



COMUNE DI VILLABATE
Provincia di Palermo

PIANO REGOLATORE GENERALE

elaborato:

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
ADEGUATE AL DECRETO DIR.N.352/D.R.U.
DEL 02/05/07**

tavola:

scala:

data: settembre 2007



La Commissione Straordinaria:

dr. Piero Giulio Marcellino

dott.ssa Esther Mammano

dr. Salvatore Di Marca

Il Responsabile del 4° Settore

Gestione del Territorio:

arch. Agata Bazzi

Il Segretario Generale

dott.ssa Giuseppa Luzio

Il Progettista:

dott.ssa Marina Marino

I Consulenti:

arch. Cesare Onorato

arch. Yodan Rofè

arch. Luigi Ledda

ing. Stefania Marchese

INDICE**TITOLO I - Disposizioni generali**

Art. 1 Elaborati del PRG	1
Art. 2 Finalità delle norme e degli elaborati grafici.....	2
Art. 3 Trasformazione urbanistica ed edilizia.....	2
Art. 4 Indici urbanistici ed edilizi	2
Art. 5 Definizione dei parametri urbanistici, indici e metodi di misurazione	2
Art. 6 Utilizzazione degli indici	11
Art. 7 Categorie di intervento	11
Art. 8 Nuove costruzioni: interventi edilizi diretti.....	11
Art. 9 Nuove costruzioni: interventi edilizi con piano di lottizzazione.....	12
Art. 10 Manutenzione ordinaria	12
Art. 11 Opere minori su suoli agricoli.....	13
Art. 12 Opere interne	14
Art. 13 Manutenzione straordinaria	15
Art. 14 Restauro e risanamento conservativo	16
Art. 15 Ristrutturazione edilizia.....	17
Art. 16 Ristrutturazione urbanistica	18
Art. 17 Interventi relativi a pertinenze	18
Art. 18 Interventi diversi o per opere minori.....	18
Art. 19 Interventi per manufatti provvisori	19
Art. 20 Demolizioni	19
Art. 21 Costruzioni precarie.....	19
Art. 22 Lavori eseguibili d'urgenza	19
Art. 23 Cambio di destinazione d'uso.....	19
Art. 24 Attrezzature ed uso del territorio.....	20
Art. 25 Opere non soggette a concessione ad autorizzazione o comunicazione...20	
Art. 26 Interventi per cui è richiesta la comunicazione	20
Art. 27 Interventi soggetti ad autorizzazione	21
Art. 28 Interventi soggetti a concessione edilizia.....	22
Art. 29 Interventi per cui è possibile presentare la denuncia di inizio di attività..23	
Art. 30 Interventi per cui è richiesta la dichiarazione di agibilità e abitabilità.....24	
Art. 31 Articolazione urbanistica del territorio comunale.....	25
Art. 32 Destinazioni d'uso ammesse nelle zone territoriali omogenee.....	26
Art. 33 Strumenti di attuazione.....	26

TITOLO II – Zonizzazione del territorio..... 27**CAPO I Zone territoriali omogenee..... 27**

Art. 34 Zone A - Definizione e destinazioni ammesse.....	27
Art. 35 Zona A - Tessuti urbani di valore storico ambientale	28
Art. 36 Emergenze storico architettoniche ed ambientali	29
Art. 37 Zone B - Definizione e destinazioni ammesse	30
Art. 38 Zone B1 - Aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati.....	31
Art. 39 Zone B2 - Aree residenziali di completamento e/o sature con piani urbanistici esecutivi operanti (piani di lottizzazione e piani di zona)	32
Art. 40 Zone C - Definizione e destinazioni ammesse.....	33
Art. 41 Zone C1 - Espansione residenziale di carattere intensivo inserita in contesti già edificati della città.....	33
Art. 42 Zone C2 - Espansione residenziale	34
Art. 43 Zone D - Definizione e destinazioni d'uso ammesse	35

Art. 44 Zone D1 - Aree per attività produttive: Artigianali, commerciali e direzionali	36
Art. 45 Zone D2 - Aree per attività produttive: Artigianali ed industriali	37
Art. 46 Zone D3 - Aree per attività commerciali	38
Art. 47 Zone D4 - Aree speciali di sviluppo attorno alla stazione ferroviaria	38
Art. 48 Zone E - Definizione e carattere generale degli interventi	39
Art. 49 Zone E1 - Aree del territorio destinate ad usi agricoli	40
Art. 50 Zone E2 - Aree agricole sottoposte a vincolo di tutela	42
Art. 51 Zone E3 - Aree boschive	43
CAPO II Attrezzature e servizi.....	43
Art. 52 Zone F - Attrezzature e servizi di interesse generale	43
Art. 53 Zone destinate a servizi per il tempo libero e le attività sociali	44
Art. 54 Zone destinate a servizi per lo sport ed il tempo libero	44
Art. 55 Area per la protezione civile di livello territoriale	45
Art. 56 Stazione ferroviaria e linea ferrata	45
Art. 57 Attrezzature e servizi - Art. 4 comma 5 D.I. 1444/68	45
Art. 58 Aree per l'istruzione.....	47
Art. 59 Aree per attrezzature di interesse comune.....	47
Art. 60 Aree di verde pubblico attrezzato o verde sportivo	47
Art. 61 Parcheggi pubblici	48
CAPO III Aree soggette a particolari prescrizioni di tutela e salvaguardia	
e fasce di rispetto	48
Art. 62 Vie di comunicazione e fasce di rispetto	48
Art. 63 Verde per arredo urbano o stradale	49
Art. 64 Aree di rispetto dei boschi	49
Art. 65 Area di rispetto cimiteriale.....	49
Art. 66 Aree caratterizzate da pericolosità e rischio geomorfologico.....	49
Art. 67 Particolari prescrizioni per le costruzioni in zona sismica.....	49
Art. 68 Aree per distributori di carburante	50
TITOLO II – Norme generali di pianificazione urbanistica.....	51
Art. 69 Norme transitorie	51
Art. 70 Interventi che riguardano la totalità del territorio	51
Art. 71 Decoro dell'ambiente	51
Art. 72 Tutela e sviluppo del verde	51
TITOLO III – Norme di pianificazione urbanistica commerciale	53
Art. 73 Scelte di pianificazione urbanistica commerciale.....	53
Art. 74 Definizione della superficie di vendita e delle tipologie degli esercizi commerciali.....	53
Art. 75 Definizione della superficie di vendita e delle tipologie degli esercizi commerciali.....	54
Art. 76 Norme particolari – adeguate al Decreto Dir. n.352/D.R.U. del 02/05/07.....	56

TITOLO I - Disposizioni generali**Art. 1****Elaborati del PRG**

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale (PRG), oltre alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, i seguenti elaborati:

Relazione generale del PRG

0	Inquadramento territoriale	1:20.000
<u>Analisi dello stato di fatto</u>		
1	Tavola dei vincoli derivanti dagli studi propedeutici e fasce di rispetto	1:10.000
2a	Tavola dei vincoli derivanti dagli studi propedeutici e fasce di rispetto	1:2.000
2b	Tavola dei vincoli derivanti dagli studi propedeutici e fasce di rispetto	1:2.000
2c	Tavola dei vincoli derivanti dagli studi propedeutici e fasce di rispetto	1:2.000
3a	Tavola delle emergenze storico-ambientali e monumentali	1:2.000
3b	Tavola delle emergenze storico-ambientali e monumentali	1:2.000
3c	Tavola delle emergenze storico-ambientali e monumentali	1:2.000
4a	Stato dei beni patrimoniali e demaniali (edifici ed attrezzature)	1:2.000
4b	Stato dei beni patrimoniali e demaniali (edifici ed attrezzature)	1:2.000
4c	Stato dei beni patrimoniali e demaniali (edifici ed attrezzature)	1:2.000
5	Individuazione delle varianti urbanistiche al P.R.G.	1:5.000
6	Programma Triennale delle opere pubbliche anno 2006-2008	1:5.000
7a	Stato della pianificazione urbanistica vigente	1:2.000
7b	Stato della pianificazione urbanistica vigente	1:2.000
7c	Stato della pianificazione urbanistica vigente	1:2.000
8	Analisi delle attività commerciali Schede delle attrezzature e dei servizi	1:5.000
<u>Progetto del PRG</u>		
9a	Tavola della zonizzazione ed uso del suolo	1:2.000
9b	Tavola della zonizzazione ed uso del suolo	1:2.000
9c	Tavola della zonizzazione ed uso del suolo	1:2.000
10	Tavola della zonizzazione ed uso del suolo	1:10.000

E' inoltre allegato agli elaborati del PRG il Regolamento Edilizio.

Nel caso che tra le tavole a scala diversa si rilevi una mancata corrispondenza, fa testo la tavola a scala più particolareggiata.

Al PRG sono allegati i seguenti elaborati:

- Studio geologico generale del territorio comunale (elaborazione a cura del dott.re geologo, incaricato dall'Amministrazione Comunale);

- Studio Agricolo forestale, comprendente relazione tecnica e planimetrie (elaborazione a cura del dott.re agronomo, incaricato dall'Amministrazione Comunale);

Ai sensi dell'Art. 2 della Legge Regionale 27/12/1978 n. 71 e sue successive modifiche ed integrazioni fanno inoltre parte integrante del PRG, quando approvati ai sensi dell'Art. 102 L.r. n.4 del 16.04.2003, pubblicata sulla GURS parte prima n.17 del 2003, gli elaborati dei Piani Particolareggiati del fabbisogno residenziale, commerciale e delle attività produttive, che costituiscono prescrizioni esecutive per il primo decennio di attuazione del PRG.

Art. 2

Finalità delle norme e degli elaborati grafici

Ai sensi della Legge Nazionale 17/8/1942 n.1150, della Legge Nazionale 28/1/1977 n.10 e successive modifiche ed integrazioni, nonché della Legge regionale 27/12/1978 n. 71 e sue successive modifiche ed integrazioni, la disciplina del PRG si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle seguenti norme e le indicazioni dei grafici elencati nell'Articolo precedente.

Le norme e gli elaborati grafici disciplinano l'attività edilizia ed urbanistica, le opere di urbanizzazione, l'edificazione dei nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, la loro demolizione e ricostruzione, gli ampliamenti e sopraelevazioni, le ristrutturazioni e trasformazioni, i cambiamenti di destinazione d'uso, la realizzazione dei servizi e degli impianti, e qualunque altra opera o iniziativa che comunque comporti mutamento dello stato fisico dell'ambiente del territorio comunale.

Art. 3

Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale (compreso il cambiamento di destinazione d'uso) prevista dal PRG e dai Piani Particolareggiati, partecipa, nei casi stabiliti dalla legge, agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di concessione o autorizzazione edilizia, ai sensi della legislazione vigente.

Le sole previsioni del PRG non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

Art. 4

Indici urbanistici ed edilizi

Al fine di individuare correttamente le caratteristiche quantitative e qualitative delle opere realizzabili nell'intero territorio comunale, si adottano alcuni indici.

Il PRG fissa, per i vari tipi di intervento e le varie zone, indici urbanistici ed edilizi.

Art. 5

Definizione dei parametri urbanistici, indici e metodi di misurazione

1) Superficie territoriale (St)

La superficie territoriale è la superficie totale di un'area interessata unitariamente da interventi privati e pubblici. La superficie territoriale va misurata al netto delle strade esistenti esternamente all'area di esame e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che sono previste nel progetto internamente alla delimitazione dell'area. Alla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale per determinare il volume, e/o la superficie utile, realizzabili in sede di intervento urbanistico preventivo.

All'interno della superficie territoriale vanno ricavate:

- superficie fondiaria,
 - viabilità e superficie delle opere di urbanizzazione primaria
 - superficie per le opere di urbanizzazione secondaria
- secondo le prescrizioni e le N.T.A. del PRG.

2) **Superficie fondiaria (Sf)**

La superficie fondiaria è la superficie suscettibile di edificazione, risultante dalla superficie territoriale, una volta che siano dedotte la viabilità, la superficie per le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria. Alla superficie fondiaria vanno applicati l'indice di fabbricabilità fondiario per calcolare il volume e/o la superficie utile realizzabile su ciascun lotto in sede di intervento edilizio diretto. La superficie fondiaria si esprime in metri quadrati.

3) **Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

È il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

4) **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

È il rapporto tra la superficie utile lorda (Su) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (St) della stessa zona.

5) **Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**

È il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf)

6) **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

È il rapporto tra la superficie utile lorda (Su) e la superficie fondiaria (Sf)

7) **Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Su1)**

Per <superficie per opere di urbanizzazione> si intendono le aree destinate a:

- strade
- spazi di sosta o di parcheggio
- spazi di verde attrezzato
- spazi destinati ai servizi tecnologici

8) **Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (Su2)**

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

9) **Volume costruibile (Vc)**

Il computo del volume ammesso dallo strumento urbanistico di previsione generale si opera sulla base della superficie del lotto pertinente e delle relative densità edilizie previste dallo strumento urbanistico di previsione generale medesimo.

Il volume del fabbricato va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entro terra, misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato. Il volume dei locali interrati va computato nel calcolo della cubatura totale quando i locali sono destinati a residenza, uffici e/o attività produttive. Sono esclusi dal calcolo del volume consentito le logge, 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 che, per funzione e per dimensione, si pongono rispetto alla costruzione, come elementi essenziali di essa senza assumere il carattere di vani chiusi utilizzabili come tali, anche prescindendo dalla abitabilità.

10) **Superficie utile lorda (Su)**

La superficie utile lorda nell'edilizia residenziale o ad essa assimilabile, è data dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, dei piani seminterrati,

delle mansarde, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione dei locali per servizi e accessori. Con esclusione altresì:

- a) dei porticati, androni e gallerie, di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o per atto pubblico registrato);
- b) dei balconi e terrazze scoperte, dei balconi e terrazze coperte e delle logge purchè di profondità non superiore a mt.1,80 misurata dal filo esterno della fronte, delle pensiline con sporgenze non superiore a mt. 3,00;

11) Servizi e accessori

Si considerano servizi e accessori e vanno escluse dal calcolo della superficie utile e del volume del fabbricato:

- a) le cantine con altezza netta inferiore a mt. 2,40 o che comunque non eccedono la superficie di mq 18 per ogni alloggio;
- b) i sottotetti in genere, se raggiungibili da scale, per la parte non abitabile, ossia con altezza media non superiore a mt. 2,00 con falde che hanno inclinazione inferiore al 35% e se destinati a deposito, servizi, accessori tecnici, magazzini;
- c) i locali necessari per gli impianti tecnologici (cabine idriche, cabine elettriche, locali motore ascensore, centrali termiche, locali caldaie, serbatoi, autoclavi e simili);
- d) i piani seminterrati o interrati, purchè di altezza utile non superiore a mt. 2,40, destinati a parcheggi di uso pubblico o a parcheggi privati asserviti alle unità immobiliari o ad autorimesse individuabili. La destinazione dovrà essere definita con atto pubblico registrato, da presentare prima del rilascio della licenza di abitabilità o di agibilità. L'altezza utile può essere superiore a quella indicata solo se lo prescrivono leggi e regolamenti nazionali e regionali;
- e) i piani che siano interrati per almeno il 50% della superficie laterale, purchè adibiti a parcheggi, autorimesse, cantine, servizi tecnici, depositi e, limitatamente agli edifici pubblici, a biblioteche e ad archivi;
- f) vani scala ed accessori se accessibili ai portatori di handicap ai sensi della legge 09.01.1989 n.13 e D.I. 14.06.1989 n. 236;
- g) androni d'ingresso, porticati liberi, logge e balconi.

La superficie utile così calcolata, divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dallo strumento urbanistico generale e/o attuativo.

Nell'edilizia produttiva o ad essa assimilabile, cioè negli edifici adibiti ad attività di tipo produttivo, alberghiere, termali, di commercio all'ingrosso, di trasporto, la superficie utile è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani entro e fuori terra, con esclusione, soltanto delle superfici relativa agli impianti igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne. Nella predetta superficie utile vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici strettamente destinati al personale in esercizio all'impresa.

La superficie utile così calcolata, divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dallo strumento urbanistico generale e/o attuativo. La superficie utile così calcolata serve nell'edilizia produttiva per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia (Art. 3 della L.10/77).

12) Superficie utile abitabile (Sau)

La superficie utile abitabile è la superficie di pavimento degli alloggi, compresa la superficie degli armadi a muro e misurata al netto di: murature, pilastri,

tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, eventuali scale interne, logge, balconi. La superficie utile abitabile, così definita, serve per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia (Art. 3 della legge 10/1977).

13) **Superficie non residenziale (Snr)**

Ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie non residenziale è la somma delle superfici delle parti degli edifici residenziali destinate a servizi e accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, vani porte e finestre.

14) **Superficie complessiva (Sco)**

Ai sensi dell'Art. 3 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie complessiva è la somma della superficie abitabile e del 60 % di quella non residenziale ($Sco = Sua + 60\% Snr$). La superficie complessiva, così definita, serve per il calcolo del costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo ad esso commisurato, da corrispondersi secondo il disposto dell'Art. della legge 10/1977.

15) **Superficie coperta (Sc)**

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutti gli edifici principali ed accessori compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande. Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le grondaie, se hanno sporgenze non superiore a m. 1,20; le pensiline d'ingresso se non superano gli 8,00 mq. di superficie; le parti di edificio completamente sotterranee; le piscine e le vasche all'aperto; le serre.

16) **Rapporto massimo di copertura (Rc)**

Indica il rapporto (può essere espresso anche in percentuale) tra superficie coperta e superficie fondiaria riferito a tutte le opere edificate.

17) **Superficie minima di intervento (Sm)**

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi unitari.

18) **Area edificabile (Ae)**

È la porzione di lotto che è suscettibile di utilizzazione edilizia. Ai fini del computo della superficie si considera di norma la superficie reale. Si ottiene deducendo dall'area totale della proprietà (o lotto):

– le porzioni che, per vincoli di legge o per specifiche indicazioni dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad usi (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) o funzioni (verde privato, o altri vincoli di inedificabilità) di pubblico interesse;

– le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere con quelle pertinenze;

– gli spazi finitimi esistenti;

– le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad altro lotto confinante di altro proprietario; si possono considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti purché la cessione del diritto di sfruttamento risulti regolarmente trascritta con una convenzione pubblica (trasmessa in copia all'amministrazione comunale), modificabile solo con autorizzazione comunale. La cessione è ammissibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua, cioè che sono sotto-edificati;

– le porzioni di cortili comuni nel caso in cui la quota che compete alla proprietà o lotto risulti da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati e che, nel momento in cui viene sfruttata, viene notificata all'amministrazione comunale con un atto pubblico regolarmente registrato e modificabile solo con autorizzazione comunale.

19) **Altezza delle fronti (Hf)**

L'altezza delle fronti degli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla differenza tra la quota del marciapiede (per fronti a filo strada) o del terreno sistemato (per fronti sui distacchi) e l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane.

Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempre che l'inclinazione delle falde non superi i 30 gradi e/o il colmo non ecceda l'altezza di m. 3,50. Qualora l'inclinazione delle falde superi i 30 gradi e/o il colmo ecceda l'altezza di m. 3,50, l'altezza va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- l'eventuale parapetto che, nel caso di coperture piane praticabili, non può superare l'altezza di metri 1,20;
- i muri taglia fuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio;
- i volumi tecnici, limitatamente ai minimi prescritti, purché non superino i m. 3,40 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la struttura dell'edificio.

