

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

GENERALITÀ

Art.- 1 -

Scopi ed elementi costitutivi del P.R.G.

Il P.R.G. ha lo scopo di disciplinare, in modo organico, lo sviluppo edilizio del Comune di San Cataldo, favorire e coordinare il rilancio di tutte le attività produttive del territorio, al fine di assicurare a tutti gli insediati una sempre più alta qualità della vita.

Sono elementi costitutivi del P.R.G. le relazioni tecniche, le tavole grafiche di progetto, il regolamento edilizio e le presenti norme di attuazione.

Art.- 2 -

Applicazione del P.R.G.

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune sono disciplinate dal Regolamento Edilizio, dalla Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con Leggi: 6 Agosto 1967 n. 765, 19 Novembre 1968 n. 1187, 1 Giugno 1971 n. 291, 22 Ottobre 1971 n. 865, 28 Gennaio 1977 n. 10, 28 Febbraio 1985 n. 47, nonché dalle LL.RR.: 31 Marzo 1972 n. 19, 26 Maggio 1973, n. 21; 27 Dicembre 1978 n. 71, 10 Agosto 1985 n. 37, 31 Maggio 1994 n. 17, 7 Giugno 1994 n. 19 e, infine, dalle altre leggi e regolamenti nazionali e regionali vigenti ed applicabili in materia.

Art.- 3 -

Trasformazione urbanistica ed edilizia.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G. deve osservare le presenti norme di attuazione.

Art.- 4 -

Definizioni ed indici urbanistici

- St = Superficie territoriale (Ha).

E' la quantità d'area a destinazione omogenea di zona comprensiva delle superfici per l'urbanizzazione secondaria, sulla quale le previsioni del P.R.G. si realizzano per mezzo di piani attuativi.

La St è misurata al netto delle superfici destinate alla viabilità dal P.R.G. ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

- Sf = Superficie fondiaria (m²).

E' la quantità di area a destinazione omogenea di zona sulla quale le previsioni del P.R.G. si attuano per mezzo di interventi diretti.

La Sf è misurata al netto delle superfici destinate al pubblico transito.

- S1 urb = Superficie per opere di urbanizzazione primaria (m²).

E' la superficie delle aree destinate alle opere di cui al successivo art. 7.

- S2 urb = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (m²).

E' la superficie delle aree destinate alle attrezzature per pubblici servizi di cui al successivo Art. 9.

- It = Indice di fabbricabilità territoriale (m³/Ha).

E' il volume costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St.

- If = Indice di fabbricabilità fondiaria (m³/m²).

E' il rapporto fra il volume costruibile e la superficie fondiaria Sf.

- Isolato

Si definisce isolato ogni porzione del territorio edificabile circondata dagli spazi pubblici indicati dal P.P. o dagli strumenti urbanistici generali. L'edificazione può avvenire secondo le prescrizioni dell'art. 11 della L.R. n. 71 del 27.11.1978.

Art. - 5 -

Definizioni ed indici edilizi

- SC = superficie coperta.

E' l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, comprese le verande, con esclusione delle parti aggettanti come balconi, pensiline d'ingresso e sporti di gronda e di tutte le superfici esterne non delimitate dalle murature perimetrali.

- Veranda.

E' un balcone coperto, chiuso nell'intero suo perimetro, anche solo da vetri.

- H_{MAX} = altezza massima ammissibile

E' l'altezza massima consentita per ciascun tipo edilizio. E' indicata nei relativi articoli per ogni zona omogenea.

- H_F = altezza delle fronti.

L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dalla somma delle tre seguenti dimensioni:

- a) H_a = media ponderale delle altezze tra la linea del marciapiede o di sistemazione esterna di progetto e l'estradosso del solaio di calpestio della prima elevazione fuori terra;
- b) H_b = misura tra l'estradosso del solaio di calpestio della prima elevazione fuori terra e la linea di gronda come appresso definita;
- c) H_c = media ponderale delle altezze delle diverse figure geometriche nelle quali è scomponibile la proiezione, sul piano contenente la fronte considerata, della sagoma avente per base la retta passante per la linea di gronda e chiusa superiormente dal profilo della copertura, con esclusione di eventuali torrini. Il contributo di H_c alla determinazione di H_F è nullo nel caso in cui la falda che si diparte dalla linea di gronda (con la tolleranza di 40 cm come riportato nella successiva definizione del Volume al punto C – 2) è inclinata di un angolo minore o uguale a 20° e nel caso in cui i volumi eventualmente da realizzare oltre la linea di gronda siano distanti **rispetto alla fronte del piano sottostante almeno m 2.00**, con le limitazioni del criterio di visuale libera.

- Linea di gronda

Per linea di gronda s'intende l'intersezione tra il piano di estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, oltre il quale si dipartono eventuali falde

inclinate o sono realizzati piani arretrati, ed il piano del paramento esterno del fabbricato.

- H_{FM} = Altezza massima di ciascuna fronte.

Il valore massimo dell'altezza di ciascun fronte (H_F) non può essere superiore al 10% dell'altezza massima (H_{MAX}) consentita per ciascuna zona territoriale omogenea.

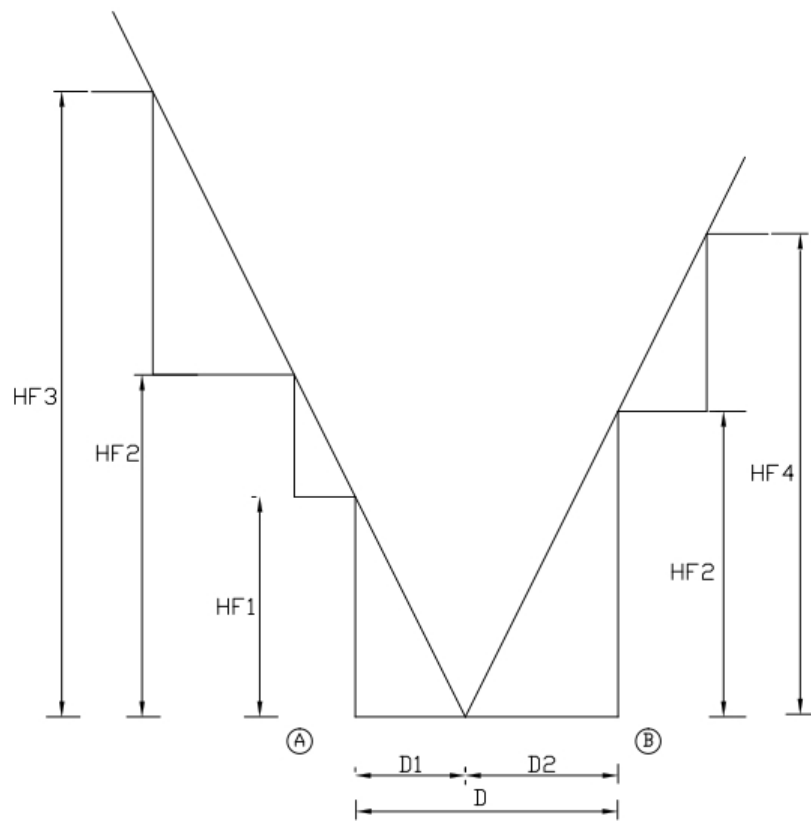
- H = Altezza del fabbricato.

E' la media dell'altezza delle varie fronti. Tale valore non può essere superiore a quello di H_{max} indicato per ogni tipo edilizio.

APPLICAZIONE DEL CRITERIO DI VISUALE LIBERA

Schizzo A

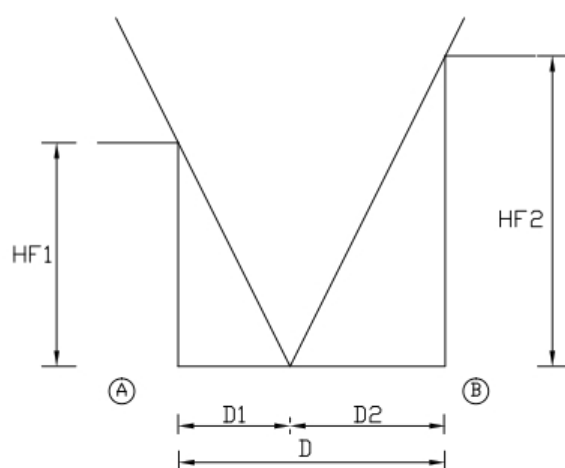
Altezza massima prescritta per le varie zone



Caso generale: $D1/HF1 = D2/HF2 = D3/HF3 = D4/HF4 = 0.50$

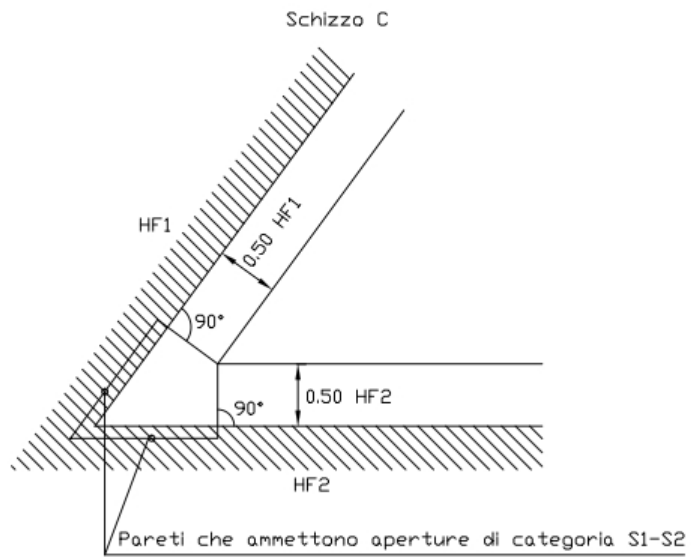
APPLICAZIONE DEL CRITERIO DI VISUALE LIBERA

Schizzo B
Edifici costruiti sullo stesso lotto

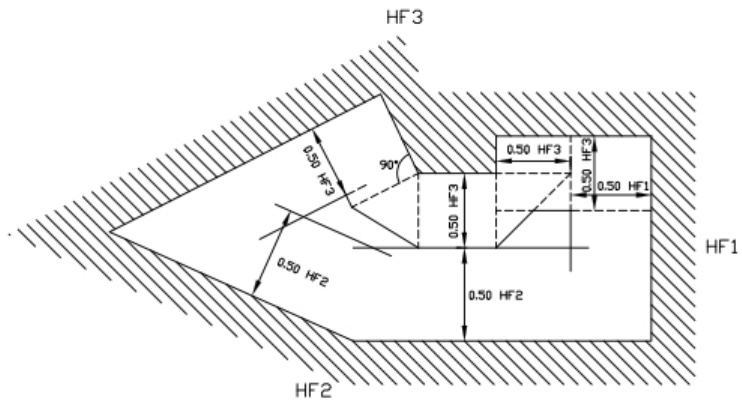


$$D = D1 + D2 = 0.50 (HF1 + HF2) > 10 \text{ m}$$

APPLICAZIONE DEL CRITERIO DI VISUALE LIBERA

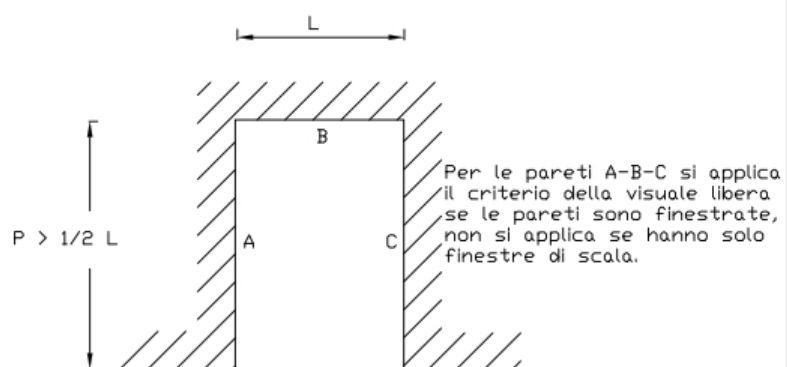


Esempio di applicazione alla composizione di spazi interni (cortili)

