificio potrà avvenire anche mantenendo la precedente destinazione, purché non in contrasto con quanto contenuto nel successivo art. 13.

art. 6 - Derghe alle altezze massime

Nell'ambito del territorio comunale gli edifici non possono superare l'altezza massima prescritta per ciascuna zona.

Possono prescindere dall'altezza massima assoluta e di zona solo gli impianti tecnologici (serbatoi, etc.), i campanili e simili e, ove se ne accerti la necessità e la coerenza urbanistica, le prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi nei limiti ammessi dalle norme del P.R.G.

I limiti di altezza concernono gli edifici di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, salvo gli edifici pubblici e di pubblico interesse per i quali la Giunta Comunale o il Consiglio Comunale, in relazione alla competenza nell'approvare lo specifico progetto, al momento della approvazione dello stesso, può concedere la deroga.

art. 7 - Arretramento normale degli edifici e dei manufatti

Ai fini del presente articolo si dice "manufatto" qualsiasi costruzione realizzata dall'uomo; mentre costituisce "edificazione" un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, anche solo entro terra, indipendentemente dai materiali adottati (muratura, legno, ferro, etc.) e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradizionali, prefabbricazione, etc.). Si considerano dunque "edifici" anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni, nonché le case mobili (roulotte e motorhomes) allorché siano stabilmente collocate sul terreno ed allacciate in modo continuativo a qualche servizio, puntuale od a rete.

Salvo diversa prescrizione del P.R.G. e del DM 16/1/96 ed in riferimento al DI n° 1444/68, un edificio in progetto posto in fregio ad una strada deve osservare dal ciglio della strada, e eventualmente, dall'edificio che lo fronteggia, le distanze minime di seguito riportate.

In "Zona A" le distanze minime tra gli edifici, se non diversamente stabilito nei piani attuativi, non possono essere inferiori a quelle che intercorrono tra i volumi edificati preesistenti, misurate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente o prive di valore storico, artistico o ambientale, di cui sia prevista la demolizione.

In "Zona B", salvo quanto espressamente previsto nelle relative norme di zona e salvo il caso di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, ogni nuovo edificio deve osservare, dall'edificio che lo fronteggia una distanza non inferiore a ml 10,00.

In "Zona C", salvo il caso di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, in cui in base all'ultimo comma dell'art. 9 del DI n° 1444/68 siano state individuate previsioni planivolumetriche, se la strada è veicolare e non a fondo cieco l'edificio deve arretrarsi:

requisiti richiesti dalla specifica normativa, sia dei requisiti statici ed igienico-sanitari previsti per l'uso per il quale è richiesta la variazione.

Nel caso di demolizione, la eventuale ricostruzione dell'edificio potrà avvenire anche mantenendo la precedente destinazione, purché non in contrasto con quanto contenuto nel successivo art. 13.

art. 6 - Derghe alle altezze massime

Nell'ambito del territorio comunale gli edifici non possono superare l'altezza massima prescritta per ciascuna zona.

Possono prescindere dall'altezza massima assoluta e di zona solo gli impianti tecnologici (serbatoi, etc.), i campanili e simili e, ove se ne accerti la necessità e la coerenza urbanistica, le prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi nei limiti ammessi dalle norme del P.R.G.

I limiti di altezza concernono gli edifici di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, salvo gli edifici pubblici e di pubblico interesse per i quali la Giunta Comunale o il Consiglio Comunale, in relazione alla competenza nell'approvare lo specifico progetto, al momento della approvazione dello stesso, può concedere la deroga.

art. 7 - Arretramento normale degli edifici e dei manufatti

Ai fini del presente articolo si dice "manufatto" qualsiasi costruzione realizzata dall'uomo; mentre costituisce "edificazione" un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, anche solo entro terra, indipendentemente dai materiali adottati (muratura, legno, ferro, etc.) e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradizionali, prefabbricazione, etc.). Si considerano dunque "edifici" anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni, nonché le case mobili (roulotte e motorhomes) allorché siano stabilmente collocate sul terreno ed allacciate in modo continuativo a qualche servizio, puntuale od a rete.

Salvo diversa prescrizione del P.R.G. e del DM 16/1/96 ed in riferimento al DI n° 1444/68, un edificio in progetto posto in fregio ad una strada deve osservare dal ciglio della strada, e eventualmente, dall'edificio che lo fronteggia, le distanze minime di seguito riportate.

In "Zona A" le distanze minime tra gli edifici, se non diversamente stabilito nei piani attuativi, non possono essere inferiori a quelle che intercorrono tra i volumi edificati preesistenti, misurate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente o prive di valore storico, artistico o ambientale, di cui sia prevista la demolizione.

In "Zona B", salvo quanto espressamente previsto nelle relative norme di zona e salvo il caso di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, ogni nuovo edificio deve osservare, dall'edificio che lo fronteggia una distanza non inferiore a ml 10,00.

In "Zona C", salvo il caso di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, in cui in base all'ultimo comma dell'art. 9 del DI n° 1444/68 siano state individuate previsioni planivolumetriche, se la strada è veicolare e non a fondo cieco l'edificio deve arretrarsi:

- di ml 5,00 se la strada è larga meno di ml 7,00
- di ml 7,50 se la strada è larga più di ml 7,00 e meno di ml 15,00
- di ml 10,00 se la strada è larga più di ml 15,00

Tali arretramenti minimi vanno riferiti alla larghezza prevista della strada e si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi ml 1,50 e la massima superi ml 2,00.

