

COMMITTENTE:
COMUNE DI ASSORO (EN)

IL SINDACO

PROGETTISTA:

arch. Girolamo Bellomo
46, viale Campania - 90144 Palermo
tel. 091.522566 fax 091.528109
E-mail girbell@tin.it

COLLABORATORI:

arch. Giuseppe Bellomo

arch. Anna Maria Peri

Maria Sardisco

PIANO REGOLATORE GENERALE
PRESCRIZIONI ESECUTIVE E
REGOLAMENTO EDILIZIO DI
ASSORO
-VARIANTE-

oggetto				
NORME DI ATTUAZIONE				
RIELABORAZIONE A SEGUITO D.DIR. DRU N. 156 - 04/03/2008				
data consegna elaborati di massima	data consegna elaborati finali	scala	4	tipo di elaborazione RE
data consegna rielaborazione	data consegna rielaborazione	data consegna rielaborazione		tavola 2

Nota introduttiva – chiave di lettura

Il testo barrato deve intendersi cancellato

Il testo con carattere `Courier New` è il testo in variante

NORME DI ATTUAZIONE

PIANO REGOLATORE GENERALE

PARTE PRIMA

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità delle norme

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano, di cui posseggono la medesima obbligatorietà e ciò anche agli effetti delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 3 novembre 1952 n. 1902 e alla L.R. 5 agosto 1958 n. 22 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 2 - Ambito di applicazione

Ai sensi della Legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché di quelle regionali in vigore, le norme del PRG (tavole di zonizzazione e norme di attuazione) si applicano su tutto il territorio comunale.

Art. 3 - Definizioni e nomenclature degli interventi

Le attività edilizie sono così definite:

1) Costruzione

Ai fini del presente regolamento per "costruzione" si intende:

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

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

2) Fronte

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

3) Ricostruzione

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

4) Ampliamento

- Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

5) Sopraelevazione

- Per "sopraelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

6) Manutenzione ordinaria

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

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria quelli:

a) Relativi alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;

- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti (delle controsoffittature non portanti), degli infissi interni;

- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;

- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate, quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura, ecc., senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;

- risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;

- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc.;

- sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o

rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane.

b) Relativi agli impianti tecnologici:

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

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

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

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

7) Manutenzione straordinaria

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

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

- rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;

- rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;

- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;

- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.

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

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la

sostituzione di parti limitate di essi. Per parti limitate si deve intendere anche la sostituzione di un intero muro, ancorché di prospetto, a partire dalle fondazioni;

- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;

- consolidamento delle strutture voltate e degli archi;

- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;

- ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.

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

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;

- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;

- realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale.

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

E' consentita, nel caso di necessità di tipo statico-strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o staffature in ferro, semprechè non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse.

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

8) Restauro e risanamento conservativo

- Per "restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli

impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Tale categoria si distingue in:

a) Restauro - Quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo (PPE, P. di R.) o risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche.

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

1) Il ripristino delle parti alterate quali:

- il ripristino dei fronti interni ed esterni; in essi non possono essere praticate nuove coperture. Il ripristino di aperture é consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci;

- il ripristino degli ambienti interni;

- il ripristino o la ricostruzione fisiologica di parti eventualmente crollate o demolite;

- la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo organizzativo originario, qualora documentato;

- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni.

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

- murature portanti sia interne che esterne;

- solai a volta;

- scale;

- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

3) l'eliminazione delle superfetazioni;

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

b) Risanamento conservativo - Quando l'intervento riguardi edifici privi di intrinseco valore storico, artistico o documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali ambientali dallo strumento urbanistico attuativo, o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione

e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi, emergenti dalle analisi dei beni culturali, anche se svolte in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

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

Tali interventi comprendono:

1) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originari mediante:

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

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

2) la conservazione o il ripristino:

- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originale;

- degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;

- del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, o quanto meno nei rapporti tra unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

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

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

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

5) l'eliminazione delle superfetazioni;

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

9) Ristrutturazione edilizia

- Per "ristrutturazione edilizia" si intende il complesso degli 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 costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali e rifacimento dell'interno anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali; la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché ne risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva delle aperture nei fronti del contesto edilizio urbano in cui l'edificio si inserisce.

10) Ristrutturazione urbanistica

- Per "ristrutturazione urbanistica" si intende qualsivoglia intervento volto 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.

11) Planivolumetrico

- Per "planivolumetrico" si intende l'elaborato tecnico, di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del PRG, nel quale sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici. Esso non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.

Infatti, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulato in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie. In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente "un planivolumetrico di

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

Art. 4 - Deroghe

Sono consentite deroghe alle presenti Norme, ai sensi dell'art. 41 quater della Legge 1150/42, per edifici ed impianti pubblici o di interesse collettivo nel caso in cui ciò sia indispensabile e dettato da inderogabili esigenze di ordine tecnico, funzionale e formale.

I poteri di deroga di cui sopra dovranno comunque osservare le procedure previste dall'art. 16 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e dall'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357 e successive modifiche e integrazioni nonché la Legge Regionale.

Art. 5 - Cambiamenti alle destinazioni d'uso

Ogni cambiamento alla destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati rispetto alle tavole grafiche e alle presenti Norme é subordinata alla autorizzazione della variante espressa con delibera del Consiglio Comunale.

TITOLO II

NORME PROCEDURALI

Art. 6 - Modalità di attuazione del PRG

Ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, nonché della Legge Regionale 27 dicembre 1978 n. 71, il PRG viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicate nelle tavole grafiche e nelle presenti norme, mediante:

- 1 - Piani esecutivi :
 - a) Piani particolareggiati
 - b) Piani di lottizzazione
- 2 - Concessione edilizia
- 3 - Autorizzazione

Art. 7 - Piani esecutivi

7.1 - Obbligatorietà dei piani esecutivi

Oltre ai casi in cui il piano esecutivo é obbligatorio perché trattasi di zone sottoposte ai vincoli di cui alle Leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497, la edificazione, ad eccezione dove la stessa può avvenire tramite semplice concessione o autorizzazione edilizia, é consentita dopo l'approvazione di apposito piano esecutivo.

In particolare:

- 1) In tutte le zone indicate nella presente Normativa o nelle cartografie del PRG come zone a piano esecutivo obbligatorio;
- 2) Nelle zone di espansione dell'aggregato urbano;
- 3) nelle zone destinate a insediamenti produttivi sia del tipo artigianale, industriale, che commerciale;
- 4) nelle aree destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale;
- 5) nelle zone di recupero di cui al titolo IV della Legge 5 agosto 1978 n. 457;
- 6) nelle aree dove é prevista la ristrutturazione urbanistica con modifica del tessuto viario esistente;
- 7) nelle zone destinate ad edilizia residenziale pubblica.

7.2 - Piani particolareggiati

I Piani particolareggiati rappresentano il principale strumento di attuazione del PRG e vengono predisposti dall'Amministrazione Comunale.

Essi possono interessare zone già edificate o non edificate, nonché aree destinate dallo strumento urbanistico generale per insediamenti produttivi, turistici, o per attrezzature di interesse generale.

In relazione al tipo di piano e alla dimensione dell'intervento lo stesso dovrà indicare:

- 1) la predisposizione organica delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in connessione con la struttura urbana adiacente;
- 2) la indicazione dei principali dati pianimetrici e altimetrici;
- 3) le eventuali demolizioni o restauri;
- 4) lo schema planivolumetrico degli edifici;
- 5) la progettazione di massima degli impianti tecnologici;
- 6) il piano particellare di esproprio;
- 7) le norme tecniche di attuazione;
- 8) la previsione di massima della spesa necessaria per la realizzazione.

7.3 - Piani di lottizzazione

Sono lottizzazioni di terreno:

a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per la necessità dell'insediamento;

b) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione, né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;

c) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;

d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;

e) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati nè in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;

f) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente realizzati.

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

Art. 8 - Concessione edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo art. 9, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere relative è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi delle presenti Norme di Attuazione.

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;

b) demolizione totale o parziale, con contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;

c) ampliamenti e sopraelevazioni (come definiti al precedente art. 3);

d) opere di ristrutturazione (come definite al precedente art. 3);

e) interventi di restauro e di risanamento conservativo se non tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti;

f) installazioni di attrezzature e di impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;

g) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature ;

h) realizzazione, da parte degli Enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;

i) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;

l) realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

m) realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato;

n) installazione di capannoni, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;

o) interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso in singole unità immobiliari e, in unità immobiliari residenziali se tali mutamenti riguardano oltre un terzo della loro superficie;

p) manufatti del suolo privati costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;

q) opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari quali: campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei (roulottes, case mobili, etc.);

r) opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazioni delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti da corsi di acqua , discariche;

s) trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio Comunale;

t) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;

u) opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;

v) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939.