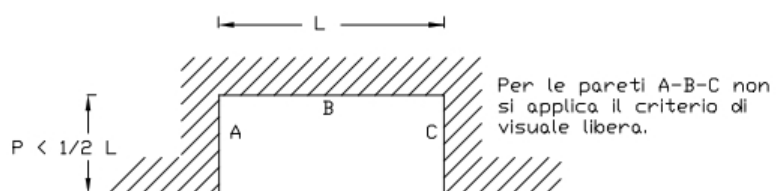


APPLICAZIONE DEL CRITERIO DI VISUALE LIBERA

Schizzo D1



Schizzo D2



APPLICAZIONE DEL CRITERIO DI VISUALE LIBERA

Schizzo E
Soluzione planimetrica con spigoli ravvicinati

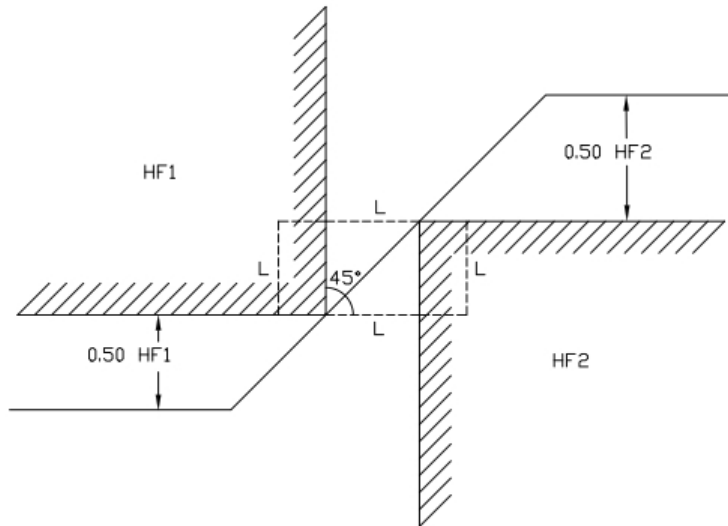
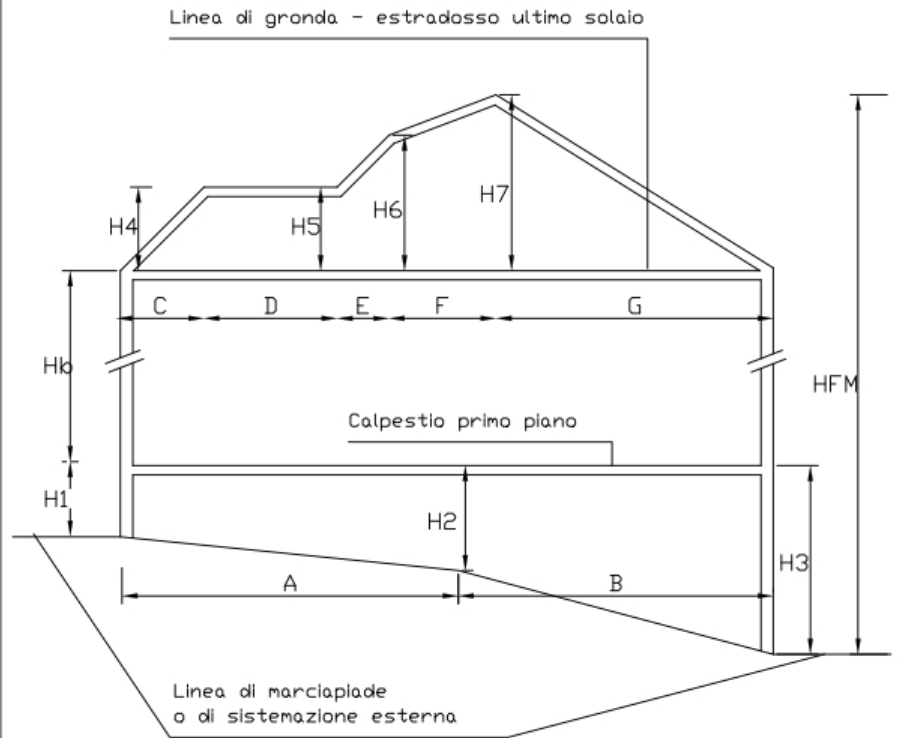


FIGURA A

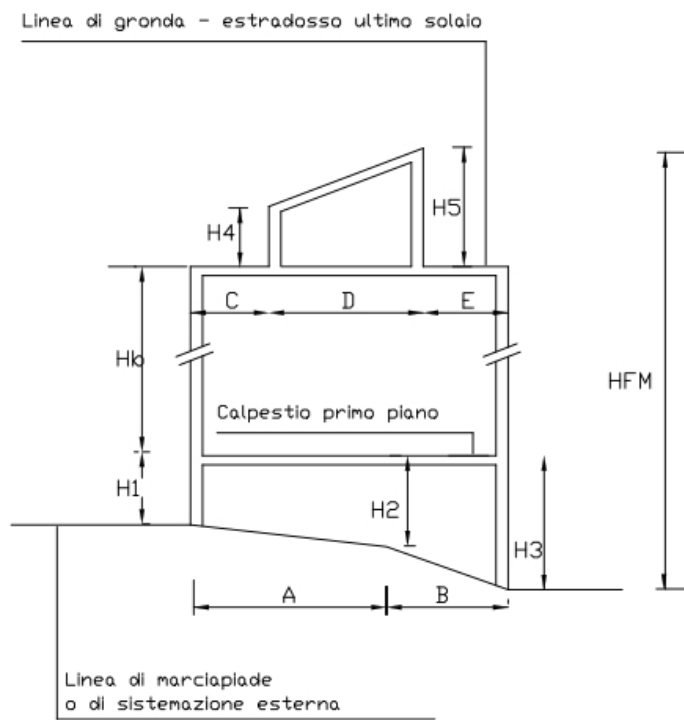


$$H_a = \frac{(H_1+H_2)/2 \times A + (H_2+H_3)/2 \times B}{A + B}$$

$$H_c = \frac{(0+H_4)/2 \times C + (H_4+H_5)/2 \times D + (H_5+H_6)/2 \times E + (H_6+H_7)/2 \times F + (H_7+0)/2 \times G}{C + D + E + F + G}$$

$$H_F = H_a + H_b + H_c$$

FIGURA B

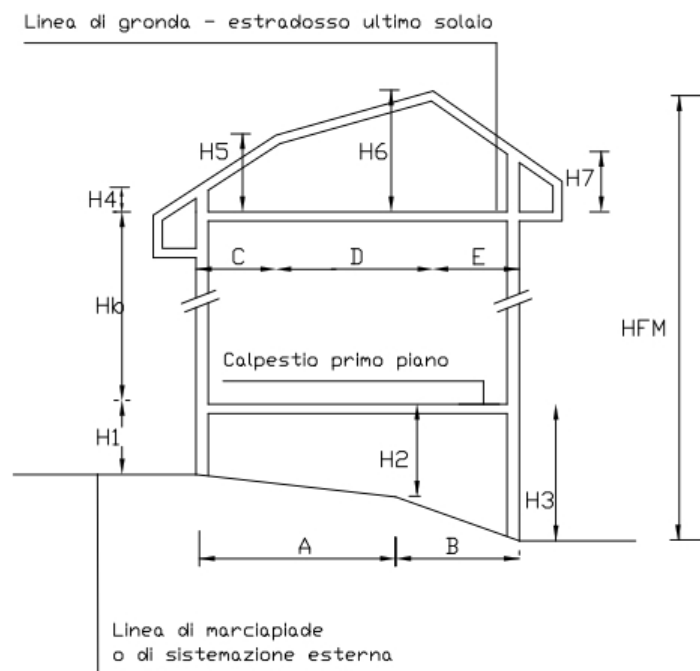


$$H_a = \frac{(H_1+H_2)/2 \times A + (H_2+H_3)/2 \times B}{A + B}$$

$$H_c = \frac{0 \times C + (H_4+H_5)/2 \times D + 0 \times E}{C + D + E}$$

$$H_f = H_a + H_b + H_c$$

FIGURA C



$$H_a = \frac{(H_1+H_2)/2 \times A + (H_2+H_3)/2 \times B}{A + B}$$

$$H_c = \frac{(H_4+H_5)/2 \times C + (H_5+H_6)/2 \times D + (H_6+H_7)/2 \times E}{C + D + E}$$

$$H_F = H_a + H_b + H_c$$

- V = Volume.

Il volume complessivo è dato dalla somma dei seguenti tre termini:

- a) per la parte di costruzione al di sotto dell'estradosso del solaio di calpestio della prima elevazione fuori terra, il volume è determinato dal prodotto tra la superficie coperta relativa e la media delle altezze "Ha" delle fronti come prima definite;
- b) per la parte di costruzione compresa tra l'estradosso del solaio di calpestio di primo piano e la linea di gronda, il volume è dato dal prodotto della superficie coperta di ogni piano per la relativa altezza di interpiano;
- c) per la parte di costruzione realizzata oltre la linea di gronda, il volume è determinato come segue:
 - 1) Se il locale sottotetto è abitabile e/o agibile, il volume è determinato come prodotto tra la relativa superficie coperta abitabile e/o agibile (ai sensi del paragrafo "b" del successivo art. n. 5) e la media ponderale delle altezze misurate tra la linea di gronda e l'estradosso del solaio di copertura. In questo caso l'inclinazione delle falde, se previste, non può superare 45°.
 - 2) Se il locale sottotetto non è abitabile né agibile, il volume non è computato. In questo caso l'inclinazione delle falde non può superare 20° e le falde **previste dalla copertura devono dipartirsi dalla linea di gronda individuata in corrispondenza delle pareti esterne ad una altezza non superiore a cm 40 dall'estradosso dell'ultimo solaio. In ogni caso l'altezza massima interna non può essere superiore a m 2,40 in corrispondenza della linea di colmo.**

- V_L = Indice di visuale libera.

Rappresenta il rapporto che deve esistere tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dalle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza H_F delle fronti stesse.

- Distanze minime tra i fabbricati e dai confini

Le distanze minime fra i fabbricati e dai confini nelle diverse zone del P.R.G. sono quelle prescritte nelle presenti norme di attuazione.

Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche sono ammesse distanze diverse da stabilirsi secondo i seguenti criteri:

a) il profilo di ogni edificio, ricavato dall'intersezione di ogni sua fronte con un piano verticale ad essa fronte ortogonale, deve essere sempre contenuto entro un angolo di visuale libera costante in modo che il rapporto fra la distanza di ogni fronte dal vertice (posto sul limite di visuale libera) e l'altezza H_F della fronte stessa sia costante ed uguale ad un valore pari a 0,5 (Schizzo A). La distanza D così determinata rispetto al limite di visuale libera non può essere inferiore a m 5,00 (Criterio di visuale libera);

b) il distacco minimo fra due fronti prospicienti di due edifici separati che sorgono sullo stesso lotto o fra due fronti prospicienti dello stesso edificio, $D = 0,5 (H_{F1} + H_{F2})$, non può essere in ogni caso inferiore a 10

metri. Per H_{F1} e H_{F2} s'intendono le altezze delle fronti di due edifici prospicienti (Schizzo B);

c) nel caso in cui i fronti formino un angolo minore di 90 gradi, le parti delle fronti delimitate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera possono avere soltanto finestre di locali di categoria S (Schizzo C);

d) il criterio di visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso corpo di fabbrica che siano privi di finestre o che abbiano solo finestre di scale;

e) il criterio di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza (Schizzo D1 e D2);

f) sono consentite soluzioni con spigoli ravvicinati come indicato nello Schizzo E. In tale caso, nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti non possono essere aperte finestre se non con il rispetto della visuale libera;

g) volumi aggettanti (bow-windows), balconi chiusi lateralmente o grigliati aggettanti dalle fronti degli edifici verso spazi pubblici o privati non devono costituire limitazioni di visuale laterale per gli edifici finitimi e contigui e perciò devono distare dal confine di una misura pari almeno al doppio dello sporto con un minimo di cm 75. I bow-windows sono soggetti al criterio della visuale libera;

h) l'aggetto dei balconi aperti, su una parete prospettante verso un confine di proprietà posto in corrispondenza del limite di visuale libera della parete, o verso la fronte di un altro edificio, anche se della stessa proprietà, non può superare 1/4 della profondità della visuale libera che compete alla parete stessa.

- RC = Rapporto di copertura (Sc/Sf)

E' il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

- Vt = Volumi tecnici

Sono i volumi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici a servizio dei fabbricati (centrale termica, centrale elettrica, centrale di condizionamento, locali autoclave ed idrici, locali per macchinari di ascensore). Qualora siano realizzati al di sopra della linea di gronda il loro volume non rientra nel calcolo del volume complessivo dell'edificio.

Il vincolo di destinazione di detti volumi tecnici dovrà risultare nella concessione edilizia. La loro destinazione non potrà in alcun modo essere variata, a meno che la volumetria relativa non rientri nel computo del volume come sopra definito.

- Volumi Tecnici non computabili

Sono, inoltre, volumi tecnici non computabili ai fini volumetrici le intercapedini (fino ad una larghezza netta di m 1.00), i locali sottotetto non abitabili né agibili, i portici e le tettoie.

- Portico

S'intende una costruzione o parte di costruzione aperta su uno o più lati in corrispondenza dei quali la copertura è sorretta da colonne o pilastri. La superficie massima consentita deve essere contenuta nella misura del 40% della superficie coperta del fabbricato.

- Spazi interni agli edifici

S'intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del proprio perimetro.

Tali spazi sono classificati nei seguenti tipi:

a) Patio.

S'intende per patio uno spazio interno circondato su uno o più lati da un portico, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

b) Ampio cortile.

S'intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00.

c) Cortile.

S'intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 10,00 e la superficie del pavimento è superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

d) Chiostrina.

S'intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima inferiore a 1/5 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza inferiore a m 3,00 e con una normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00. Nelle nuove costruzioni non sono ammesse le chiostrine.

- Distanze ed altezze

a) Distanze minime tra fabbricati.

Tranne diverse specifiche indicazioni, in tutte le zone è prescritta la distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti (o parti di pareti). In ogni caso, le distanze dai confini devono risultare pari ad almeno il 50% delle distanze fra fabbricati prescritte in ogni singola zona. La costruzione in aderenza a

fabbricati preesistenti con parete non finestrata a confine è sempre ammessa.

La misura della distanza va effettuata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli elementi che si fronteggiano. Nel caso di prospetti con allineamenti diversi o con corpi sporgenti o rientranti, la distanza di cui sopra si dovrà riferire alla sporgenza maggiore.

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono rispettare il disposto del D.P.R. 16/12/1992, n. 495 e successive modificazioni ed integrazioni. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra evidenziate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nelle zone "C" è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12,00.

b) Altezze.

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al titolo III per le diverse zone omogenee in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e alle norme di distanza. L'altezza minima interna fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in m 2,70, mentre nei corridoi, disimpegno e servizi è stabilita in m 2,40.

In deroga a quanto sopra, è consentito considerare abitabili anche locali sottotetto aventi altezza in parte inferiore ai valori sopra riportati, purché la superficie di detti locali abbia almeno per 2/3 un'altezza maggiore o uguale a m 2,70.

Art. - 6 -

Utilizzazione degli indici

Gli indici di cui ai precedenti articoli 4 e 5 sono applicati secondo le norme delle varie zone, dei vari tipi di fabbricato, nell'ambito dei differenti strumenti urbanistici attuativi o in caso di intervento diretto, ove consentito.

L'utilizzazione globale degli indici secondo il comma precedente esclude ogni richiesta successiva di costruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo trasformazioni o ricostruzioni che rientrino negli indici suddetti, nei limiti consentiti per tali lavori agli articoli corrispondenti.

Qualora sia consentita od obbligatoria la conservazione di fabbricati esistenti, essi sono sempre computati per la determinazione degli indici di cui al precedente art. 5.

Art. - 7-

Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono stabilite dall'art. 4 della legge 29 Settembre 1964 n. 847 e sono:

- a) Strade residenziali;
- b) Spazi di sosta e di parcheggio;
- c) Fognatura;
- d) Rete idrica;
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) Pubblica illuminazione;
- g) Spazi di verde attrezzato;
- h) Impianti cimiteriali (art. 26 bis L. 28.02.1990 n. 38).

A meno di diverse prescrizioni delle norme di zona, gli spazi di sosta e parcheggio devono avere le seguenti dimensioni minime:

- per aree residenziali: m² 3,00 di parcheggio per ogni abitante, pari a m² 1,00 di parcheggio ogni m³ 10,00 di volume;

- per aree industriali, artigianali, commerciali nell'ambito dei P.I.P. o simili: m² 8,00 ogni m² 100,00 di Sf;

- per aree alberghiere, direzionali e simili: m² 80,00 ogni m² 100 della sommatoria delle superfici coperte di ogni piano (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge 765/67); tale quantità per le zone A) e B) è ridotta del 50% purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici, di cui al titolo II delle presenti norme, è determinata l'esatta ubicazione e configurazione delle sedi occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria secondo l'elenco di cui al precedente comma 1.

Art. - 8-

Aree di parcheggio e autorimesse

Sono ricavate:

a) nelle zone per parcheggi pubblici indicati nelle planimetrie del P.R.G.;

b) nelle zone per la viabilità, anche se non indicate espressamente nelle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei tronchi stradali;

c) in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti norme.

I parcheggi e le autorimesse di cui ai commi a) e b) sono esclusivamente pubblici, anche se realizzati in concessione temporanea del diritto di superficie; quelli di cui al comma c) sono di uso pubblico e privato.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, ai sensi dell'art. 41 – sexies della Legge n. 1150/42 sostituito dall'art. 2 della Legge 24/3/89, n. 122, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 m² per ogni 10 m³ di costruzione. La superficie così determinata deve essere effettivamente adibita a posto macchina in misura non inferiore al 35%. Negli elaborati grafici tali posti macchina dovranno essere espressamente indicati con dimensioni minime di m 2,40 x 5,50.

Art. - 9 -

Opere di urbanizzazione secondaria urbana.

Le opere di urbanizzazione secondaria fissate con l'art. 44 della legge 22 Ottobre 1971 n. 865 sono:

- a) asili nido, scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo, nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Le opere di urbanizzazione secondaria urbana e l'acquisizione delle relative aree sono realizzate dall'Amministrazione Comunale direttamente oppure tramite convenzioni anche con privati.

Il P.R.G. individua per ogni zona della città le aree di urbanizzazione secondaria urbana, ad eccezione delle aree ricadenti nella zona classificata "C4" per le quali si demanda ai prescritti piani attuativi l'individuazione ed il dimensionamento delle opere di cui al precedente comma 1 in relazione al disposto di cui al D.M. 2/4/68.

Per le aree prossime alla localizzazione delle attrezzature di P.R.G. o per le zone in cui le suddette superfici sono inferiori alle dimensioni minime prescritte, si procederà a conguaglio degli oneri di urbanizzazione mediante monetizzazione.

Art. - 10 -

Opere di urbanizzazione secondaria territoriale.

Le opere di urbanizzazione secondaria territoriale ai sensi dell'art. 17 della L. 765/1967 sono:

- a) gli impianti per l'istruzione secondaria superiore comprese le attrezzature accessorie e scoperte;
- b) le attrezzature sanitarie e ospedaliere;
- c) le attrezzature per il tempo libero d'interesse urbano e territoriale, le attrezzature turistiche e quelle ricettive;

Le opere di urbanizzazione secondaria territoriale e l'acquisizione delle relative aree sono realizzate dall'Amministrazione Comunale, Provinciale, Regionale e Statale, in base alle rispettive competenze istituzionali o delegate, direttamente oppure tramite convenzioni, anche con privati.

Il P.R.G. fissa le dimensioni e l'ubicazione delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria.

Art.- 11 -

Interventi infrastrutturali.

Ai fini dell'applicazione delle norme del presente articolo si definisce "strada" l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali. Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- Tipo A - Autostrade;
- Tipo B - Strade extraurbane principali;
- Tipo C - Strade extraurbane secondarie;
- Tipo D - Strade urbane di scorrimento;
- Tipo E - Strade urbane di quartiere;
- Tipo F - Strade locali.

Le caratteristiche sono quelle indicate all'art. 2 del D. L. 30 Aprile 1992 n. 285 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi infrastrutturali riguardano gli impianti tecnologici e la rete viaria.

Gli interventi relativi alla rete viaria sono indicati nelle tavole del P.R.G.; i tracciati hanno valore vincolante fino alla redazione dei progetti esecutivi, mentre hanno valore di massima per l'ente pubblico incaricato della redazione del progetto esecutivo.

Le distanze da rispettarsi nelle nuove edificazioni, al di fuori ed entro il perimetro del centro abitato, sono quelle stabilite dal D.P.R. 16 Dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare le distanze da osservarsi sono le seguenti:

Fasce di rispetto fuori dei centri abitati:

- a) La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei

canali, fossi o escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a m 3,00.