In "Zona D" si applicano le norme della Zona C, se non diversamente specificato nelle relative norme di zona o nei piani particolareggiati o di lottizzazione.

In "Zona E" gli edifici debbono osservare dal ciglio stradale le distanze minime stabilite, per ogni tipo di strada, dall'art. 4 del DI n° 1404/68 o quelle eventualmente maggiori fissate dal P.R.G. o dal D.Lgs. n° 285/92 (Nuovo codice della strada), da misurare come prescrive lo stesso articolo.

I manufatti, gli impianti sportivi all'aperto che non comportano la realizzazione di volumi fuori terra o interrati debbono osservare le distanze minime fissate dall'art. 1 del RD 8/12/1933, n° 1740, o quelle eventualmente maggiori fissate dal P.R.G.

In corrispondenza degli incroci valgono le distanze minime fissate dall'art. 5 del DI n° 1404/68, oppure - per le strade costituenti itinerari internazionali - quelle prescritte dalla L.N. n° 371/56, all. 2 e dal D.Lgs. n° 285/92.

Lungo le strade vicinali, consortili e di bonifica, le distanze di protezione si misurano dall'asse stradale e - salvo prescrizione del P.R.G. - sono così fissate: per gli edifici, minimo ml 10,00, per i manufatti in genere minimo ml 6,00.

Nella fascia di protezione è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti che disciplinano le singole opere.

Sono perciò ammessi, oltre ai servizi canalizzati aerei o interrati, ai canali irrigui, alle strade di servizio locale ed ai parcheggi:

- i distributori di carburanti con relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- le cabine di distribuzione elettrica;
- le normali recinzioni (in muratura, rete e di altro tipo) e le siepi, a delimitazione del confine di proprietà;
- le opere di sostegno del terreno la cui altezza media non superi ml 2,00 e la massima non superi ml 3,00.

Nelle aree per servizi di cui all'art. 3 del DI 1444/68, è consigliata la applicazione delle norme della Zona nella quale essi ricadono o della Zona più prossima. Arretramenti diversi possono essere disposti per edifici speciali, per funzioni ed attività particolari o per peculiare forma del lotto e disposizione del volume.

Valgono le eccezioni previste dalle leggi e dai regolamenti per edifici aventi particolare destinazione.

- di ml 5,00 se la strada è larga meno di ml 7,00
- di ml 7,50 se la strada è larga più di ml 7,00 e meno di ml 15,00
- di ml 10,00 se la strada è larga più di ml 15,00

Tali arretramenti minimi vanno riferiti alla larghezza prevista della strada e si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi ml 1,50 e la massima superi ml 2,00.

In "Zona D" si applicano le norme della Zona C, se non diversamente specificato nelle relative norme di zona o nei piani particolareggiati o di lottizzazione.

In "Zona E" gli edifici debbono osservare dal ciglio stradale le distanze minime stabilite, per ogni tipo di strada, dall'art. 4 del DI n° 1404/68 o quelle eventualmente maggiori fissate dal P.R.G. o dal D.Lgs. n° 285/92 (Nuovo codice della strada), da misurare come prescrive lo stesso articolo.

I manufatti, gli impianti sportivi all'aperto che non comportano la realizzazione di volumi fuori terra o interrati debbono osservare le distanze minime fissate dall'art. 1 del RD 8/12/1933, n° 1740, o quelle eventualmente maggiori fissate dal P.R.G.

In corrispondenza degli incroci valgono le distanze minime fissate dall'art. 5 del DI n° 1404/68, oppure - per le strade costituenti itinerari internazionali - quelle prescritte dalla L.N. n° 371/56, all. 2 e dal D.Lgs. n° 285/92.

Lungo le strade vicinali, consortili e di bonifica, le distanze di protezione si misurano dall'asse stradale e - salvo prescrizione del P.R.G. - sono così fissate: per gli edifici, minimo ml 10,00, per i manufatti in genere minimo ml 6,00.

Nella fascia di protezione è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti che disciplinano le singole opere.

Sono perciò ammessi, oltre ai servizi canalizzati aerei o interrati, ai canali irrigui, alle strade di servizio locale ed ai parcheggi:

- i distributori di carburanti con relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- le cabine di distribuzione elettrica;
- le normali recinzioni (in muratura, rete e di altro tipo) e le siepi, a delimitazione del confine di proprietà;
- le opere di sostegno del terreno la cui altezza media non superi ml 2,00 e la massima non superi ml 3,00.

Nelle aree per servizi di cui all'art. 3 del DI 1444/68, è consigliata la applicazione delle norme della Zona nella quale essi ricadono o della Zona più prossima. Arretramenti diversi possono essere disposti per edifici speciali, per funzioni ed attività particolari o per peculiare forma del lotto e disposizione del volume.

Valgono le eccezioni previste dalle leggi e dai regolamenti per edifici aventi particolare destinazione.

art. 8 - Arretramento eccezionale degli edifici

L'Amministrazione Comunale, nella stessa concessione o in apposita convenzione, può imporre arretramenti maggiori, diversi o non uniformi da quelli prescritti per:

- evitare o eliminare frontespizi nudi;
- motivi di ordine ambientale o panoramico;
- rettificare o migliorare il tracciato della strada;
- aumentare la sicurezza della circolazione stradale;
- edifici la cui particolare destinazione richiede, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, congrui spazi antistanti di sosta o di manovra.