Per quanto non esplicitato valgono tutte le norme previste nella L.R. 37/85 e L.47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 9 - Attività, opere e lavori soggetti ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti:

A) I lavori e le attività di cui appresso:

1) manutenzione straordinaria delle costruzioni (come definita al precedente

art.3) con esclusione delle opere interne semprecchè queste ultime non si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1089 e n.1497 del 1939;

2) interventi di restauro e di risanamento conservativo (così come definiti al precedente art.3), se tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti;

3) opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, purché non sottoposti ai vincoli di cui alle leggi n.1089 e n.1497 del 1939, quali:

a) opere accessorie e complementari ad edifici esistenti e/o ricadenti nelle aree urbanizzate all'interno delle previsioni di P.R.G., che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, come ad esempio recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, impianto di ascensori, ecc.;

b) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

4) interventi di manutenzione ordinaria (così come definita al precedente art.3), allorché vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili vincolati ai sensi della legge n. 1497/39 o ricadono, secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona territoriale omogenea A;

5) occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico o privato quale:

- installazione, a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili (pressostatiche);

- installazione, a tempo determinato, di tendoni o similari per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali, ecc. o in occasione di festività;

- esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merce in genere;

- chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari e per la vendita di frutta stagionale;

- macchine automatiche per la distribuzione di fototessere e fotocopie, di dolciumi, sigarette e articoli sanitari, ecc.;

- accumulo di rifiuti, relitti o rottami;

- sosta continuata di roulottes e/o di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico;

- collocamento o modifica di tende, tettoie, tavoli, vasi e fioriere su spazi pubblici;

- occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi

commerciali;

- installazioni di distributori di carburanti, con annessi accessori semprecchè non comportino la realizzazione di manufatti diversi da quelli necessari per la distribuzione di carburante;

6) installazione dei campeggi liberi occasionali;

7) esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;

8) costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito;

9) realizzazione, nei distacchi tra fabbricati esistenti, di parcheggi privati e relative rampe di accesso ove consentito dagli strumenti urbanistici attuativi;

10) costruzione o demolizione di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali;

11) modificazioni del suolo pubblico o privato di uso pubblico;

12) eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;

13) esecuzione di lavori, di modesta entità, nell'ambito di edifici e/o attrezzature finalizzati all'eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche";

14) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;

15) rifacimento o sostituzione di rivestimenti e/o coloriture di prospetti esterni che comportino modifiche di preesistenti oggetti, ornamenti, materiali o colori;

16) installazione o spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportino l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;

17) collocamento di ripetitori ed impianti ricetrasmittenti;

18) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;

19) abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;

20) trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

e per le strutture ad esse connesse;

21) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, qualora si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1497 e 1089 del 1939, ovvero ricadano secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona territoriale omogenea A;

22) allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, dei gas, ecc.;

23) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.1089 e n.1497 del 1939;

24) opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere, qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.1089 e n.1497 del 1939;

25) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;

26) opere comprese nei programmi dell'art.2 della legge del 24 dicembre 1979, n.650 e successive modificazioni, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.

Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento, nonché le norme legislative statali e regionali che regolamentano la materia.

Le autorizzazioni che comportino sensibili modifiche o sollecitazioni alle strutture portanti (verticali e orizzontali) degli edifici devono invece seguire l'iter della concessione.

Per quanto non specificato e in tutti i casi di inosservanza valgono le norme dettate dalle leggi: L.R. n. 37/85, L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 10 - Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

Non sono soggetti a rilascio della concessione di cui all'art. 8 o dell'autorizzazione del Sindaco di cui all'art.9 i seguenti lavori ed opere:

a) opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente Regolamento edilizio, non comportino modifiche della sagoma nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e per

quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone A di cui all'art. 2 del DM 2 aprile 1968, n. 1444, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Nel caso di cui sopra, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista delegato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui al punto b) non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939.

b) interventi di manutenzione ordinaria delle costruzioni (come definiti al precedente art.3);

c) opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada;

d) opere pubbliche da eseguirsi dal Comune;

e) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempre che non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno;

f) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

g) installazione di impianti solari, di pompe di calore e di caldaie a gas-metano destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi qualora non vengano alterati gli elementi architettonici e/o decorativi degli edifici ovvero detti edifici non ricadano, secondo lo strumento urbanistico, nell'ambito della zona omogenea "A".

h) impianti di serra, ancorché provvisori, stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti, in quanto rientranti fra gli annessi agricoli.

Per quanto non esplicitato e per tutti i casi di inosservanza valgono le norme previste nella L.R. 37/85 e L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 11 - Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui all'art.8.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere relative

é subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi delle presenti Norme di Attuazione.

TITOLO III

ATTUAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI

Art. 12 - Definizione

12.1 - Definizione delle opere di urbanizzazione primaria.

L'urbanizzazione primaria, prevista dall'art. 10 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, é quell'insieme di opere che costituiscono prerogativa indispensabile per rendere un'area edificabile.

Giusto per l'art. 4 della Legge 29 settembre 1964 n. 847 l'urbanizzazione primaria é costituita da:

1) Strade residenziali - si intendono tutte le strade interne, o per l'allacciamento alla viabilità principale, al servizio dei lotti edificabili.

Tali strade debbono consentire uno scorrevole transito veicolare ed essere costruite a regola d'arte. Debbono inoltre essere complete di marciapiedi, spartitraffico, segnaletica ed eventuali aiuole.

Le piattaforme tipo sono definite nei successivi artt. delle presenti norme.

2) Spazi di sosta e di parcheggio - si intendono tutti gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli.

Il dimensionamento degli stessi é in relazione alle caratteristiche e al tipo di insediamento.

Rappresentano minimi inderogabili quelli stabiliti dall'art. 18 della Legge 6/8/1967 n.765 e dal D.M. 2/4/1968, nonché le disposizioni regionali vigenti.

3) Fognature - si intendono tutti i manufatti necessari per lo scolo delle acque bianche e nere .

Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) e meteoriche (bianche) che offrano opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e di resistenza all'aggressione dei liquami scaricati.

Sono pertanto da escludere i semplici tubi di cemento tranne che si usino per le acque pluviali.

Per essere considerate fognature i condotti suddetti dovranno essere sistemati a profondità tale da accogliere gli scarichi di qualsiasi punto del bacino imbrifero; avere delle camere di ispezione poste ad interasse non superiore a 50 m; avere una pendenza che assicuri il naturale smaltimento dei liquami senza creare ristagni ed erosioni del fondo.

Gli impianti di depurazione fanno organicamente parte dell'impianto di fognatura e pertanto rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria.

4) Rete idrica - E' costituita dalle condutture per l'erogazione dell'acqua potabile. Nelle opere di urbanizzazione rientrano solo i condotti di allacciamento alla rete principale urbana.

5) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas - E' costituita dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico.

Le condutture della rete di distribuzione dell'energia elettrica dovranno essere realizzate in cavidotti di adeguata sezione ed eseguite a regola d'arte.

6) Pubblica illuminazione - E' formata dall'impianto per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche.

7) Spazi di verde attrezzato - Si intendono quelle aree a verde in prossimità e al servizio delle abitazioni, mantenute a verde o ad alberature e con un minimo di attrezzature, quali panchine, attrezzature di gioco.

Il dimensionamento delle suddette aree é in funzione della destinazione d'uso e comunque non dovrà essere mai inferiore ai minimi stabiliti dal D.M. 2/4/1968.

12.2 - Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria é costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica e collettiva delle città e dei quartieri.

Esse costituiscono requisito indispensabile affinché un'area di espansione urbana si possa rendere edificabile.

Esse sono:

- 1) Asili nido e scuola materna;
- 2) Scuola dell'obbligo;
- 3) Mercati di quartiere;
- 4) Sedi comunali;
- 5) Chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- 6) Impianti sportivi di quartiere;
- 7) Centri sociali e attrezzature culturali;
- 8) Centro sanitario;
- 9) Aree verdi di quartiere.

Il dimensionamento non deve essere mai inferiore ai minimi stabiliti dal D.M. 2/4/1968 o a quelli definiti da norme di settore (edilizia scolastica, aree per lo sport, ecc...).

12.3 - Definizione di isolato

Si definisce isolato ogni porzione del territorio edificabile circondata dagli spazi pubblici.

12.4 - Definizione di comparto

Si definisce comparto l'insieme di uno o più edifici e o aree inedificate, da trasformare secondo le prescrizioni del PRG. Il comparto in senso amministrativo, ed indipendente da quello meramente urbanistico, è quello costituito ai sensi dell'art. 23 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 11 Legge Regionale 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 13 - Elaborati del Piano Particolareggiato

13.1 - P.P. in zone omogenee "A"

I Piani Particolareggiati relativi al centro storico, agli agglomerati di antica o recente formazione contraddistinti da valori storici, urbanistici ed ambientali, nonché i piani di recupero di cui alla Legge 5/8/1978 n. 457, dovranno contenere almeno gli elaborati di cui appresso:

- 1) relazione illustrativa dei criteri di impostazione;
- 2) planimetria delle previsioni del PRG a scala 1:2000 relativa alle zone oggetto del Piano Particolareggiato, comprendente anche le adiacenze di modo che risultino evidenti le connessioni con le altre parti del territorio;
- 3) planimetria del rilievo generale delle strutture edilizie esistenti ivi compresi le sezioni in scala 1:200;
- 4) planimetrie varie, in scala 1:500, con le seguenti indicazioni:
 - condizioni d'uso al piano terra;
 - valori ambientali e architettonici e monumentali;
 - consistenza volumetrica del numero dei piani utili;
 - soprastrutture;
 - condizioni igieniche;
 - condizioni statiche;
 - stato della proprietà;
 - condizioni di occupazione.

- 5) planimetria in scala 1:500, riassuntiva dei vari parametri di analisi;
- 6) norme di attuazione con l' indicazione degli interventi ammissibili per ogni tipo di unità edilizia;
- 7) progetti tipo, di riferimento relativi alle varie tipologie edilizie per gli interventi ammissibili, in scala 1:200;
- 8) calcolo di massima della popolazione prevedibile in funzione della ottimizzazione degli indici di affollamento;
- 9) previsione delle attrezzature compatibili con la popolazione insediabile;
- 10) eventuale indicazione dei comparti di immobili da ricostruire in unità edilizie;
- 11) la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano;
- 12) piano particellare di esproprio ed elenchi degli immobili da espropriare;
- 13) planimetria alla scala 1:500 contenente la visualizzazione delle opposizioni ed osservazioni corredata da relazione con proposte del progettista in merito alle stesse.