20) **Altezza del fabbricato**

Misura l'altezza massima tra quelle delle varie fronti (Hf); sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, e strutture similari. Nel caso di suolo sistemato inclinato o a gradoni, l'altezza massima consentita è la media ponderale delle altezze delle varie fronti.

21) **Altezza virtuale (K)**

Per altezza virtuale di un edificio residenziale si intende il rapporto tra la volumetria totale vuoto per pieno (mc/v.p.p.) e la somma delle superfici utili abitabili degli alloggi compresi nell'edificio. L'altezza virtuale risulta, quindi, direttamente proporzionale al grado di utilizzazione, ai fini abitativi, dell'edilizia residenziale; essa serve per verificare i requisiti tecnici dei fabbricati fruanti di contributi ai sensi della legge 457/1978.

22) **Numero dei piani (N)**

Per numero dei piani si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro e il seminterrato, le mansarde e il sottotetto, se abitabili.

23) **Piani fuori terra**

Piani fuori terra rappresentano il numero totale dei piani posti interamente oltre la quota della strada o del piano di campagna. Si contano sul prospetto più alto dell'edificio, se il terreno è in pendio non si computa il piano seminterrato abitabile verso valle, purché sotto di esso non si ricavano altri locali abitabili e la quota del pavimento sia almeno a m. 2,20 sotto la quota della strada o del piano di campagna lato monte. Si computano il seminterrato, le mansarde e i locali sottotetto se abitabili. L'altezza minima per l'interpiano degli edifici residenziali è fissata in m. 2,95. I piani ammezzati per uffici devono avere una altezza minima utile di m. 2,55.

Nelle zone A di centro storico, in presenza di immobili esistenti e nel caso occorra adibire i piani terreni a laboratori Artigiani, attività commerciali, luoghi di riunione a uso pubblico, nel rispetto delle norme di igiene, è ammessa un'altezza utile netta di mt 3,00.

24) **Lunghezza massima delle fronti (Lm)**

Per lunghezza massima delle fronti si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea, con esclusione di sporgenze che abbiano esclusivamente funzione ornamentale.

- 25) **Superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali (Sat)**
Ai sensi dell'Art. 9 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale nella quale vi siano parti adibite ad attività turistiche, commerciali, direzionali, la superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali è la somma delle superfici di pavimento nette degli ambienti destinati rispettivamente a suddette attività e del 60% delle superfici dei relativi accessori. La superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali così definita, serve a calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinate a tali attività, ai fini della determinazione del contributo commisurato a tale costo, contributo da corrispondersi in sede di rilascio concessionario e ai sensi dell'Art. 3 della legge 10/1977. Il suddetto metodo di calcolo della superficie si applica solo se la medesima superficie non supera il 25% della superficie utile abitabile presente nel medesimo edificio; in caso contrario l'intervento viene considerato commerciale, direzionale o turistico e il costo di costruzione viene considerato in relazione al costo documentato di intervento, come risulta dal progetto.
- 26) **Area di insediamento (Ai)**
Negli interventi relativi ad attività turistiche temporanee, di esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e ad impianti sportivi, l'area di insediamento è la superficie dell'area complessiva di pertinenza dell'insediamento, individuata dalle opere di recinzione, di delimitazione o dal confine di proprietà. L'area di insediamento così determinata serve per il calcolo del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione, contributo da corrispondersi in sede di rilascio concessione ai sensi dell'Art. 3 della legge 10/1977.
- 27) **Indice di visuale libera (VI)**
L'indice di visuale libera (VI) rappresenta il rapporto che deve esistere tra l'altezza di ciascuna fronte di un edificio e la relativa zona libera antistante; la profondità della zona libera antistante a ciascun fronte dell'edificio non deve comunque mai risultare inferiore a 5,00 m; solo nel centro storico, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino modifiche al perimetro esterno, è ammesso il mantenimento degli indici di visuale libera propri delle fronti degli edifici preesistenti. Non devono esistere sovrapposizioni tra le zone di visuale libera competenti alle fronti di due diversi edifici e a diversi fronti di uno stesso edificio.
Per le fronti di uno stesso edificio è ammessa la sovrapposizione delle zone di visuale libera:
– nel caso in cui le due fronti formino un angolo ottuso;
– nel caso in cui le due fronti formino un angolo acuto: in questo caso specifico nelle parti di fronti interessate alle sovrapposizioni delle zone di visuale libera possono essere aperte solo luci. Il criterio della visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso edificio sulle quali non ci sono finestre o sulle quali si aprono solo finestre di vani scale. I volumi aggettanti quali bow-window e i balconi chiusi lateralmente sono soggetti al criterio della visuale libera. I balconi aperti non sono soggetti al criterio della visuale libera, ma la loro profondità non deve mai superare 1/5 della profondità della zona di visuale libera competente al fronte dal quale sporgono. Il criterio di visuale libera non si applica per le pertinenze e le sporgenze di un corpo di fabbrica inferiore a 50 cm di profondità ed estese a meno del 5% della lunghezza del fronte del medesimo corpo di fabbrica.
- 28) **Volumi tecnici**
Per volumi tecnici, esclusi dal calcolo volumetrico, devono intendersi quelli che per funzione e dimensioni si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali per l'utilizzo della stessa, senza assumere carattere di vani chiusi utilizzabili come tali, o perfino abitabili. Nel caso di volumi ricavati nel sottotetto, questi costituiscono volume tecnico nell'ipotesi in cui siano realizzabili esclusivamente in funzione di una migliore protezione e

coibentazione dei locali sottostanti; mentre sono computabili nella volumetria complessiva dell'edificio quando siano resi utilizzabili ad altri fini. Sono da computarsi nel volume dell'edificio, ancorché definiti nel progetto volumi tecnici, i locali destinati ad accogliere servizi non essenziali quali box, stenditoi, depositi di materiali. Nel computo dei volumi tecnici vanno inclusi i locali per servizi e accessori così come definiti dalle presenti norme.

29) **Spazi interni agli edifici**

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

In particolare:

a) patio: si intende lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio pluripiano, con superfici verticali minime non inferiori a m 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00;

b) chiostrina: si 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 m 14,00 e con una normale minima davanti a ogni finestra non inferiore a m 3,00;

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

d) cortile: si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o a più piani, con normali minime non inferiori a mt 6,00.

30) **Indice di piantumazione**

Per indice di piantumazione si deve intendere il numero di piante ad alto fusto prescritto dallo strumento urbanistico ogni 100 mq. nelle singole zone, con eventuale specificazione del tipo di essenze da utilizzare. (indice di piantumazione = numero di piante su 100 mq).

31) **Mansarde**

Le mansarde e i sottotetti quando sono di altezza e volume tali da potere essere utilizzate come locali abitabili anche se nel progetto vengono designati come "volumi tecnici" debbono essere computate ad ogni effetto sia ai fini della cubatura autorizzabile, sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza, sia infine come vero e proprio piano in più. Le mansarde e i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili non sono inclusi nel volume del fabbricato quando l'altezza media non supera m. 2,00 con falde con inclinazione inferiore al 35% e destinati a depositi e servizi accessori (lavanderie, depositi, stenditoi, ecc.).

32) **Seminterrati**

Nel calcolo dello sviluppo volumetrico di un edificio vanno computati anche i piani sottostanti al piano di campagna, destinati ad ufficio, ad abitazione o ad attività produttive, se la loro altezza utile supera i m. 2,40. Nei piani seminterrati esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammesse tutte le destinazioni d'uso preesistenti, sempreché non siano in contrasto con le norme e le leggi nazionali e regionali vigenti.

33) **Piani cantinati**

I piani cantinati anche se completamente interrati, sono ammessi a condizione che rispettino le norme del Regolamento Edilizio (igienico-sanitarie, per gli impianti, ecc...).

I piani cantinati non possono essere destinati a residenza; possono essere utilizzati per attività commerciali se previsto in un piano urbanistico attuativo e/o dal piano commerciale qualora abbia le caratteristiche prescritte dalla normativa vigente. I piani cantinati si computano nel calcolo del volume del

fabbricato se la loro altezza utile supera i m. 2,40 e/o se la loro superficie supera i mq. 18,00 per alloggio.

34) **Posizione degli edifici**

Le indicazioni sulla disposizione degli edifici in ciascun isolato, se indicata dal P.R.G., assume carattere prescrittivo. Nei piani attuativi la posizione degli edifici è prescrittiva; può essere variata, senza che ciò costituisca variante al piano, la sagoma o la forma, fermi restando gli allineamenti principali già approvati.

35) **Ambito di intervento**

Si definisce "ambito di intervento" una parte del territorio dove è necessario un intervento omogeneo ed unitario per ragioni urbanistiche ed architettoniche, o socio economiche.

36) **Isolato**

Si definisce isolato ogni porzione del territorio edificabile o edificato circondato dagli spazi pubblici esistenti o indicati dal piano particolareggiato o dagli strumenti urbanistici generali.

37) **Unità edilizia**

S'intende per "unità edilizia" l'immobile realizzato secondo un unico atto costitutivo anche se si presenta con modifiche o superfetazioni, che ha pertanto caratteri strutturali, morfologici, stilistici, tipologici unitari e che può o non contenere più unità immobiliari.

L'unità edilizia è definita attraverso i seguenti parametri di individuazione:

a) unità di prospetto (caratteri stilistici omogenei, allineamento delle bucaure, delle modanature marcapiano, dei cornicioni di coronamento, dell'altezza comprensiva dei tetti a meno di eventuali superfetazioni);

b) unità di volume (allineamento dei tetti, omogeneità complessiva dell'altezza e della profondità del corpo di fabbrica);

c) unità di servizio (almeno una rampa che serva uno o più alloggi dell'unità edilizia quando essa contiene più unità immobiliari o si sviluppa su più livelli).

38) **Abitazione, vano, stanza**

a) per *abitazione* (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente su strada o su pianerottolo, cortile, terrazza;

b) per *vano* si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;

c) per *stanza* (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc..) nonché la cucina e i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;

d) per *vani accessori* si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinate ai disimpegni, bagni, anticamera, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

39) **Sistema architettonico**

S'intende per "sistema architettonico" un organismo architettonico complesso che risulta avere caratteri stilistici, morfologici e tipologici omogenei, e che può essere suddiviso in parti ed elementi.

Sono individuabili quattro generi di sistemi architettonici:

a) l'edificio a carattere monumentale;

b) l'edilizia residenziale e/o di servizi complementari all'abitazione, aggregata in modo omogeneo e con caratteri ripetitivi ed elencali;

c) l'edificio singolo residenziale;

d) l'edificio singolo destinato a servizi a carattere territoriale e/o urbano.

- 40) **Parte di un edificio**
Si definisce "parte" ogni porzione di edificio che presenta ragioni funzionali unitarie (costituiscono parti di un edificio: gli ingressi, i vani scala, le cellule abitative, ecc.).
- 41) **Elemento di un edificio**
Si intende per "elemento" ogni corpo decorativo o strutturale, atto a definire le qualità architettoniche, statiche ed abitative di un edificio (costituiscono elementi di un edificio: i cantonali, le cornici delle finestre, gli stipiti e gli architravi delle porte, le lesene, le cornici di coronamento, i timpani, ecc.).
- 42) **Criteri di misura delle distanze tra edifici, distanza tra le fronti (DF)**
Le distanze si misurano in orizzontale e ortogonalmente alle fronti degli edifici ed ai confini dei terreni e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio, locali accessori e volumi tecnici. La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza.
Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro aggetto non ecceda m. 1,20. Fra le pareti cieche di costruzioni distinte il distacco non può essere inferiore a m. 5,00.
Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici di altezza non superiore a un piano, che siano realizzati a completamento di allineamenti stradali preesistenti, comunque nel rispetto delle norme sismiche vigenti. Salve tutte le altre prescrizioni di zona, l'amministrazione comunale può sempre prescrivere la costruzione continua anche su richiesta di uno dei proprietari.
- 43) **Distacco dai confini e dal ciglio stradale**
Per distacco dai confini e dal ciglio della strada si intende la distanza misurata in orizzontale e ortogonalmente. La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza. Nella misura delle distanze non si tiene conto di sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro aggetto non ecceda m. 1,20. La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà non può essere inferiore a m. 5,00; sono ammesse distanze inferiori nei casi esplicitamente previsti dalle presenti norme o nelle prescrizioni esecutive del P.R.G.
Le distanze dal ciglio delle strade, esistenti e previste, sono indicate sulle planimetrie del P.R.G.; ove non siano specificatamente previste, valgono le disposizioni relative alle distanze minime degli edifici dal ciglio stradale previste nel D.M. 01/04/1968 n. 1404 e sue successive modifiche (D.L. 30/4/92 n.285 e D.L. 10/9/93 n.360); per strade non incluse nel D.M. valgono le disposizioni relative alle distanze dai confini di proprietà.
- 44) **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.
- 45) **Sopraelevazione**
Per "sopraelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente, o di parte di essa.
- 46) **Ampliamento**
Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.
- 47) **Ricostruzione**

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

Art. 6

Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulla zona interessata, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

L'area di intervento minimo definita dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà confinanti. In questo caso la concessione sarà subordinata alla stipulazione tra i proprietari interessati di una specifica convenzione da trascrivere nei registri immobiliari.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si intendono conservare venga frazionata allo scopo di ricavare nuovi lotti edificabili, il rapporto fra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, deve rispettare gli indici della zona.

Art. 7

Categorie di intervento

In applicazione delle leggi vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono:

- nuove costruzioni: interventi edilizi diretti
- nuove costruzioni: interventi edilizi con piano di lottizzazione
- manutenzione ordinaria
- opere minori su suoli agricoli
- opere interne
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- interventi relativi a pertinenze
- interventi diversi o per opere minori
- interventi per manufatti provvisori demolizioni
- costruzioni precarie
- nuova edificazione
- lavori eseguibili d'urgenza
- variazione della destinazione d'uso
- attrezzatura ed uso del territorio

Art. 8

Nuove costruzioni: interventi edilizi diretti

In tutto il territorio comunale, quando non sono prescritti Piani attuativi, Piani di settore, e nei casi in cui è espressamente fatto divieto, l'intervento diretto si attua attraverso il rilascio della concessione edilizia salvo i casi previsti dalla L.R. 10 agosto 1985 n. 37 per gli interventi in cui è sufficiente l'autorizzazione e la comunicazione rilasciata dal Dirigente dell'Urbanistica o dell'U.T.C..

Per le opere in cui è sufficiente l'autorizzazione, devono essere specificate le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso.

Art. 9

Nuove costruzioni: interventi edilizi con piano di lottizzazione

Deve considerarsi lottizzazione di terreno a scopo edilizio, qualsiasi iniziativa edilizia che ponga in essere la costruzione di edifici e la predisposizione di opere di urbanizzazione ed attrezzature e servizi, in una zona che ne sia priva, al fine di creare un nuovo aggregato funzionalmente autonomo, almeno per le esigenze primarie, ma integrato morfologicamente, socialmente e funzionalmente ai tessuti urbani limitrofi (se esistenti), e al paesaggio naturale circostante.

La lottizzazione di un area non è da intendersi come mero frazionamento, bensì come intervento edilizio-urbanistico sui terreni interessati, per i quali dovrà risolversi sia il problema degli insediamenti che quello delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Il piano di lottizzazione ha natura di strumento urbanistico di attuazione del P.R.G.

Sono pertanto da evitare gli interventi lottizzatori che interessino superfici di limitata estensione.

La caratteristica delle lottizzazioni a scopo edilizio non discende dall'esecuzione contemporanea di tutti i manufatti che dovranno sorgere sul suolo in questione ma, principalmente dal disegno complessivo dell'insediamento, del quale dovranno costituire parte integrante sia gli edifici residenziali che gli impianti e le attrezzature di interesse collettivo e pubblico, al fine di creare un insieme armonico al suo interno e nel rapporto con il tessuto urbano circostante.

Ferme restando le disposizioni e le competenze per le aree sottoposte a vincoli di varia natura, l'esecuzione delle lottizzazioni, laddove consentita e/o prescritta dal P.R.G., è soggetta alla presentazione del progetto al Dirigente dell'Urbanistica o dell'U.T.C. ed è approvata con delibera del Consiglio Comunale previo parere dell'Ufficio Tecnico e del Genio Civile. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità delle opere al progetto di lottizzazione presentato e sulla rispondenza, delle opere eseguite, al Regolamento Edilizio, alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., e alla legislazione vigente nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Nel caso in cui venissero riscontrate violazioni alla normativa o difformità delle opere eseguite rispetto quelle autorizzate, il Dirigente dell'Urbanistica o dell'U.T.C. diffida dall'iniziare o continuare i lavori rimanendo impregiudicati gli ulteriori adempimenti ai sensi di legge. (In merito alle procedure e gli elaborati vedi Articolo 46 del presente regolamento).

Art. 10

Manutenzione ordinaria

Sono gli interventi che "...riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti." (lett. a dell'Art. 20 L.R. 27/12/'78 N. 71). Quindi quelli che non apportano modifiche a quei caratteri degli edifici, per cui era già stata rilasciata concessione. Tutte le opere di manutenzione ordinaria devono, dunque, essere volte a mantenere o a riportare gli edifici allo stato di decoro estetico e all'efficienza funzionale.

Per quanto riguarda gli impianti "integrare o mantenere in efficienza", significa chiaramente il potenziamento degli stessi e la manutenzione, al fine di mantenerne la funzionalità ed eventualmente adeguarli alle norme CEI ed UNI.

In particolare sono opere di manutenzione ordinaria:

a) opere edilizie esterne

1- ricorso del manto di copertura e della piccola orditura per i tetti a falde, riparazione di pluviali e grondaie, nonché la sostituzione di pArte degli stessi, purché siano utilizzati materiali con caratteristiche formali e colori uguali a quelli preesistenti;

2 - riparazione di balconi e terrazzi (rappezzi);

3 - riparazione e rifacimento, con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti, dei manti di copertura dei terrazzi e della pavimentazione dei cortili, cavedi, ecc...;

4 - riparazione degli infissi e dei serramenti esterni, delle vetrine dei negozi e delle porte di accesso, purché non siano mutate le caratteristiche esteriori degli elementi preesistenti (materiali, sagoma, orditura, colori, dimensioni delle porzioni apribili, ecc. cioè si collochino elementi in tutto uguali a quelli preesistenti prima del degrado);

5 - riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti.

b) opere edilizie interne

1 - riparazione o sostituzione delle pavimentazioni;

2 - rinnovo delle tinteggiature e degli infissi interni;

3 - sostituzione dei rivestimenti murari.

c) impiantistica

1 - riparazione, sostituzione e posa di apparecchi sanitari all'interno dei servizi esistenti;

2 - riparazione e sostituzione parziale di impianti idraulici igienico-sanitari e relative tubazioni, di impianti elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, di fornitura del gas;

3 - installazione di citofoni;

4 - opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per adeguarli alle normali esigenze di servizio e alle norme di sicurezza.

In base all'Art. 5 della L. 29/05/82 n. 308, l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera, quindi può essere assimilato alle opere di manutenzione ordinaria in quanto "integrazione degli impianti tecnologici esistenti".

d) verde

manutenzione del verde privato esistente, con esclusione dell'abbattimento di alberi ad alto fusto o di essenze pregiate.