Sono a carico del proprietario che arretra l'edificio: la sistemazione della pavimentazione, la decorosa sistemazione dei frontespizi, anche nel caso in cui questi appartengano ad edifici di altra proprietà, che, per effetto dell'arretramento, rimanessero esposti alla pubblica vista, pena il non rilascio della abitabilità o agibilità, nonché, ove non fossero ceduti al Comune, la manutenzione dell'area libera in margine alla strada.

art. 9 - Distacchi da altri edifici e manufatti - distacchi dai confini

In Zona A i distacchi minimi tra gli edifici non possono essere inferiori a quelli intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, misurati senza tener conto di aggiunte di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nelle altre Zone, salvo diversa prescrizione, i distacchi minimi tra gli edifici sono fissati come segue.

- Se è ammessa l'edificazione continua, un edificio situato verso strada o altro spazio pubblico può sorgere in contiguità con un altro edificio esistente.
- Se è prescritta l'edificazione di tipo aperto, un edificio non può mai sorgere sul confine, salvo che ciò sia previsto da un piano attuativo oppure venga presentato un progetto unitario dei fabbricati che s'intendono realizzare in aderenza; l'edificazione a confine è consentita anche nel caso di un edificio preesistente sul confine stesso, con l'applicazione delle stesse procedure.
- Le pareti, finestrate o non, salvo diversa e specifica prescrizione contenuta nelle norme relative delle singole zone, debbono osservare dal confine un arretramento pari ad almeno metà dell'altezza dell'edificio da costruire, con un minimo di ml 5,00 da esso e di ml 10,00 dalle pareti di eventuali edifici **vicini, misurata agli spigoli secondo archi di cerchio.**

In Zona B nel caso di demolizione e ricostruzione entro la cubatura e la sagoma preesistente è consentita la permanenza dei precedenti allineamenti e distacchi **sempreché rispettino le norme stabilite nell'art. 873 del Codice Civile.**

In Zona C valgono inoltre le prescrizioni dell'art. 9 del DI n° 1444/68 per le pareti finestrate che si fronteggiano.

In Zona D gli edifici produttivi debbono osservare, dal confine di proprietà, l'arretramento minimo pari a ml 10,00, salvo diversa prescrizione del piano attuativo.

art. 8 - Arretramento eccezionale degli edifici

L'Amministrazione Comunale, nella stessa concessione o in apposita convenzione, può imporre arretramenti maggiori, diversi o non uniformi da quelli prescritti per:

- evitare o eliminare frontespizi nudi;
- motivi di ordine ambientale o panoramico;
- rettificare o migliorare il tracciato della strada;
- aumentare la sicurezza della circolazione stradale;
- edifici la cui particolare destinazione richiede, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, congrui spazi antistanti di sosta o di manovra.

Sono a carico del proprietario che arretra l'edificio: la sistemazione della pavimentazione, la decorosa sistemazione dei frontespizi, anche nel caso in cui questi appartengano ad edifici di altra proprietà, che, per effetto dell'arretramento, rimanessero esposti alla pubblica vista, pena il non rilascio della abitabilità o agibilità, nonché, ove non fossero ceduti al Comune, la manutenzione dell'area libera in margine alla strada.

art. 9 - Distacchi da altri edifici e manufatti - distacchi dai confini

In Zona A i distacchi minimi tra gli edifici non possono essere inferiori a quelli intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, misurati senza tener conto di aggiunte di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nelle altre Zone, salvo diversa prescrizione, i distacchi minimi tra gli edifici sono fissati come segue.

- Se è ammessa l'edificazione continua, un edificio situato verso strada o altro spazio pubblico può sorgere in contiguità con un altro edificio esistente.
- Se è prescritta l'edificazione di tipo aperto, un edificio non può mai sorgere sul confine, salvo che ciò sia previsto da un piano attuativo oppure venga presentato un progetto unitario dei fabbricati che s'intendono realizzare in aderenza; l'edificazione a confine è consentita anche nel caso di un edificio preesistente sul confine stesso, con l'applicazione delle stesse procedure.
- Le pareti, finestrate o non, salvo diversa e specifica prescrizione contenuta nelle norme relative delle singole zone, debbono osservare dal confine un arretramento pari ad almeno metà dell'altezza dell'edificio da costruire, con un minimo di ml 5,00 da esso e di ml 10,00 dalle pareti di eventuali edifici **frontestanti**

In Zona B nel caso di demolizione e ricostruzione entro la cubatura e la sagoma preesistente è consentita la permanenza dei precedenti **allineamenti e distacchi.**

In Zona C valgono inoltre le prescrizioni dell'art. 9 del DI n° 1444/68 per le pareti finestrate che si fronteggiano.

In Zona D gli edifici produttivi debbono osservare, dal confine di proprietà, l'arretramento minimo pari a ml 10,00, salvo diversa prescrizione del piano attuativo.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni dovranno soddisfare solo l'arretramento dai confini per ml 10,00.

Le norme del presente articolo si applicano ai nuovi edifici, ai sopralzi, agli ampliamenti **ed alle ricostruzioni degli edifici esistenti.**

Ai fini dell'applicazione della norma generale sul distacco, due edifici situati da parte opposta ad un confine di proprietà si dicono "antistanti" o che si "fronteggiano" quando, proiettando sul piano orizzontale le rispettive altezze sulla linea di confine, il segmento di sovrapposizione risulta maggiore di un quarto del segmento delle proiezioni e comunque risulta maggiore di ml 8.00.