13.2 - P.P in zone omogenee "B" e "C"

Gli elaborati che costituiscono il Piano particolareggiato sono:

- 1) planimetria delle previsioni del PRG a scala 1:2000 relativa alle zone oggetto del Piano particolareggiato, comprendente anche le adiacenze, di modo che risultino evidenti le connessioni con le altre parti del territorio;
- 2) planimetria del Piano particolareggiato a scala 1:2000, disegnata sulla mappa catastale dalla quale si possono rilevare i sottoelencati elementi:
 - le strade veicolari, pedonali e altri spazi riservati alla viabilità (sosta e parcheggi) con precisazione degli allineamenti e dalle principali quote altimetriche di progetto;
 - gli spazi riservati ad edifici ed impianti pubblici esistenti o in progetto con la previa delimitazione e destinazione d' uso di ciascuno di essi;
 - gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o a ristrutturazione edilizia;
 - i beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli con la precisa individuazione di ciascuno di essi;
 - la suddivisione delle aree fabbricabili in isolati e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti e la eventuale indicazione dei comparti di immobili da ricostruire in unità edilizie;

- 3) norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;
- 4) grafici in scala non inferiore a 1:200 indicanti:
 - a) profili regolatori (altimetrici) dell'edilizia lungo le vie principali e le piazze;
 - b) le sezioni tipo delle sedi stradali;
 - c) i tipi di alberatura da adottare in determinate località;
- 5) la previsione di massima delle opere necessarie per l'attuazione del piano;
- 6) i progetti di massima, a scala opportuna, della rete fognante, idrica, telefonica, del gas ove prevista, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- 7) piano particellare di esproprio ed elenco degli immobili da espropriare;
- 8) quanto occorre per consentire la corretta e completa interpretazione del piano;
- 9) relazione illustrativa dei criteri di impostazione del piano, delle esigenze che lo determinano e della gradualità secondo la quale si prevede di sviluppare sia le opere che gli interventi consentiti dalle leggi urbanistiche per l'attuazione del piano;
- 10) planimetria alla scala 1:2000 contenente la visualizzazione delle opposizioni ed osservazioni corredata da relazione con le proposte del progettista in merito alle opposizioni ed osservazioni stesse.

13.3 - P.P. in zone omogenee "D" e "F"

I Piani Particolareggiati per insediamenti produttivi e per attrezzatura ed impianti di interesse generale dovranno contenere gli elaborati di cui al paragrafo 9.2 del presente articolo.

Particolare cura va posta nella progettazione della viabilità, e degli impianti tecnologici.

Art. 14 - Piano di lottizzazione

14.1 - Redazione dei progetti di lottizzazione

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi Albi Professionali.

14.2 - Domanda di lottizzazione e documenti da allegare

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dall'eventuale programma pluriennale d'attuazione, dovranno inoltrare

preventivamente apposita richiesta al Sindaco. Il Sindaco potrà rilasciare l'autorizzazione a lottizzare, sentiti la Commissione ~~Edilizia~~ Urbanistica e l'U.T.C., entro il termine di giorni 30; nel caso di diniego lo stesso dovrà essere adeguatamente motivato.

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, ottenuta l'autorizzazione preventiva, devono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convezione, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le lottizzazioni che riguardano complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo si procederà secondo quanto previsto dall'art. 15 della L.R. n. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

A corredo dei piani di lottizzazione di terreni a scopo edilizio devono essere allegati di norma i seguenti documenti:

A) il progetto, in sei copie composto dei seguenti elaborati tecnici:

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

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

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

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

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
- le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra

gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;

- l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;

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

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

6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico, in scala 1:2000 o 1:1000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;

7) le norme specifiche di attuazione del piano, di lottizzazione;

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

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

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

14.3 - Contenuto delle convenzioni.

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

2) le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del lottizzante; la convenzione deve prevedere, anche, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma della legislazione vigente, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;

3) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;

4) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento

conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione, ove fissato dal programma pluriennale di attuazione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento.

14.4 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità.

<<Il Sindaco, previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia, sottopone, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione e dello schema di convenzione, gli atti al Consiglio Comunale per l'approvazione>>.

Ottenuto, ai sensi della legislazione vigente il nulla-osta alla lottizzazione, il Sindaco procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione. La convenzione é trascritta nei pubblici registri urbanistici a cura e spese del lottizzante.

Successivamente il Sindaco rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti, di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

14.5 - Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione. Divieto di compensazione.

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie. Non é ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo-base di urbanizzazione.

14.6 - Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni.

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione autorizzata si seguono le norme contenute nel Titolo II delle presenti Norme di Attuazione.

14.7 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

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

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dall'art. 9 delle presenti Norme di Attuazione.

Durante l'esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

14.8 - Tempi di attuazione della convenzione.

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

14.9 - Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione.

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

Qualora, scaduto il termine di ultimazione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti dalla convenzione, le opere di urbanizzazione realmente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

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

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

14.10 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio

Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione preveda la formazione di piano di lottizzazione convenzionata, i proprietari singoli o riuniti in

consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di tale piano esecutivo, ai sensi degli articoli precedenti, sono tenuti a presentare al Comune il progetto del piano di lottizzazione convenzionata entro il termine stabilito dall'eventuale programma pluriennale di attuazione.

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

Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Comune provvede alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il progetto del piano stesso e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data di notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

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

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

Il Sindaco ha facoltà altresì di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, nei Comuni non obbligati alla formazione dei programmi pluriennali, a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono egli provvede alla compilazione d'ufficio.

Tale procedura può essere esplicitata anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito di lottizzazione, non presentino nel termine assegnato il progetto relativo o lo presentino incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente.

14.11 - Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo

I Piani di lottizzazione per complessi insediativi autonomi in ambito chiuso seguono l'iter formativo di cui agli artt. 7.3 - 14.

La convenzione di cui ai precedenti articoli non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

E' a carico del lottizzante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi ed impianti necessari all'insediamento nonché il pagamento dei

contributi sul costo di costruzione di cui alla Legge 28/01/ 1977 n. 10.

Restano salve le altre disposizioni contenute nel precedente art. 14.

TITOLO IV

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Art. 15 - Applicazione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale anche in relazione alle destinazioni d'uso, é regolata attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri così come definiti nell'art. 16.

Art. 16 - Parametri urbanistici ed edilizi

1) St - Superficie territoriale (Ha)

Per "superficie territoriale" s'intende quella riferita agli interventi urbanistici consecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente o prevista.

2) It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha)

Per indice di "fabbricabilità territoriale" s'intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3) Sm - Superficie minima d'intervento (ha)

Per "superficie minima d'intervento" s'intende quella, generalmente indicata nelle norme tecniche d'attuazione dello strumento urbanistico generale, relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

4) Sf - Superficie fondiaria (mq)

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

Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

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

5) If - Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)

Per "indice di fabbricabilità fondiario" s'intende il rapporto fra il volume massimo

realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

6) Destinazioni d'uso.

Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche.

Non possono essere consentite altre destinazioni.

7) Indice di copertura.

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto.

Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, terrazze scoperte, a sbalzo e dagli spioventi delle coperture, ossia dall'ingombro di massimo inviluppo.

8) Accessori.

Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile.

9) Lm - Superficie minima del lotto (mq)

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

10) Su1 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq)

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

11) Su2 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq)

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

12) Rc - Rapporto di copertura (mq/mq)

Per "rapporto di copertura" s'intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

13) Se - Superficie coperta di un edificio (mq)

Per "superficie coperta di un edificio" s'intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda e simili.

14) Su - Superficie utile abitabile (mq)

Per "superficie utile abitabile" s'intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

15) Snr - Superficie non residenziale (mq)

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

Tali superfici riguardano:

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

16) Sc - Superficie complessiva (mq)

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

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

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurate tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato o interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di

essi, se pubblici o di uso pubblico, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra-corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Qualora i porticati non siano di uso pubblico nel calcolo del volume, la superficie deve essere considerata pari al 60% di quella effettiva.

Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili se l'altezza media non supera mt.2,00 nei confronti di falde con inclinazione inferiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici deve essere trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

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

17) V - Volume di un edificio (mc)

Per "volume di un edificio" si intende quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno secondo il progetto approvato con esclusione dei volumi tecnici di cui al punto 18 25 e il volume determinato dai tetti inclinati, purché non utilizzati come locali di abitazione (mansarde).

Il volume dei portici e verande non sarà computato se contenuto entro il 15% dell'intera volumetria del fabbricato. La parte eccedente costituirà a tutti gli effetti volume, fermo restando il 5° comma del precedente punto 16. Vanno sempre rispettati i parametri relativi al rapporto di copertura.

Il volume dei portici aperti al pubblico transito, o ad uso collettivo condominiale, se non chiusi in alcun modo, sarà escluso dal calcolo delle cubature.

Qualora esista, ~~o si crei artificialmente~~, un dislivello nel piano di campagna, il volume sarà valutato ~~a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due piani a~~ ~~differenti livelli~~ secondo l'altezza ottenuta con media ponderale riferita alle superfici effettivamente fuori terra che inviluppano l'edificio.

Nel centro abitato o nelle aree di espansione del P.R.G. qualora esista un dislivello tra il piano di campagna dell'area fabbricabile e quello della strada pubblica di prospetto, ovvero tra due strade pubbliche che delimitano l'area

fabbricabile, il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due piani a differente livello. Nel caso che l'area fabbricabile sia delimitata da più strade pubbliche il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due piani a maggiore dislivello.