- b) Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - m 60,00 per strade di tipo A;
 - m 40,00 per strade di tipo B;
 - m 30,00 per strade di tipo C;
 - m 20,00 per strade di tipo F ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art. 3, primo comma, n. 52 del Codice;
 - m 10,00 per strade vicinali di tipo F.
- c) Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - m 30,00 per strade di tipo A;
 - m 20,00 per strade di tipo B;
 - m 10,00 per strade di tipo C.
- d) Le distanze dal confine stradale fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - m 5,00 per strade di tipo A e B;
 - m 3,00 per strade di tipo C e F.
- e) Per le strade di tipo F, nel caso di cui al precedente punto c), non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.
- f) La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e, comunque, non inferiore a m 6,00.
- g) La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare, lateralmente alle strade, siepi vive anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1,00 m sul terreno, non può essere inferiore ad 1,00 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1,00 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da

paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

- h) La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare, lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1,00 m sul terreno, non può essere inferiore a m 3,00. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1,00 m sul terreno costituite come previsto al precedente comma e per quelle di altezza inferiore ad 1,00 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.
- i) Le prescrizioni contenute al punto a) ed al punto h) non si applicano alle opere e colture preesistenti.
- l) La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:
 - nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a m 250 si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n. 495 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a m 250, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'art. 26 del citato D.P.R. n. 495 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Fasce di rispetto all'interno dei centri abitati

- a) Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - m 30,00 per strade di tipo A;
 - m 20,00 per strade di tipo D.
- b) Per le strade di tipo E e F, nei casi di cui al precedente punto a), non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione.
- c) Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - m 3,00 per strade di tipo A;
 - m 2,00 per strade di tipo D.
- d) Per le altre strade, nei casi di cui alla lettera precedente, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione;
- e) Per le zone C si applica il disposto di cui all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. - 12 -

Interventi edilizi.

Gli interventi edilizi possono interessare:

- i fabbricati esistenti;
- i fabbricati di nuova costruzione;
- le aree su cui non insistono fabbricati o esterne ai fabbricati.

Gli interventi edilizi per i fabbricati esistenti possono classificarsi in:

- interventi di ordinaria manutenzione;
- interventi di straordinaria manutenzione;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia;
- interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico;
- sopraelevazioni;
- interventi di demolizione e ricostruzione.

Per ogni zona del territorio gli articoli del titolo III delle presenti norme specificano quali dei suddetti interventi sono ammessi e se possono comportare anche cambiamenti di destinazione d'uso. Questi interventi sono dettagliatamente normati dal R.E.

Art. - 13 -

Destinazione d'uso.

Il P.R.G. stabilisce per ogni zona destinazioni d'uso preferenziali, ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per destinazioni attuali in contrasto con il P.R.G.

Le destinazioni d'uso sono fondamentalmente le seguenti:

- a) Abitazioni e residenze in genere, anche collettive;
- b) Uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, di grandi società, banche e simili;
- c) Uffici privati e studi professionali;
- d) Attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche e di viaggio, di disbrigo pratiche, ecc.);
- e) Esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come alimentari e vari, tabacchi, farmacie, rivendite di giornali, ecc.);
- f) Botteghe per attività artigianali di servizio non moleste né nocive (come sartorie, parrucchiere e sale da barba e di acconciatura, panifici, pasticcerie, elettrauto, meccanici, ecc.);
- g) Impianti (stabilimenti ed opifici) artigianali ed industriali di produzione;
- h) Depositi e magazzini non di vendita, autorimesse private e pubbliche ubicate nei locali a piano terra o sotterranei;
- i) Esercizi commerciali all'ingrosso;
- l) Centri commerciali, locali di esposizione, grandi esercizi di vendita;
- m) Alberghi, pensioni, case per ferie, ecc., per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative d'esercizio secondo le leggi in materia;
- n) Pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, ecc.);
- o) Servizi ed attrezzature sociali, socio-assistenziali e modeste attrezzature sanitarie (ambulatori, laboratori d'analisi e studi medici);
- p) Attrezzature ricreative (cinema, teatri, sale polivalenti, mostre, ecc.);

- q) Sedi di associazioni ricreative, politiche, culturali, di categoria, sportive, previdenziali ed assistenziali;
- r) Depositi a cielo aperto, capannoni e tettoie;
- s) Locali per lo sport e il tempo libero (palestre, sale da gioco, sale da ballo).

Art. - 14 -

Variazioni delle destinazioni d'uso degli immobili.

La variazione delle destinazioni d'uso degli immobili deve essere compatibile con il carattere delle zone territoriali omogenee in cui ricade l'immobile medesimo. Nella zona omogenea A le destinazioni d'uso compatibili in linea di massima con l'impianto urbano e le strutture edilizie sono quelle di cui alle lettere a, b, c, d, e, f, h, i, l, m, n, o, p, q, s.

Nelle zone omogenee "A", "B" e "C" è assolutamente vietato l'esercizio delle attività di cui alle lett. g e r.

Nelle zone omogenee "E", oltre agli interventi di cui **al successivo art. 45**, possono essere consentite, previo parere favorevole della C.E.C., nell'ambito dei fabbricati destinati ad abitazione, le variazioni di destinazioni d'uso per attività inerenti a piccoli esercizi pubblici quali: bar, trattorie, generi alimentari in quanto compatibili.

E' vietata la variazione di destinazione d'uso degli immobili dall'uso industriale ed artigianale in quella residenziale nella zona omogenea "D" di cui al successivo art. **39**.

Qualunque cambiamento delle destinazioni d'uso degli immobili, ove consentito, è autorizzato dal Dirigente, previo parere dell'Ufficio Urbanistica Comunale e dell'Ufficio Sanitario e previo congruaggio del contributo di concessione se dovuto. In tutti i casi di inosservanza delle suddette disposizioni, si applicano le sanzioni previste dalla normativa vigente.

TITOLO II
ATTUAZIONE DEL P.R.G.
CAPO I
STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. - 15 -

Strumenti di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua attraverso i seguenti strumenti:

- a) Piani Regolatori Particolareggiati (P.R.P.), ai sensi della L. 1150/1942 modificata ed integrata dalla L. 765/1967 e successive disposizioni nazionali e regionali;
- b) Piani Convenzionati di Lottizzazione (P.di L.), ai sensi della L. 1150/1942 modificata ed integrata dalla L. 765/67 e successive disposizioni;
- c) Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), ai sensi della legge 167/1962 e successive disposizioni e programmi costruttivi;
- d) Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.), ai sensi della L. 865/1971 e successive disposizioni;
- e) Piani Particolareggiati di Recupero (P.P.R.) ai sensi della L. 457/78 e successive disposizioni;
- f) Piani Territoriali Paesistici ai sensi della legge n. 1497 del 1939;
- g) Progetti comunali esecutivi;
- h) Intervento edilizio diretto mediante Concessione Edilizia (C.E.), ove consentito.

Art. - 16 -

Piani Regolatori Particolareggiati (P.R.P.) e Piani di Lottizzazione (P.di L.).

I Piani Regolatori Particolareggiati e i Piani di Lottizzazione Convenzionata sono approvati con delibera di Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, a meno dei casi prescritti dalla L.R. 71/1978 per i quali l'approvazione resta di competenza regionale.

I Piani Regolatori Particolareggiati e i Piani di Lottizzazione Convenzionata devono indicare:

- a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con l'indicazione dei principali dati altimetrici, nonché degli allineamenti;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio;
- c) la progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;

- d) gli spazi per le infrastrutture di interesse pubblico (solo per i P.R.P.);
- e) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauri o a bonifica edilizia;
- f) la suddivisione delle aree in isolati, in lotti edificatori o in comparti e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti;
- g) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare (solo per i Piani Particolareggiati);
- h) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;
- i) la previsione di massima della spesa necessaria per l'attuazione del piano (solo per i Piani Particolareggiati).

Art. - 17 -

Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.).

Sono piani attuativi riguardanti in tutto o in parte aree individuate dal P.R.G. destinate ad insediamenti produttivi di qualsiasi tipo. Il Comune, previa autorizzazione regionale, ai sensi della Legge 865/71 art. 27, può dotarsi di P.I.P. con efficacia di Piano Particolareggiato; la validità del Piano è di dieci anni dalla data di approvazione.

Ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 71/78, in presenza di richieste degli operatori economici, è d'obbligo, previa autorizzazione regionale, l'adozione del P.I.P., individuando le aree da utilizzare nell'ambito delle zone industriali, artigianali e commerciali previste nello strumento urbanistico. Il fabbisogno minimo da soddisfare è quello relativo ad un triennio. Per l'approvazione dei P.I.P. si applicano le procedure previste per i Piani Particolareggiati di cui all'art. 12 della Legge Regionale 71/78.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione di ogni opera compresa nel P.I.P., questo dovrà contenere, oltre a quanto previsto per i P.R.P., i seguenti elementi:

- a) le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- b) lo schema della convenzione tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;
- c) le aree da cedere in proprietà;
- d) i tempi di attuazione all'interno del periodo di validità del P.I.P., in relazione con i Programmi Pluriennali d'Attuazione;
- e) le opere antinquinamento e le relative procedure di gestione ai sensi della vigente legislazione e relativi criteri di applicazione.

Art. - 18 -

Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare

Il P.E.E.P. è formato dal Comune ed approvato con delibera del Consiglio Comunale scegliendo fra le aree residenziali di P.R.G. quelle da

destinare a Piani di Zona. I Piani di Zona sono approvati dal Consiglio Comunale ed hanno gli stessi contenuti del P.R.P.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione di ogni opera compresa nel Piano di Zona, il P.E.E.P. dovrà indicare:

- a) le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- b) lo schema della convenzione tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;
- c) le aree da cedere in proprietà a cooperative edilizie ed a singoli.

Art. - 19 -

Programmi costruttivi

Gli interventi di edilizia residenziale pubblica, agevolata, convenzionata e sovvenzionata, da realizzare con finanziamenti e contributi statali o regionali, in assenza o in caso di esaurimento delle aree del Piano di Zona, devono essere realizzati a mezzo di programmi costruttivi di cui all'art. 16 della Legge Regionale 27 dicembre 1978, n. 71. La localizzazione delle aree deve avvenire nell'ambito delle zone residenziali di espansione dello strumento urbanistico generale. Nel programma costruttivo deve essere riservata un'aliquota di area per conseguire le finalità indicate dal primo comma dell'art. 17 della Legge Regionale 27 dicembre 1978 n. 71. Nessuna variante al P.R.G. può essere operata a mezzo di programma costruttivo.

Art. - 20 -

Piani di Lottizzazione Convenzionati.

Nelle zone in cui il P.R.G. prevede l'intervento preventivo e che non sono sottoposte ai piani di iniziativa comunale, la proprietà elabora piani di lottizzazione convenzionati (P.di L.) per una superficie non inferiore all'unità minima insediata, intendendosi per unità minima insediata quella superficie circoscritta da strade e/o attrezzature pubbliche esistenti o di piano, e/o da limiti di zone territoriali omogenee diverse. Esclusivamente per le zone "C4", il piano di lottizzazione può essere redatto per una superficie non inferiore a 12.000 m², anche se la stessa non costituisce unità minima insediata ai sensi del precedente comma.

Dalla superficie dell'unità minima insediata va detratta l'area asservita a fabbricati realizzati con volumetria superiore a quella consentita dall'indice di fabbricabilità fondiario previsto per la sottozona.