L'edificazione di nuovi edifici in fregio ad un spazio privato è consentita nei seguenti casi:

- nell'ambito di Piani attuativi vigenti;
- in agibilità a convenzioni tra privati, purché siano garantite le condizioni di illuminazione ed aerazione degli edifici vicini, e purché la nuova costruzione risultante sia rispettosa di tutti parametri edilizi ed urbanistici;
- in presenza di frontespizi nudi di fabbricati esistenti purché, a parere della C.E., l'inserimento edilizio ed ambientale risulti corretto;
- si tratti di edifici pubblici o di pubblico interesse;
- in zona industriale, artigianale e commerciale per un'altezza massima di ml 5,00;
- per recinzioni;
- per cabine di impianti tecnologici, purché non peggiorino le qualità ambientali e le condizioni di visibilità ai fini della sicurezza del traffico.

In ogni caso debbono essere garantiti l'accesso carrabile e il rispetto delle norme di prevenzione antincendio.

art. 10 - Regolamentarità dei cortili, chiostrine e pozzi di ventilazione

Nei casi in cui è prevista o è autorizzata la formazione di un CORTILE anche comune a più proprietà, il rapporto fra la superficie del cortile e la superficie delle pareti che lo delimitano (entrambe riferite alla quota del pavimento del locale abitabile più basso), non deve essere inferiore a un sesto della superficie complessiva delle pareti che lo delimitano e la distanza minima tra pareti opposte non può essere inferiore a ml 3,00.

Lungo il confine con altre proprietà, ove non esiste una convenzione di comunione di cortili, redatta d'intesa con l'Amministrazione Comunale e regolarmente trascritta, va considerata l'altezza maggiore tra quella effettiva delle pareti esistenti e quella ammissibile nei lotti confinanti.

Su tutto il territorio sono ammissibili gli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione Entro la cubatura e la sagoma preesistente ed è consentita la permanenza dei precedenti allineamenti e distacchi.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni dovranno soddisfare solo l'arretramento dai confini per ml 10,00.

Le norme del presente articolo si applicano ai nuovi edifici, ai sopralzi, **ed** agli ampliamenti.

Ai fini dell'applicazione della norma generale sul distacco, due edifici situati da parte opposta ad un confine di proprietà si dicono "antistanti" o che si "fronteggiano" quando, proiettando sul piano orizzontale le rispettive altezze sulla linea di confine, il segmento di sovrapposizione risulta maggiore di un quarto del segmento delle proiezioni e comunque risulta maggiore di ml 8.00.

L'edificazione di nuovi edifici in fregio ad un spazio privato è consentita nei seguenti casi:

- nell'ambito di Piani attuativi vigenti;
- in agibilità a convenzioni tra privati, purché siano garantite le condizioni di illuminazione ed aerazione degli edifici vicini, e purché la nuova costruzione risultante sia rispettosa di tutti parametri edilizi ed urbanistici;
- in presenza di frontespizi nudi di fabbricati esistenti purché, a parere della C.E., l'inserimento edilizio ed ambientale risulti corretto;
- si tratti di edifici pubblici o di pubblico interesse;
- in zona industriale, artigianale e commerciale per un'altezza massima di ml 5,00;
- per recinzioni;
- per cabine di impianti tecnologici, purché non peggiorino le qualità ambientali e le condizioni di visibilità ai fini della sicurezza del traffico.

In ogni caso debbono essere garantiti l'accesso carrabile e il rispetto delle norme di prevenzione antincendio.

art. 10 - Regolamentarità dei cortili, chiostrine e pozzi di ventilazione

Nei casi in cui è prevista o è autorizzata la formazione di un CORTILE anche comune a più proprietà, il rapporto fra la superficie del cortile e la superficie delle pareti che lo delimitano (entrambe riferite alla quota del pavimento del locale abitabile più basso), non deve essere inferiore a un sesto della superficie complessiva delle pareti che lo delimitano e la distanza minima tra pareti opposte non può essere inferiore a ml 3,00.

Lungo il confine con altre proprietà, ove non esiste una convenzione di comunione di cortili, redatta d'intesa con l'Amministrazione Comunale e regolarmente trascritta, va considerata l'altezza maggiore tra quella effettiva delle pareti esistenti e quella ammissibile nei lotti confinanti.

Al fine della verifica di regolamentarità, l'area del cortile si considera al netto della proiezione degli sporti che su di esso si affacciano, escluse le gronde. Lungo il perimetro del cortile non sono ammesse zone rientranti la cui profondità superi i 2/3 della loro larghezza.

Nei casi in cui è prevista o è autorizzata la formazione di una CHIOSTRINA essa sarà relativa ad un solo edificio, il rapporto fra la superficie della chiostrina e la superficie complessiva delle pareti che la delimitano (entrambe riferite alla quota del pavimento del locale abitabile più basso), non deve essere inferiore a un decimo e la distanza minima tra pareti opposte non può essere inferiore a ml 3,00.

La costruzione di chiostrine è ammessa esclusivamente per diretta illuminazione ed aerazione di locali igienici, scale, ripostigli, cucine, corridoi, disimpegni con esclusione di tutti gli altri ambienti di abitazione a meno che questi non abbiano aperture su altri spazi esterni.

Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie. Nelle chiostrine non sono ammesse rientranze nel perimetro né balconi in nicchie né aggetti di qualsiasi altro tipo.

Nei casi in cui è prevista o è autorizzata la formazione di POZZI DI VENTILAZIONE, essi lo sono soltanto per consentire il passaggio di condotti verticali per eventuali ventilazioni forzate o camini. In essi non sono consentite aperture di finestre di qualsiasi tipo.

Al fine della verifica di regolamentarità, l'area del cortile si considera al netto della proiezione degli sporti che su di esso si affacciano, escluse le gronde. Lungo il perimetro del cortile non sono ammesse zone rientranti la cui profondità superi i 2/3 della loro larghezza.

Nei casi in cui è prevista o è autorizzata la formazione di una CHIOSTRINA essa sarà relativa ad un solo edificio, il rapporto fra la superficie della chiostrina e la superficie complessiva delle pareti che la delimitano (entrambe riferite alla quota del pavimento del locale abitabile più basso), non deve essere inferiore a un decimo e la distanza minima tra pareti opposte non può essere inferiore a ml 3,00.

La costruzione di chiostrine è ammessa esclusivamente per diretta illuminazione ed aerazione di locali igienici, scale, ripostigli, cucine, corridoi, disimpegni con esclusione di tutti gli altri ambienti di abitazione a meno che questi non abbiano aperture su altri spazi esterni.

Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie. Nelle chiostrine non sono ammesse rientranze nel perimetro né balconi in nicchie né aggetti di qualsiasi altro tipo.

Nei casi in cui è prevista o è autorizzata la formazione di POZZI DI VENTILAZIONE, essi lo sono soltanto per consentire il passaggio di condotti verticali per eventuali ventilazioni forzate o camini. In essi non sono consentite aperture di finestre di qualsiasi tipo.

TITOLO III - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

art. 11 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Ai sensi della L.N. n° 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, nonché della L.R. n° 71/78 il P.R.G. si attua mediante:

- a) Piani esecutivi;
- b) Concessione ed autorizzazione edilizia;
- c) Mezzi di intervento previsti dalle leggi vigenti.

Quando ricorrono le condizioni di legge o quando il Comune lo deliberi per sua libera scelta, il P.R.G. si attua mediante Programmi Pluriennali di Attuazione (Ppa) predisposti ed approvati con le procedure previste.

Sono Piani esecutivi (PE):

- I Piani per isolati;
- La normativa specifica per i Centri Storici conseguente alla attuazione della circolare ARTA 11/7/2000 n° 3 DRU;
- Il Piano per l'edilizia economica e popolare (PdZ);
- Il Piano per gli insediamenti produttivi (PIP) o per gli insediamenti commerciali;
- Il Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (PR) (ex L.N. n° 457/78 e L.R. n° 71/78);
- Il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (PP);
- Il Piano di lottizzazione di iniziativa privata (PdL);
- Progetti di area o di comparto (PdA.);
- Il Piano di riordino urbanistico degli insediamenti abusivi (ex L.N. n° 47/85 e L.R. n° 37/85);
- Programmi costruttivi, ove ammessi, ex art. 51 L. 865/71 e art. 16 L.R. n° 71/78;
- Piani tecnici esecutivi di opere ed impianti pubblici;
- Eventuali altri strumenti esecutivi che dovessero essere prospettati da nuove norme statali e regionali.

I suddetti piani esecutivi non devono contrastare con le direttive del Titolo III "Criteri di programmazione urbanistica per i comuni" contenuto nell'allegato n° 1 al D.P. 11/7/2000.

Nel caso di piani esecutivi, l'Amministrazione Comunale può procedere alla delimitazione e formazione di unità fabbricabili (comparti ai sensi dell'art. 23 della Legge Urbanistica, unità minime di intervento ex art. 23 della L.N. n° 457/78 e art. 11 L.R. n° 71/78) realizzando, all'interno delle stesse, la perequazione dei vantaggi e degli oneri tra tutte le proprietà interessate.

Nel caso di intervento diretto mediante concessione edilizia, l'Amministrazione Comunale può subordinare il rilascio ad uno studio planivolumetrico preliminare il quale, laddove riguardi più ditte interessate, dovrà essere firmata per accettazione da tutti i relativi proprietari.

TITOLO III - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

art. 11 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Ai sensi della L.N. n° 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, nonché della L.R. n° 71/78 il P.R.G. si attua mediante:

- a) Piani esecutivi;
- b) Concessione ed autorizzazione edilizia;
- c) Mezzi di intervento previsti dalle leggi vigenti.

Quando ricorrono le condizioni di legge o quando il Comune lo deliberi per sua libera scelta, il P.R.G. si attua mediante Programmi Pluriennali di Attuazione (Ppa) predisposti ed approvati con le procedure previste.