Nelle Z.T.O. "E" - Produttivo agricolo, e limitatamente a fondi estesi fino a mq 10.000,00, il volume dei locali ad uso sgombero e/o ricovero mezzi agricoli non sarà computato se contenuto entro il 40% del volume dell'edificio principale calcolato secondo la densità fondiaria di 0,03 mc/mq.

18) Hf - Altezza delle fronti di un edificio (mt.)

Per "altezza delle fronti di un edificio" s'intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto proposto e il livello costituito dalla linea superiore d'incontro della facciata con il piano inclinato della copertura, oppure con il piano della copertura a terrazza.

~~L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti.~~

L'altezza delle pareti esterne del fabbricato deve essere misurata rispetto al ciglio del marciapiede stradale o - in sua assenza - rispetto al piano di sistemazione esterna realizzata intorno all'edificio, oppure al piano di campagna naturale, orizzontale o inclinato.

~~Nel caso in cui il piano di campagna debba subire variazioni di quota per ragioni tecniche, l'altezza del fabbricato sarà riferita alla quota fissata dall'Ufficio Tecnico Comunale.~~

L'altezza si misurerà dal piano di campagna come sopra determinato, o dal ciglio stradale, alla linea d'incontro della facciata con il piano inclinato della copertura, oppure con il piano della copertura a terrazza.

Nel caso in cui il piano di spiccato sia inclinato varrà la misura media del fronte.

Nel caso in cui le coperture, a tetto o a terrazza, abbiano un parapetto in muratura lungo il perimetro del fabbricato, l'altezza del fabbricato comprenderà il parapetto.

La massima altezza, consentita dal P.R.G. per ciascuna zona omogenea, potrà essere superata soltanto dai cosiddetti volumi tecnici e cioè: tetti con inclinazione delle falde superiore al 100% (nel caso di inclinazioni maggiori al 100%, l'altezza viene computata fino ai 2/3 della proiezione verticale del tetto stesso), locali per serbatoi d'acqua, extra-corsa di ascensori e montacarichi, torri di evaporazione di impianti di condizionamento dell'aria, vani scala e camini, purché organicamente

previsti, progettati e illustrati nei grafici di progetto.

Se i fabbricati sorgono su terreni in pendio trasversale, estesi o meno allo spazio compreso fra due strade parallele o assimilabili, la massima altezza consentita sulla strada più bassa (o sul piano di spiccatto più basso) potrà essere superata da costruzioni in arretrato rispetto al filo della facciata più bassa purché contenute nella sagoma che si ottiene conducendo dal piano di facciata a valle l'inclinata a 45° fino all'incontro del piano orizzontale passante per la linea di gronda della facciata a monte, ovvero fino all'incontro del piano verticale sulla mezzzeria tra i due fronti.

L'altezza su un fronte stradale inclinato é quella misurata in mezzzeria.

19) H - Altezza della costruzione (mt)

Per "altezza della costruzione" s'intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro H_f , e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

20) D_f - Distanza tra le fronti

Per "distanza tra le fronti" si intende la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi aggetti e pensiline.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed é fissato altresì un minimo assoluto.

21) D - Distanza dai confini e dal filo stradale (mt)

Per "distacco dai confini e dal filo stradale" si intende la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi aggetti e pensiline, e la linea di confine.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed é fissato altresì un minimo assoluto.

22) N - Numero dei piani (n)

Per "numero dei piani" si intende, dove esiste questo parametro, il numero di piani fuori terra escluso l'eventuale piano in ritiro.

23) L_m - lunghezza massima delle fronti (mt)

Per "lunghezza massima delle fronti" s'intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

24) - Spazi della composizione degli edifici e/o di lotti

Per "spazi della composizione degli edifici e/o di lotti" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del

perimetro.

In particolare:

a) - **Ampio cortile**. S'intende per "ampio cortile" uno spazio interno, nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra é superiore a due volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di mt.15,00.

b) - **Patio**. S'intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt.6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4,00.

c) - **Cortile**. S'intende per "cortile" uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra é superiore a mt. 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

d) - **Chiostrina**. S'intende per "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt.11,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt.3,00.

e) **Cavedio** - Si intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a mq.0,65 e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

f) **Loggia** - Per "loggia" si intende un organismo architettonico aperto su uno o più lati, la cui copertura viene sorretta da pilastri o da colonne.

E' altresì la galleria sopraelevata di un edificio con arcate o colonnati aperti all'aria, cioè non chiusi da finestre.

g) **Portico** - Per "portico" si intende la porzione del piano terreno di un fabbricato, aperta almeno su un lato, lungo il quale appositi pilastri o colonne sorreggono i piani superiori e/o la copertura. Il portico può essere di uso privato o pubblico , in questi casi per portico di uso privato si intende quello di uso esclusivo del proprietario o proprietari (nel caso di edificio plurifamiliare non in condominio) del fabbricato ove è ricavato il portico; per portico di uso pubblico o collettivo si intende quello aperto al pubblico uso (o uso collettivo nel caso di edificio plurifamiliare costituito in condominio) come nel caso di portico aperto sulla pubblica via (o piazza) e fruito come parte di essa.

h) **Tettoia** - Per "tettoia" si intende la copertura di uno spazio aperto, fatta a forma di un tetto sostenuta da strutture verticali, pilastri. La struttura della tettoia è

autonoma rispetto al sistema strutturale dell'edificio ed ha caratteristiche di precarietà.

i) **Altana** - Per "altana" si intende un organismo architettonico aperto generalmente sui lati ed eventualmente protetto da una copertura a struttura lignea realizzata al di sopra della copertura a tetto di un edificio e non aggettante rispetto al suo perimetro.

25) Volumi o locali accessori

Per "volumi o locali accessori" si intendono i locali in cui la permanenza delle persone si limita a ben definite operazioni o a brevi utilizzazioni. Sono pertanto "volumi o locali accessori":

- in taluni casi, i magazzini e i depositi in genere;
- le autorimesse singole e collettive, private o pubbliche, adibite al solo deposito di automezzi;
- i locali per macchinari a funzionamento automatico o che richiedono solo operazioni di avviamento e di fermo, oppure una sorveglianza saltuaria, fatte salve le norme fissate dagli Enti preposti alla sorveglianza del macchinario;
- i locali di servizio dei fabbricati: lavanderia, stenditoio, legnaia, deposito attrezzi, magazzinetti di superficie inferiore a 8 mq, locali-immondizia, cantine e sottotetti quando siano inabitabili (per forma, dimensione planimetrica, altezza media o minima inferiore ai minimi regolamentari, illuminazione o ventilazione);
- i vani scala e gli altri accessori.

26) - Indice di piantumazione (n/ha)

Per "indice di piantumazione" s'intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

PARTE SECONDA

TITOLO I

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 17 - Suddivisione in zone del territorio

Ai sensi dell'art. 7 della Legge Urbanistica 17/08/1942 n.1150 e successive modificazioni e integrazioni, nonché del D.M. 02/04/1968 il territorio comunale é suddiviso in zone in funzione alle diverse destinazioni d'uso.

Art. 18 - Efficacia delle norme del PRG

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche del PRG e nelle presenti norme hanno carattere prescrittivo, sono perciò immediatamente vincolanti.

Per le zone rappresentate nelle tavole grafiche a scale diverse, fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.

Art. 19 - Destinazioni di zone

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

Art. 20 - Distanze minime degli edifici dal ciglio stradale, dai confini o da altri edifici

Salvo diversa indicazione nelle norme specifiche di zona e/o nelle tavole grafiche tutte le zone edificatorie sono soggette alle seguenti norme:

20.1 - Distanza dal confine stradale

All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle prescritte nel regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

Fuori dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle prescritte nel regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella

costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a quanto prescritto dal D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a quanto prescritto dal D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

20.2 - Distanza dai confini

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà non sarà inferiore a ml 5,00, salvo accordi convenzionati di confine nel caso di edificazione in aderenza lungo il confine di proprietà.

TITOLO II

ZONE RESIDENZIALI

Art. 21 - Zona "A": Zona Urbana - Interventi conservativi del

Centro storico



In planimetria di PRG elaborazione 2, tav. 3, scala 1: 2000, tav. 2.1 scala 1: 10000, individuata con il grafo riferito alla zona urbana "A"

Densità edilizia fondiaria: quella in atto esistente o a cui si perverrà con il P.P..

Comprende le parti di territorio comunale che sono interessate da agglomerati urbani di interesse storico, artistico di particolare pregio ambientale, da residui archeologici, da valori panoramici nonché dalle aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante.

Occorre adottare misure di tutela dei beni culturali residui e di stimolo ad operazioni di risanamento e trasformazioni conservative.

Sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro conservativo degli immobili nel rispetto del volume e della tipologia esistente. Sono altresì previsti interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ai sensi dei commi ; d), e) dell'art. 20 della L.R. 71/78 dopo la redazione ed approvazione dei piani di recupero ai sensi della Legge n. 457/78. E' pure consentita, ai sensi del combinato disposto dal 3° comma dell'art. 55 L.R. 71/78 e dall'art. 7 del D.I. n. 1444/68, nel rispetto del volume, della tipologia, dell'allineamento preesistente, e ove possibile con l'utilizzo di materiali lapidei di recupero (mensole di balconi, stipiti di porte, finestre, cantonali, ecc..) l'utilizzazione di aree che si "rendano libere" per fattori accidentali o per ordinanze sindacali contigibili ed urgenti ai fini della pubblica incolumità o per calamità naturali o che riguardino edifici diruti per vetustà. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 55 della L.R. 71/78 le concessioni edilizie per gli interventi summenzionati non sono soggette al preventivo nulla osta della competente Sovrintendenza. E' consentita, ove possibile, la realizzazione di parcheggi, anche interrati, sia di iniziativa pubblica che privata. I Piani Particolareggiati di esecuzione e quelli di recupero saranno, di norma, redatti per iniziativa dell'Amministrazione Comunale.