Art. - 21 -

Mapa di attuazione del P.R.G.

Presso l'Ufficio Urbanistica Comunale è conservata una copia del P.R.G. vigente e delle relative mappe catastali, firmata dal Sindaco, che è aggiornata a cura di detto Ufficio sulla base delle costruzioni realizzate e dei mutamenti per i quali è stata rilasciata concessione o approvati strumenti attuativi.

TITOLO III
NORME PER ZONE

CAPO I
GENERALITÀ

Art. - 22 -

Divisione in zone del territorio comunale.

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968, in applicazione dell'art. 17 della L.R. 37/1985 e della L. 765/1967, nelle seguenti zone:

- **ZONE A**, comprendenti le parti del territorio interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali, aventi caratteristiche specifiche, d'insieme o d'impianto, d'interesse storico o naturale; sono descritte negli articoli del CAPO II del presente titolo III;
- **ZONE B**, comprendenti le parti del territorio comunale edificate, con esclusione di quelle rientranti nelle precedenti zone A e delle case o fabbricati sparsi; sono descritte negli articoli del CAPO III del presente titolo III;
- **ZONE C**, comprendenti le parti del territorio comunale in cui il P.R.G. prevede nuovi insediamenti residenziali; sono descritte negli articoli del CAPO IV del presente titolo III;
- **ZONE D**, comprendenti le parti del territorio comunale interessate da insediamenti produttivi industriali, artigianali e commerciali esistenti o previsti dal P.R.G.; sono descritti negli articoli del CAPO V del presente titolo III;
- **ZONE E**, comprendenti le parti del territorio comunale interessate dalla produzione agricola; sono descritte negli articoli del CAPO VI del presente titolo III;
- **ZONE F**, comprendenti le parti del territorio comunale destinate ad uso pubblico, siano esse attrezzate o no. Esse sono descritte negli articoli del CAPO VII del presente titolo III.

Art. - 23 -

Prescrizioni generali per l'edificazione

a) Prescrizioni generali

L'attuazione delle previsioni di piano, prima della progettazione esecutiva delle singole opere per cui valgono le norme di piano, è subordinata alle procedure di cui al punto H del decreto ministeriale 11 marzo 1988 procedendo, prima della progettazione esecutiva, alla verifica geologica e geotecnica del progetto attraverso le opportune e necessarie indagini geognostiche volte a documentare la fattibilità opere-terreno, individuando i limiti imposti al progetto dalle caratteristiche del sottosuolo.

Trattandosi di zona sismica si dovranno, inoltre, documentare i criteri di rispetto dei vincoli di natura sismica.

L'attivazione delle procedure di progettazione è, pertanto, subordinata alla preliminare approvazione da parte del competente Ufficio del Genio Civile del predetto studio geologico e geotecnico, ai sensi del punto H del decreto ministeriale 11 marzo 1988.

Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi, compresi i piani di lottizzazione, dovrà essere predisposta l'esecuzione di apposito studio geologico-tecnico, redatto ai sensi della circolare n. 2222 del 31 gennaio 1995 secondo le indicazioni del punto 5.2, integrando, per ciascun piano progettato, gli elaborati di dettaglio a scala 1:2000 riportati nell'allegato A della stessa circolare.

In particolare, in detti nuovi studi, attenta cura dovrà essere posta alla valutazione delle condizioni di pericolosità sismica dei siti interessati alla pianificazione e, più in generale, della pericolosità geologica legata alla stabilità dei pendii sia in condizioni statiche sia in condizioni dinamiche.

b) Prescrizioni per piani esecutivi

L'edificazione dei settori ricadenti in pendio dovrà essere subordinata alla valutazione delle condizioni di stabilità delle relative aree, per cui dovranno essere eseguite le opportune verifiche, sia in condizioni naturali sia in rapporto alle previsioni di piano, tenendo conto anche delle componenti geodinamiche così come richiesto dal punto H del decreto ministeriale 11 marzo 1988.

Tali valutazioni e/o verifiche dovranno essere, comunque, sottoposte all'approvazione dell'Ufficio del Genio Civile competente.

L'attuazione delle prescrizioni esecutive sarà, quindi, subordinata all'approvazione degli studi particolareggiati di verifica geotecnica delle relative aree da parte dell'Ufficio del Genio Civile, da richiedersi da parte dell'amministrazione comunale ai sensi del punto H del decreto ministeriale 11 marzo 1988.

CAPO II

CENTRO STORICO E ZONA "A" DA ASSOGGETTARE A RECUPERO

Art. - 24 -

Perimetrazione

La zona classificata "A" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 1444/68 è così costituita: "nucleo centrale urbano interessato da edifici di particolare interesse storico-artistico ed architettonico, con una morfologia urbana che rispecchia l'originario impianto, e/o da edifici di modesto valore architettonico in stato di degrado o alterati da successive trasformazioni".

Art. - 25 -

Piani Attuativi di Recupero

Tipologia degli interventi:

Gli interventi in questa zona avvengono tramite Piani Attuativi di Recupero.

I Piani Attuativi di Recupero potranno prevedere gli interventi di cui all'art. 20 della L.R. n. 71/78, compresa la ristrutturazione urbanistica; da quest'ultimo intervento sono esclusi gli edifici monumentali, di pregio storico-ambientale e di interesse ambientale con modifiche e interventi recenti, che devono essere mantenuti.

In zona "A", qualora gli interventi previsti comprendano la demolizione e ricostruzione, gli edifici non potranno superare la densità edilizia fondiaria preesistente e l'altezza massima degli edifici prospicienti la stessa strada. Per le aree rese libere a seguito di demolizione degli edifici preesistenti si dovrà redigere apposito verbale di consistenza sulla base del quale si determinerà la concorrenza delle stesse alla volumetria realizzabile. Nella redazione dei Piani si dovrà inoltre assicurare, nella previsione degli interventi, la riconoscibilità del tessuto edilizio urbano originario.

Gli interventi previsti dal precedente comma possono essere realizzati:

- 1) dal Comune, ove il Consiglio Comunale deliberi in tal senso;
- 2) da consorzi di proprietari interessati, costituiti ai sensi dell'art. 23 della legge 17.08.1942, n. 1150, e ai sensi dell'art. 11 della L.R. 71/78;
- 3) dai singoli proprietari.

Il Comune potrà, in particolare, avvalersi della facoltà prevista al precedente comma, quando l'intervento richieda il diradamento o l'eliminazione di corpi aggiunti alle strutture originarie, nel caso in cui i proprietari non intendano o non siano nelle condizioni di provvedere, quando il comparto o l'edificio risultino particolarmente degradati.

Piani di Recupero di Iniziativa Privata

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 86/81, i proprietari di aree e di edifici compresi nelle zone di recupero e non assoggettati a Piani di Recupero di

iniziativa pubblica, possono presentare al Comune proposta di Piano di Recupero, sulla base degli stessi parametri di riferimento per i Piani di Recupero di iniziativa pubblica.

I Piani di cui al presente comma dovranno essere estesi ad almeno un isolato, secondo la definizione dell'art. 10 della L.R. 71/78, anche se l'attuazione può essere parziale.

Art. - 26 -

Categorie patrimonio edilizio esistente

Il patrimonio edilizio esistente nelle zone "A" è individuato negli strumenti attuativi nelle seguenti categorie:

Zona "A1"

- edifici monumentali.

Zona "A2"

- edifici di interesse storico ambientale;
- edifici di interesse ambientale con modifiche ed interventi recenti;
- edifici fatiscenti;
- edifici di recente costruzione;
- edifici ricadenti su cortili e percorsi da salvaguardare;
- aree libere e di risulta da demolizioni;

All'interno della Zona "A" sono state perimetrare due superfici che interessano, rispettivamente, le quattro aree del Centro Storico già incluse nel perimetro di zona franosa di cui al R.D. n. 846 del 25.04.1929 ed al D.M. LL.PP. 20.10.1955 per le quali è stato adottato, con deliberazione n. 140 del 14/10/1997, ed approvato con D.A. n. 121/DRU del 8/6/2000 il relativo Piano Particolareggiato di Recupero, e le rimanenti aree della zona "A" comprendenti i quartieri

"Forca" – "Rosario" e "Santa Lucia" che costituiscono oggetto di apposito Piano Particolareggiato, già adottato con Del. C.C. n. 21 del 23/3/2001.

Ai fini di una migliore regolamentazione dell'edificazione all'interno dei citati perimetri si applicano le Norme Tecniche di Attuazione allegate al piano particolareggiato di Recupero della Zona A per le parti non interessate da fenomeni di instabilità, adottato in via definitiva dal Consiglio Comunale con Delibera n° 98 del 08/11/2001 e divenuto efficace per decorrenza dei termini.

CAPO III

ZONE B

Art. - 27-

Classificazione

Le aree classificate "B" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68, sono le zone residenziali esistenti o in via di completamento che non presentano valori storico – ambientali da salvaguardare. In queste zone sono consentite tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza ed escluse quelle rumorose, nocive o inquinanti. In queste zone il P.R.G. si attua per interventi diretti mediante singole concessioni, oltre che mediante strumenti urbanistici attuativi. Con eventuale programma di attuazione potranno essere formati in questa zona Comparti da sottoporre a piani attuativi.

Le zone B sono suddivise nelle elencate sottozone:

- B1: Aree adiacenti il Centro Storico destinate ad edilizia economica e popolare;
- B2: Aree adiacenti il Centro Storico di recente edificazione e di completamento;
- B3: Aree parzialmente edificate in zona semiperiferica;
- B4: Aree parzialmente edificate in zona periferica.

Art. - 28 -

Zona "B1"

Abitato esistente adiacente il centro storico.

La zona B1 comprende aree, nella quasi totalità edificate e urbanizzate, per edilizia di tipo economico e popolare di cui alla legge n. 865/71 e successive modificazioni, nonché alle leggi regionali n. 79 del 20.12.75 e n. 95 del 5.12.77. Gli interventi possono essere realizzati sia da Enti pubblici che da privati che godono dei benefici previsti dalle suddette leggi.

Sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a m^2 1.000. In questi casi, le suddette opere vengono autorizzate e/o concesse senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione e la densità edilizia fondiaria massima non può superare m^3/m^2 5,00.

Per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a m^2 120, la densità edilizia fondiaria massima è di m^3/m^2 9,00 e l'altezza massima di m 11,00 alla linea di gronda.

Per lotti di terreno aventi una superficie superiore a m^2 120 e non superiore a m^2 200, il volume massimo consentito è di m^3 1000 e l'altezza massima di m 11,00 alla linea di gronda.

In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2 dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Nelle aree non urbanizzate l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione degli strumenti attuativi redatti nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi sotto indicati:

- densità edilizia fondiaria: m^3/m^2 3,30 di cui al massimo m^3/m^2 2,75 destinati alla residenza;
- distanza minima fra fabbricati: secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 10,00;
- distanza minima dai confini: secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 5,00;
- le costruzioni possono essere realizzate senza alcun arretramento dal confine stradale;
- altezza massima ammissibile H_{MAX} m 23,00;
- rapporto di copertura: 3,5/10 dell'area del lotto edificabile;
- le costruzioni devono essere del tipo isolato con lunghezza massima del corpo di fabbrica non maggiore di m 30,00.
- numero dei piani consentiti: sei piani fuori terra fino alla linea di gronda oltre eventuali piani mansarda o arretrati e seminterrati o interrati.