Sono Piani esecutivi (PE):

- I Piani per isolati;
- La normativa specifica per i Centri Storici conseguente alla attuazione della circolare ARTA 11/7/2000 n° 3 DRU;
- Il Piano per l'edilizia economica e popolare (PdZ);
- Il Piano per gli insediamenti produttivi (PIP) o per gli insediamenti commerciali;
- Il Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (PR) (ex L.N. n° 457/78 e L.R. n° 71/78);
- Il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (PP);
- Il Piano di lottizzazione di iniziativa privata (PdL);
- Progetti di area o di comparto (PdA.);
- Il Piano di riordino urbanistico degli insediamenti abusivi (ex L.N. n° 47/85 e L.R. n° 37/85);
- Programmi costruttivi, ove ammessi, ex art. 51 L. 865/71 e art. 16 L.R. n° 71/78;
- Piani tecnici esecutivi di opere ed impianti pubblici;
- Eventuali altri strumenti esecutivi che dovessero essere prospettati da nuove norme statali e regionali.

I suddetti piani esecutivi non devono contrastare con le direttive del Titolo III "Criteri di programmazione urbanistica per i comuni" contenuto nell'allegato n° 1 al D.P. 11/7/2000.

Nel caso di piani esecutivi, l'Amministrazione Comunale può procedere alla delimitazione e formazione di unità fabbricabili (comparti ai sensi dell'art. 23 della Legge Urbanistica, unità minime di intervento ex art. 23 della L.N. n° 457/78 e art. 11 L.R. n° 71/78) realizzando, all'interno delle stesse, la perequazione dei vantaggi e degli oneri tra tutte le proprietà interessate.

Nel caso di intervento diretto mediante concessione edilizia, l'Amministrazione Comunale può subordinare il rilascio ad uno studio planivolumetrico preliminare il quale, laddove riguardi più ditte interessate, dovrà essere firmata per accettazione da tutti i relativi proprietari.

01 FEB 2012

All'interno dell'ambito di intervento è ammesso il trasferimento di volume da un lotto all'altro appartenente alla stessa zona omogenea, mediante convenzione da trascrivere, stipulata previa autorizzazione dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia.

All'interno dell'ambito di intervento è ammesso il trasferimento di volume da un lotto all'altro appartenente alla stessa zona omogenea, mediante convenzione da trascrivere, stipulata previa autorizzazione dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia.

PARTE SECONDA

NORME PARTICOLARI DI ZONA

PARTE SECONDA

NORME PARTICOLARI DI ZONA

TITOLO I - ZONIZZAZIONE

art. 12 - Zone territoriali omogenee

Il territorio comunale di Sant'Alessio Siculo è suddiviso, così come individuato nelle tavole di P.R.G., nelle seguenti zone omogenee:

1) Zone per la residenza ed il turismo:

- nuclei urbani storico dell'impianto originario (zona A1)
- emergenza storico-ambientale di Capo Sant'Alessio (zona A2)
- zone di completamento (zone B1, B2, B3, B4a e B4b)
- zone di espansione (zone C1, C1a, C2 e C3)
- zone o aree alberghiere (AL, AL e PRUSST AL)
- zona per parchi di campeggio (PA)

2) Zone per la produzione:

- zone per gli insediamenti produttivi e commerciali (D1, D2, e PRUSST D)
- zone agricole (zone E1, E2, E3)

3) Zona di interesse collettivo :

3a) Attrezzature di cui all'art. 3 del DI n° 1444/68 (zone F):

- aree per attrezzature scolastiche (AS)
- aree per attrezzature di interesse collettivo (IC)
 - caserma dei Carabinieri (IC - CC)
 - posta (IC - PT)
 - ambulatorio AUSL (IC - A)
- verde pubblico e attrezzato (V)
- parcheggi (P)

3b) Attrezzature di interesse territoriale:

- parco fluviale (PF)
- zona ferroviaria e di stoccaggio (D3)

3c) Zone per impianti tecnologici:

- impianto di depurazione (DEP)

4) Zone con destinazioni e vincoli speciali

- aree a verde privato (Vpr)
- fasce di rispetto stradale, ferroviarie, cimiteriali, igienico-sanitario
- fasce di rispetto dei pozzi (DPR 236/88)
- fascia di rispetto depuratore (L.R. 27/86)
- fasce di rispetto dalla battigia (L.R. 78/76)
- fascia di rispetto dall'argine del fiume (L.N. 431/85)
- fasce di rispetto dai boschi e dalla macchia mediterranea (L.R. 13/99)
- area di dissesto idrogeologico e di attenzione per pericolosità idraulica (D.A. 298/41 2007)

TITOLO I - ZONIZZAZIONE

art. 12 - Zone territoriali omogenee

Il territorio comunale di Sant'Alessio Siculo è suddiviso, così come individuato nelle tavole di P.R.G., nelle seguenti zone omogenee:

1) Zone per la residenza ed il turismo:

- nuclei urbani storico dell'impianto originario (zona A1)
- emergenza storico-ambientale di Capo Sant'Alessio (zona A2)
- zone di completamento (zone B1, B2, B3, B4a e B4b)
- zone di espansione (zone C1, C1a, C2 e C3)
- zone o aree alberghiere (AL, AL e PRUSST AL)
- zona per parchi di campeggio (PA)

2) Zone per la produzione:

- zone per gli insediamenti produttivi e commerciali (D1, D2, e PRUSST D)
- zone agricole (zone E1, E2, E3)

3) Zona di interesse collettivo :

3a) Attrezzature di cui all'art. 3 del DI n° 1444/68 (zone F):

- aree per attrezzature scolastiche (AS)
- aree per attrezzature di interesse collettivo (IC)
 - caserma dei Carabinieri (IC - CC)
 - posta (IC - PT)
 - ambulatorio AUSL (IC - A)
- verde pubblico e attrezzato (V)
- parcheggi (P)