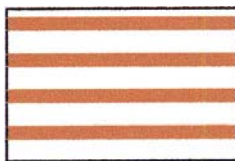
E' prescritta la verifica geotecnica del sito per tutti gli edifici che insistono sul

marginale nord-ovest del centro abitato (dalla via Cozzarello a Piazza 1° Maggio) e per tutte le operazioni edilizie che coinvolgono l'assetto delle strutture portanti e ciò fino alla realizzazione delle opere di riqualificazione del centro storico.

Le destinazioni e le compatibilità delle variazioni d'uso sono riportate nella tabella che segue:

DESTINAZIONE D'USO		CAMBIO DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILITA'
a	residenza	b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n,
b	servizi sociali di proprietà pubblica	c, d, e, l, n,
c	istituzioni pubbliche (stat, reg, prov, com)	b, d, e, l, m, n,
d	associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose	a, b, c, e, f, g, h, i, l, m, n,
e	esercizi pubbl : farmacie, tabaccherie,	a, b, c, f, g, h, i, l, m, n,
f	idem :ristoranti, bar, ristoro, locali di divertimento, locali ricreativi	a, b, c, e, g, h, i, l, m, n,
g	artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza	a, b, c, e, f, h, i, l, m, n, o
h	attrezzature a carattere religioso	a, b, c, d, e, f, g, i, l, m, n,
i	commercio di dettaglio	a, b, c, d, e, f, g, h, l, m, n, o
l	teatri, cinematografi	b, c, d, e, n,
m	uffici pubblici e privati, studi professionali, uffici bancari	a, b, c, e, f, g, h, i, l, n,
n	alberghi, pensioni, residence	a, b, c, e, f, g, h, i, l, m,
o	garage di uso pubblico in piani seminterrati in aree non prospettanti le vie principali	g, h, i, l

**Art. 22 - Zona "B": Zona Urbana - Interventi di completamento,
saturazione e sostituzione edilizia**



In planimetria di PRG elaborazione 2, tav. 3, scala 1: 2000, tav. 2.1 scala 1:10000, individuata con il grafo riferito alla zona urbana "B".

Densità edilizia fondiaria: mc/mq 5,00.

L'altezza massima degli edifici é limitata a mt.11,00 per tre piani fuori terra, fermi restando eventuali limiti inferiori dell'altezza dei fabbricati fissati dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, D.M. 16/01/96 e successive modifiche ed integrazioni.

Distanza dai confini: la costruzione può avvenire in aderenza o a distanza minima dal confine di mt 5.00.

Distanza tra pareti finestrate : mt 10,00 anche nel caso che si fronteggino una parete finestrata con una non finestrata.

Distanza minima dal confine con strada pubblica o aperta al transito : non è fissata distanza minima, l'edificazione può avvenire secondo l'allineamento tra fabbricati preesistenti o secondo l'allineamento e le quote fissate dall'U.T.C..

Indice massimo di copertura : 1.

Lottizzazione : secondo le norme fissate per le Z.T.O. "B" dalla legislazione regionale vigente ed eventuali future modifiche ed integrazioni.

Superficie da destinare a parcheggio in dotazione al singolo fabbricato nella concessione edilizia: secondo le norme di settore e quelle più generali urbanistiche fissate per le Z.T.O. "B" dalla legislazione regionale vigente ed eventuali future modifiche ed integrazioni.

Sono parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. In tali zone l'impianto urbanistico é già in gran parte determinato dalle costruzioni esistenti e le poche aree libere, dove sono consentite nuove edificazioni, non hanno possibilità di modificarlo.

Nelle zone "B" sono ammesse, anche singole concessioni; tutte le operazioni trasformative destinate al rinnovo edilizio ed alle nuove edificazioni. Per i lotti di superficie fino a mq.120, mq.200 e mq.1000 si applicheranno le norme della L.R.S. n.71/78 art.21 e successive modificazioni ed integrazioni.

La densità edilizia fondiaria non potrà superare i mc/mq 5,00, nei lotti di superficie superiore a 200 mq, mentre potrà raggiungere i mc/mq 9,00 nei lotti di superficie inferiore a mq 120 ed il volume edificato potrà essere di mc 1000 nei lotti compresi fra 120 e 200.mq.

Le destinazioni e le compatibilità delle variazioni d'uso sono riportate nella tabella che segue:

DESTINAZIONE D'USO		CAMBIO DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILITA'
a	residenza	b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n,
b	servizi sociali di proprietà pubblica	c, d, e, l, n,
c	istituzioni pubbliche (stat, reg, prov, com)	b, d, e, l, m, n,
d	associazioni politiche, sindacali, culturali religiose	a, b, c, e, f, g, h, i, l, m, n,
e	esercizi pubbl.: farmacie, tabaccherie,	a, b, c, f, g, h, i, l, m, n,
f	idem :ristoranti, bar, ristoro, locali di divertimento, locali ricreativi	a, b, c, e, g, h, i, l, m, n,
g	artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza	a, b, c, e, f, h, i, l, m, n, o
h	attrezzature a carattere religioso	a, b, c, d, e, f, g, i, l, m, n,
i	commercio di dettaglio e di ingrosso	a, b, c, d, e, f, g, h, l, m, n, o
l	teatri, cinematografi	b, c, d, e, n,
m	uffici pubblici e privati, studi professionali, uffici bancari	a, b, c, e, f, g, h, i, l, n,
n	alberghi, pensioni, residence	a, b, c, e, f, g, h, i, l, m,
o	garage di uso pubblico in piani seminterrati in aree anche prospettanti le vie principali possibile anche il silos	g, h, i, l

Art. 23 - Zona "C1": ~~Nuova Zona urbana residenziale e di espansione~~



In planimetria di PRG elaborazione 2, tav. 3, scala 1: 2000, tav. 2.1 scala 1:10000, individuata con il grafo riferito alla zona urbana "C₁".

La zona "C₁" é una zona di espansione dell'abitato.

Densità territoriale : 150 ab/ha.

Densità edilizia fondiaria: mc/mq 2,20.

L'altezza massima prevista é di mt 11,00 su tre piani fuori terra, fermi restando eventuali limiti inferiori dell'altezza dei fabbricati fissati dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, D.M. 16/01/96 ~~96~~ e successive modifiche ed integrazioni.

Distanza dai confini : mt 5.00.

Distanza tra pareti finestrate : mt 10,00 anche nel caso che si fronteggino una parete finestrata con una non finestrata.

Distanza minima dal confine con strada pubblica: mt 5,00, o secondo l'allineamento e le quote fissate dal P.P.E. o dall'U.T.C..

Indice massimo di copertura : 0,48.

Tipologia edilizia : fabbricati isolati o a schiera o in linea anche in aderenza sul confine.

Piano particolareggiato esecutivo : obbligatorio. Attrezzature, spazi pubblici e opere di urbanizzazione : secondo le norme fissate per le Z.T.O. di espansione dalla legislazione regionale vigente ed eventuali future modifiche ed integrazioni.

Lottizzazione : obbligatoria con estensione minima mq 3.000. L'intera Z.T.O. "C₁" prevista nel P.R.G. è coperta da P.P.E., ex art. 2 della L.R. n. 71/78.

Tale zona già prevista con il medesimo assetto nello strumento urbanistico P. di F. con l'indicazione "C₂" e con un indice fondiario di mc/mq 1,50, attualmente é assoggettata ad un P.P. in fase di attuazione. Il PRG pur mantenendone l'assetto planimetrico, fatta eccezione per alcune opere di urbanizzazione, ne modifica l'indice fondiario elevandolo a mc/mq 2,20 e provvede ad una nuova riarticolazione dei comparti edificatori con l'elaborazione del P.P. delle P.E..

Le destinazioni e le compatibilità delle variazioni d'uso sono riportate nella

tabella che segue:

DESTINAZIONE D'USO		CAMBIO DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILITA'
a	residenza	f, g, i, m
b	servizi sociali di proprietà pubblica	c, d, e, l, n,
c	istituzioni pubbliche (stat, reg, prov, com)	b, d, e, l, m, n,
d	associazioni politiche, sindacali, culturali religiose	b, c, e, f, g, h, i, l, m, n,
e	esercizi pubbl : farmacie, tabaccherie,	b, c, f, g, h, i, l, m, n,
f	idem :ristoranti, bar, ristoro, locali di divertimento, locali ricreativi	b, c, e, g, h, i, l, m, n
g	artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza	b, c, e, f, h, i, l, m, n, o
h	attrezzature a carattere religioso	b, c, d, e, f, g, i, l, m, n,
i	commercio di dettaglio e di ingrosso	a, b, c, d, e, f, g, h, l, m, n, o
l	teatri, cinematografi	b, c, d, e, n,
m	uffici pubblici e privati, studi professionali, uffici bancari	a, b, c, e, f, g, h, i, l, n,
n	alberghi, pensioni, residence	b, c, e, f, g, h, i, l, m,
o	garage di uso pubblico in piani seminterrati in aree anche prospettanti le vie principali possibile anche il silos	g, h, i, l

**Art. 24 - Zona "C2": Nuova Zona residenziale di espansione residenziale
permanente e stagionale**



In planimetria di PRG elaborazione 2, tav. 3, scala 1:2000, tav. 2.1 scala 1:10000, individuata con il grafo riferito alla zona urbana "C₂".