Ferme restando le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili sottoposti a vincoli di varia natura, l'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria non è soggetta ad atti autorizzativi (vedi Articolo 26 e seguenti del presente Regolamento).

La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di "manutenzione ordinaria" ai sensi del presente Articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Art. 11

Opere minori su suoli agricoli

Visto quanto disposto dall'Art. 6 della L.R. 10/08/85 n. 37, per quanto concerne gli atti autorizzativi, alcune opere da eseguirsi su terreni agricoli, sono assimilabili alle opere di manutenzione ordinaria di cui al precedente Articolo del Regolamento Edilizio.

In particolare esse sono:

- recinzione di fondi rustici;
- strade poderali;
- opere di giardinaggio;
- risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- costruzione di serre;

- cisterne ed opere connesse interrato;
- opere di smaltimento delle acque piovane;
- opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Ferme restando le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili sottoposti a vincoli di varia natura, l'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria non è soggetta ad atti autorizzativi (vedi Articolo 26 e seguenti del presente Regolamento). La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di "manutenzione ordinaria" ai sensi del presente Articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Art. 12

Opere interne

Alcune opere interne costituiscono, ai fini degli atti autorizzativi richiesti per la loro esecuzione, una categoria a parte. In generale, secondo quanto disposto dall'Art. 9 della LR. 10/08/85 n. 37, non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, nè aumento delle superfici utili e del numero di unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a), dell'Art. 2 del decreto ministeriale 02/04/68 n. 1444 ("parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, Artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi") rispettano le originarie caratteristiche costruttive".

Le opere da realizzarsi su edifici vincolati ai sensi delle leggi. n.1089 e n.1497 del 1939 o secondo le prescrizioni del P.R.G., non possono rientrare nella categoria in oggetto.

"Non sono soggette ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti" (Art. 26 della L. 28 /02 /85 n. 47).

Quindi è necessario che mediante dette opere non si modifichino i rapporti ottimali di aerazione e illuminazione preesistenti nonché le caratteristiche prescritte dalle norme degli strumenti urbanistico-edilizi adottati (es: dimensione minima dei vani, altezze minime, caratteristiche igieniche, ecc...).

Ciò premesso, sono opere interne:

1 - rifacimento con nuovi materiali delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette di calpestio anche con putrelle e reti elettrosaldate a condizione che gli interventi non pregiudichino la sicurezza delle strutture.

2 - rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne, riparazione e/o sostituzione dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni;

3 - apertura e chiusura dei vani porta, sui tramezzi, per mettere in comunicazione ambienti della stessa unità immobiliare;

4 - costruzione di arredi fissi, piccole opere murarie, apertura e chiusura di vani porta in pareti divisorie della stessa unità immobiliare;

5 - spostamento (demolizione e ricostruzione) di tramezzi interni al fine di ottenere una nuova distribuzione degli ambienti a condizione che non sia mutato il numero di unità immobiliari;

6 - posa in opera di doppi serramenti nonché di cancelli di sicurezza sempre ché essi siano aggiunti all'interno;

7 - chiusura di verande: "non è considerato aumento di superficie utile o di volume nè modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie" (Art. 9 della LR. 10/08/85 n. 37).

Quindi, la chiusura di verande, pur non essendo un opera interna, è considerata ai fini degli atti amministrativi richiesti, alla stessa maniera delle opere interne a condizione che :

- il balcone o la terrazza su cui realizzare la veranda non sia prospiciente a spazi pubblici;

- il balcone da chiudere a veranda abbia una superiore soletta preesistente (balcone superiore o pensilina) in modo che la veranda risulti costituita solamente da strutture prefabbricate verticali che devono essere amovibili;

- non venga demolita la parete di compagnamento per la parte prospiciente il balcone da chiudere a veranda.

Ferme restando le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili sottoposti a vincoli di varia natura, le opere interne possono essere eseguite trasmettendo contestualmente all'inizio dei lavori, una comunicazione a firma del proprietario accompagnata da una relazione tecnica firmata da un professionista abilitato (vedi Articolo 27 del presente regolamento).

Per la chiusura di verande e balconi con strutture precarie non prospicienti su pubbliche strade o piazze è necessario, altresì, allegare il versamento della somma prevista dall'Art. 20 della L.r. 16 aprile 2003 n. 4.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino nella categoria delle opere interne come definita dall'Art. 9 della L. 37/85 o siano in contrasto con le norme e le prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Art. 13

Manutenzione straordinaria

Sono "interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre ché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (Art. 20 - b) della L.R. 27/12/78 n. 71).

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio rinnovato sostanzialmente o diverso dal precedente, nè devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme. Inoltre gli interventi di cui all'oggetto non devono comportare modifiche della pendenza dei tetti, e dei caratteri dei materiali delle coperture nonché della posizione delle aperture verso l'esterno.

Sono interventi di manutenzione straordinaria:

1) il consolidamento delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse, quali muri di sostegno, architravi e solette e in generale strutture verticali, nonché la sostituzione di parti limitate delle strutture stesse;

2) le opere di modificazione parziale dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari;

3) l'installazione di nuovi impianti tecnologici;

4) le opere necessarie ad allestire nuovi servizi igienico-sanitari ed a integrare gli impianti tecnologici esistenti, anche aggiungendo nuove reti ed elementi agli impianti, ferme restando le norme di sicurezza;

5) il ripristino delle facciate esterne, intonaco e tinteggiature, con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti con l'esclusione degli stabili soggetti

a vincolo monumentale (L. 01/06/1939 n.1089) per i quali è sempre necessario il preventivo nulla-osta da parte della Soprintendenza ai Monumenti;

6) la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché vengano rispettate le caratteristiche di forma, dimensione, colore, e più in generale, la tipologia esistente;

7) la realizzazione di intercapedini, di bocche di lupo, di drenaggi esterni e di canalizzazioni, per il deflusso di acque bianche e nere, purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;

8) la sostituzione delle recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale, di pertinenza degli edifici;

9) la realizzazione dell'isolamento termico, esterno, ai sensi delle vigenti leggi.

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

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

Ferme restando le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili sottoposti a vincoli di varia natura, l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria è soggetta ad autorizzazione del Dirigente dell'Urbanistica o dell'U.T.C. ai sensi dell'Art. 5 della L.R. 10/08/1985 n.37 (vedi Articolo 28 del presente Regolamento).

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere eseguite al Regolamento Edilizio, alle norme tecniche di attuazione del P.R.G., e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Nel caso in cui venissero riscontrate violazioni alla normativa o difformità delle opere eseguite rispetto quelle autorizzate, il Dirigente dell'Urbanistica o dell'U.T.C. diffida dall'iniziare o continuare i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori adempimenti ai sensi di legge.

Art. 14

Restauro e risanamento conservativo

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo "quelli 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 all'organismo edilizio" (Art. 20 - c) della L.R. 27/12/78 n. 71).

E' importante non confondere la sostituzione con il rinnovamento; rinnovare una struttura vuol dire ricostituirla nel suo assetto originario, o al massimo rinsaldarla con elementi addizionali (iniezioni di cemento, tiranti in acciaio, reti elettrosaldate, ecc...). Rientrano nella categoria di cui all'oggetto:

a) il restauro e il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:

1 – interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, porticati, logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;

2 – interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;

3 - interventi di restauro e ripristino delle fronti interne ed esterne;

b) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;

c) il consolidamento, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale e del tetto;

d) la demolizione delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;

e) l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature;

f) l'inserimento di elementi accessori, per adattarla alle nuove esigenze d'uso, quali ascensori, piccoli montacarichi, ecc...;

g) la realizzazione di nuovi impianti quali ad esempio: riscaldamento e condizionamento, impianto elettrico, idraulico, ecc...(la realizzazione di detti impianti non deve pregiudicare la stabilità delle strutture).

Ferme restando le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili sottoposti a vincoli di varia natura, l'esecuzione dello intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto all'autorizzazione del Dirigente dell'Urbanistica o dell'U.T.C., ai sensi dell'Art. 5 della L.R. 10/08/1985 n.37 (vedi Articolo 28 del presente regolamento).

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere eseguite al Regolamento Edilizio, alle norme tecniche di attuazione del P.R.G., e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Nel caso in cui venissero riscontrate violazioni alla normativa o difformità delle opere eseguite rispetto quelle autorizzate, il Dirigente dell'Urbanistica o dell'U.T.C. diffida dall'iniziare o continuare i lavori, rimanendo imprejudicati gli ulteriori adempimenti ai sensi di legge.

Art. 15

Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono "quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (Art. 20 - d) della L.R. n. 71/78). Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, anche con la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona."

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:

- la modifica dell'impianto strutturale esistente;
- la modifica della tipologia della copertura;
- la modifica della posizione dei livelli dei solai;
- l'aggiunta, la modifica o l'eliminazione delle forature esterne;
- i lavori di demolizione con ricostruzione di parti di modesta entità in relazione alla consistenza dell'edificio.

Ferme restando le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili sottoposti a vincoli di varia natura, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla concessione edilizia ai sensi dell'Articolo 36 della L.R. 71/78 e successive modificazioni ed integrazioni (vedi Articolo 29 e seguenti del presente regolamento).

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere eseguite al Regolamento Edilizio, alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Nel caso in cui venissero riscontrate violazioni alla normativa o difformità delle opere eseguite rispetto quelle autorizzate, il Dirigente dell'Urbanistica o dell'U.T.C. diffida dall'iniziare o continuare i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori adempimenti ai sensi di legge.

Art. 16

Ristrutturazione urbanistica

Sono "interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. n.1444 del 02/04/68, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi" (Art. 20 - e) della L.R. 71/78.).

Art. 17

Interventi relativi a pertinenze

"Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa" (Art. 817 del Codice Civile). Pertanto sono da considerarsi pertinenze le cose poste in rapporto di subordinazione con altre preesistenti che pur conservando la propria autonomia, ne migliorano l'utilizzazione o ne aumentano la funzionalità e il decoro. Possono quindi ragionevolmente considerarsi pertinenze: le autorimesse, le verande, le recinzioni aventi un'altezza non superiore a mt.3,00, i cortili, i giardini, gli impianti sportivi e inoltre le insegne commerciali, le targhe professionali e simili.

Ai sensi dell'Art. 31 della L.R. n.21 del 1973 "l'obbligo di dotare gli edifici accessibili dalle vie carrabili di parcheggi è stabilito all'atto del rilascio della licenza di costruzione con una dichiarazione di vincolo permanente delle aree o locali destinati allo scopo" (Art. 18 della L. 06/08/67 n. 765).

Ferme restando le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili sottoposti a vincoli di varia natura, gli interventi relativi a pertinenze ai sensi dell'Art.5 L.R. 37/85 sono soggetti a preventiva autorizzazione rilasciata dal Dirigente dell'Urbanistica o dell'U.T.C. sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario, fermi restando eventuali altri pareri o nulla-osta richiesti dalle norme vigenti (vedi Articolo 28 del presente regolamento).

Art. 18

Interventi diversi o per opere minori

Sono definiti «diversi» o per «opere minori» gli interventi volti alla produzione di:

a) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;

b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;

c) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;

d) monumenti ed edicole funerarie.

Tutte le opere elencate nel presente Articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino ne costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

Ferme restando le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili sottoposti a vincoli di varia natura, gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a preventiva autorizzazione rilasciata dal Dirigente dell'Urbanistica o dell'U.T.C. sentiti i

pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario, fermi restando eventuali altri pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti (vedi Articolo 28 del presente regolamento).

Art. 19

Interventi per manufatti provvisori

Sono gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi. I manufatti di cui al presente Articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, devono essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Gli interventi per manufatti provvisori sono soggetti a preventiva autorizzazione rilasciata dal Dirigente dell'Urbanistica o dell'U.T.C. sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario, fermi restando eventuali altri pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti (vedi Articolo 28 del presente regolamento).

Art. 20

Demolizioni

Sono classificati di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.

L'intervento di demolizione è soggetto ad autorizzazione, secondo quanto prescritto dalle presenti norme, tranne i casi esplicitamente previsti, che sono soggetti a concessione edilizia. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto della autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte (vedi Articolo 28 del presente regolamento).

Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette a concessione (vedi Articolo 29 del presente regolamento).

Art. 21

Costruzioni precarie

Sono da considerare costruzioni precarie i manufatti necessari per i cantieri, finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite.

Art. 22

Lavori eseguibili d'urgenza

Sono le sole opere provvisionali di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone o cose.

Le opere di cui al presente Articolo possono essere eseguite senza domanda preventiva fermo restando l'obbligo per il proprietario di dare comunicazione al Dirigente dell'Urbanistica o dell' U.T.C. e di presentare la domanda di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti Articoli entro 20 giorni dalla data di inizio dei lavori.

Art. 23

Cambio di destinazione d'uso

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso originaria, definita al momento del rilascio della concessione e riportata sul certificato di abitabilità e/o agibilità, di una o più unità edilizie o delle singole unità immobiliari.

Ai sensi dell'Art 10 L.R. 37/85 "la variazione di destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile medesimo.", e inoltre "la variazione di destinazione d'uso, ove consentita, è autorizzata dal Dirigente dell'Urbanistica o dell'U.T.C. previo parere dell'Ufficio Tecnico

Comunale e dell'Ufficiale Sanitario e previo conguaglio del contributo di concessione se dovuto (vedi Articolo 44 del presente regolamento).

Nel caso in cui al cambio di destinazione d'uso siano associate opere edilizie soggette a concessione anche l'intervento di variazione della destinazione d'uso è soggetto a concessione (vedi Articolo 31 e seguenti del presente regolamento).

Art. 24

Attrezzature ed uso del territorio

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

In particolare rientrano fra tali interventi la realizzazione delle reti stradali e tecnologiche in genere, delle opere di presidio civile per la sicurezza del territorio nonché gli impianti tecnici e relativi accessori destinati alle trasmissioni radiotelevisive. Sono interventi di uso del territorio quelli volti al prelievo di acqua delle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo, ed altresì quelli volti alla difesa del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche.

Anche gli interventi di attrezzatura ed uso del suolo sono soggetti a concessione o autorizzazione.

Art. 25

Opere non soggette a concessione ad autorizzazione o comunicazione

Le categorie di intervento non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione sono quelle definite dall'art. 6 della L.R. 37/85:

- le opere di manutenzione ordinaria cioè le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (vedi anche art. 10 del presente regolamento);
- la recinzione dei fondi rustici;
- le strade poderali;
- le opere di giardinaggio;
- il risanamento dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- la costruzione di serre;
- le cisterne ed opere ad esse connesse;
- le opere di smaltimento delle acque piovane;
- le opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Art. 26

Interventi per cui è richiesta la comunicazione

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione, bensì ad una semplice comunicazione a cui deve essere allegata una relazione tecnica le seguenti opere:

1) opere interne alle costruzioni a condizione che, l'esecuzione di tali opere sia conforme a quanto previsto dall'art.9 della L.R.10/08/85 n.37 e cioè non comporti:

- a) modifiche della sagoma della costruzione;
- b) modifiche dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze;
- c) aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- d) modifiche delle destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- e) pregiudizio alla statica dell'immobile.

Per opere interne sugli immobili di cui alla lettera a) dell'articolo 2 del D.I. 02/04/68 n.1444, oltre alle condizioni suddette, l'intervento deve rispettare le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse. Non è altresì considerato aumento di superfici utili o di volume

ne modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

2) la chiusura di verande e balconi è soggetta a semplice comunicazione solamente nel caso in cui:

- non prospettino su pubbliche strade o piazze;
- siano realizzate con strutture prefabbricate amovibili, cioè non comportino la realizzazione di opere murarie;
- non siano demoliti i muri di compimento;
- siano collocate esclusivamente strutture precarie verticali, quindi il balcone da chiudere a veranda dovrà avere una superiore soletta preesistente (balcone del piano sovrastante o pensilina) in quanto la realizzazione di coperture anche con strutture precarie comporta il rilascio della concessione.

Le disposizioni di cui sopra non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi della legge n.1089 del 1939 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché per gli immobili vincolati dal P.R.G.

Per la realizzazione di tutte le opere di cui al presente articolo la comunicazione da presentare al Dirigente dell'Urbanistica o dell'U.T.C. contestualmente all'inizio dei lavori, deve essere accompagnata da una relazione tecnica, firmata da un professionista regolarmente abilitato che asseveri il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti nonché la rispondenza delle opere alla casistica di cui all'art.9 della L.R.10/08/85 n.37. Per la chiusura di verande e balconi con strutture precarie non prospicienti su pubbliche strade o piazze è necessario, altresì, allegare il versamento della somma prevista dall'art. 20 della L.r. 16 aprile 2003 n. 4.

Art. 27

Interventi soggetti ad autorizzazione

L'autorizzazione del Dirigente dell'Urbanistica o dell'U.T.C. sostituisce la concessione per gli interventi di:

- 1) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (come definito dalla L.R.27/12/78 n.71) e secondo quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G., purché non contrastanti con le vigenti leggi;
- 2) realizzazione delle opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- 3) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali, nell'ambito della pertinenza dei lotti degli impianti produttivi;
- 4) demolizioni;
- 5) escavazione di pozzi e per le strutture ad essi connesse, con esclusione dei casi in cui sono soggetti a concessione edilizia;
- 6) realizzazione, modifica, demolizione e ricostruzione di cancelli e recinzioni, se di altezza non superiore a mt.3,00, con esclusione di quelli dei fondi rustici (vedi art.6 L.R. 10/08/85 n.37);
- 7) realizzazione, modifica, demolizione e ricostruzione di muri di cinta e/o sostegno purché non superino l'altezza di mt.2,00, con esclusione di quelli dei fondi rustici (vedi art.6 L.R. 10/08/85 n.37);
- 8) costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- 9) rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- 10) impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;
- 11) posa in opera di tende parasole qualora aggettino su spazi pubblici o aperte al pubblico transito;
- 12) realizzazione delle tettoie aggettanti sugli spazi pubblici o privati;
- 13) nuova coloritura e decorazione di edifici e manufatti esistenti;
- 14) realizzazione delle opere necessarie per adeguare gli esercizi pubblici esistenti alle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche;

15) installazione e spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi, prefabbricati per la vendita di giornali, tabacchi, bibite, gelati, carburanti, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc...) nonché quelle destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.) tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.;

16) apposizione, rimozione, modifica, di corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, vetrine, insegne, iscrizioni, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici recanti indicazioni a carattere privato, ai sensi del regolamento edilizio vigente;

17) occupazione del suolo pubblico;

18) formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi.

19) apertura e modifica dei passi carrabili e di accessi privati su strada, ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato.

20) opere di recupero abitativo finalizzato al frazionamento di unità immobiliari in un maggior numero di unità, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche nonché di quelle igienico-sanitarie, che non comportano la modifica del prospetto dell'edificio e non pregiudicano la statica dell'immobile, ai sensi dell'art. 20 comma 8 della L.r. n. 4 del 16 aprile 2003;

E' in oltre soggetto ad atto autorizzativo da parte dei competenti organi Regionali, il taglio dei boschi.