E' consentito coprire 1/10 dell'area del lotto edificabile con costruzioni accessorie, destinate esclusivamente a posto macchina al servizio delle abitazioni da realizzare, disposte in batteria a condizione che dette costruzioni non siano ubicate in prospicienza delle strade pubbliche e non superino i m 3,00 al colmo della copertura e i m 2,40 di altezza netta interna.

Tali costruzioni devono essere decorose sia dal punto di vista architettonico sia per la qualità dei materiali.

Esse sono consentite in deroga agli indici e parametri fissati per la zona e possono sorgere sul confine del lotto a distanza di almeno m 6,00 dall'erigendo fabbricato.

E' in ogni caso applicabile l'art. 9 della legge 24.3.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore della medesima legge.

Qualora esistano le opere di urbanizzazione primaria, poiché risultano previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria, si può procedere al rilascio di singole concessioni edilizie, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti.

“EDILIZIA ESISTENTE”

- a) Nell'ambito del patrimonio edilizio esistente regolarmente assentito i volumi degli ampliamenti edilizi e sopraelevazioni sono soggetti al rispetto dei parametri previsti per le nuove edificazioni facendo salve

le norme agevolative se e in quanto applicabili. Sono consentite le sopraelevazioni nell'ambito della sagoma esistente purché vengano rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi.

- b) La distanza tra un fabbricato preesistente ed il nuovo fabbricato da realizzare dovrà essere non inferiore a m 10,00. In tale ipotesi, il fabbricato dovrà comunque rispettare la distanza dal confine del lotto di proprietà secondo il criterio di visuale libera di cui all'art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 5,00.

Art. - 29 -

Zona "B2"

Abitato di recente edificazione e di completamento

La zona B2 comprende le aree di recente edificazione e parzialmente edificate.

Sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a m² 1.000. In questi casi, le suddette opere, vengono autorizzate e/o concesse senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione e la densità edilizia fondiaria massima è pari a m³/m² 5,00.

Per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a m². 120, la densità edilizia fondiaria massima è di m³/m² 9,00 e l'altezza massima di m 11,00 alla linea di gronda.

Per lotti di terreno aventi una superficie superiore a m² 120 e non superiore a m² 200, il volume massimo consentito è di m³ 1000 e l'altezza massima di m 11,00 alla linea di gronda.

In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2 dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Nelle aree non urbanizzate l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione degli strumenti attuativi redatti nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi sotto indicati:

- densità edilizia fondiaria: m³/m² 5,00;
- distanza minima fra fabbricati: secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 e in ogni caso non inferiore a m 10,00;
- le costruzioni possono essere realizzate a confine del lotto oppure a una distanza minima dai confini secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 5,00;
- le costruzioni possono essere realizzate senza alcun arretramento dal confine stradale;
- altezza massima assoluta consentita: H_{MAX} m 20,00;

- rapporto di copertura: 4/10 dell'area del lotto edificabile;
- le costruzioni possono essere del tipo isolato o realizzate in aderenza;
- numero dei piani consentiti: 5 piani fuori terra fino alla linea di gronda oltre eventuali piani mansarda o arretrati e seminterrati o interrati.

E' consentito coprire 1/10 dell'area del lotto edificabile con costruzioni accessorie, destinate esclusivamente a posto macchina al servizio delle abitazioni da realizzare, disposte in batteria a condizione che dette costruzioni non siano ubicate in prospicienza delle strade pubbliche e non superino i m 3,00 al colmo della copertura e i m 2,40 di altezza netta interna.

Tali costruzioni devono essere decorose sia dal punto di vista architettonico sia per la qualità dei materiali.

Esse sono consentite in deroga agli indici e parametri fissati per la zona e possono sorgere sul confine del lotto a distanza di almeno m 6,00 dell'erigendo fabbricato.

E' in ogni caso applicabile l'art. 9 della legge 24.3.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore della medesima legge.

Qualora esistano le opere di urbanizzazione primaria, poiché risultano previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria, si può procedere al rilascio di singole concessioni edilizie, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti.

“EDILIZIA ESISTENTE”

- Nell'ambito del patrimonio edilizio esistente regolarmente assentito i volumi degli ampliamenti edilizi e sopraelevazioni sono soggetti al rispetto dei parametri previsti per le nuove edificazioni facendo salve le norme agevolative se e in quanto applicabili. Sono consentite le sopraelevazioni nell'ambito della sagoma esistente purché vengano rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi.
- La distanza tra un fabbricato preesistente ed il nuovo fabbricato da realizzare dovrà essere non inferiore a m 10,00. In tale ipotesi, il fabbricato dovrà comunque rispettare la distanza dal confine del lotto di proprietà secondo il criterio di visuale libera di cui all'art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 5,00.

Art. - 30 -

Zona “B3”

Edilizia privata in zona semiperiferica.

La zona B3 comprende aree parzialmente edificate ed urbanizzate di tipo semintensivo.

Sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una

superficie non superiore a m^2 1.000. In questi casi, le suddette opere, vengono autorizzate e/o concesse senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione e la densità edilizia fondiaria massima è pari a m^3/m^2 5,00.

Per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a m^2 120, la densità edilizia fondiaria massima è di m^3/m^2 9,00 e l'altezza massima di m 11,00 alla linea di gronda.

Per lotti di terreno aventi una superficie superiore a m^2 120 e non superiore a m^2 200, il volume massimo consentito è di m^3 1000 e l'altezza massima di m 11,00 alla linea di gronda.

In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2 dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Fatta salva l'ipotesi di lotti di modesta dimensione in ambiti urbanistici già dotati di adeguate opere di urbanizzazione, per i quali può procedersi al rilascio di singole concessioni, nelle aree non urbanizzate l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione degli strumenti attuativi redatti nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi sotto indicati:

- densità edilizia fondiaria: m^3/m^2 2,70;
- distanza minima fra fabbricati: secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 e in ogni caso non inferiore a m 10,00;
- le costruzioni possono essere realizzate a confine del lotto oppure ad una distanza minima dai confini secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. ed in ogni caso non inferiore a m 5,00;
- le costruzioni possono essere realizzate senza alcun arretramento dal confine stradale;
- altezza massima consentita H_{MAX} m 14,00;
- rapporto di copertura 4/10 dell'area del lotto edificabile;
- le costruzioni possono essere del tipo isolato o realizzate in aderenza;
- numero dei piani consentiti: 3 piani fuori terra fino alla linea di gronda oltre eventuali piani mansarda o arretrati e seminterrati o interrati.

E' consentito coprire 1/10 dell'area del lotto edificabile con costruzioni accessorie, destinate esclusivamente a posto macchina al servizio delle abitazioni da realizzare, disposte in batteria a condizione che dette costruzioni non siano ubicate in prospicienza delle strade pubbliche e non superino i m 3,00 al colmo della copertura e i m 2,40 di altezza netta interna.

Tali costruzioni devono essere decorose sia dal punto di vista architettonico sia per la qualità dei materiali.

Esse sono consentite in deroga agli indici e parametri fissati per la zona e possono sorgere sul confine del lotto a distanza di almeno m 6,00 dell'erigendo fabbricato.

E' in ogni caso applicabile l'art. 9 della legge 24.3.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore della medesima legge.

Qualora esistano le opere di urbanizzazione primaria, poiché risultano previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria, si può procedere al rilascio di singole concessioni edilizie, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti.

“EDILIZIA ESISTENTE”

- a) Nell’ambito del patrimonio edilizio esistente regolarmente assentito i volumi degli ampliamenti edilizi e sopraelevazioni sono soggetti al rispetto dei parametri previsti per le nuove edificazioni facendo salve le norme agevolative se e in quanto applicabili. Sono consentite le sopraelevazioni nell’ambito della sagoma esistente purché vengano rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi.
- b) La distanza tra un fabbricato preesistente ed il nuovo fabbricato da realizzare dovrà essere non inferiore a m 10,00. In tale ipotesi, il fabbricato dovrà comunque rispettare la distanza dal confine del lotto di proprietà secondo il criterio di visuale libera di cui all’art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 5,00.

Art. - 31 -

Zona "B4"

Edilizia privata in zona periferica.

La zona B4 comprende aree parzialmente edificate ed urbanizzate di tipo estensivo.

Sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a metri quadrati mille. In questi casi, le suddette opere, vengono autorizzate e/o concesse senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione ed in questi casi la densità edilizia fondiaria massima è pari a m^3/m^2 5,00.

Per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a m^2 120, la densità edilizia fondiaria massima è di m^3/m^2 9.00 e l'altezza massima di ml. 11,00 alla linea di gronda.

Per lotti di terreno aventi una superficie superiore a m^2 120 e non superiore a m^2 200, il volume massimo consentito è di m^3 1000 e l'altezza massima di m 11,00 alla linea di gronda.

In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2 dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Fatta salva l'ipotesi di lotti di modesta dimensione in ambiti urbanistici già dotati di adeguate opere di urbanizzazione, per i quali può procedersi al rilascio di singole concessioni, nelle aree non urbanizzate l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione degli strumenti attuativi redatti nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi sotto indicati:

- densità edilizia fondiaria: m^3/m^2 2,00;
- distanza minima fra fabbricati: secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 10,00;
- le costruzioni possono essere realizzate a confine del lotto oppure ad una distanza minima dai confini secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 5.00;
- le costruzioni possono essere realizzate senza alcun arretramento dal confine stradale;
- altezza massima consentita H_{MAX} m 14,00;
- rapporto di copertura 3,5/10 dell'area del lotto edificabile;
- le costruzioni possono essere del tipo isolato o realizzate in aderenza:
- numero dei piani consentiti: 3 piani fuori terra fino alla linea di gronda oltre eventuali piani mansarda o arretrati e seminterrati o interrati.

E' consentito coprire 1/10 dell'area del lotto edificabile con costruzioni accessorie, destinate esclusivamente a posto macchina al servizio delle abitazioni da realizzare, disposte in batteria a condizione che dette costruzioni non siano ubicate in prospicenza delle strade pubbliche e non superino i m 3,00 al colmo della copertura e i m 2,40 di altezza netta interna.

Tali costruzioni devono essere decorose sia dal punto di vista architettonico sia per la qualità dei materiali.

Esse sono consentite in deroga agli indici e parametri fissati per la zona e possono sorgere sul confine del lotto a distanza di almeno m 6,00 dell'erigendo fabbricato.

E' in ogni caso applicabile l'art. 9 della legge 24.3.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore della medesima legge.

Qualora esistano le opere di urbanizzazione primaria, poiché risultano previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria, si può procedere al rilascio di singole concessioni edilizie, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti.