3b) Attrezzature di interesse territoriale:

- parco fluviale (PF)
- zona ferroviaria e di stoccaggio (D3)

3c) Zone per impianti tecnologici:

- impianto di depurazione (DEP)

4) Zone con destinazioni e vincoli speciali

- aree a verde privato (Vpr)
- fasce di rispetto stradale, ferroviarie, cimiteriali, igienico-sanitario
- fasce di rispetto dei pozzi (DPR 236/88)
- fascia di rispetto depuratore (L.R. 27/86)
- fasce di rispetto dalla battigia (L.R. 78/76)
- fascia di rispetto dall'argine del fiume (L.N. 431/85)
- fasce di rispetto dai boschi e dalla macchia mediterranea (L.R. 13/99)
- area di dissesto idrogeologico e di attenzione per pericolosità idraulica (D.A. 298/41 2007)

Nel caso di eventuali differenze grafiche che si riscontrassero nelle tavole di P.R.G. redatte a scale diverse, sopravvivono le indicazioni contenute nelle tavole 5a, 5b, 5c e 5d a scala 1/2000.

art. 13 - Destinazioni d'uso consentite nelle aree residenziali

Nelle zone residenziali A, B e C sono consentite oltre alla residenza:

- Attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi in genere; relativamente alle attività commerciali sono consentiti: nelle zone A solo gli "esercizi di vicinato" (aventi superficie di vendita fino a mq 100), nelle zone B e C gli "esercizi di vicinato" e le "medie strutture di vendita" (aventi queste ultime superficie di vendita fino a mq 600) ;
- Studi di uffici professionali, assicurazioni, istituti di credito, uffici comunali e ad essi equiparabili;
- Attività artigianali di servizio alla residenza purché non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona;
- Cliniche, case per anziani, case protette, beauty farm e similari;
- Istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive a carattere pubblico e privato;
- Locali per le attività ricreative e lo spettacolo;
- Alberghi, pensioni e simili;
- Autorimesse pubbliche o private.

Sono escluse:

- Attività a carattere rurale;
- Attività zootecniche e macelli;
- Attività industriali;
- Grandi strutture di vendita;
- Qualunque altra attività nociva ed inquinante.

Disposizioni transitorie:

Gli opifici ed i luoghi di produzione in genere dovranno denunciare entro 6 mesi dalla entrata in vigore del P.R.G., una determinata destinazione d'uso che non possono variare se non a seguito di pertinente richiesta e per adeguarli alle norme del piano.

Per le attività produttive presenti nelle zone residenziali non contemplate tra quelle ammesse nelle zone medesime, è consentita la permanenza nei relativi edifici per l'attività esercitata alla data di adozione del presente P.R.G., purché vengano presi tutti gli accorgimenti e le precauzioni atte ad evitare nocumento alla salute ed a evitare molestie.

In caso di mancato o impossibile adeguamento l'attività dovrà essere trasferita entro il termine massimo di 5 anni dal completamento definitivo della zona artigianale.

Non saranno ammessi ampliamenti o trasformazioni degli impianti e degli edifici se non per consentire il miglioramento delle condizioni igieniche dei locali o protezioni dall'inquinamento ambientale.

Nel caso di eventuali differenze grafiche che si riscontrassero nelle tavole di P.R.G. redatte a scale diverse, sopravvivono le indicazioni contenute nelle tavole 5a, 5b, 5c e 5d a scala 1/2000.

art. 13 - Destinazioni d'uso consentite nelle aree residenziali

Nelle zone residenziali A, B e C sono consentite oltre alla residenza:

- Attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi in genere; relativamente alle attività commerciali sono consentiti: nelle zone A solo gli "esercizi di vicinato" (aventi superficie di vendita fino a mq 100), nelle zone B e C gli "esercizi di vicinato" e le "medie strutture di vendita" (aventi queste ultime superficie di vendita fino a mq 600) ;
- Studi di uffici professionali, assicurazioni, istituti di credito, uffici comunali e ad essi equiparabili;
- Attività artigianali di servizio alla residenza purché non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona;
- Cliniche, case per anziani, case protette, beauty farm e similari;
- Istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive a carattere pubblico e privato;
- Locali per le attività ricreative e lo spettacolo;
- Alberghi, pensioni e simili;
- Autorimesse pubbliche o private.

Sono escluse:

- Attività a carattere rurale;
- Attività zootecniche e macelli;
- Attività industriali;
- Grandi strutture di vendita;
- Qualunque altra attività nociva ed inquinante.

Disposizioni transitorie:

Gli opifici ed i luoghi di produzione in genere dovranno denunciare entro 6 mesi dalla entrata in vigore del P.R.G., una determinata destinazione d'uso che non possono variare se non a seguito di pertinente richiesta e per adeguarli alle norme del piano.

Per le attività produttive presenti nelle zone residenziali non contemplate tra quelle ammesse nelle zone medesime, è consentita la permanenza nei relativi edifici per l'attività esercitata alla data di adozione del presente P.R.G., purché vengano presi tutti gli accorgimenti e le precauzioni atte ad evitare nocumento alla salute ed a evitare molestie.

In caso di mancato o impossibile adeguamento l'attività dovrà essere trasferita entro il termine massimo di 5 anni dal completamento definitivo della zona artigianale.