Le autorizzazioni edilizie, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle L. n. 1089/39 e successive modifiche ed integrazioni, o da eseguire su aree e/o edifici inclusi dal P.R.G. tra le aree sottoposte a tutela, o sottoposti a vincoli di altra natura per le quali si rimanda alle disposizioni e le competenze di legge, sono rilasciate dal Dirigente dell'Urbanistica o dell'U.T.C. sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario, secondo le norme e le procedure di cui all'articolo 40 del presente regolamento, fermi restando gli eventuali pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti.

Art. 28

Interventi soggetti a concessione edilizia

Sono subordinate al rilascio di concessione edilizia le opere ed i lavori nel seguito elencati:

1) nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale con esclusione di quelle previste dall'art. 5 della L.R. 37/85;

2) demolizione totale con o senza contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;

3) ampliamenti o sopraelevazioni di manufatti esistenti;

4) opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica;

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

6) installazione di attrezzature e impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;

7) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;

8) realizzazione, da parte di enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e opere pubbliche o di interesse generale;

9) esecuzione anche da parte di privati, di opere di urbanizzazione in attuazione di strumenti esecutivi, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;

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

11) realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico;

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

- 13) interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso in singole unità immobiliari e in unità immobiliari residenziali;
- 14) manufatti sul suolo privato costituiti di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;
- 15) opere e costruzioni relative all'installazione di complessi turistici complementari, quali complessi ricettivi all'aria aperta, campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei;
- 16) opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazione delle cave e torbiere, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- 17) trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio;
- 18) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.1089/1939 e 1497/1939;
- 19) opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.n.1089 e. 1497 del 1939;
- 20) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici a servizio di edifici già esistenti qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.n.1089 e 1497 del 1939;
- 21) recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data di approvazione della Legge Regionale n. 4/03 e successive modificazioni.

Le concessioni edilizie, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli della L. n. 1089/39 e successive modifiche ed integrazioni, o da eseguire su aree e/o edifici inclusi dal P.R.G., tra le aree sottoposte a tutela, o sottoposti a vincoli di altra natura per le quali si rimanda alle disposizioni e le competenze di legge, sono rilasciate dal Dirigente dell'Urbanistica o dell'U.T.C., sentiti i pareri della Commissione Edilizia, secondo le norme e le procedure di cui all'articolo 31 e seguenti del presente regolamento, fermi restando gli eventuali pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti.

Art. 29

Interventi per cui è possibile presentare la denuncia di inizio di attività

Trova applicazione nel territorio della Regione Sicilia l'art. 1 commi 6, 7, 8, 9, 10 della Legge n. 443 del 21/12/2001, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 26 marzo 2002 n. 2.

Riguarda le opere edilizie minori, per lo più interventi di trasformazione o modificazione in edifici già esistenti, ed in particolare:

- opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche;
- recinzioni con muri di cinta e cancellate;
- aree destinate ad attività sportive che non comportino la realizzazione di volumetrie;
- impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti;
- opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenea A, non modifichino la destinazione d'uso;
- varianti in corso d'opera;
- varianti per concessioni già rilasciate, che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non varino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia (varianti non essenziali);
- parcheggi interrati;

- parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati;
- interventi di recupero abitativo dei sottotetti, pertinenze e seminterrati, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 4 del 16/04/2003;
- interventi di ristrutturazione edilizia (di cui all'art. 20, comma 1d, L.R. 71/78), compreso la demolizione e ricostruzione;

Queste opere devono sempre e comunque conformi agli strumenti urbanistici adottati o approvati e ai regolamenti edilizi e, nel caso di immobili storico-artistici (vincolati ai sensi della Legge 1089/39), resta sempre necessaria l'autorizzazione preventiva delle autorità preposte alla tutela del vincolo, prima di effettuare la denuncia di inizio attività.

Almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, occorre presentare una Denuncia di inizio attività, a cui deve essere allegata la seguente documentazione:

- Relazione asseverata, a firma di un progettista abilitato, circa la conformità delle opere da realizzare a:
 - Norme tecniche di attuazione per la specifica zona di P.R.G.;
 - Norme del Regolamento Edilizio;
 - Norme di sicurezza statica impiantistica ed antincendi;
 - Regolamento d'igiene e norme sanitarie;
 - Normativa per il superamento delle barriere architettoniche;
 - Normativa inerente a vincoli eventualmente esistenti e gravanti sull'immobile oggetto di intervento.
- Documentazione sulla legittimità delle preesistenze oggetto d'intervento
- Documentazione fotografica sullo stato dei luoghi (ove utile alla descrizione)
- Elaborati progettuali in triplice copia contenenti:
 - stralcio di P.R.G.;
 - stralcio catastale con individuazione delle particelle interessate;
 - elementi grafici descrittivi degli interventi ante e post operam, completi di ogni elemento atto ad identificare l'oggetto degli stessi;
 - relazione descrittiva degli interventi previsti.
- Documentazione inerente alla presenza di vincoli e relative autorizzazioni degli Enti preposti alla tutela dei medesimi.

Eventuali ulteriori N.O. richiesti da specifiche normative statali, regionali, provinciali o comunali per le opere previste.

L'Amministrazione Comunale ha la possibilità, entro 60 giorni, di controllare il progetto, di chiedere modifiche, di sospendere i lavori e, se il caso, di chiedere il ripristino. Successivamente alla scadenza del termine, si applicano le sanzioni previste dalla legge.

Art. 30

Interventi per cui è richiesta la dichiarazione di agibilità e abitabilità

Per le nuove costruzioni e gli edifici trasformati, destinati a:

- abitazione;
- studi professionali e uffici;
- esercizi commerciali o artigianali;
- industriali;
- spettacoli;

e comunque destinati alla permanenza delle persone, o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali ecc. è necessaria, l'autorizzazione di agibilità e abitabilità, prima che ne sia in qualunque modo iniziato l'uso.

Le autorizzazioni di agibilità e abitabilità vengono rilasciate dal Dirigente dell'Urbanistica o dell'U.T.C. entro novanta giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti ed il titolare abbia assolto agli obblighi fiscali di legge.

Art. 31

Articolazione urbanistica del territorio comunale

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

ZONE A: sono le parti del territorio che rivestono carattere storico, architettonico, artistico e di particolare pregio ambientale

A Tessuti urbani di valore storico e ambientale ed emergenze di valore storico architettonico ed ambientale

ZONE B: comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con esclusione di quelle rientranti nelle precedenti Zone A, si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

B1 Aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati

B2 Aree residenziali di completamento e/o sature con piani urbanistici esecutivi operanti (piani di lottizzazione e piani di zona)

ZONE C: comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali.

C1 Espansione residenziale di carattere intensivo inserita in contesti già edificati della città

C2 Espansione residenziale

ZONE D: comprendono le parti del territorio destinate ad ampliamenti e nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali ed alle attività commerciali

D1 Aree per attività produttive: artigianali, commerciali, direzionali

D2 Aree per attività produttive: artigianali ed industriali

D3 Aree per attività commerciali

D4 Aree di sviluppo speciale attorno alla stazione ferroviaria

ZONE E: comprendono le aree destinate ad attività agricole e forestali

E1 Aree del territorio destinate ad usi agricoli

E2 Aree agricole sottoposte a vincolo di tutela

E3 Aree boschive

Attrezzature e servizi di interesse generale

Zone destinate a servizi per il tempo libero e le attività sociali

Zone destinate a servizi per lo sport e il tempo libero

Area per la Protezione Civile di livello territoriale

Attrezzature e servizi - Art. 3 D.I. 1444/68

Aree sottoposte a vincoli speciali

Verde stradale e viabilità

Fasce di rispetto (ferroviaria, stradale, cimiteriale)

Inoltre il territorio è gravato di vincoli e prescrizioni derivanti dagli studi propedeutici al PRG e preposti dalla legislazione vigente in materia di tutela del territorio (Studio Agricolo Forestale e Studio Geologico Generale del Territorio Comunale, P.A.I.)

Gli indici che regolano l'edificazione nelle varie zone sono da intendersi come minimi (superficie del lotto e superficie riservata agli spazi pubblici) o come massimi non superabili (altezza, indici fondiari e territoriali, superficie coperta, rapporto di copertura, numero dei piani). Tali indicazioni si intendono prescrittive sia nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi sia nel caso di nuove edificazioni a seguito di demolizioni di edifici preesistenti.

Art. 32

Destinazioni d'uso ammesse nelle zone territoriali omogenee

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

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio e delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione comunale. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali e politiche e simili.

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero: sono consentite, a mezzo di rilascio di singole concessione edilizia, opere per l'adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, etc.).

Art. 33

Strumenti di attuazione

Il Piano Regolatore Generale, ai sensi della legislazione urbanistica vigente, si attua mediante:

- a) Prescrizioni Esecutive concernenti i fabbisogni residenziali pubblici e privati, turistici, produttivi e dei servizi connessi, valutati per il decennio successivo all'entrata in vigore del P.R.G. (P.E.). Sono quelle previste all'Art.2 L.r. 71/78 e normate dall'Art. 9 della medesima legge.
- b) Piani Particolareggiati (P.P.). Sono quelli previsti all'Art.2 L.r. 71/78 e normati dall'Art. 9 della medesima legge.
- c) Piani di lottizzazione convenzionata (P. d. L.), normati dall'Art. 14 e 15 della L.r. 71/78.
- d) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.P.R.), normati dall'Art. 27 e 28 della L.457/85.
- e) Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.), normati dall'Art.27, L.n.865/71 e dall'Art. 18, L.R. n.71/78
- f) Piani di riordino urbanistico (P.R.U.), normati dall'Art. 14 e 15 della L.r. 71/78.
- g) Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), normati dalla L.r. 167/62.
- h) Intervento edilizio diretto mediante concessione, ai sensi della Legge 28/1/1977 n°10, come recepita dalla Legge Regionale 27/12/1978 n°71 e successive modifiche ed integrazioni. Trova inoltre applicazione quanto disposto dalla L.R. 26/03/02 n.2 art.14 in materia di semplificazione delle procedure riguardanti l'attività edilizia.

TITOLO II – Zonizzazione del territorio

CAPO I

Zone territoriali omogenee

Art. 34

Zone A - Definizione e destinazioni ammesse

Sono parti del territorio che rivestono carattere storico, architettonico, artistico e di particolare pregio ambientale.

Sono soggette ad interventi di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il PRG si attua attraverso singole autorizzazioni, concessioni, Piani Particolareggiati o Piani Particolareggiati di Recupero, in assenza dei quali non è possibile l'intervento di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. In alternativa l'intervento diretto può essere consentito e disciplinato attraverso la variante al P.R.G. da predisporre secondo le direttive fornite con la Circolare A.R.T.A. n.prot.4159 dell'11/07/2000.

Ai fini dell'individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'Art.27 della L. 457/78, la possibilità di formazione dei Piani particolareggiati per il recupero di cui al medesimo Art. 27 e 28 della L.457/78 è estesa all'intera zona A.

Negli interventi di manutenzione, ristrutturazione e risanamento dei paramenti murari dell'edilizia del centro storico eventuali rifacimenti dovranno essere realizzati con i materiali della tradizione costruttiva villabatese, costituiti da pietra tufacea ed intonaco colorato, che formano l'elemento unificante dell'immagine del paese, e sono richiesti per mantenere il più possibile integro l'aspetto dell'ambiente urbano storico.

In ogni caso l'intervento degli intonaci dovrà interessare tutti i fronti dell'edificio. Nel restauro delle facciate dovrà curarsi la rimozione di rivestimenti in marmo, piastrelle o di altro materiale non originario. Sono vietate gronde e pluviali in p.v.c.

Per edifici che non presentino particolare valore architettonico, si prescrivono interventi di mitigazione dell'impatto visivo mediante tinteggiature con toni di colore neutri e scelte di finiture con una resa paragonabile o, tutt'al più compatibile, con gli elementi tradizionali.

Poiché nelle zone omogenee A di interesse storico sono compresi anche edifici molto recenti, è consentita per tali corpi di fabbrica (in ogni caso di edificazione originaria post bellica) anche la demolizione totale e la riedificazione, se tesa alla ricostruzione di sagome plano-altimetriche meglio compatibili con l'ambiente. Tali interventi di sostituzione edilizia potranno proporsi esclusivamente a seguito di apposita previsione nel Piano di recupero o del Piano Particolareggiato per il Centro Storico.

La nuova volumetria massima non potrà superare quella media dell'isolato cui appartiene il lotto di intervento.

Le aree libere sono assimilate a verde privato, prive di capacità edificatoria, e dovranno essere sistemate a giardino del tipo tradizionale locale.

Al fine della rivalutazione delle funzioni di centralità urbana e della loro adeguata diversificazione, è possibile l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso anche in mancanza di Piano Particolareggiato o di Piano di recupero:

- quelle esistenti con le superfici esistenti;
- residenze senza limite di superficie;
- esercizi commerciali di vicinato, di estensione non superiore ai 200 mq.;
- uffici pubblici e servizi pubblici (Pronto Soccorso, Commissariato di Polizia, Stazione dei Carabinieri, Ufficio P.T.), di estensione non superiore ai 300 mq.;
- uffici e servizi privati (banche, società, istituti, agenzie turistiche), di estensione non superiore ai 300 mq.;
- studi professionali, di estensione non superiore ai 300 mq.;
- botteghe artigianali non nocive e/o moleste, di estensione non superiore ai 150 mq.;

- servizi privati (scuole private, case di cura, palestre, ecc.), di estensione non superiore ai 500 mq.;
- esercizi pubblici di interesse generale (lettera 4, zona B)
- attività culturali ed associative private (musei, circoli culturali e ricreativi, sedi di partito, biblioteche, sale riunioni), di estensione non superiore ai 500 mq.;
- attività per lo spettacolo (cinema, teatri, sale concerto), massimo 500 spettatori.

Sono incompatibili con i tessuti storici urbani le attività produttive e di deposito merci. Per quelle esistenti regolarmente autorizzate, fino al loro spostamento in altra zona funzionale, potrà essere consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria.

Il Comune al fine di preservare e sviluppare la funzione del commercio, nelle zone A, può incentivare forme aggregative di più attività di vicinato in un unico locale, fermo restando l'indipendenza tra le varie attività che non potrà comunque essere cumulabile, da ottenersi anche attraverso interventi di natura urbanistico-edilizia, volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, artigianale di servizio e della ricettività. Eventuali accorpamenti di superficie con la stessa destinazione d'uso non potranno eccedere i limiti sopra riportati per le diverse tipologie di attività compatibili.

Possono essere consentiti inoltre:

- a) residenze speciali, alloggi comunitari per singoli, per anziani e per altre categorie assistite, individuate dalla vigente legislazione regionale e nazionale;
- b) attrezzature collettive e servizi pubblici connessi alla residenza permanente o temporanea, purchè compatibili per dimensione e tipologie con le caratteristiche parziali e distributive degli edifici interessati e con il carico urbanistico tollerabile dall'impianto urbano coinvolto;
- c) iniziative di paese-albergo e attività turistico-ricettive come il bed & breakfast.

Art. 35

Zona A - Tessuti urbani di valore storico ambientale

Le aree con destinazione A sono quelle del centro storico di origine più antica.

Gli interventi nel centro storico, nelle more dell'approvazione dei Piani Particolareggiati o Piani di Recupero da redigere nello spirito dell'Art. 55 della Legge Regionale 27/12/1978 n°71, dovranno essere finalizzati alla conservazione ed alla qualificazione del patrimonio edilizio esistente e dell'ambiente urbano nel suo complesso.

Nelle aree degli insediamenti storici sono consentiti gli interventi di risanamento e di bonifica edilizia "basati sulla conservazione e valorizzazione dei caratteri spaziali, architettonici e tipologici esistenti, limitando le trasformazioni ad ambiti privi di valore storico-testimoniale o al miglioramento della qualità urbana e delle condizioni abitative". Possono essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, di cui alle lettere a), b), c), dell'Art.20 della Legge Regionale del 27/12/1978 n°71, nonché interventi di "ripristino filologico" e "risanamento conservativo" come definiti nella Circolare del 13/8/1999 n°9 dell'Assessorato dei Lavori Pubblici.

Tutti gli interventi devono generalmente effettuarsi con il mantenimento dell'impianto tipologico strutturale, delle partiture architettoniche, delle opere di finitura dell'edificio, con la eliminazione delle superfetazioni di degrado, con la conservazione ed il ripristino delle strutture storicizzate e con la riqualificazione dei prospetti.

Con il Piano Particolareggiato di Recupero è possibile il completamento morfologico ed è consentito altresì:

- aggiunta, modifica o eliminazione delle forature esterne;
- accorpamento e/o suddivisione delle unità immobiliari;
- modifica della posizione dei livelli dei solai, fermo restando il mantenimento del numero dei piani fuori terra e dell'altezza massima originari, salvo i casi in cui non

viene riconosciuto alcun valore architettonico ad immobili che siano di una sola elevazione fuori terra. In quest'ultimo caso è possibile che nell'ambito del Piano Particolareggiato di Recupero si possa avere un incremento di cubatura sino ad un massimo di due elevazioni fuori terra e con altezza non superiore a mt 7,20.

- cambio di destinazione d'uso dei piani cantinati, seminterrati, piani terra e primo a locali commerciali e/o artigianali, purchè non siano in contrasto con il decoro dell'ambiente e non producano rumori, emissioni maleodoranti, etc.

Qualora si verificassero condizioni di ristrutturazione edilizia per un uso più adeguato degli immobili, ed in particolare nei casi in cui può risultare opportuna la ricomposizione edilizia anche di più unità contermini che non posseggono caratteristiche tali da esigere la conservazione, sono ammessi interventi di ristrutturazione con carattere unitario, rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante opere che possono portare ad un organismo edilizio nuovo, in tutto o in parte diverso dal precedente, mediante il ripristino o la sostituzione di porzioni dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi.

Sono consentiti, pertanto, interventi di contenuto modificatorio rispetto alle caratteristiche dell'unità edilizia preesistente, fermo restando i limiti di cubatura complessiva, la superficie coperta e l'altezza dei fabbricati.

Nelle more dell'approvazione del Piano Particolareggiato e di Piano di recupero, gli interventi consentiti si attuano attraverso autorizzazione riferita alle singole unità edilizie.

Art. 36

Emergenze storico architettoniche ed ambientali

Gli edifici, i manufatti e gli ambiti di pertinenza, i giardini storici e le aree di contesto individuate come emergenze storico architettoniche ed ambientali da salvaguardare, sono soggetti alla normativa e alle prescrizioni della zona A, costituendo unità edilizie in possesso di specifici caratteri spaziali ed artistici, ivi compresi gli immobili vincolati ai sensi del Decreto legislativo 29.10.1999, n° 490, che devono essere conservati nella forma, nel volume e nelle strutture originarie.

Per essi, finalizzati a ridare decoro, sono ammessi unicamente gli interventi previsti alle lettere a), b), c) dell'Art.20 della Legge Regionale 27/12/1978 n°71 sulla base di un esatto rilievo planialtimetrico dell'immobile e delle sue pertinenze, di una relazione critico-storica, di una accurata descrizione delle opere da eseguire e dei materiali eventualmente da impiegare e di una adeguata documentazione fotografica a colori estesa alle pertinenze quali viali di accesso, giardini, selciati, corti, recinzioni storicizzate. Può essere consentita l'eliminazione delle eventuali parti che saranno ritenute incongrue rispetto alla struttura storicizzata, sia che risultino regolarmente autorizzate sia che siano state realizzate abusivamente.