“EDILIZIA ESISTENTE”

- a) Nell'ambito del patrimonio edilizio esistente regolarmente assentito i volumi degli ampliamenti edilizi e sopraelevazioni sono soggetti al rispetto dei parametri previsti per le nuove edificazioni facendo salve le norme agevolative se e in quanto applicabili. Sono consentite le sopraelevazioni nell'ambito della sagoma esistente purché vengano rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi.

- b) La distanza tra un fabbricato preesistente ed il nuovo fabbricato da realizzare dovrà essere non inferiore a m 10,00. In tale ipotesi, il fabbricato dovrà comunque rispettare la distanza dal confine del lotto di proprietà secondo il criterio di visuale libera di cui all'art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 5,00.

CAPO IV

ZONA C

Art. - 32 -

Generalità e definizione della zona "C"

Le zone classificate "C", ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68 comprendono le aree del territorio comunale su cui è prevista la costruzione di nuovi complessi residenziali.

In alcune sottozone sono previste pure edificazioni per attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali ed artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazione, ai sensi del D.P.R. n°440 del 7.12.2000, che modifica il D.P.R. n°447/98, recepito dalla L.R. 15.05.2000 all'art. 37.

Qualora nelle singole sottozone non sia espressamente previsto il lotto minimo, l'edificazione per complessi residenziali avverrà per unità minima insediata, come definita al precedente art. 20, a mezzo degli strumenti di attuazione.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singola concessione, interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione con un indice di fabbricabilità fondiario complessivo, computato sulla sola area di proprietà e tenendo conto dell'esistente, non superiore all'indice di fabbricabilità fondiario previsto per le residenze nelle varie sottozone.

Le zone C sono suddivise nelle seguenti sottozone:

a) la zona C1: riguarda le aree di espansione adiacenti il centro urbano che formeranno oggetto di piani attuativi per l'edilizia pubblica e privata ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

b) la zona C2: riguarda le aree di espansione adiacenti il centro urbano, in parte edificate, per le quali è prevista edilizia residenziale privata;

c) la zona C3: riguarda le aree di espansione urbana, in parte edificate, per le quali è prevista edilizia privata a villini;

d) la zona C4: riguarda le aree a vocazione stagionale, in parte già edificate.

e) la zona C5: riguarda le aree di espansione urbana, in parte edificate, per le quali è prevista edilizia privata a villini e/o ad attività di produzione di beni e servizi.

f) la zona C6: riguarda le aree a vocazione stagionale, in parte già edificate, nelle quali sono possibili edificazioni per attività di produzione di beni e servizi.

In queste zone sono consentite tutte le destinazioni compatibili con la residenza, mentre nelle zone C5 e C6 sono consentite anche le strutture per la produzione di beni e servizi. Sono escluse le destinazioni d'uso rumorose, nocive o inquinanti.

Il Piano ha individuato le aree necessarie per il soddisfacimento degli standards urbanistici minimi previsti dal D.M. n. 1444 relativamente agli abitanti previsti per le zone C1 - C2 - C3 e C5.

Per le zone "C4" e "C6", nei casi di utilizzazione per la realizzazione di edilizia residenziale, i piani di lottizzazione dovranno prevedere il reperimento delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e cioè:

- a) m² 2,50 per abitante da insediare, per spazi di sosta o parcheggio;
- b) m² 4,50 per abitante da insediare, da destinare a verde attrezzato;
- c) spazi destinati alle sedi viarie.

Tali aree verranno detratte dalla superficie complessiva per ricavare la superficie fondiaria e cedute gratuitamente al Comune.

Per le zone "C5" e "C6", nei casi di utilizzo per la realizzazione di edilizia per attività di produzione di beni e servizi, i piani di lottizzazione dovranno prevedere, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 2/4/1968, n. 1444, il reperimento delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e cioè:

- per gli interventi relativi agli insediamenti artigianali, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tale insediamento;
- per gli interventi relativi agli insediamenti di attività di beni e servizi, escluse le attività artigianali, a m² 100,00 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di m² 80,00 di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli pertinenziali).

Anche tali aree vanno detratte dalla superficie complessiva per ricavare la superficie fondiaria e cedute gratuitamente al Comune.

Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, ricadendo all'esterno del perimetro della lottizzazione, possono essere monetizzate ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 71/78.

Art. - 33 -

Zona "C1"

Aree per il fabbisogno di un decennio.

Le zone "C1" riguardano le aree adiacenti il centro urbano ancora da edificare, inserite all'interno di una perimetrazione che comprende anche costruzioni esistenti.

In tutte queste aree gli strumenti attuativi devono prevedere:

- a) la viabilità principale ed interna;
- b) le aree per le opere di urbanizzazione nella misura prevista dal D.M. 2.4.68.

Si prevedono aree classificate come zona C1 nelle seguenti località:

- Mimiani
- Raffo Decano
- Gabara

Nelle località di cui sopra gli strumenti attuativi devono prevedere:

- densità edilizia fondiaria pari a $3,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- distanza minima fra fabbricati: secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 10,00. E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00;
- distanza minima dai confini: secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 ed in ogni caso non inferiore a m 5,00;
- altezza massima consentita H_{MAX} m 20,00;
- rapporto di copertura 3/10 dell'area del lotto edificabile;
- distanza minima dal ciglio delle strade: sono quelle stabilite dal D.P.R. 16 Dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni;
- gli eventuali spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio o sistemate opportunamente con piantumazione sempre verde.

E' consentito coprire 1/10 dell'area del lotto edificabile con costruzioni accessorie, destinate esclusivamente a posto macchina al servizio delle abitazioni da realizzare, disposte in batteria a condizione che dette costruzioni non siano ubicate in prospicienza delle strade pubbliche e non superino i m 3,00 al colmo della copertura e i m 2,40 di altezza netta interna.

Tali costruzioni devono essere decorose sia dal punto di vista architettonico sia per la qualità dei materiali.

Esse sono consentite in deroga agli indici e parametri fissati per la zona e possono sorgere sul confine del lotto a distanza di almeno m 6,00 dell'erigendo fabbricato.

E' in ogni caso applicabile l'art. 9 della legge 24.3.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore della medesima legge.

La quantità di area destinata ad edilizia residenziale è tale da garantire:

1 - Per l'Edilizia Economica e Popolare

(Aree già assegnate al 21/2/2005)

- Mimiani	36 alloggi
- Decano – Raffo	92 alloggi
- Gabara	<u>--- alloggi</u>
Sommano	128 alloggi

2 - Per l'Edilizia Privata

(Aree confermate dal decreto o con C.E. già rilasciate al 21/2/2005)

- Mimiani	186 alloggi
- Decano – Raffo	6 alloggi
- Gabara	<u>--- alloggi</u>
Sommano	192 alloggi

3 - Per l'Edilizia Economica e Popolare e per l'Edilizia privata

(Aree ancora libere al 21/2/2005)

- Mimiani	18 alloggi
- Decano – Raffo	151 alloggi
- Gabara	<u>114 alloggi</u>
Sommano	283 alloggi

Per le aree di cui ai punti 1 e 2 l'edificazione è consentita secondo le norme dei relativi Piani Attuativi o del Programma costruttivo approvato con Decreto n. 536/D.R.U.

Per le aree di cui al punto 3, ferme restando tutte le altre norme che regolano i piani attuativi, la ripartizione tra edilizia di tipo pubblico e di tipo privato (40% edilizia pubblica e 60% edilizia privata) deve essere effettuata in sede di progettazione unitaria del comparto edilizio come individuato dall'isolato che contiene i vari tipi edilizi.

Le costruzioni possono essere del tipo isolato o realizzate a schiera.

Art. - 34 -

Zona "C2"

Edilizia di espansione residenziale privata,

Le zone "C2" riguardano aree di espansione, in parte edificate, destinate alla edilizia residenziale privata.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione che devono prevedere tutti gli elaborati di cui al precedente art. 16.

Per quanto riguarda i "lotti residui", l'Ufficio Tecnico dovrà valutare caso per caso la possibilità di procedere per singole Concessioni con riferimento alle dimensioni del lotto e alla presenza o meno di adeguate opere di urbanizzazione nelle aree interessate.

Nelle zone "C2" sono previsti i seguenti parametri edilizi:

- densità edilizia fondiaria m^3/m^2 3,00;
- tipologie edilizie ammesse: case isolate, continue e a schiera;
- distanza minima fra fabbricati: secondo il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 e in ogni caso non inferiore a m 10,00. E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00;
- distanza minima dai confini: secondo il criterio di visuale libera, di cui al precedente art. 5 e in ogni caso non inferiore a m 5,00;
- altezza massima consentita H_{MAX} m 14,00;
- rapporto di copertura: 3,5/10 dell'area del lotto edificabile;
- distanza minima dal ciglio delle strade m 5,00 e, comunque, nel rispetto del disposto del D.P.R. 16 Dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada dovranno essere lasciati, a richiesta del Comune, per spazi di parcheggio o sistemati opportunamente con piantumazioni sempre verdi.
- sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche;
- numero dei piani consentiti: 3 piani fuori terra fino alla linea di gronda oltre eventuali piani mansarda o arretrati e seminterrati o interrati;
- aree minime per attrezzature (D.M. 2.4.68) 7,00 $m^2/abitate$.

L'edificazione è consentita, ove esiste, nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto "2" dell'art. 9 del D.M. 2.04.1968 n. 1444.

E' consentito coprire 1/10 dell'area del lotto edificabile con costruzioni accessorie, destinate esclusivamente a posto macchina al servizio delle abitazioni da realizzare, disposte in batteria a condizione che dette costruzioni non siano ubicate in prospicenza delle strade pubbliche e non superino i m 3,00 al colmo della copertura e i m 2,40 di altezza netta interna.

Tali costruzioni devono essere decorose sia dal punto di vista architettonico sia per la qualità dei materiali.

Esse sono consentite in deroga agli indici e parametri fissati per la zona e possono sorgere sul confine del lotto a distanza di almeno m 6,00 dell'erigendo fabbricato.

E' in ogni caso applicabile l'art. 9 della legge 24.3.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore della medesima legge.

Art. - 35 -

Zona "C3"

Edilizia a villini

Le zone C3 riguardano le aree di espansione residenziale, in parte già edificate, destinate alla edilizia privata a villini.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione che devono prevedere tutti gli elaborati di cui al precedente art. 16.

Per quanto riguarda i "lotti residui", l'Ufficio Tecnico dovrà valutare caso per caso la possibilità di procedere per singole Concessioni con riferimento alle dimensioni del lotto e alla presenza o meno di adeguate opere di urbanizzazione nelle aree interessate.

Nella zona C3 sono previsti i seguenti parametri edilizi;

- densità edilizia fondiaria massima: $0,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- tipologia edilizia ammessa: case isolate o a schiera;
- distanza minima fra fabbricati: non inferiore a m 10,00;
- distanza minima dai confini: m 5,00;
- altezza massima consentita H_{MAX} m 8,00;
- rapporto di copertura: 2,5/10 dell'area del lotto edificabile;
- indice di piantumazione n/m^2 0,02;
- superficie da destinare a verde privato: maggiore di 0.25 dell'area del lotto;
- arretramento dal ciglio stradale m 7,00;
- sono ammessi portici nei limiti fissati al precedente art. 5 e tettoie per una superficie massima di m^2 25.00;
- numero dei piani consentiti: 2 piani fuori terra oltre eventuali piani seminterrati;
- aree minime per attrezzature pubbliche (D.M. 2.4.68) $7,00 \text{ m}^2/\text{ab}$;
- lotto minimo m^2 10.000.