La zona "C₂" è l'estrema espansione, rada, dell'abitato.

Densità territoriale : 25 ab/ha.

Densità edilizia fondiaria: mc/mq 0,30.

L'altezza massima prevista mt. 7,50 per due piani fuori terra. fermi restando eventuali limiti inferiori dell'altezza dei fabbricati fissati dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, D.M. 16/01/96 96 e successive modifiche ed integrazioni.

Distanza minima dai confini : mt 5.00.

Distanza tra pareti finestrate : mt 10,00 anche nel caso che si fronteggino una parete finestrata con una non finestrata.

Distanza minima dal confine con strada pubblica: mt 5,00, o secondo l'allineamento e le quote fissate dal piano particolareggiato o di lottizzazione o dall'U.T.C..

Indice massimo di copertura : 0,10.

Lotto minimo : mq 1.000.

Tipologia edilizia : fabbricati isolati.

Piano particolareggiato esecutivo : obbligatorio. Attrezzature, spazi pubblici e opere di urbanizzazione : secondo le norme fissate per le Z.T.O. di espansione dalla legislazione regionale vigente ed eventuali future modifiche ed integrazioni.

Lottizzazione : obbligatoria, estensione minima mq 6.000. Attrezzature, spazi pubblici e opere di urbanizzazione : secondo le norme fissate per le Z.T.O. di espansione dalla legislazione regionale vigente ed eventuali future modifiche ed integrazioni. Nelle lottizzazioni per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo l'estensione minima è elevata a mq 10.000.

Nelle lottizzazioni, obbligatorie in questa zona, gli edifici già realizzati (catasta agraria) intervengono nel processo lottizzatorio, pur essendo obbligati a cedere,

per la viabilità, se indispensabile, le aree necessarie.

L'attività edificatoria di tutti gli edifici realizzati con la catasta agraria, compresa quella di ristrutturazione, esclusa solo la manutenzione, é subordinata alla preliminare verifica della rispondenza delle caratteristiche volumetriche e tipologiche riferite al lotto di pertinenza alle norme dettate dal PRG per le nuove edificazioni nella zona "C₂".

Le destinazioni e le compatibilità delle variazioni d'uso sono riportate nella tabella che segue:

DESTINAZIONE D'USO		CAMBIO DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILITA'
a	residenza	c, e, f, h, m, n,
b	servizi sociali di proprietà pubblica	c, d, e, l, n,
c	istituzioni pubbliche (stat, reg, prov, com)	b, d, e, l, m, n,
d	associazioni culturali, religiose	a, b, c, e, f, g, h, m, n,
e	esercizi pubbl : farmacie, tabaccherie,	a, b, c, f, g, h, m, n,
f	idem :ristoranti, bar, ristoro, locali di divertimento, locali ricreativi	a, b, c, e, g, h, i, l, m, n,
g	artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza	c, e, f, h, m, n,o
h	attrezzature a carattere religioso	a, b, c, d, e, f, g, l, m, n,
i	teatri, cinematografi in lotto proprio isolato	b, c, d, e, n,
l	uffici pubblici e privati, studi professionali, uffici bancari	a, b, c, e, f, g, h, l, n,
m	alberghi, pensioni, residence, camping	b, c, e, f, h, l, m,
n	garage di uso pubblico in piani seminterrati in aree anche prospettanti le vie principali possibile anche il silos	g, h, i, l

Art. 25 - Zona "Br": - San Giorgio borgo agricolo - Interventi di saturazione e sostituzione



In planimetria di PRG elaborazione 2, tav. 4, scala 1:2000, tav. 2.2 scala 1:10000, individuata con il grafo riferito alla zona urbana "Br".

La zona "Br" appartenente al borgo agricolo di San Giorgio é quasi totalmente edificata con un carattere urbanistico già determinato.

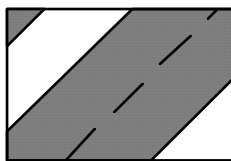
In essa sono ammesse tutte le operazioni di trasformazione e rinnovo per singole concessioni nonché il completamento delle aree residue.

Per quanto ai parametri valgono le norme della zona "B".

Le destinazioni e le compatibilità delle variazioni d'uso sono riportate nella tabella che segue:

DESTINAZIONE D'USO		CAMBIO DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILITA'
a	residenza	b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n,
b	servizi sociali di proprietà pubblica	c, d, e, l, n,
c	istituzioni pubbliche (stat, reg, prov, com)	b, d, e, l, m, n,
d	associazioni politiche, sindacali, culturali religiose	a, b, c, e, f, g, h, i, l, m, n,
e	esercizi pubbl : farmacie, tabaccherie,	a, b, c, f, g, h, i, l, m, n,
f	idem :ristoranti, bar, ristoro, locali di divertimento, locali ricreativi	a, b, c, e, g, h, i, l, m, n,
g	artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza	a, b, c, e, f, h, i, l, m, n, o
h	attrezzature a carattere religioso	a, b, c, d, e, f, g, i, l, m, n,
i	commercio di dettaglio	a, b, c, d, e, f, g, h, l, m, n, o
l	teatri, cinematografi	b, c, d, e, n,
m	uffici pubblici e privati, studi professionali, uffici bancari	a, b, c, e, f, g, h, i, l, n,
n	alberghi, pensioni, residence	a, b, c, e, f, g, h, i, l, m,
o	garage di uso pubblico in piani seminterrati in aree anche prospettanti le vie principali possibile anche il silos	g, h, i, l

Art. 26 - Zona "Ce": - San Giorgio - Espansione
produttivo-agricola residenziale



In planimetria di PRG elaborazione 2, tav. 4, scala 1: 2000, individuata con il grafo riferito alla zona urbana "C_e".

La zona "C_e" è una zona di espansione ad uso esclusivamente residenziale.

Densità territoriale : 18 ab/ha.

Densità edilizia fondiaria : mc/mq 0,30 per insediamenti di attività produttivo agricole più mc/mq 0,15 per la connessa residenza; indice fondiario complessivo: 0,50 mc/mq.

L'altezza massima prevista mt. 7,50 per due piani fuori terra. fermi restando eventuali limiti inferiori dell'altezza dei fabbricati fissati dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, D.M. 16/01/96 e successive modifiche ed integrazioni.

Distanza minima dai confini : mt 5.00.

Distanza tra pareti finestrate : mt 10,00 anche nel caso che si fronteggino una parete finestrata con una non finestrata.

Distanza minima dal confine con strada pubblica: mt 5,00, o secondo l'allineamento e le quote fissate dal piano particolareggiato o di lottizzazione o dall' U.T.C..

Indice massimo di copertura : 0,12.

Lotto minimo : mq 1.000.

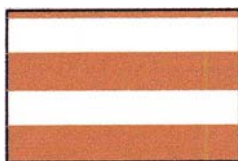
Tipologia edilizia : fabbricati isolati.

Piano particolareggiato esecutivo: obbligatorio. Il piano particolareggiato dovrà essere redatto in forma unitaria per tutte le aree "Ce" della frazione San Giorgio e deve assicurare, oltre al soddisfacimento degli standards di dette zone "Ce", la dotazione di tutte le attrezzature mancanti ai due borghi rurali, in conformità al D.L. 2/4/68 n. 1444.

Le destinazioni e le compatibilità delle variazioni d'uso sono riportate nella tabella che segue:

DESTINAZIONE D'USO		CAMBIO DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILITA'
a	residenza	nessuna compatibilità
b	edilizia a servizio dell'attività agricola	c, d, e
c	artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza	b, e
d	commercio di dettaglio e di ingrosso	b, c, e,
e	garage di uso pubblico in piani seminterrati in aree non prospettanti le vie principali possibile anche il silos	b, c, d

Art. 27 - Zona "Da": ~~Nuova~~ Zona attività produttive artigianali



In planimetria di PRG elaborazione 2, tav. 3, scala 1:2000, tav. 2.1 scala 1:10000, individuata con il grafo riferito alla zona urbana "D_a".

La zona "D_a" E' la zona per l'insediamento di attività artigianali non moleste, anche con attività espositiva e distributiva al pubblico.

Densità territoriale : non fissata.

Densità edilizia fondiaria : definita dal Piano Particolareggiato.

Altezza massima per gli edifici residenziali : mt. 7,50

Altezza massima opifici : limiti fissati dal Piano Particolareggiato. fermi restando eventuali limiti inferiori dell'altezza dei fabbricati fissati dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, D.M. 16/01/96 96 e successive modifiche ed integrazioni.

Distanza minima dai confini : mt 5.00.

Distanza minima tra i fabbricati : mt 10,00.

Distanza minima dal confine con strada pubblica : fissata dal Piano Particolareggiato.

Indice massimo di copertura : 0,50.

Lotto minimo : fissato dal Piano Particolareggiato.

Tipologia edilizia : fabbricati isolati.

Piano particolareggiato esecutivo : obbligatorio. Attrezzature, spazi pubblici e opere di urbanizzazione: secondo le norme fissate per le Z.T.O. per insediamenti produttivi dalla legislazione regionale vigente ed eventuali future modifiche ed integrazioni.

L'edificazione é consentita soltanto con le modalità di cui al Piano Particolareggiato della zona.

Per quanto riguarda i parametri si rimanda alla tabella normativa allegata al Piano Particolareggiato.