Sono consentite nuove destinazioni d'uso soltanto se compatibili con le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici stessi, e con il carico urbanistico tollerabile dall'impianto urbano coinvolto.

Gli interventi devono avvenire nel rispetto delle leggi di tutela dei beni culturali e sono comunque sottoposti a nulla osta della competente Soprintendenza ai Beni Culturali.

Le emergenze con caratteristiche storico-ambientali individuate sono:

- a - Torre e casale di Villa Vitale (compresi cappella e giardino)
- b - Torre di fondo Varese
- c - Pilastrini settecenteschi di Pomara, cortile e portale
- d - Palazzo Migliaccio Termine
- e - Area delle grotte di Famiano
- f - Palchetto della musica
- g - Balaustra del giardino di villa Marinuzzi con vani sotterranei
- h - Casa De Gregorio
- i - Casa Liberty ex Pantaleo (oggi Giannone) con giardino
- j - Edicola della Sacra Famiglia

- k - Casa Damiano e resti di giardino
- l - Ex chiesa di S. Antonio da Padova (detta chiesa piccola) e cimitero sotterraneo
- m - Palazzo Auria
- n - Edilizia caratteristica dei primi decenni del secolo (in C.so V. Emanuele)
- o - Villa Maniscalco
- p - Torre di Pomara, cortile e palazzo
- q - Chiesa di S. Agata (chiesa madre)
- r - Edicola Armuzza Sante (o dell'ecce homo)
- s - Edicola del Sacro Cuore
- t - Immagine sacra della Madonna
- u - Edicola di S. Giovanni Battista
- v - Edificio rurale con vasca e pozzo (in fondo La Rosa)
- w - Pozzo (in via Donizzetti)
- x - Cavità sotterranee
- y - Interni di casa Agnello
- z - Villa Fiducia (con cappella e pozzo)
- z1 - Resti del Baglio Quaranta
- z2 - Cimitero

E' ammessa la conservazione delle destinazioni d'uso attuali con esclusione di quelle nocive o in contrasto con igieniche condizioni residenziali.

Sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso o nuove destinazioni di tipo residenziale, ricreative, extra-alberghiere ed artigiane. Quando la loro destinazione d'uso è riferita ad attività di agriturismo e turismo rurale, sono ammessi aumenti di volume fino a non più del 30% della cubatura esistente, comunque per non più di 300 mc, realizzabili in corpi isolati che non interferiscano con l'impianto originario, realizzabili in aderenza e non sui fronti principali, finalizzati anche all'utilizzazione di impianti tecnologici e servizi che consentano una migliore fruizione degli edifici stessi. Gli interventi proposti devono comunque essere compatibili con la tutela dei manufatti interessati e debbono tendere alla qualificazione degli spazi aperti di pertinenza quali: cortili, siepi, muretti di recinzione, strade di accesso, etc.

Le aree libere di pertinenza delle costruzioni sono assimilate a verde privato e dovranno essere sistemate a giardino del tipo tradizionale locale.

E' definita di "interesse storico ambientale" la viabilità di particolare significato paesaggistico, caratterizzata da elementi appartenenti alla cultura locale. Detta viabilità di carattere rurale o locale in quanto appartenente alla fisicità del luogo, nonché alla "memoria collettiva", deve essere tutelata con il mantenimento della geometria del tracciato, della natura dei muri di confine e della pavimentazione, anche quella a fondo naturale.

Art. 37

Zone B - Definizione e destinazioni ammesse

Le aree individuate come zone **B** sono destinate prevalentemente alla residenza. Inoltre, compatibilmente con il carattere urbano dell'area, sono consentite attività non residenziali purchè non arrechino disturbo, rumori, esalazioni nocive e, comunque, purchè non alterino le caratteristiche residenziali della zona. Conseguentemente possono essere ammessi:

- a)** studi professionali e commerciali;
- b)** uffici pubblici e privati;
- c)** botteghe e laboratori artigianali, limitatamente ai piani cantinati, terra e rialzati, con superficie non superiore a 300 mq.;
- d)** magazzini, limitatamente al piano terra, al piano seminterrato e al piano cantinato, con superficie non superiore a 200 mq.;
- e)** attrezzature commerciali del tipo esercizi di vicinato e medie strutture di vendita (cartolerie, rivendite di giornali e riviste, bar, tabaccherie, generi di monopolio, farmacie, sanitarie, etc.), con superficie non superiore a 300 mq.;

- f)** esercizi paracommerciali (lavanderie, parrucchiere, autoscuole, autonoleggi, banche ed agenzie assicuratrici), con superficie non superiore a 300 mq;
- g)** autorimesse private, con superficie non superiore a 300 mq;
- h)** esercizi pubblici di interesse generale: ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, cinematografi, teatri, sale da concerto o di conferenza, locali per la ricreazione, lo svago ed il tempo libero;
- i)** musei, biblioteche e sedi di associazioni;
- j)** paese-albergo, piccole pensioni, bed & breakfast, motel, alberghi con non più di 20 camere per complessivi n°50 posti letto;
- k)** edifici per abitazione collettiva, case-protette e comunità alloggio per anziani, disabili, etc.
- l)** asili nido, scuole materne e per l'infanzia, scuole primarie e quanto ad esse assimilabili, a condizione che vengano assicurati adeguati e proporzionati spazi anche all'aperto per il giuoco e le attività motorie dei bambini.

Per la variazione da una all'altra delle destinazioni d'uso sopra elencate, non modificandosi la relativa Zona Territoriale Omogenea, non occorre concessione, pur permanendo l'obbligo di ottenimento di autorizzazione per eventuali modificazioni edilizie e cambiamenti di destinazione d'uso, rispetto alle originarie caratteristiche di abitabilità e/o agibilità dei locali impegnati.

Sono incompatibili con le aree urbane B, le attività produttive. Per quelle esistenti regolarmente autorizzate, e per attività che superino per caratteristiche e superficie occupata quella consentita dalle presenti norme, fino al loro spostamento in altra zona funzionale, potrà essere consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria.

Il PRG si attua attraverso singole autorizzazioni, concessioni, Piani Particolareggiati o Piani Particolareggiati di Recupero del patrimonio edilizio esistente.

Ai fini dell'individuazione delle zone di recupero di cui all'Art.27 della L. 457/78, la possibilità di formazione dei Piani particolareggiati per il recupero di cui al medesimo Art. 27 e 28 della L.457/78 è estesa all'intera zona B. Sono equiparati agli strumenti sopraccitati, i Piani di Riqualificazione Urbana.

Art. 38

Zone B1 - Aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati

Nelle aree residenziali esistenti e di completamento sono consentiti interventi edilizi, anche a mezzo di singole concessioni e/o autorizzazioni, rivolti, inoltre, alla conservazione ed alla migliore utilizzazione dell'edilizia esistente.

Sono consentite opere di trasformazione mediante demolizioni e ricostruzioni, nel rispetto della volumetria esistente regolarmente assentita

Le sopraelevazioni, gli ampliamenti e l'utilizzazione delle aree inedificate a scopo residenziale, avverranno con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1)** L'indice di fabbricabilità fondiaria (i.f.f.) è fissato in mc/mq 5,00.
- 2)** L'altezza massima degli edifici è fissata in mt 11,00 con le limitazioni della vigente normativa antisismica. Non sono consentite più di tre elevazioni fuori terra.
- 3)** Il rapporto di copertura, quando non contrastante con il disposto del successivo punto 4), non può superare il valore di 4/5.
- 4)** E' consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali, ai sensi dell'Art.28 della Legge Regionale 26/5/1973 n°21.
- 5)** Valgono i limiti di distanza tra i fabbricati di cui all'Art.9 del Decreto Interministeriale 2/4/1968, n°1444. Per i nuovi edifici, nelle aree libere, deve essere rispettata la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura, devono rispettare tale distanza. Nel caso di edifici preesistenti, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della

distanza predetta dal confine, sempre che si tratti di pareti finestrate, essendo comunque ammessa l'edificazione in aderenza o al confine.

- 6) Per i lotti interclusi come definiti dalle leggi regionali, di superficie fino a mq 400 derivanti da un regolare frazionamento, perfezionato entro data dell'adozione del PRG e aventi data certa ai sensi dell'Art.2704 del Codice Civile, sono consentiti gli interventi nel rispetto di quanto stabilito dalle Leggi Regionali n° 19/1972 e n° 21/1973 e successive modifiche ed integrazioni, ed in particolare:
- per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq 200,00, la densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq 9,00 e l'altezza massima di ml. 11,00;
 - per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 200,00 e non superiore a mq 400,00, il volume massimo consentito è di mc 1000 fermo restando l'altezza massima di ml. 11,00.
- 7) Le aree libere facenti parte di lotti sono assimilate a verde privato e devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve fare parte integrante della richiesta della Concessione Edilizia e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.
Nelle aree residenziali esistenti sature "B1", possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera o a nuclei.
I colori degli intonaci dei paramenti murari esterni dovranno essere intonati a quelli dell'edilizia contigua esistente.
- 8) Nel caso di sopraelevazioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni deve essere garantita, nel fabbricato e/o nel lotto di pertinenza, una superficie per parcheggi privati pari a 1/10 della cubatura realizzata.
- 9) Per le aree libere e/o inedificate deve essere prodotta specifica attestazione, con riscontri in atti notarili, che non sia asservita a scopi edificatori per altri volumi edilizi.
- 10) Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici di parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 39

Zone B2 - Aree residenziali di completamento e/o sature con piani urbanistici esecutivi operanti (piani di lottizzazione e piani di zona)

Comprende le aree urbane recenti, con presenza di edilizia di carattere e tipologia eterogenea prevalentemente definita da PdL completati o ancora da completare ed operanti; comprende inoltre aree urbane edificate e/o in corso di edificazione definite urbanisticamente da PdZ per l'edilizia economica e popolare di recente formazione, completati o ancora operanti.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto degli indici, delle destinazioni di zona e delle normative dei singoli PdL e P.d.Z se operanti, e nel rispetto delle indicazioni delle norme antisismiche.

In mancanza di Piano di Lottizzazione o Piano di Zona operante e solo ai fini della demolizione e ricostruzione, valgono i seguenti parametri edificatori:

- indice fondiario massimo $if = 3$ mc/mq
- altezza massima $Hm = 10$ m.

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, non può superare i valori previsti al punto C.3 del D.M. 16.01.1996.

Gli interventi edilizi si attuano attraverso interventi diretti previa autorizzazione e/o concessione edilizia.

Le aree libere private, se non oggetto di completamento dell'edificazione già stabilita dal PdL e/o dal PdZ operante, si intendono inedificabili e possono essere adibite ad

attrezzature private quali verde di pertinenza delle abitazioni o condominiale, attrezzature private per il tempo libero e lo sport.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 40

Zone C - Definizione e destinazioni ammesse

Le aree con destinazione **C** sono destinate prevalentemente alla residenza. Inoltre, compatibilmente con il carattere urbano dell'area, purchè non arrechino disturbo, rumori, esalazioni nocive e, comunque, non alterando le caratteristiche residenziali della zona, possono essere ammessi:

- a. studi professionali e commerciali;
- b. uffici pubblici e privati;
- c. botteghe e laboratori artigianali, limitatamente al piano cantinato, terra e rialzato;
- d. magazzini e depositi, limitatamente al piano terra, al piano seminterrato e al piano cantinato;
- e. attrezzature commerciali del tipo esercizi di vicinato e medie strutture di vendita (cartolerie, rivendite di giornali e riviste, bar, tabaccherie, generi di monopolio, farmacie, sanitarie, etc.), di superficie non superiore a 300 mq.(incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito fino ad un massimo di 500 mq.);
- f. esercizi paracommerciali (lavanderie, parrucchiere, autoscuole, autonoleggi, banche ed agenzie assicuratrici);
- g. autorimesse private, con superficie non superiore a 300 mq;
- h. esercizi pubblici di interesse generale: ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, cinematografi, teatri, sale da concerto o di conferenza, locali per la ricreazione, lo svago ed il tempo libero;
- i. musei, biblioteche e sedi di associazioni;
- j. paese-albergo, piccole pensioni, bed & breakfast, motel, alberghi con non più di 30 camere per complessivi n°80 posti letto;
- k. edifici per abitazione collettiva, case-protette e comunità alloggio per anziani, disabili, etc.

Per la variazione da una all'altra delle destinazioni d'uso sopra elencate, non modificandosi la relativa Zona Territoriale Omogenea, non occorre concessione, pur permanendo l'obbligo di ottenimento di autorizzazione per eventuali cambiamenti di destinazione d'uso rispetto alle originarie caratteristiche di abitabilità e/o agibilità dei locali impegnati.

Sono considerate incompatibili attività quali industrie, allevamenti di animali, depositi di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici residenziali. Per quelle esistenti regolarmente autorizzate, e per attività che superino per caratteristiche e superficie occupata quella consentita dalle presenti norme, fino al loro spostamento in altra zona funzionale, potrà essere consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria.

Art. 41

Zone C1 - Espansione residenziale di carattere intensivo inserita in contesti già edificati della città

L'attività edilizia in queste aree è subordinata all'efficacia dei piani attuativi (Piani di zona e Piani di Lottizzazione Convenzionata) di iniziativa pubblica o privata, ed all'attuazione delle prescrizioni esecutive di carattere residenziale estesi all'intero ambito individuato.

Negli ambiti non inseriti nelle prescrizioni esecutive di carattere residenziale, i piani attuativi possono essere presentati esclusivamente dal proprietario o dal consorzio dei

proprietari a pieno titolo dell'intera area, con la sola possibile esclusione di quel o di quei proprietari che abbiano già realizzato immobili all'interno dell'area con regolare concessione edilizia ed abbiano già ottenuto certificazione di abitabilità e/o agibilità. Nell'ambito dei piani attuativi (PdZ, PdL) vanno reperite le aree pubbliche e di uso pubblico da commisurarsi nella misura non inferiore ai 18 mq. per 100 mc di volume edificabile, ai fini del soddisfacimento degli standard del D.I. 1444/68.

Nelle aree C.1 l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti norme:

- 1) l'indice di fabbricabilità territoriale $It = 1,5 \text{ mc/mq}$;
- 2) l'altezza massima degli edifici $Hm = 11 \text{ mt}$;
- 3) numero massimo dei piani abitati fuori terra; $= 3$;
- 4) gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino;
- 5) possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera, in linea o a nuclei;
- 6) debbono essere garantiti posteggi privati, con sottoscrizione di apposito atto d'obbligo allegato alla concessione edilizia, pari a 1/10 della cubatura realizzata;
- 7) la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di mt. 10,00;
- 8) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt. 5,00;

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, non può superare i valori previsti al punto C.3 del D.M. 16.01.96.

Sarà compito dei piani attuativi di localizzare le aree di uso pubblico, quelle per urbanizzazioni secondarie e di individuare la suddivisione dei comparti e/o dei lotti secondo un organico disegno di piano.

Sono previste, nell'ambito delle Zone C1, le aree da destinare ad edilizia economica e popolare, sovvenzionata, convenzionata ed agevolata nella misura del 50% delle aree assoggettate alla medesima zona C1. Nell'ambito delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare è consentita l'utilizzazione dei piani porticati o dei piani terra per la realizzazione di servizi di interesse comune di tipo commerciale ed artigianato di servizio, escludendoli dal calcolo della cubatura residenziale ammessa. E' fatto obbligo di reperire a parte adeguate superfici per parcheggi privati (1/10 della cubatura realizzata)

Art. 42

Zone C2 - Espansione residenziale

Comprende ambiti del territorio comunale di margine del centro abitato, interessa territori agricoli di ridotto valore produttivo ed è destinata all'espansione edilizia prevalentemente residenziale composta da case singole, e/o a schiera.

L'attività edilizia, nelle aree C2 è subordinata alla redazione di piani attuativi (Piani di zona e Piani di Lottizzazione Convenzionata) di iniziativa pubblica o privata estesi all'intero ambito individuato.

I piani attuativi possono essere presentati esclusivamente dal proprietario o dal consorzio dei proprietari a pieno titolo, con la sola possibile esclusione di quel o di quei proprietari che abbiano già realizzato immobili all'interno dell'area con regolare concessione edilizia ed abbiano già ottenuto certificazione di abitabilità e/o agibilità.

Nell'ambito dei piani attuativi (PdZ, PdL) vanno reperite le aree pubbliche e di uso pubblico da commisurarsi nella misura non inferiore ai 18 mq. per 100 mc di volume edificabile, ai fini del soddisfacimento degli standard del D.I. 1444/68.

Nelle aree C.2 l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti norme:

1. l'indice di fabbricabilità territoriale $It = 0,75 \text{ mc/mq}$;
2. l'altezza massima degli edifici $Hm = 11,00 \text{ mt}$;
3. numero massimo dei piani abitati fuori terra; $= 3$;
4. gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino;
5. possono essere realizzati fabbricati a schiera o a villini isolati;

6. debbono essere garantiti posteggi privati, con sottoscrizione di apposito atto d'obbligo allegato alla concessione edilizia, pari a 1/10 della cubatura realizzata;
7. la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di mt. 10,00;
8. sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt. 5,00;
9. lotto minimo non inferiore a 1.000 mq.

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, non può superare i valori previsti al punto C.3 del D.M. 16.01.96.

Sarà compito dei piani attuativi di localizzare le aree di uso pubblico, quelle per urbanizzazioni secondarie e di individuare la suddivisione dei comparti e/o dei lotti secondo un organico disegno di piano.

Sono previste, nell'ambito delle Zone C2 le aree da destinare ad edilizia economica e popolare, sovvenzionata, convenzionata ed agevolata nella misura del 50% delle aree assoggettate alla medesima zona C2. Nell'ambito delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare è consentita l'utilizzazione dei piani porticati o dei piani terra per la realizzazione di servizi di interesse comune di tipo commerciale ed artigianato di servizio, escludendoli dal calcolo della cubatura residenziale ammessa. E' fatto obbligo di reperire a parte adeguate superfici per parcheggi privati (1/10 della cubatura realizzata).

I progetti di nuove costruzioni da realizzare in zone ricadenti nel rischio geomorfologico di tipo idrogeologico, di cui alla legge 30 dicembre 1923 n.3256, devono essere accompagnati da relazione geologica e geotecnica, sulla compatibilità della richiesta di costruzione con le condizioni relative ai terreni e devono contenere adeguata predisposizione di opere per lo smaltimento delle acque bianche.

Le aree libere da costruzioni, le strade di accesso e le sistemazioni esterne devono garantire la permeabilità dei suoli.

Art. 43

Zone D - Definizione e destinazioni d'uso ammesse

Sono le aree del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi o al completamento di quelli esistenti.

Sono ammessi insediamenti commerciali, artigianali, industriali, sotto ogni profilo compatibili con il territorio. La compatibilità deve essere verificata sotto il profilo della molestia e della nocività. Comunque, ai fini del rilascio delle concessioni edilizie, deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi e di inquinamento acustico, in conformità al Decreto Ministeriale 23.12.1976 e successive modifiche ed integrazioni.