Non saranno ammessi ampliamenti o trasformazioni degli impianti e degli edifici se non per consentire il miglioramento delle condizioni igieniche dei locali o protezioni dall'inquinamento ambientale.

Eventuali interventi edilizi che riguardano l'attività produttiva ed i cicli di lavorazione possono essere autorizzati solo previa presentazione da parte dell'azienda di un programma contenente la indicazione dei tempi e dei modi previsti per la variazione di destinazione d'uso ad altra attività compatibile con la residenza, ovvero per il trasferimento degli impianti in area più confacente allo svolgimento delle attività produttive originarie.

Eventuali interventi edilizi che riguardano l'attività produttiva ed i cicli di lavorazione possono essere autorizzati solo previa presentazione da parte dell'azienda di un programma contenente la indicazione dei tempi e dei modi previsti per la variazione di destinazione d'uso ad altra attività compatibile con la residenza, ovvero per il trasferimento degli impianti in area più confacente allo svolgimento delle attività produttive originarie.

**TITOLO II - NORME PER LA ZONA OMOGENEA "A" -
CENTRO STORICO**

art. 14 - Zona omogenea A

Comprende le parti di territorio, il Centro Storico (zone A1) e l'Emergenza storico-ambientale di Capo S. Alessio (zona A2), interessate da agglomerati urbani e da unità paesaggistiche che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Comprende anche gli edifici di particolare pregio architettonico o testimoniale che si trovano in contesti non storici (zone B) distinti in *edifici di particolare pregio* (campiti nelle tavole di P.R.G.) ed *edifici di pregio ambientale* (riportati con perimetro ispessito nelle tavole di P.R.G.); per questi edifici la relativa normativa è riportata nell'art. 19 delle presenti norme.

La delimitazione delle zona A1 coincide con la individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi e per gli effetti del comma secondo dell'art. 27 della L.N. n° 457/78.

Nell'ambito di tale zona qualsiasi attività edilizia è subordinata alla predisposizione ed approvazione di appositi piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, interessanti almeno un intero isolato, redatto in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 55 della L.R. n° 71/78; o alla predisposizione di normativa specifica conseguente alla attuazione della circolare ARTA 11/7/2000 n° 3 DRU.

In assenza dei piani attuativi nonché dei piani di recupero di cui alla L.N. n° 457/78, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n° 86/81, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come appresso definiti, se non diversamente previsto nelle norme delle singole sottozone.

art. 15 - Classificazione delle opere da eseguire e delle tipologie d'intervento

Classificazione delle opere

Ai fini della classificazione delle opere da eseguire nella zona A sono prescritte le categorie riportate nelle successive tabelle 1, 2, 3, 4, 5 e 6. La richiesta di concessione o autorizzazione, sotto la responsabilità del progettista e del proprietario, dovrà indicare le opere comprese nelle allegate tabelle.

Tab. 1 - Manutenzione ordinaria

- Tinteggiatura, pittura, rifacimento intonaci interni;
- Tinteggiatura, pittura e rivestimenti;
- Riparazione, sostituzione, rifacimento controsoffitti;
- Riparazione infissi;
- Riparazione pavimenti;
- Pulitura, ripresa parziale intonaci esterni;

**TITOLO II - NORME PER LA ZONA OMOGENEA "A" -
CENTRO STORICO**

art. 14 - Zona omogenea A

Comprende le parti di territorio, il Centro Storico (zone A1) e l'Emergenza storico-ambientale di Capo S. Alessio (zona A2), interessate da agglomerati urbani e da unità paesaggistiche che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Comprende anche gli edifici di particolare pregio architettonico o testimoniale che si trovano in contesti non storici (zone B) distinti in *edifici di particolare pregio* (campiti nelle tavole di P.R.G.) ed *edifici di pregio ambientale* (riportati con perimetro ispessito nelle tavole di P.R.G.); per questi edifici la relativa normativa è riportata nell'art. 19 delle presenti norme.

La delimitazione delle zona A1 coincide con la individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi e per gli effetti del comma secondo dell'art. 27 della L.N. n° 457/78.

Nell'ambito di tale zona qualsiasi attività edilizia è subordinata alla predisposizione ed approvazione di appositi piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, interessanti almeno un intero isolato, redatto in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 55 della L.R. n° 71/78; o alla predisposizione di normativa specifica conseguente alla attuazione della circolare ARTA 11/7/2000 n° 3 DRU.

In assenza dei piani attuativi nonché dei piani di recupero di cui alla L.N. n° 457/78, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n° 86/81, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come appresso definiti, se non diversamente previsto nelle norme delle singole sottozone.

art. 15 - Classificazione delle opere da eseguire e delle tipologie d'intervento

Classificazione delle opere

Ai fini della classificazione delle opere da eseguire nella zona A sono prescritte le categorie riportate nelle successive tabelle 1, 2, 3, 4, 5 e 6. La richiesta di concessione o autorizzazione, sotto la responsabilità del progettista e del proprietario, dovrà indicare le opere comprese nelle allegate tabelle.

Tab. 1 - Manutenzione ordinaria

- Tinteggiatura, pittura, rifacimento intonaci interni;
- Tinteggiatura, pittura e rivestimenti;
- Riparazione, sostituzione, rifacimento controsoffitti;
- Riparazione infissi;
- Riparazione pavimenti;
- Pulitura, ripresa parziale intonaci esterni;