Le destinazioni e le compatibilità delle variazioni d'uso sono riportate nella tabella che segue:

DESTINAZIONE D'USO		CAMBIO DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILITA'
a	residenza di servizio (proprietari, personale dirigente, personale di custodia)	nessuna compatibilità
b	edilizia per l'attività produttiva per l'artigianato e/o piccola industria, commercio di distribuzione all'ingrosso	c
c	garage di uso pubblico in piani seminterrati possibile anche il silos	b

Art. 27/bis - Area complessi con specifica destinazione di attività produttiva derivante da normativa regionale, statale, comunitaria

Gli insediamenti produttivi la cui realizzazione deriva direttamente da normativa regionale, statale, comunitaria, individuati nelle tavole di P.R.G., elaborazione 2, tav. 2.3, scala 1:10000, col grafo:



sono sottoposti a parametri ed alle norme tecniche di attuazione prescritte nelle norme regionali, statali, comunitarie di riferimento, o in assenza di specifici parametri per edificazioni si adottano i seguenti:

Attuazione : Piano Particolareggiato esecutivo obbligatorio di iniziativa pubblica; ovvero Piano di Lottizzazione di iniziativa privata quando consentito dalla normativa di settore regionale e/o statale.

Densità territoriale : non fissata

Densità fondiaria : per gli opifici: non fissata. Per i fabbricati degli uffici amministrativi e per le attrezzature sociali: 4,00 mc/mq.

Indice massimo di copertura : relativo agli opifici: 0,40 (40% dell'area totale); relativo ai fabbricati degli uffici amministrativi e attrezzature sociali : 0,10 (10% dell'area totale).

Altezza massima degli opifici : fissata dal Piano Particolareggiato o dal Piano di Lottizzazione, fermi restando eventuali limitazioni dell'altezza dei fabbricati fissati dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, D.M. 16/01/96 e s.m.i.. Non si pongono limitazioni in altezza per le apparecchiature speciali, quali ciminiere, ecc., necessari al funzionamento degli opifici.

Distacchi e distanze dai confini : Ogni opificio deve sorgere isolato ed avere distacchi dai confini e dagli altri

eventuali corpi di fabbrica (caso di complessi formati da più opifici), pari almeno all'altezza dell'edificio verso il distacco, ed in ogni caso non inferiore a m. 6,00. Fanno eccezione al rispetto dell'inclinata 1:1 le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili), strettamente connessi alla funzionalità dello opificio.

Attrezzature, spazi pubblici ed opere di urbanizzazione : secondo le norme fissate per le Zone Territoriali Omogenee per insediamenti produttivi e simili dalla legislazione regionale vigente ed sue eventuali future modifiche ed integrazioni.

Le recinzioni dovranno avere un'altezza di mt 2,00, esse dovranno essere realizzate con maglia o rete metallica, sarà possibile realizzare detta recinzione con muretto di base di altezza mt 1,00 e sovrastante rete metallica o maglia per un'altezza pari a mt 1,00. Le recinzioni dovranno essere arretrate in corrispondenza degli ingressi carrabili, di una profondità non inferiore alla larghezza dell'ingresso.

Destinazioni e compatibilità : Le destinazioni e le compatibilità delle variazioni d'uso sono riportate nella tabella che segue:

DESTINAZIONE D'USO	CAMBIO DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILITA'
a residenza di servizio(proprietari, personale dirigente, personale di custodia)	nessuna compatibilità
b edilizia per l'attività produttiva per l'artigianato e/o piccola industria, commercio di grande e piccola distribuzione	c
c garage di uso pubblico in piani seminterrati possibile anche il silos	b, c

Art. 28 - Zona "E": Produttivo agricolo



In planimetria di PRG elaborazione 2, ~~tav. 3~~, scala 1: 2000 e 1:10000, individuata con il grafo riferito alla zona urbana "E".

Sono le parti del territorio destinate ad uso agricolo, in tali zone é ammessa la costruzione di case isolate di abitazione con l'indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a mc/mq 0,03 e con quant'altro meglio specificato nelle norme più generali della Regione Siciliana che regolano l'edificabilità in verde agricolo.

Le destinazioni e le compatibilità delle variazioni d'uso sono riportate nella tabella che segue:

DESTINAZIONE D'USO		CAMBIO DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILITA'
a	residenza rurale o di servizio	nessuna compatibilità
b	edilizia e strutture produttive relative alla trasformazione dei prodotti del suolo	c
c	strutture agrituristiche	b

Per fondi coltivati di superficie inferiore a mq 1.000 sono consentite tutte le attività edilizie e di miglioramento previste dalla L.R. n. 37/85. In tale zona è consentita l'applicazione dell'art. 41 quater della Legge 1150 del 17/08/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Distanza minima dai confini: mt 5,00.

Distanza tra pareti finestrate: mt. 10,00, anche nel caso che si fronteggino una prete finestrata con una parete non finestrata.

Distanza minima dal confine con strada pubblica: mt 10,00, ovvero secondo la normativa specifica regionale o nazionale sulla distanza dalle strade.

Tipologia edilizia: fabbricati isolati.

All'interno della zona "E" - Produttivo agricolo, è

possibile realizzare edifici destinati ad attività produttive di cui alla L.R.S. n. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni. Tali attività produttive dovranno mantenersi ad una distanza non inferiore di mt. 200,00 dalla linea che inviluppa le aree urbane (A, B, C1, C2, Da, Br)

In Zona "E" - Produttivo agricolo, le aree destinate ad attività produttivo-agricole di cui all'art. 22 della L.R. n. 71 del 27 dicembre 1978 e successive modifiche ed integrazioni, con i seguenti parametri:

Tipologia: opifici, capannoni isolati.

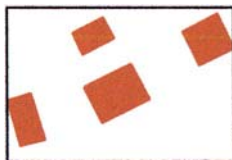
Altezza minima interna pavimento-soffitto: non inferiore a mt. 6.00.

Per quanto attiene gli edifici con concessione destinazione "riparazione e ristoro movimento veicolare" e ricadenti in zona "E" - Produttivo agricolo, nel caso di cessazione di attività originaria i volumi edilizi possono variare la destinazione edilizia escluso la residenza.

Nel caso di concessione edilizia richiesta ai sensi dell'art. 22 della L.R.S. n. 71 del 27 dicembre 1978 e successive modifiche ed integrazioni la tipologia e la tecnologia edilizia deve essere sempre coerente con l'attività produttivo-agricola in progetto.

Per quanto attiene l'edilizia privata in atto preesistente nel contesto della Zona "E" in prossimità del centro urbano, essa è sottoposta alle prescrizioni specifiche di seguito riportate:

- i fabbricati di cui sopra sono individuati in planimetria di PRG elaborazione 2, tav. 3, scala 1:2000, tav. 2.1 scala 1:10000, nel contesto della Zona "E" col grafo di campitura:



Per tali edifici è previsto il mantenimento del volume realizzato, che rimane vincolato in solido alla proprietà catastale su cui è sorto l'edificio e documentata negli atti del Comune, e cioè nel senso che tale proprietà non potrà

essere frazionata o divisa.

Gli atti di trasferimento di proprietà dovranno, pena la nullità dell'atto, essere fatti in uno con il fabbricato.

In questi fabbricati è possibile intervenire con opere di manutenzione ordinaria straordinaria e di restauro conservativo.

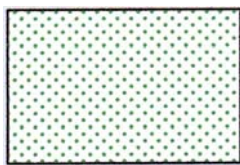
Tali edifici non possono essere sopraelevati e/o ampliati e/o modificati nell'assetto strutturale, fatta eccezione per i volumi tecnici a servizio della residenza (scale, ascensori, locale caldaia, ecc...) da realizzare allo scopo di migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di comfort e decoro del fabbricato.

In caso di demolizione totale, la riedificazione dovrà avvenire con le prescrizioni della zona di contesto "E".

DESTINAZIONE D'USO		CAMBIO DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILITA'
a	residenza	b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n,
b	servizi sociali di proprietà pubblica	c, d, e, l, n,
c	istituzioni pubbliche (stat, reg, prov, com)	b, d, e, l, m, n,
d	associazioni politiche, sindacali, culturali religiose	a, b, c, e, f, g, h, i, l, m, n,
e	esercizi pubbl.: farmacie, tabaccherie,	a, b, c, f, g, h, i, l, m, n,
f	idem :ristoranti, bar, ristoro, locali di divertimento, locali ricreativi	a, b, c, e, g, h, i, l, m, n,
g	artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza	a, b, c, e, f, h, i, l, m, n, o
h	attrezzature a carattere religioso	a, b, c, d, e, f, g, i, l, m, n,
i	commercio di dettaglio e di ingrosso	a, b, c, d, e, f, g, h, l, m, n, o
l	teatri, cinematografi	b, c, d, e, n,

m	uffici pubblici e privati, studi professionali, uffici bancari	a, b, c, e, f, g, h, i, l, n,
n	alberghi, pensioni, residence	a, b, c, e, f, g, h, i, l, m,
o	garage di uso pubblico in piani seminterrati in aree anche prospettanti le vie principali possibile anche il silos	g, h, i, l

Art. 29 - Zona "E1": ~~Produttivo-agricolo~~ Giardini contigui con il centro abitato



In planimetria di PRG elaborazione 2, tav. 3, scala 1: 2000, tav. 2.1 scala 1:10000, individuata con il grafo riferito alla zona urbana "E₁".

Sono le parti del territorio destinate ad uso giardino con attività di tipo agricolo - hobbistico contigue col centro abitato consolidato, in tali zone non è ammessa alcuna nuova costruzione, ma solo interventi migliorativi delle opere d'arte per il contenimento ed il riassetto del terreno agricolo, che dovranno comunque essere eseguiti con materiali e tecniche tradizionali.

Per quanto attiene i fabbricati in atto preesistenti nel contesto della Zona "E₁", essi sono sottoposti a prescrizioni specifiche di seguito riportate.