Le zone produttive sono destinate ad attività industriali, artigianali, alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, alle attività commerciali, allo stoccaggio e manipolazione di materiali energetici, agli impianti ed attrezzature per le comunicazioni ed i trasporti. E' consentita la realizzazione di edifici di servizio (uffici, punti vendita, mensa, sala di ritrovo, ecc.), e di residenze (una per ogni unità produttiva esistente o di nuova realizzazione, con superficie utile non superiore a mq. 120). Tali parametri sono riferiti alle Zone D1, D2 e D3, mentre nella Zona D4 - Aree di sviluppo speciale intorno alla stazione ferroviaria FF.SS., possono essere utilizzate a scopi residenziali fino al 50% delle aree assoggettate alla medesima Zona D4.

Nelle aree per insediamenti produttivi D1, D2 e D3 non è consentita la modifica di destinazione d'uso, seppure onerosa, a scopo residenziale.

Per gli insediamenti commerciali deve essere rispettato il rapporto massimo di cui al punto 2) dell'Art.5 del Decreto Interministeriale 2/4/1968 n.1444.

Gli edifici industriali esistenti e le loro pertinenze, localizzati in verde agricolo, al fine del trasferimento delle attività produttive nelle aree appositamente determinate dal

PRG, possono essere riconvertiti, nel caso che si determinassero le condizioni, con mutazione di destinazione d'uso ad aree ed edifici per attrezzature e servizi culturali e ricreativi e per attrezzature turistico-ricettive, senza aumento di cubatura e con interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione con la riconferma della cubatura esistente possono avvenire solamente con progetto unitario esteso all'intero lotto, come intervento diretto soggetto a concessione edilizia.

Art. 44

Zone D1 - Aree per attività produttive: Artigianali, commerciali e direzionali

Comprendono aree del territorio comunale destinate agli insediamenti per attività produttive, commerciali e direzionali insistenti per la gran parte a monte dell'autostrada, a Pomara e intorno a piazza Figurella. Sono aree sia parzialmente occupate da attività produttive esistenti che interessate da nuovi insediamenti.

Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento che non insistono nell'area interessata dalla prescrizione esecutiva, sono subordinati a Piano per gli insediamenti produttivi, P.I.P. esteso all'intero ambito o a Piano di Lottizzazione, secondo i seguenti indici e parametri:

- | | | | |
|------------|--|----|---|
| 1) | Lotto minimo:
Attuativo | | secondo i criteri definiti dal Piano Urbanistico |
| 2) | rapporto di copertura | Rc | = 60% del lotto |
| 3) | altezza massima | Hm | = 11 mt |
| 4) | numero dei piani | N | = 2 |
| | | | esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici |
| 5) | distacchi dai confini e altri corpi di fabbrica | | = 6 mt o in aderenza |
| 6) | distacchi dal filo stradale di transito territoriale | | = 60 mt (autostrada)
30 mt (Scorrimento Pa-Ag) |
| 7) | distacchi dalla linea ferrata | = | 30 mt |
| 8) | distacchi dal filo stradale di lottizzazione: | | nel rispetto del D.I. n.1444/68,
Art. 9 |
| 9) | vincolo ad alberatura delle strade di distribuzione | | |
| 10) | dotazione dei parcheggi: | | 1/10 della superficie del lotto. |

La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde e parcheggi escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale della zona omogenea (D.I.1444/68).

Per le aree produttive esistenti, gli ampliamenti o le ristrutturazioni sono sottoposte ai parametri e prescrizioni previste per gli interventi di nuova edificazione.

In tali aree sono consentite, oltre quelle esistenti, le seguenti destinazioni:

- a)** impianti ed edifici produttivi con servizi tecnici ed amministrativi;
- b)** attrezzature ed impianti commerciali – artigianali;
- c)** attrezzature tecnologiche municipali;
- d)** depositi e magazzini.

E' consentita la destinazione residenziale esclusivamente per la realizzazione degli alloggi per custodi o titolari delle aziende, comunque con una superficie utile non superiore a 120mq per ciascun lotto.

Nelle aree già incluse in P.I.P. non ancora completati, prevalgono le norme discendenti dall'approvazione degli stessi sino alla conclusione prevista dalla Convenzione stipulata.

Per tutta l'edilizia esistente regolarmente autorizzata sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'Art.20 della Legge Regionale del 27/12/1978 n°71, nel rispetto della volumetria esistente.

I depositi all'aperto di materiale di scarto o di risulta o in stato di disuso, dovranno essere schermati con appositi pannelli fissi o smontabili.

Nelle aree destinate ad attività commerciali, la superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde e a parcheggi escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale della zona omogenea. Inoltre, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, in aggiunta a quelli di cui all'Art.18 della legge n. 765/67 (D.I. 1444/68). Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza Hm, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, non può superare i valori previsti al punto C.3 del D.M. 16.01.96.

Art. 45

Zone D2 - Aree per attività produttive: Artigianali ed industriali

Comprendono aree del territorio comunale destinate agli insediamenti per attività produttive, industriali ed artigianali. Sono aree già parzialmente occupate da attività produttive esistenti ed anche interessate da nuovi insediamenti.

Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento delle strutture esistenti, sono subordinati a Piani per gli insediamenti produttivi, P.I.P. o a Piani di Lottizzazione, secondo i seguenti indici e parametri:

- | | | |
|---|------|--|
| 1. Lotto minimo:
Attuativo | | secondo i criteri definiti dal Piano Urbanistico |
| 2. rapporto di copertura | Rc = | 50% del lotto; |
| 3. altezza massima | Hm = | 14 mt; |
| 4. numero dei piani | N = | 2 |
| | | esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici; |
| 5. distacchi dai confini e altri corpi di fabbrica | = | 6 mt o in aderenza; |
| 6. distacchi dal filo stradale di transito territoriale | = | 60 mt (autostrada)
30 mt (Scorrimento Pa-Ag) |
| 7. distacchi dalla linea ferrata | = | 30 mt |
| 8. distacchi dal filo stradale di lottizzazione: | | nel rispetto del D. I. n.1444/68, Art. 9; |
| 9. vincolo ad alberatura delle strade di distribuzione; | | |
| 10. dotazione dei parcheggi: | | 1/10 della superficie del lotto. |

La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde e parcheggi escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale della zona omogenea (D.I.1444/68).

Per le aree produttive esistenti, gli ampliamenti o le ristrutturazioni sono sottoposte ai parametri e prescrizioni previste per gli interventi di nuova edificazione.

In tali aree sono consentite, oltre quelle esistenti, le seguenti destinazioni:

- a. impianti ed edifici produttivi con servizi tecnici ed amministrativi;
- b. attrezzature ed impianti commerciali – artigianali;
- c. attrezzature tecnologiche municipali;
- d. depositi e magazzini.

E' consentita la destinazione residenziale esclusivamente per la realizzazione degli alloggi per custodi o titolari delle aziende, comunque con una superficie utile non superiore a 120mq.

Per tutta l'edilizia esistente regolarmente autorizzata sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'Art.20 della Legge Regionale del 27/12/1978 n°71, nel rispetto della volumetria esistente.

I depositi all'aperto di materiale di scarto o di risulta o in stato di disuso, dovranno essere schermati con appositi pannelli fissi o smontabili.

Nell'area sono consentite attività commerciali che riguardano le produzioni realizzate negli impianti produttivi ivi localizzati: gli spazi da destinare alla vendita e commercializzazione dei prodotti dovranno occupare spazi al coperto non superiori a 300 mq e spazi a cielo aperto non superiori a 1/10 del lotto di pertinenza.

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, non può superare i valori previsti al punto C.3 del D.M. 16.01.96.

Art. 46

Zone D3 - Aree per attività commerciali

Sono le aree del territorio destinate a nuovi insediamenti commerciali o al completamento di quelli esistenti da realizzarsi attraverso Piani per Insediamenti Produttivi o Piani di lottizzazione commerciale, estesi ad ogni singola area di intervento.

Sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- a) medie strutture di vendita, con superficie di vendita fissata compresa tra 150 e 1000 mq;
- b) grandi strutture di vendita, con superficie di vendita fissata superiore a 1000 mq;

Nel caso di medie strutture, per il dimensionamento della dotazione dei parcheggi pubblici e pertinenziali, si fa riferimento oltre che al D.I. n.1444/68, anche alla normativa del settore commerciale discendente dalla legge regionale n.28/99.

Anche nel caso di grandi strutture di vendita, per il dimensionamento della dotazione dei parcheggi pubblici e pertinenziali, fa riferimento oltre che al D.I. n.1444/68, anche alla normativa del settore commerciale discendente dalla legge regionale n.28/99.

In tutte le aree per insediamenti commerciali D3, non è consentita la modifica di destinazione d'uso, neanche onerosa, a scopo residenziale.

I parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti:

- a) l'indice di fabbricabilità territoriale è fissato in mc/mq 1,25
- b) il rapporto di copertura massimo $RC = 60\%$ del lotto
- c) l'altezza massima dell'edificazione non può superare i 12,00 mt, esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici
- d) gli spazi per servizi sono quelli di cui all'Art. 5, D.I. 1444/68
- e) distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto realizzato

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H_m , per ciascun fronte dell'edificio verso strada, non può superare i valori previsti al punto C.3 del D.M. 16.01.96.

Art. 47

Zone D4 - Aree speciali di sviluppo attorno alla stazione ferroviaria

Comprendono aree del territorio comunale destinate ad attività speciali legate allo sviluppo dell'area attorno la stazione ferroviaria.

Le attività ammesse sono:

- a) commerciali di piccola e media struttura
- b) direzionali
- c) terziarie e di servizio
- d) residenziali
- e) ricettive.

L'area è soggetta a piano attuativo unitario.

La volumetria residenziale va distribuita ed integrata con le altre destinazioni d'uso ammesse. Non è possibile in ciascun lotto edificabile realizzare interventi con una sola delle destinazioni di cui alle lettere a) - b) - c) - d). Nelle zone in cui è ammessa la destinazione ricettiva - lettera e) - non è possibile mai avere cambi di destinazione in residenziale una volta attivata la destinazione ricettiva.

Per la destinazione residenziale, dovranno essere individuate le attrezzature e i servizi da standard con un rapporto di 18 mq. ad abitante insediato, da cedere gratuitamente al Comune.

Per la parte destinata alle attività commerciali e direzionali, terziarie e di servizio deve essere rispettato quanto previsto dal punto 2 dell'Art. 5 del Decreto Interministeriale n. 1444/68.

I parametri urbanistici per le attività di cui alle lettere a)- b)- c)- d) del comma 2 del presente articolo sono i seguenti:

- il volume edificabile destinato alla residenza non può superare il 75% del volume previsto in progetto
- indice di fabbricabilità territoriale = 2,00 mc/mq
- altezza massima dei fabbricati = 16 mt
- numero dei piani = 5
- dotazione dei parcheggi privati residenziali 1/10 cubatura realizzata.
- distanza dai confini mt.5,00 o in aderenza; è possibile costruire sul ciglio stradale quando le norme sismiche lo consentono.

Per quanto riguarda le trasformazioni urbanistiche per le aree in cui è prevista l'attività di cui alla lettera e) del comma 2 del presente articolo sono previste le seguenti norme:

- obbligo di mantenere l'edilizia esistente;
- sono ammessi gli intereventi di cui alle lettere a) – b) – c)- d) art.20 della L.R. 71/78;
- è possibile introdurre nuove volumetrie salvaguardando però il giardino e non stravolgendo la struttura edilizia esistente; l'aumento di volume non potrà eccedere il 30% del volume esistente regolarmente concesso, da documentare con fotografie e perizia giurata a firma di un tecnico abilitato;
- gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino;
- gli interventi di cui alla lettera d) dell'art.20 della L.R.71/78 e in ogni caso quando si ha aumento della cubatura, comportano la redazione di un progetto che interessa l'intera area delimitata dal PRG, il progetto dovrà prevedere aree pubbliche nella misura dei 18mq ogni 100 mc. di volume complessivo finale di progetto;
- per l'aumento di volumetria: distanza dai confini mt.5,00 o in aderenza; è possibile costruire sul ciglio stradale quando le norme sismiche lo consentono, considerato il carattere dell'intervento non sono previste limitazioni nella distanza tra fabbricati per i nuovi volumi.

Quando gli edifici da realizzare prospettano su spazi nei quali sono comprese o previste strade, la loro altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, non può superare i valori previsti al punto C.3 del D.M. 16.01.96.

Art. 48

Zone E - Definizione e carattere generale degli interventi

Le zone E comprendono le aree destinate ad attività agricole, a bosco, a pascolo e improduttive.

Tutti gli edifici esistenti sono destinati a funzioni connesse con le attività primarie, ad abitazione e al turismo rurale e/o agriturismo.

Gli edifici industriali e le loro pertinenze, in zona agricola, al fine del trasferimento delle attività produttive nelle aree appositamente determinate dal PRG, possono essere riconvertiti, nel caso che si determinassero le condizioni, con mutazione di destinazione d'uso ad aree ed edifici per attrezzature e servizi culturali e ricreativi e per attrezzature turistiche ricettive, senza aumento di cubatura e con interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione con la riconferma della cubatura esistente possono avvenire solamente con progetto unitario esteso all'intero lotto, come intervento diretto soggetto a concessione edilizia.

In aree di verde agricolo, gli interventi ammessi riguardano:

- le nuove costruzioni secondo i criteri di cui ai successivi articoli delle presenti Norme;
- la manutenzione ordinaria;
- la manutenzione straordinaria;
- la ristrutturazione edilizia;
- la demolizione e la ricostruzione di fabbricati nei limiti della cubatura consentita, ad eccezione degli edifici ricadenti nell'elenco dei beni storici da tutelare;
- il restauro e il risanamento conservativo.

Gli interventi in zona agricola si attuano attraverso:

- a) comunicazione dell'inizio dei lavori per la manutenzione ordinaria;
- b) autorizzazione per gli interventi di cui all'Art. 5 della L.R. n. 37/85;
- c) concessione edilizia in tutti gli altri casi di intervento.

Non sono soggette a comunicazione, autorizzazione e concessione le opere di cui all'Art. 6 della L.R. n. 37/85.

Sono consentite le attività di valorizzazione del territorio attraverso iniziative di agriturismo e turismo rurale, tutte realizzabili in conformità alla legislazione regionale vigente in materia.

La concessione è gratuita per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi compresa la residenza, quando dette opere sono in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale (Art. 9 della legge 28/1/1977, n.10), o del conduttore che ne dimostri la necessità attraverso un programma di utilizzazione agricola dell'area che specifichi i tipi di produzione e le quantità. È onerosa in tutti gli altri casi.

L'ubicazione di nuove costruzioni non è ammessa in alcun caso nelle seguenti zone individuate nelle tavole del PRG:

- 1) parchi, boschi e fasce forestali anche se percorsi e danneggiati dal fuoco;
- 2) fasce di rispetto delle aree forestali, fasce di rispetto cimiteriale e dei depuratori;
- 3) pendici scoscese.

In tali zone, nel caso di demolizione di edifici preesistenti all'attuale normativa, non è consentita la ricostruzione trattandosi di aree di inedificabilità assoluta.

Le nuove costruzioni hanno l'obbligo di distaccarsi dal confine delle strade, secondo quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada di cui al D.l. n. 285 del 30/04/92. I terreni ricadenti in queste fasce sono utilizzati per il computo del dimensionamento delle costruzioni agricole, ma non possono essere edificati.

Art. 49

Zone E1 - Aree del territorio destinate ad usi agricoli

Comprende le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse all'uso agricolo del territorio. Sono ammessi edifici per la residenza purché i terreni in cui ricadono siano utilizzati a fini agricoli e previo atto pubblico di vincolo della destinazione d'uso agricolo da parte dei proprietari conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario.

Il limite massimo di densità è di 0,03 mc/mq e non è comunque possibile superare la superficie di mq 300 da realizzarsi in un unico edificio.

La costruzione deve rispettare le norme sui distacchi e deve adeguarsi ai seguenti parametri:

- Altezza massima: 7,00 mt.
- Distanza minima di 5,00 ml. dai confini di proprietà (esclusi i casi di costruzioni in aderenza) e di 10 mt. tra pareti finestrate di altri fabbricati.

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, non può superare i valori previsti al punto C.3 del D.M. 16.01.96.

Nella realizzazione di edifici in verde agricolo, devono essere rispettate le caratteristiche tipologiche rurali della cultura dell'area, ispirandosi a criteri di estrema semplicità: l'edificio, quindi, dovrà avere un aspetto compatto con prevalenza dei pieni sui vuoti, con finestre e porte di piccola dimensione. Non è ammesso l'uso di avvolgibili e di infissi di alluminio anodizzato, mentre sono da preferire quelli in legno. La forma planimetrica sarà preferibilmente rettangolare, quadrata o comunque regolare. Quando realizzati a falde, la pendenza dei tetti non deve superare i 30°. La costruzione può essere in muratura a vista o di mattoni oppure con pareti intonacate in tutte le sue parti, evitando l'uso di materiali plastici, i rivestimenti marmorei anche a scaglie, le piastrelle industriali e le sottolineature degli zoccoli, nonché, in ogni caso, la differenziazione di colori e materiali nelle campiture.

Per quanto riguarda le pavimentazioni degli accessi alla costruzione o delle parti comuni degli aggregati rurali, queste devono essere in terra battuta, ghiaietto o in pietra locale (acciottolato o lastricato). Non è permesso l'uso di asfalto. E' consentito l'uso di consolidanti ecologici per le superfici destinate al passaggio di automezzi.

Per annessi agricoli si intendono gli edifici destinati a stalle, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, magazzini e depositi di mangimi, concimi e prodotti agricoli. Questi sono autorizzati attraverso concessione edilizia, senza limiti di densità e sono esenti dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

L'estensione complessiva degli edifici a servizio dell'agricoltura non può comunque superare il 20% del lotto complessivo.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla comprovata necessità ed all'impegno scritto da parte del proprietario di non cambiare la destinazione d'uso.

I garage, i magazzini e i depositi per i quali non è documentata la necessità in relazione all'attività agricola, non possono essere autorizzati.

Gli edifici al servizio dell'agricoltura debbono rispettare le norme sui distacchi e sulle distanze minime stabilite superiormente.

Le nuove costruzioni debbono integrarsi organicamente nel sito e debbono adeguarsi alle seguenti norme:

- non possono essere realizzate in materiale provvisorio (bandone o lamiera);
- nel caso di capannoni la copertura sarà a capanna in coppi o tegole;
- le finiture saranno improntate alla massima semplicità escludendo tra i materiali l'alluminio, eventualmente per gli infissi può essere utilizzato il metallo verniciato scuro.

Gli edifici destinati alla trasformazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli, compresi caseifici, cantine, frantoi, non collegati alla conduzione del fondo, possono essere ubicati nelle aree per gli insediamenti produttivi previsti dal PRG.

Nel caso dette aree vengano saturate o in casi di comprovata necessità può essere concessa la localizzazione sparsa nel territorio agricolo di piccoli caseifici, cantine sociali, serre stabili, capannoni di prima trasformazione e vendita di prodotti agricoli locali, nonché di allevamenti intensivi senza terra.

Questi manufatti edilizi hanno diritto alla concessione se è giustificata, attraverso la presentazione di un piano produttivo dell'azienda, l'ubicazione e la necessità di spazi. Ed inoltre se:

1) rispettano i seguenti limiti prescritti dall'Art. 22 della L.R. 27/12/'78 n.71:

- distanza di almeno 500 m. dai centri abitati o da residenze sparse eventualmente presenti;
- rapporto di copertura non superiore ad un terzo dell'area proposta per l'insediamento;
- distacchi tra i fabbricati non inferiori a m.20
- distacchi dai cigli stradali conformi a quelli previsti dal D.L. 30/4/1992, n. 285 e successivi aggiornamenti e modifiche;

- parcheggi (si intende scoperti) in misura non inferiore ad 1/10 dell'area interessata;

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, non può superare i valori previsti al punto C.3 del D.M. 16.01.96.

2) rispettano tutte le norme nazionali e regionali di tutela dell'ambiente e le norme igienico-sanitarie specifiche, dal momento che i nuovi impianti, dal punto di vista dell'impatto con l'ambiente, sono assimilabili ad impianti industriali.

Gli spazi esterni degli insediamenti devono essere sistemati in coerenza con i territori circostanti sia per quanto riguarda i materiali, i colori e le forme utilizzate, sia per le eventuali alberature di arredo che devono essere in continuità con quelle circostanti.

La concessione è onerosa ed è subordinata all'impegno del proprietario o degli aventi titolo, tramite convenzione scritta, di non cambiare la destinazione d'uso dichiarata, ed alla trascrizione di questa nel registro immobiliare.

I tipi di intervento ammessi negli edifici esistenti sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) ristrutturazione edilizia, con possibilità di ampliamento per il solo ed esclusivo uso agricolo;
- d) ristrutturazione urbanistica;
- e) demolizione e ricostruzione.

Nel caso di ricostruzione o di ampliamenti valgono le norme e i limiti dimensionali relativi alle nuove costruzioni.

Per gli edifici aventi valore storico, artistico o ambientale, definiti quale zona A, i tipi di intervento ammessi sono indicati all'Art. 9 delle presenti norme.

Muretti di protezione, elementi di arredo, attraversamenti, marciapiedi, recinzioni e piccole strutture funzionali del territorio devono essere realizzati con materiali e forme in rapporto con il contesto.

Per le recinzioni, a secondo della zona, possono essere usati sostegni in legno o in ferro e rete a maglie larghe, con altezza non superiore a cm. 80.

Non sono permesse recinzioni con cancelli e pali metallici che si ispirano a tipologie urbane.

Art. 50

Zone E2 - Aree agricole sottoposte a vincolo di tutela

Il PRG tutela la vegetazione del territorio agricolo. In particolare vuole conservare gli elementi naturali e storicizzati della coltivazione degli agrumi.

In queste aree sono ammesse le opere di rimboschimento e di sistemazione idrogeologica, tutti gli interventi agricoli volti alla salvaguardia ed alla valorizzazione del paesaggio.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia.

L'edificazione per l'attività residenziale connessa alla conduzione agricola del fondo si attua attraverso i parametri che di seguito si riportano:

- | | | | |
|--|----|---|-----------|
| 1) indice di fabbricabilità fondiaria | If | = | 0,01mc/mq |
| 2) altezza massima | Hm | = | 4,5 ml |
| 3) Piani fuori terra | | = | 1 |
| 4) Distanza minima dai confini | | = | 5,00 mt |
| 5) Distanza minima tra pareti finestrate | | = | 10 mt |

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, non può superare i valori previsti al punto C.3 del D.M. 16.01.96.

Nell'ambito delle aziende agricole si possono, ai sensi dell'Art. 23 della L.r. 71/78, destinare fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale e turismo rurale, nei limiti dei volumi edilizi esistenti con possibilità di ampliamenti fino ad un massimo del

30% della cubatura esistente comunque per non più di 300 mc, realizzabili in corpi isolati che non interferiscano con l'impianto originario, realizzabili in aderenza e non sui fronti principali finalizzati anche all'utilizzazione di impianti tecnologici e servizi che consentano una migliore fruizione degli edifici stessi..

Il PRG si attua per intervento diretto (concessione edilizia), nel rispetto degli indici e parametri di cui al presente Articolo.

E' ammessa la ricostituzione del patrimonio arboreo al fine del contenimento delle pendici e della riduzione dei fenomeni di trasporto di materia per dilavamento.

Al fine della utilizzazione e/o della salvaguardia delle colture arboree esistenti è possibile stipulare particolari convenzioni con enti pubblici e privati anche per la definizione di programmi di utilizzazione agricola volti ad attività complementari alla formazione all'educazione del rispetto della natura ed al turismo (scuola del verde, escursionismo, corsi di formazione, sperimentazioni colturali, etc.).

In queste aree è fatto divieto assoluto di localizzare eventuali varianti con carattere residenziale (programmi costruttivi in verde agricolo), qualora, nel tempo di vigenza del PRG, le aree disponibili nel territorio comunale per edilizia economica e popolare fossero esaurite.

Art. 51

Zone E3 - Aree boschive

Comprende aree di interesse naturale e paesaggistico, con forte acclività ed indicate come aree boscate e fasce forestali dallo Studio agricolo forestale.

Non è ammessa alcuna alterazione delle caratteristiche naturali ed ambientali, né alcuna nuova edificazione. Sono ammessi il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, le opere di rimboschimento e di sistemazione idrogeologica.

E' ammesso l'uso a parco territoriale per l'escursionismo ed il tempo libero, secondo modalità definite da un progetto unitario.

E' ammessa la ricostituzione del patrimonio arboreo al fine del contenimento delle pendici e della riduzione dei fenomeni di trasporto di materia per dilavamento.

CAPO II

Attrezzature e servizi

Art. 52

Zone F - Attrezzature e servizi di interesse generale

Le zone F sono destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale e collettivo, normate dal D.I. 1444/68 e ad attrezzature e servizi urbani e territoriali ed impianti tecnologici non normate dal D.I. 1444/68.

Per tutti gli immobili destinati a servizi e ad attrezzature esistenti e riportati nelle tavole di stato di fatto del PRG, sono ammessi interventi diretti, oltre quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche di ristrutturazione edilizia, che comportano -ove possibile- pure un aumento di superficie e di volume, purchè contenuti entrambi nella misura del 20% di quella esistente.

E' ammessa la stipula di convenzione tra l'Amministrazione Comunale, enti pubblici o privati per la concessione di aree allo scopo di realizzare e/o gestire attrezzature ed impianti di uso pubblico: ogni convenzione dovrà prevedere in ogni caso il libero utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e di gestione.

E' sempre possibile, per comprovati motivi di utilità pubblica, con il supporto di relazione tecnica definita dall'Ufficio Tecnico Comunale, all'interno delle stesse categorie di servizi, la mutazione della destinazione d'uso delle attrezzature.

Per le nuove aree destinate dal PRG ad attrezzature di interesse generale (mercato settimanale ed attrezzature per l'istruzione superiore), si applicano le disposizioni

previste per la *compensazione*, di cui alle presenti Norme.

Con il simbolo <M> è indicata l'area occupata dal mattatoio comunale, la cui sagoma risulta ampliata nelle previsioni del PRG, per la realizzazione di spazi destinati al suo miglioramento funzionale.

Con il simbolo <S> è indicata l'area occupata dal serbatoio comunale esistente.

Con il simbolo <CM> è indicata l'area occupata dal Cimitero Comunale.

Con il simbolo <Me> è indicata l'area occupata dalla struttura del mercato ortofrutticolo comunale.

Con il simbolo <Ms> è indicata l'area occupata dalla nuova attrezzatura di interesse urbano costituita dal mercato settimanale su aree pubbliche. L'area dovrà essere dotata delle urbanizzazioni primarie e sistemata per eventuali fiere e esposizioni all'aperto. La regolamentazione delle attività dovrà essere svolta da apposite previsioni contenute nel Piano delle Aree Pubbliche. Essendo prevalentemente dedicato al commercio ambulante, non è prevista la costruzione di strutture coperte nell'area.

La realizzazione dell'attrezzatura è subordinata alla contemporanea realizzazione dei parcheggi e del verde pubblico delle aree limitrofe (almeno il 50% delle superfici incluse quelle rientranti nella fascia di rispetto cimiteriale

Con il simbolo <I> è indicata l'area destinata all'istruzione superiore, la cui edificazione avverrà secondo le leggi ed i regolamenti emanati dalle autorità competenti in materia.

Sono comprese tra le attrezzature di carattere generale i parcheggi esistenti nell'area D1 a monte dell'autostrada, la cui realizzazione è stata ottenuta a seguito dell'attuazione del P.I.P. e dei quali è stata effettuata la cessione al patrimonio comunale.

L'area destinata a parcheggio vicino la stazione ferroviaria fa parte delle dotazioni necessarie per il nuovo polo della mobilità.

Art. 53

Zone destinate a servizi per il tempo libero e le attività sociali

Comprendono aree del territorio comunale destinate alle attività del tempo libero ed attività sociali e si realizzano per iniziativa privata.

Le iniziative si attuano con intervento edilizio diretto mediante l'ottenimento di concessione, ai sensi della Legge 28/1/1977 n°10, come recepita dalla Legge Regionale 27/12/1978 n°71 e successive modifiche ed integrazioni.

Le attività ammesse sono:

- a) per il tempo libero
- b) per servizi destinati ai portatori di handicap e anziani (ippoterapia, centro di riabilitazione)

I parametri urbanistici sono i seguenti:

1. indice di fabbricabilità fondiaria = 0,5 mc/mq
2. altezza massima dei fabbricati = 7,5 mt
3. numero dei piani N = 2
4. dotazione dei parcheggi privati residenziali 1/10 cubatura realizzata

La sistemazione esterna degli eventuali edifici realizzati, deve essere a giardino.

Quando gli edifici da realizzare prospettano su spazi nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, non possono superare i valori previsti al punto C.3 del D.M. 16.01.96.

Art. 54

Zone destinate a servizi per lo sport ed il tempo libero

Comprendono aree del territorio comunale destinate alle attività del tempo libero e dello sport.

Le iniziative si attuano con intervento edilizio diretto mediante l'ottenimento di concessione, ai sensi della Legge 28/1/1977 n°10, come recepita dalla Legge Regionale 27/12/1978 n°71 e successive modifiche ed integrazioni.

Le attività ammesse sono:

- a) per il tempo libero
- b) per lo sport

La volumetria ammessa è quella strettamente indispensabile per il funzionamento dell'attività sportiva individuata secondo le diverse discipline e le norme che regolamentano la materia.

Art. 55

Area per la protezione civile di livello territoriale

E' un'area destinata alla realizzazione da parte del Dipartimento della Protezione Civile di una struttura pubblica di livello territoriale e metropolitano per fronteggiare eventuali emergenze per eventi di particolare gravità. Tali aree possono essere organizzate con modalità polifunzionali, contemperando le esigenze di natura ordinaria con quelle richieste dalla pianificazione di emergenza.

Per la sua posizione territoriale, l'area risulta già dotata delle urbanizzazioni primarie essenziali.

Art. 56

Stazione ferroviaria e linea ferrata

Nel rispetto dei disposti dell'Art.49 e seguenti del Decreto del Presidente della Repubblica 11/7/1980, n°753 "lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia".

Si precisa che la fascia di rispetto è da considerarsi prescrittiva, fatti salvi i disposti di cui all'Art.60 del predetto Decreto del Presidente della Repubblica.

L'area comprende gli impianti ferroviari e le costruzioni strettamente attinenti esigenze specifiche del servizio; per le medesime costruzioni è possibile effettuare da parte dell'ente gestore la manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre ogni ampliamento o modificazione esterna dell'area di pertinenza della stazione da parte della RFI - Rete Ferroviaria Italiana, è soggetta ad autorizzazione comunale.

Art. 57

Attrezzature e servizi - Art. 4 comma 5 D.I. 1444/68

Comprendono le attrezzature pubbliche di interesse collettivo, di interesse comune, gli spazi pubblici destinati a parco per il gioco e lo sport, le aree per parcheggi.

Nessuna tra le aree classificate in questa categoria proviene da classificazioni edificabili con il precedente strumento urbanistico generale vigente, a meno di ridefinizione di impianto planimetrico dovuta al passaggio cartografico tra il PRG del 1995 e l'attuale.

Nelle aree destinate ad attrezzature e servizi, la realizzazione delle opere e/o la gestione delle attività può essere condotta anche da privati, a condizione che venga preliminarmente stipulata una convenzione pubblica che ne disciplini finalità, uso e durata e comunque quanto previsto dalle specifiche norme vigenti.

L'Amministrazione Comunale, a compensazione dell'acquisizione pubblica, può attribuire un diritto edificatorio alle aree destinate a nuove attrezzature pubbliche e servizi ai sensi del D.I. n.1444/68, Art.3 e 4, purchè siano individuate dal PRG con specifica destinazione, siano libere da vincoli di inedificabilità (cimitero), di arretramento che comporta la totale inedificabilità dell'area e per forma, dimensioni e parametri urbanistici ed edilizi originino almeno una unità abitativa di caratteristiche congrue con i tessuti urbani circostanti.

Il diritto edificatorio può essere attribuito dall'Amministrazione solo all'atto della cessione gratuita delle aree da parte dei privati proprietari e si esprime in una capacità volumetrica determinata con i parametri sottoelencati.

L'area interessata dalla compensazione deve avere carattere unitario. La formazione del carattere unitario dell'intervento può avvenire anche attraverso la formazione del comparto così come definito dalla Legge Regionale n.71/78, all'art. 11.

Per progetto unitario si intende un intervento che può interessare più zone omogenee (zona per attrezzatura, strada pubblica, zona B o C, e così via). Condizione essenziale è che l'ambito di intervento venga preliminarmente condiviso con l'amministrazione comunale e che abbia un disegno compiuto dell'area urbana oggetto della proposta. La compensazione si applicherà alle sole aree con destinazione pubblica previste dal PRG. In tutte le aree sottoposte a Prescrizione Esecutiva non si applica la compensazione ma tutte le superfici interessate dalla Prescrizione Esecutiva partecipano alla volumetria residenziale realizzabile in funzione della estensione della proprietà fondiaria.

La concretizzazione della volumetria assentita deve avvenire attraverso un piano attuativo di iniziativa privata, da redigersi dopo la cessione gratuita delle aree di cui ai commi precedenti, al cui interno dovranno essere individuate le attrezzature e i servizi da standard con un rapporto di 18 mq. ad abitante insediato, da cedere gratuitamente al Comune. Per ogni abitante è fissato un fabbisogno di 100 mc.

I parametri urbanistici con i quali è determinabile la capacità edificatoria di un'area ceduta gratuitamente al Comune, per superfici maggiori di 1.500mq. sono i seguenti:

- a) superficie massima della compensazione ad esclusivo fine residenziale =
20% delle aree individuate dal PRG per attrezzature e servizi da standard, oggetto della cessione;
- b) indice di fabbricabilità territoriale = 2,25 mc/mq dell'area oggetto della destinazione residenziale;
- c) l'altezza massima degli edifici Hm = 13 mt;
- d) numero massimo dei piani abitati fuori terra; = 4;
- e) gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o a posteggio privato;
- f) possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera, in linea o a nuclei;
- g) debbono essere garantiti posteggi privati, con sottoscrizione di apposito atto d'obbligo allegato alla concessione edilizia, pari a 1/10 della cubatura realizzata;
- h) la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di mt. 10,00;
- i) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt. 5,00;
- j) l'arretramento dalle delimitazioni di destinazione funzionale non può essere inferiore a mt 5,00;
- k) è consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali, ai sensi dell'Art.28 della Legge Regionale 26/5/1973 n°21.

Quando l'area pubblica (aree per attrezzature da standard e aree per opere di urbanizzazione primaria) individuata dal PRG è di dimensioni inferiori a mq.1500, risulta unitaria, isolata, non contigua ad altre aree con destinazione urbanistica ad attrezzatura o strade pubbliche individuate dal PRG, si hanno i seguenti parametri urbanistici:

- a) superficie massima della compensazione ad esclusivo fine residenziale =
30% delle aree individuate dal PRG per attrezzature e servizi da standard, oggetto della cessione;
- b) indice di fabbricabilità territoriale = 2,0 mc/mq dell'area oggetto della destinazione residenziale;
- c) l'altezza massima degli edifici Hm = 11 mt;
- d) numero massimo dei piani abitati fuori terra; = 3;

Tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi sopra richiamati, rimangono invariati.

Art. 58

Aree per l'istruzione

Comprendono le aree pubbliche destinate all'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie, individuate nelle tavole di stato di fatto e di progetto.

Dove non specificato nelle presenti norme, il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le aree per l'istruzione, è definito ai sensi dell'Art.3 del D.I. 2/4/1968 n.1444 dal rapporto di 4,5 mq per ogni 100 mc di volume edificabile.

L'edificazione nelle zone destinate ad attrezzature per l'istruzione avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in materia.

Nell'ambito della formazione dei piani attuativi per la nuova edilizia residenziale (zone C) le previsioni relative alle attrezzature per l'istruzione vanno definite nel rispetto del D.I.n.1444/68.

Art. 59

Aree per attrezzature di interesse comune

Sono comprese le aree pubbliche di interesse comune quali le civiche, culturali, assistenziali, sanitarie, amministrative per pubblici servizi (uffici P.T., Caserma dei Carabinieri, ecc.) individuate nelle tavole dello stato di fatto e di progetto.

Dove non specificato nelle presenti norme, il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le aree per attrezzature di interesse comune, è definito ai sensi dell'Art.3 del D.I. 2/4/1968 n.1444 dal rapporto di 2,0 mq per ogni 100 mc di volume edificabile.

Nell'ambito della formazione dei piani attuativi per la nuova edilizia residenziale (zone C) le previsioni relative alle attrezzature di interesse comune vanno definite nel rispetto del D.I.n.1444/68.

L'edificazione delle zone destinate ad attrezzature di interesse comune avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia. In mancanza, l'Amministrazione determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici.

Art. 60

Aree di verde pubblico attrezzato o verde sportivo

Comprendono le aree destinate per spazi pubblici o di uso pubblico, attrezzate per il gioco, lo svago e lo sport.

Dove non specificato nelle presenti norme, il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le aree per spazi pubblici o di uso pubblico, attrezzate per il gioco, lo svago e lo sport, è definito ai sensi dell'Art.3 del D.I. 2/4/1968 n.1444 dal rapporto di 9,0 mq per ogni 100 mc di volume edificabile.

Nell'ambito della formazione dei piani attuativi per la nuova edilizia residenziale (zone C) le previsioni relative alle attrezzature destinate a verde pubblico vanno definite nel rispetto del D.I.n.1444/68.

La destinazione ammessa è quella a giardino; per la migliore utilizzazione del verde è consentita la realizzazione di attrezzature sportive, spazi attrezzati per il gioco dei bambini, chioschi (max 30 mq. di superficie utile), bar (max 50 mq. di superficie utile), impianti tecnici e servizi igienici, purchè resti dominante la destinazione a verde per piantumazione in piena terra.

Le aree di verde attrezzato devono essere oggetto di progettazione esecutiva che deve prevedere, insieme alle percorrenze pedonali, specifici dettagli delle recinzioni, degli arredi fissi, del tipo di pavimentazione, delle sistemazioni a prato, dei tipi di essenze arboree ed arbustive.

Nelle aree con il simbolo funzionale per "attrezzature ed impianti sportivi", le particolari prescrizioni da adottare, nell'attività edificatoria, sono quelle previste dalla specifica normativa vigente.