Per tali edifici è previsto il mantenimento del volume realizzato, che rimane vincolato in solido alla proprietà catastale su cui è sorto l'edificio e documentata negli atti del Comune, e cioè nel senso che tale proprietà non potrà essere frazionata o divisa.

Gli atti di trasferimento di proprietà dovranno, pena la nullità dell'atto, essere fatti in uno con il fabbricato.

In questi fabbricati è possibile intervenire con opere di manutenzione ordinaria straordinaria e di restauro conservativo.

Tali edifici non possono essere sopraelevati e/o ampliati e/o modificati nell'assetto strutturale, fatta eccezione per i volumi tecnici a servizio della residenza (scale, ascensori, locale caldaia, ecc...) da realizzare allo scopo di migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di comfort e decoro del fabbricato.

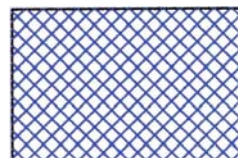
In caso di demolizione totale, la riedificazione dovrà avvenire con le prescrizioni della zona di contesto "E₁".

Art. 30 - Zona "F": Attrezzature

Le zone individuate con tale finalità, con caratteristico raggio o con simbolo di specifiche destinazioni d'uso, sono destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale o di quartiere e tempo libero, ivi compresi i complessi ricettivi all'aria aperta.

Esse sono state dimensionate tenendo conto delle preesistenze, delle previsioni e delle prescrizioni del D.M. 2/4/68, n.1444.

Area per attrezzature scolastiche



Area per attrezzature di interesse comune



Area per attrezzature sportive e per il tempo libero di iniziativa pubblica e/o privata



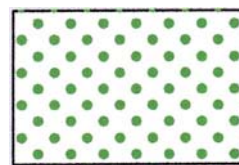
Area per parcheggi



Complessi ricettivi all'aria aperta.
Per quest'area i parametri urbanistici da utilizzare per le realizzazioni, sono quelli previsti nella L.R.S. n. 14 del 13/03/1982 e s.m.i..



Area verde pubblico attrezzato



Area parco urbano



in planimetria di PRG elaborazione 2, tav. 3, tav. 4, scala 1:2000, e tav. 2.1, 2.2 scala 1:10000, individuata con i grafi riferiti alle zone urbane "F".

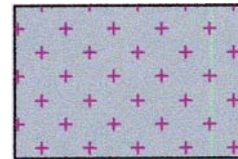
Nelle zone "F" sono ammessi interventi edilizi destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale da parte di soggetti istituzionalmente competenti.

I servizi e le attrezzature di interesse generale nelle zone "F" possono essere realizzati anche da privati, previa convenzione con il Comune.

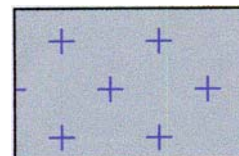
Nelle zone "F" i parametri: limite massimo di altezza, densità fondiaria, rapporto massimo di copertura, ecc. ..., dipenderanno dai fattori tecnici, dimensionali, igienico sanitari, necessari al soddisfacimento della normativa specifica di ciascun tipo di attrezzatura da realizzare.

Art. 31 - Zone sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta e/o di salvaguardia :

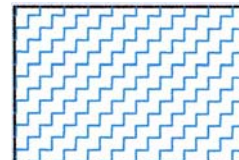
Area sottoposta a vincolo cimiteriale



Area di inviluppo del depuratore sottoposta a vincolo



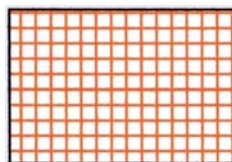
Area di rispetto di risorsa idrica da tutelare ai sensi del D.P.R. 24/05/1988 n. 236 art. 4,5,6.



In planimetria di PRG elaborazione 2: tav. 2.1, 2.2, 2.3 scala 1:10000; tav. 3 e tav. 4, scala 1:2000.

Art. 32 - Zona "PRG Consortile" del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della provincia di Enna (insediamenti esistenti ed in programma) :

In planimetria di PRG elaborazione 2, tav. 2.3, 2.5, scala 1:10000, individuata con il grafo:



Le norme e i regolamenti del P.R.G. Consortile dell'area A.S.I. della provincia di Enna, ricadente all'interno del territorio del comune di Assoro, in quanto regolano l'attività edificatoria e igienica-ambientale relativa all'area del Consorzio A.S.I., vengono sussunte come P.P. di settore all'interno del P.R.G. del Comune e ne fanno parte integrante.

Art. 33 - Norme di salvaguardia sui beni storico - ambientali nel territorio del Comune di Assoro.

Per quanto attiene i beni di pregio storico - ambientale, esterni al centro abitato, presenti nel territorio del Comune di Assoro, gli immobili con le relative pertinenze sono da classificare zone: "A" puntuali; di conseguenza valgono altresì, le norme di cui all'art. 21 delle presenti Norme d'Attuazione in merito agli interventi edilizi consentiti di cui ai commi a), b), c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/78.

Essi sono stati individuati in un preliminare studio di ricognizione, nelle tavole di PRG - ASF elaborazione 1 tav.: 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, scala 1:10.000, cui farà seguito uno specifico e dettagliato progetto finalizzato alla salvaguardia e tutela attraverso apposita normativa. Detti immobili devono essere verificati alla luce di uno studio più approfondito ed esteso a quelli costruiti da più di cinquant'anni ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 1089/1939 del 1 giugno 1939.

Il D.A. n. 139/DRU DEL 17/03/1998 "raccomanda, altresì, che venga effettuata, per le aree individuate dalle linee guida del Piano Paesistico, come aree di interesse archeologico una preventiva attività di saggi, sotto l'alta sorveglianza della Soprintendenza BB.CC.AA., prima di qualsiasi attività edilizia.

SOMMARIO

PARTE PRIMA	1
TITOLO I.....	1
DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
Art. 1 - Finalità delle norme.....	1
Art. 2 - Ambito di applicazione	1
Art. 3 - Definizioni e nomenclature degli interventi	1
Art. 4 - Derghe.....	8
Art. 5 - Cambiamenti alle destinazioni d'uso	8
TITOLO II	9
NORME PROCEDURALI	9
Art. 6 - Modalità di attuazione del PRG	9
Art. 7 - Piani esecutivi	9
7.1 - Obbligatorietà dei piani esecutivi	9
7.2 - Piani particolareggiati	10
7.3 - Piani di lottizzazione.....	10
Art. 8 - Concessione edilizia.....	11
Art. 9 - Attività, opere e lavori soggetti ad autorizzazione	12
Art. 10 - Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione.....	15
Art. 11 - Lavori eseguibili d'urgenza	16
TITOLO III.....	18
ATTUAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI	18
Art. 12 - Definizione.....	18
12.1 - Definizione delle opere di urbanizzazione primaria.....	18
12.2 - Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria.....	19
12.3 - Definizione di isolato.....	20
12.4 - Definizione di comparto	20
Art. 13 - Elaborati del Piano Particolareggiato	20
13.1 - P.P. in zone omogenee "A".....	20
13.2 - P.P. in zone omogenee "B" e "C"	21
13.3 - P.P. in zone omogenee "D" e "F".....	22
Art. 14 - Piano di lottizzazione	22
14.1 - Redazione dei progetti di lottizzazione.....	22
14.2 - Domanda di lottizzazione e documenti da allegare.....	22
14.3 - Contenuto delle convenzioni.....	24
14.4 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità	25
14.5 - Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione. Divieto di compensazione.....	25
14.6 - Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni.....	25
14.7 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.....	26
14.8 - Tempi di attuazione della convenzione.....	26
14.9 - Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione.....	26
14.10 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio	26
14.11 - Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo	27
TITOLO IV.....	29
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	29
Art. 15 - Applicazione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi	29
Art. 16 - Parametri urbanistici ed edilizi	29
PARTE SECONDA	37
TITOLO I.....	37
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	37
Art. 17 - Suddivisione in zone del territorio.....	37
Art. 18 - Efficacia delle norme del PRG	37
Art. 19 - Destinazioni di zone.....	37
Art. 20 - Distanze minime degli edifici dal ciglio stradale, dai confini o da altri edifici	37
20.1 - Distanza dal confine stradale	37
20.2 - Distanza dai confini	38
TITOLO II	39
ZONE RESIDENZIALI.....	39

Art. 21 - Zona "A": Zona Urbana - Interventi conservativi del Centro storico	39
Art. 22 - Zona "B": Zona Urbana - Interventi di completamento, saturazione e sostituzione edilizia	41
Art. 23 - Zona "C ₁ ": Nuova Zona urbana residenziale e di espansione	43
Art. 24 - Zona "C ₂ ": Nuova Zona residenziale di espansione residenziale - permanente stagionale.....	45
Art. 25 - Zona "B _r ": - San Giorgio borgo agricolo - Interventi di saturazione e sostituzione	47
Art. 26 - Zona "C _e ": - San Giorgio – Espansione produttivo agricola-residenziale	48
Art. 27 - Zona "D _a ": Nuova Zona attività produttive artigianali	50
Art. 27/bis - Area complessi con specifica destinazione di attività produttiva derivante da normativa regionale, statale, comunitaria	52
Art. 28 - Zona "E": Produttivo agricolo	54
Art. 29 - Zona "E ₁ ": Produttivo agricolo Giardini contigui con il centro abitato.....	58
Art. 30 - Zona "F": Attrezzature	59
Art. 31 - Zone sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta e/o di salvaguardia.....	61
Art. 32 - Zona "PRG Consortile" del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Enna (insediamenti esistenti ed in programma)	61
Art. 33 - Norme di salvaguardia sui beni storico - ambientali nel territorio del Comune di Assoro.....	62