Art. 61

Parcheggi pubblici

Comprendono la aree destinate a parcheggi pubblici

Dove non specificato nelle presenti norme, il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le aree per parcheggi pubblici, è definito ai sensi dell'Art.3 del D.I. 2/4/1968 n.1444 dal rapporto di 2,5 mq per ogni 100 mc di volume edificabile.

Al fine di un corretto insediamento nel tessuto urbano, le aree per parcheggi, non oggetto delle Prescrizioni Esecutive, dovranno avere una adeguata sistemazione a verde che ne permetta una armonica integrazione con l'abitato.

Nell'ambito della formazione dei piani attuativi per la nuova edilizia residenziale (zone C) le previsioni relative alle attrezzature di interesse comune vanno definite nel rispetto del D.I. n.1444/68.

L'affidamento in concessione della costruzione e gestione dei parcheggi è regolata dalla Legge 24/3/1989 n°122 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPO III

Aree soggette a particolari prescrizioni di tutela e salvaguardia e fasce di rispetto

Art. 62

Vie di comunicazione e fasce di rispetto

Le aree per infrastrutture stradali individuate dagli elaborati grafici di PRG sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico dei mezzi su gomma.

Le nuove costruzioni, quando le fasce di rispetto non sono espressamente indicate nelle tavole di PRG, devono arretrarsi dal limite stradale secondo le norme del Nuovo Codice della Strada.

Nelle zone per la viabilità stradale, oltre alle opere stradali per i mezzi meccanici e i pedoni, e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazione di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti etc.) ed aree di parcheggio.

Le fasce di rispetto stradale sono inedificabili e sono ammesse esclusivamente recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio, impianti tecnologici a rete a servizio dell'agricoltura, le opere necessarie per garantire l'accesso ad edifici esistenti, gli impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, i parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili. Le opere suddette devono potere essere rapidamente eliminate o asportate in caso sia necessario allargare le strade. Tale obbligo deve essere esplicitamente riportato nelle autorizzazioni o concessioni di edificazione.

La tutela delle strade deve essere, comunque, garantita, con il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti, di cui ai Decreto Legge 30/4/1992 n° 285, Decreto del Presidente della Repubblica 16/12/1992 n° 495, Decreto del Presidente della Repubblica 26/4/1993 n° 147, Decreto Legge 10/9/1993 n° 360 e successive modifiche ed integrazioni.

La fascia di rispetto della linea ferrata presente nel territorio comunale si estende per mt. 30 da ogni lato, ed è misurata ortogonalmente alla rotaia più esterna, come previsto dal D.P.R. 753 dell' 11/07/1980.

Art. 63

Verde per arredo urbano o stradale

Le aree di verde per arredo urbano saranno oggetto di progettazione esecutiva, con studio di particolari e di elementi di arredo vero e proprio (panchine, fontanelle ed altro); tale studio sarà fatto all'interno del progetto delle sistemazioni stradali.

Le aree libere devono essere piantumate con essenze arboree ed arbustive mediterranee, con prevalenza di essenze fiorite.

Le essenze arboree saranno prevalentemente del tipo a foglia caduca, in modo da consentire il soleggiamento invernale e l'ombra estiva.

Art. 64

Aree di rispetto dei boschi

Nelle aree di rispetto dei boschi, si applicano le norme previste all'Art. 42 della L.r. n.7 del 19 maggio 2003 che consente l'edificazione con indice territoriale massimo di 0,03 mc/mq; il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità edilizia è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto. Per le opere pubbliche, tale densità fondiaria massima in deroga è consentita fino a 1,5 mc/mq.

Art. 65

Area di rispetto cimiteriale

I cimiteri devono essere isolati dall'abitato esistente mediante la fascia di rispetto prevista dall'Art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27/7/1934 n°1265, dal Decreto del Presidente della Repubblica 10/9/1990 n° 285 e successive modificazioni.

E' vietato costruire intorno al cimitero nuovi edifici o ampliare quelli esistenti entro la fascia di rispetto di cui al comma precedente e pertanto tali aree sono inedificabili. Vi sono ammesse esclusivamente recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio (parcheggi, aree di verde pubblico), impianti tecnologici a rete e a servizio dell'agricoltura.

Nel caso di edifici esistenti nella fascia di rispetto, muniti di regolare concessione edilizia o titolo abilitativo, sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

A eventuali progetti di ampliamento del cimitero esistente si applicano le disposizioni di cui al T.U. delle Leggi sanitarie 27.07.1934 n. 1265 e al DPR 21.10.1975 n. 803 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 66

Aree caratterizzate da pericolosità e rischio geomorfologico

Nelle aree caratterizzate da rischio e pericolosità, così come individuate negli elaborati di PRG in scala 1:10.000 e 1:2000, tutte le attività di trasformazione del territorio sono disciplinate dall'1 del Decreto Legislativo n.180/98 convertito con modifiche nella L. 267/98 e ss.mm.ii.

Art. 67

Particolari prescrizioni per le costruzioni in zona sismica

Gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché tutte le nuove costruzioni, anche parziali, debbono essere realizzate nel rispetto delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, approvate con Decreto Ministeriale 3/3/1975 in attuazione della Legge 2/2/1974 n°64 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Per le nuove costruzioni, nonché per gli interventi di recupero e consolidamento con miglioramento sismico degli edifici ricadenti nel Centro Storico, è in ogni caso prescritto il rispetto delle altezze massime, di cui al capo C.2 e la limitazione delle altezze in funzione delle larghezze stradali e delle distanze fra gli edifici, di cui ai capi C.3 e C.4 del Decreto Ministeriale 16/1/1996 con le deroghe previste dalla Legge 13/7/1999 n°226. Ai fini di cui al comma precedente sono valide, in ogni caso, le

prescrizioni maggiormente limitative.

Tutti gli interventi che riguardano nuove edificazioni dovranno, comunque, essere realizzati dopo le necessarie indagini puntuali e verifiche geotecniche per il dimensionamento delle strutture fondali, in armonia con i parametri geotecnici ricavati da analisi di laboratorio e riportati negli elaborati geologici di corredo al piano.

La relazione geologica, a supporto della richiesta di concessione edilizia, deve essere supportata da uno studio che evidenzia la fattibilità dell'opera, sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito, sia ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione.

Nelle aree individuate dallo Studio Geologico Generale del territorio allegato al PRG, nei diversi gradi di pericolosità individuati, prevalgono le disposizioni limitative previste dallo Studio.

Art. 68

Aree per distributori di carburante

Nelle aree per insediamenti produttivi e nelle aree di rispetto delle vie di comunicazione è consentita l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti, nel rispetto del Nuovo Codice della Strada delle norme che regolano la materia ed in conformità allo specifico "Piano di razionalizzazione e ristrutturazione della rete di distribuzione di carburante per autotrazione della Regione Siciliana".

Gli impianti esistenti all'interno delle aree sottoposte per legge a vincoli di inedificabilità, nonché quelli che costituiscono intralcio, pericolo o, comunque, ostacolo per la circolazione stradale, e quelli che risultano incompatibili con nuove previsioni del Piano Regolatore Generale, dovranno essere trasferiti in siti, che l'Amministrazione Comunale individuerà nel Piano di razionalizzazione e ristrutturazione della rete di distribuzione comunale, da redigere con le modalità ed i criteri stabiliti nel Piano Regionale, di cui alla Legge Regionale del 5/8/1982 n°97.

Nelle more della predisposizione del Piano dei distributori del carburante si intendono confermati gli impianti esistenti.

Nelle zone caratterizzate come zona A non possono collocarsi nuovi impianti, né trasferirsi o concentrarsi impianti anche se preesistenti.

I nuovi impianti, nel rispetto della normativa specifica esistente (Legge Regionale n°97/1982, Decreto Assessoriale Industria 12/7/1996 e Decreto Assessoriale Industria 9/9/1997), dovranno assolvere prioritariamente un compito di rifornimento con dotazione di servizi al mezzo, ma potranno essere integrati allo svolgimento di altre attività con centri commerciali annessi per materiali riferiti prevalentemente al mezzo. In ogni caso nella localizzazione degli impianti e nella progettazione delle relative opere, dovranno essere prioritariamente garantite le esigenze della qualità ambientale, degli spazi e del decoro urbano.

TITOLO II – Norme generali di pianificazione urbanistica

Art. 69

Norme transitorie

Nelle aree con previsione di utilizzazione pubblica, nelle more della realizzazione degli interventi è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti ed è consentita, inoltre, la fruizione agricola e vivaistica.

Art. 70

Interventi che riguardano la totalità del territorio

In tutte le aree urbane è consentita la costruzione, a cura delle Poste Italiane S.p.A., di edifici per centrali telefoniche, limitatamente ai complessi tecnici ed ai soli uffici connessi, con esclusione di ogni ambiente che abbia rapporto con il pubblico.

Nelle aree sopraindicate è consentita, inoltre, la costruzione, a carico delle Poste Italiane S.p.A., di edifici postali a servizio del pubblico, in base al piano di intervento relativo.

Su tutto il territorio comunale è consentita la costruzione, a carico dell'ENEL, di edifici per centrali di trasformazione MT-BT, in relazione alle esigenze distributive dell'energia elettrica, con esclusione di ogni stazione di trasformazione AT-MT che va prevista nelle zone a ciò destinate.

Art. 71

Decoro dell'ambiente

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richiesto dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Dirigente dell'Urbanistica ha facoltà di imporre alle proprietà interessate, l'esecuzione di opere (rifacimento intonaci, rivestimenti, coperture, aggetti, porticati, infissi, recinzioni, pavimentazioni, giardini e aree verdi ect.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

In caso di inerzia del proprietario, previa diffida, è possibile l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario stesso.

Art. 72

Tutela e sviluppo del verde

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, nelle zone produttive, sia nelle aree interne ai lotti prospicienti le strade pubbliche che nelle zone di uso pubblico, deve essere curato l'ambiente e la copertura vegetale.

In tutti i progetti relativi ad intervento diretto, gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria.

I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare gli alberi esistenti, avendo cura di non offendere gli apparati radicali ed osservando, allo scopo, la distanza minima di 5,0 mt di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, etc.) dai medesimi alberi. L'abbattimento degli alberi esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato. Ogni albero abbattuto in base al progetto deve essere sostituito da uno a tre secondo le specie poste a dimora su area prossima all'interno del lotto.

In tutti i progetti per concessione sarà incluso il progetto per la sistemazione esterna dell'area con l'indicazione delle zone alberate, a giardino o a coltivazione e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzioni, arredi fissi, etc.) precisando la denominazione di alberi e arbusti.

Sulle aree delle zone per insediamenti prevalentemente residenziali e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della

costruzione ed in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi decadute), nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta ogni 100 mq di superficie fondiaria.

TITOLO III – Norme di pianificazione urbanistica commerciale

Art. 73

Scelte di pianificazione urbanistica commerciale

Le presenti norme disciplinano le modalità di programmazione della rete distributiva. La programmazione di cui sopra si attiene ai criteri e agli obiettivi stabiliti dall'Art.5, comma 1, della Legge regionale n.28/99.

Ai sensi dell'Art. 5, comma 2, della legge regionale 22.12.1999, n.28, sono state individuate:

- a) Aree da destinare agli insediamenti commerciali del tipo per le grandi e medie strutture di vendita al dettaglio all'interno delle Zone D3, a monte dell'autostrada e nel centro urbano, sulla via Giulio Cesare e l'incrocio con la via Emerico Amari.
- b) Aree da destinare allo sviluppo commerciale al dettaglio nella Zona D4 di sviluppo speciale attorno la stazione ferroviaria.
- c) Aree da destinare a mercati su aree pubbliche di tipo giornaliero e periodico nell'area del centro urbano prospiciente via Giovanni Falcone e via Fondo De Gregorio.
- d) Aree produttive del tipo Artigianale e industriale, con possibilità di commercializzazione dei prodotti lavorati in situ in Contrada Pomara e a monte della linea ferrata.
- e) Aree produttive Artigianali e commerciali nell'area tra l'autostrada e la ferrovia.

Art. 74

Definizione della superficie di vendita e delle tipologie degli esercizi commerciali

I settori e i raggruppamenti merceologici sono i seguenti:

- a) Settore alimentare, cioè tutti i prodotti alimentari nonché Articoli per la pulizia della persona e della casa;
- b) Settore non alimentare, cioè tutti i prodotti dell'abbigliamento e calzature;
- c) Settore vario, cioè tutti i prodotti non compresi nel b).

Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali sono le seguenti:

- a) esercizi di vicinato cioè quelli di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.
- b) medie strutture di vendita cioè gli esercizi aventi superficie compresa tra 151 e 1000 mq.
- c) grandi strutture di vendita cioè gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita e precisamente:
 - 1) grandi strutture di vendita di livello inferiore: gli esercizi commerciali aventi una superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di cui alla lettera b) e fino a 5.000 mq;
 - 2) grandi strutture di vendita di livello superiore: gli esercizi commerciali aventi una superficie di vendita superiore a 5.000 mq.

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'Articolo 2, comma 1, lettera d), della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e simili. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti (se non accompagnati da personale addetto alle vendite), nonché gli spazi di "avancassa".

Si definisce centro commerciale un insieme di diversi esercizi di vendita al dettaglio

progettati e realizzati unitariamente, inseriti in una struttura edilizia fisicamente continua a destinazione specifica, che condividono strutture e infrastrutture comuni gestite unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

Rientrano nella definizione di centro commerciale quelli costituiti da punti di vendita gestiti direttamente o indirettamente da produttori di beni che vi localizzano propri punti di vendita.

Si definisce area commerciale integrata o parco commerciale un'area di norma interessante almeno cinque ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata alle attività commerciali al dettaglio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari.

Si individuano 4 tipi di centro commerciale:

- a) mercato coperto: aggregazione di almeno 4 esercizi di vicinato all'interno di una struttura comune;
- b) centro commerciale locale urbano: è costituito da almeno sei esercizi di vendita e ha una superficie di vendita complessiva inferiore a 2.500 mq. All'interno del centro commerciale è possibile localizzare anche attività di servizio;
- c) medio centro commerciale: è costituito da almeno otto esercizi di vendita e ha una superficie di vendita complessiva compresa tra 2.500 e 5.000 mq. All'interno del centro commerciale è possibile localizzare anche attività di servizio;
- d) grande centro commerciale: è costituito da almeno 8 esercizi di vendita e ha una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq. La quota di superficie dei punti di vendita di piccole dimensioni (equiparabili a esercizi di vicinato) non può essere inferiore al 30% del totale della superficie di vendita del centro commerciale.

Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Al fine di favorire i fenomeni di riaggregazione e di modernizzazione del commercio tradizionale, i Comuni individuano aree destinate alla realizzazione di mercati coperti e centri commerciali urbani.

La disciplina inerente il settore commerciale di riferimento per ogni ulteriore specificazione ed approfondimento delle presenti norme, si richiama la legge regionale 22 dicembre 1999, n.28 "Riforma della disciplina del commercio" e ss.mm.ii.

Art. 75

Definizione della superficie di vendita e delle tipologie degli esercizi commerciali

I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, cioè destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (di norma entro 300 metri), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche e ricadente nella stessa Zona del locale commerciale.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dagli spazi pubblici, per attività collettive, verde, pubblico e parcheggi pubblici, senza sovrapposizioni.

Per quanto attiene la dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali, la disciplina sul commercio così prescrive:

- a) esercizi di vicinato: va richiesta di norma la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte dei clienti;
- b) medie strutture di vendita alimentari o miste: va richiesta una dotazione di mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- c) medie strutture di vendita non alimentari o miste: va richiesta una dotazione di mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- d) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie inferiore ai 5000 mq: va richiesta una dotazione di mq.2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita
- e) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita inferiore a 5000 mq: va richiesta una dotazione di mq.1,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- f) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie superiore ai 5000 mq: va richiesta una dotazione di mq 2,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- g) centri commerciali: la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate e la dotazione richiesta è quella riportata alle lettere b), c), d), e) ed f) di cui sopra

Per ogni altra ed ulteriore specifica si rimanda alla normativa di settore, la legge regionale 22 dicembre 1999, n.28 "Riforma della disciplina del commercio" e ss.mm.ii.

Art. 76

Norme particolari – adeguate al Decreto Dir. n.352/D.R.U. del 02/05/07

Il presente articolo disciplina tutti gli interventi particolari derivanti dal Decreto Dir. n.352/D.R.U. del 02/05/07, di approvazione del PRG, ed in specie tutte le prescrizioni conseguenti l'accoglimento delle osservazioni ed opposizioni che non possono essere graficizzate nelle tavole di zonizzazione ed uso del suolo.

Le tavole grafiche del PRG, adeguate alle prescrizioni del Decreto sono:

9a Tavola della zonizzazione ed uso del suolo	1:2.000
9b Tavola della zonizzazione ed uso del suolo	1:2.000
9c Tavola della zonizzazione ed uso del suolo	1:2.000
10 Tavola della zonizzazione ed uso del suolo	1:10.000

Le medesime contengono l'individuazione grafica con numerazione progressiva delle osservazioni e opposizioni accolte (con richiamo all'elenco delle opposizioni e osservazioni di cui al Decreto citato).

1 (n.05)

In sede di redazione di progetto è possibile ampliare l'area con destinazione religiosa occupando parte dell'area a verde pubblico nella misura strettamente necessaria.

2 (n. 06)

3 (n. 07)

4 (n. 13)

7 (n. 41)

11 (n.92)

Nell'ambito delle Norme Tecniche di Attuazione il meccanismo della compensazione offre la possibilità di utilizzare parte dell'area pubblica per edilizia residenziale. Pertanto nell'intervento di realizzazione dell'area pubblica, si dovranno valutare le modalità per il riconoscimento dell'edificio esistente secondo i parametri dimensionali prescritti dalle N.T.A. e comunque salvaguardando l'esistente regolarmente autorizzato e/o assentito.

5 (n.21)

È realizzabile il progetto approvato dalla C.E.C., previa verifica della fattibilità dell'opera che si intende realizzare nell'area.

6 (n. 32)

La destinazione urbanistica dell'area è per attrezzatura per attività socio assistenziali. L'area libera non è edificabile ed è destinata al servizio dell'attrezzatura mantenendo l'attuale sistemazione a giardino.

8 (n.66)

Area edificabile come da concessione edilizia n.28 del 22/06/2005.

9 (n.67)

La definizione delle aree pubbliche e private (edificabili) è conseguente a quanto costruito regolarmente (anche a seguito di sanatoria accolta).

10 (n.91)

Nell'area destinata ad edilizia scolastica il progetto esecutivo va redatto in funzione del corretto inserimento nel paesaggio urbano in cui insiste il sito e nel rispetto di tutti i vincoli geologici derivanti da studi ed approfondimenti propri del progetto esecutivo.

12 (n.99)

La progettazione attuativa dovrà salvaguardare le condotte principali del sistema di irrigazione San Leonardo, qualora non possa essere soppressa senza inficiare il funzionamento della rete, garantendo l'accessibilità con una fascia di rispetto di mt. 3 sulle linee principali.

13 (n.99)

Le problematiche attinenti la realizzabilità della via Brodolini (a causa del salto di quota) devono essere oggetto di valutazioni progettuali esecutive che possono anche determinare una discontinuità fisica del percorso della strada, senza per questo rinunciare alla natura urbanistica delle scelte generali.