I locali seminterrati o interrati non destinati ad abitazione (cantine, locali di sgombero, ecc.) non vanno conteggiati nel volume quando l'estradosso del solaio superiore sia ad una altezza media minore o uguale a 0.80 m in ciascun fronte. L'altezza massima utile interna consentita è di m 2,70, superando la quale il maggior volume sarà computato con quello massimo assentibile. Detti locali, sia interrati che seminterrati sono consentiti nell'ambito della sagoma dell'edificio fuori terra ivi comprese portici e verande.

Sono consentite lottizzazioni aventi superficie inferiore a quelle previste per il lotto minimo purché si tratti di "lotti interclusi" o "lotti residui" dimostrato attraverso appositi elaborati grafici nei quali devono essere indicate le aree adiacenti eventualmente impegnate con altre costruzioni regolarmente assentite. Le superfici delle attrezzature (verde attrezzato e parcheggi) per i lotti aventi superfici pari o superiore a mq. 4.000 devono essere previsti in misura pari a quelle relative al lotto

minimo. Per i lotti aventi superficie inferiore a mq. 4.000 è ammesso il rilascio delle concessioni singole e la monetizzazione delle attrezzature primarie in rapporto al volume insediabile.

Art. - 36 -

Zona "C4"

Edilizia stagionale

Le zone C4 riguardano aree periferiche limitrofe al centro edificato, naturalmente vocate alla edilizia stagionale, già con significative presenze edificatorie.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione che devono prevedere tutti gli elaborati di cui al precedente art. 16.

Per quanto riguarda i "lotti residui", l'Ufficio Tecnico dovrà valutare caso per caso la possibilità di procedere per singole Concessioni con riferimento alle dimensioni del lotto e alla presenza o meno di adeguate opere di urbanizzazione nelle aree interessate.

Nelle zone C4 sono previsti i seguenti parametri:

- densità edilizia fondiaria: 0,20 m³/m²;
- tipologie edilizie ammesse: case isolate o a schiera;
- distanza dai confini minima: 5,00 m;
- distanza minima dal ciglio della strada urbana m 10,00, dalle altre secondo il disposto del D.P.R. 16.12.1992 n. 495.
- distanza minima assoluta tra gli edifici metri 10,00;
- altezza massima consentita H_{MAX} m 8,00;
- numero di piani consentiti: 2 piani fuori terra oltre eventuali piani seminterrati;
- rapporto di copertura 0,08;
- lotto minimo dell'area da lottizzare m² 12.000;
- indice di piantumazione: n/m². 0,02;
- superficie da destinare a verde privato: maggiore di 0,25 dell'area del lotto;
- aree minime per attrezzature pubbliche (D.M. 2.4.68) 7,00 m²/ab;
- sono ammessi portici nei limiti fissati al precedente art. 5 e tettoie per una superficie massima di m² 25,00.

I locali seminterrati o interrati non destinati ad abitazione (cantine, locali di sgombero, ecc.) non vanno conteggiati nel volume quando l'estradosso del solaio superiore sia ad una altezza media minore o uguale a 0.80 m in ciascun fronte. L'altezza massima utile interna consentita è di m 2,70, superando la quale il maggior volume sarà computato con quello massimo assentibile. Detti locali, sia interrati che

seminterrati sono consentiti nell'ambito della sagoma dell'edificio fuori terra ivi comprese portici e verande.

La realizzazione di forni e/o barbecues, in quanto pertinenze del fabbricato, di altezza massima di m 3,00 al colmo della copertura, nonché le piscine private, è soggetta ad autorizzazione gratuita senza impegnare gli indici di edificazione.

Sono consentite lottizzazioni aventi superficie inferiore a quelle previste per il lotto minimo purché si tratti di "lotti interclusi" o "lotti residui" dimostrato attraverso appositi elaborati grafici nei quali devono essere indicate le aree adiacenti eventualmente impegnate con altre costruzioni regolarmente assentite. Le superfici delle attrezzature (verde attrezzato e parcheggi) per i lotti aventi superfici pari o superiore a mq. 4.000 devono essere previsti in misura pari a quelle relative al lotto minimo. Per i lotti aventi superficie inferiore a mq. 4.000 è ammesso il rilascio delle concessioni singole e la monetizzazione delle attrezzature primarie in rapporto al volume insediabile.

Art. - 37 -

Zona "C5"

La zona C5 riguarda le aree di espansione urbana, in parte edificate, per le quali è prevista edilizia privata a villini e/o ad attività di produzione di beni e servizi.

A) - Edilizia a villini

L'edificazione è subordinata all'approvazione di Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione che devono prevedere tutti gli elaborati di cui al precedente art. 16 e rispettare i seguenti parametri edilizi:

- densità edilizia fondiaria massima: 0,80 m³/m²;
- tipologia edilizia ammessa: case isolate o a schiera;
- distanza minima fra fabbricati: non inferiore a m 10,00;
- distanza minima dai confini: m 5,00;
- altezza massima consentita H_{MAX} m 8,00;
- rapporto di copertura: 2,5/10 dell'area del lotto edificabile;
- indice di piantumazione n/m² 0,02;
- superficie da destinare a verde privato: maggiore di 0,25 dell'area del lotto;
- arretramento dal ciglio stradale m 7,00;
- sono ammessi portici nei limiti fissati al precedente art. 5 e tettoie per una superficie massima di m² 25,00 per abitazione;
- numero di piani consentiti: 2 piani fuori terra oltre eventuali piani seminterrati;

- i locali seminterrati o interrati non destinati ad abitazione (cantine, locali di sgombero, ecc.) non vanno conteggiati nel volume quando l'estradosso del solaio superiore sia ad una altezza media minore o uguale a 0.80 m in ciascun fronte. L'altezza massima utile interna consentita è di m 2,70, superando la quale il maggior volume sarà computato con quello massimo assentibile. Detti locali, sia interrati che seminterrati sono consentiti nell'ambito della sagoma dell'edificio fuori terra ivi comprese portici e verande;
- la realizzazione di forni e/o barbecues, in quanto pertinenze del fabbricato, di altezza massima di m 3,00 al colmo della copertura, nonché le piscine private, è soggetta ad autorizzazione gratuita senza impegnare gli indici di edificazione;
- lotto minimo m² 10.000.

Per quanto riguarda i "lotti residui", l'Ufficio Tecnico dovrà valutare caso per caso la possibilità di procedere per singole Concessioni con riferimento alle dimensioni del lotto e alla presenza o meno di adeguate opere di urbanizzazione nelle aree interessate.

Sono consentite lottizzazioni aventi superficie inferiore a quelle previste per il lotto minimo purché si tratti di "lotti interclusi" o "lotti residui" dimostrato attraverso appositi elaborati grafici nei quali devono essere indicate le aree adiacenti eventualmente impegnate con altre costruzioni regolarmente assentite. Le superfici delle attrezzature (verde attrezzato e parcheggi) per i lotti aventi superfici pari o superiore a mq. 4.000 devono essere previsti in misura pari a quelle relative al lotto minimo. Per i lotti aventi superficie inferiore a mq. 4.000 è ammesso il rilascio delle concessioni singole e la monetizzazione delle attrezzature primarie in rapporto al volume insediabile.

B) - Edilizia per attività di produzione di beni e servizi

Sono consentite solo strutture per la produzione di beni e servizi fino ad una superficie di m² 1.000, come definita dall'art. 3 del D.P.R.S. 11/7/2000.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione che devono prevedere tutti gli elaborati di cui al precedente art. 16 e devono rispettare i seguenti parametri edilizi:

- densità edilizia fondiaria massima: 1,20 m³/m²;
- distanza minima fra fabbricati: non inferiore a m 10,00;
- distanza minima dai confini: m 5,00;
- altezza massima consentita H_{MAX} m 10,50;
- rapporto di copertura: 2,5/10 dell'area del lotto edificabile;
- indice di piantumazione n/m² 0,02;
- larghezza minima delle strade di penetrazione: m 8,00;
- arretramento minimo dal ciglio delle strade di penetrazione: m 7,00;
- distanza minima dal ciglio della strada urbana m 10,00, dalle altre secondo il disposto del D.P.R. 16.12.1992 n. 495;
- numero di piani consentiti: 3 piani fuori terra oltre eventuali piani seminterrati;
- gli interventi possono attuarsi per singole concessioni in presenza di lotti minimi di superficie superiore a 6.000 m², ovvero di lotti residui

interamente perimetrati da aree edificate e/o da strade. In ogni caso, sono da prevedere e cedere gratuitamente al Comune le aree minime per attrezzature pubbliche (D.M. 2.4.68) come specificato al precedente art. 32;

- gli interventi relativi ad insediamenti di carattere commerciale devono, in ogni caso, rispettare tutte le norme e condizioni previste dal D.P.R.S. 11/7/2000;
- all'interno di ogni lotto devono essere previsti parcheggi pertinenziali dimensionati ai sensi dell'art. 16 del D.P.R.S. 11/7/2000, comma 4 punto a) per strutture con superficie minore di 150 m², comma 4 punti b) e c) per strutture con superficie compresa tra 151 e 1.000 m².

Per quanto riguarda i "lotti residui", l'Ufficio Tecnico dovrà valutare caso per caso la possibilità di procedere per singole Concessioni con riferimento alle dimensioni del lotto e alla presenza o meno di adeguate opere di urbanizzazione nelle aree interessate.

Art. - 38 -

Zona "C6"

La zona C6 riguarda le aree a vocazione stagionale, in parte già edificate, per le quali è prevista edilizia privata a villini e/o attività di produzione di beni e servizi.

A) - Edilizia stagionale

L'edificazione è subordinata all'approvazione di Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione che devono prevedere tutti gli elaborati di cui al precedente art. 16 e rispettare i seguenti parametri:

- densità edilizia fondiaria: 0,20 m³/m²;
- tipologie edilizie ammesse: case isolate o a schiera;
- distanza dai confini minima: 5,00 m;
- distanza minima dal ciglio della strada urbana m 10,00, dalle altre secondo il disposto del D.P.R. 16.12.1992 n. 495;
- distanza minima assoluta tra gli edifici metri 10,00;
- altezza massima consentita H_{MAX} m 8,00;
- numero di piani consentiti: 2 piani fuori terra oltre eventuali piani seminterrati;
- rapporto di copertura 0,08;
- lotto minimo dell'area da lottizzare m² 12.000;
- indice di piantumazione: n/m². 0,02;
- superficie da destinare a verde privato: maggiore di 0,25 dell'area del lotto;
- aree minime per attrezzature pubbliche (D.M. 2.4.68) 7,00 m²/ab.
- sono ammessi portici nei limiti fissati al precedente art. 5 e tettoie per una superficie massima di m² 25,00 per abitazione;
- i locali seminterrati o interrati non destinati ad abitazione (cantine, locali di sgombero, ecc.) non vanno conteggiati nel volume quando l'estradosso del solaio superiore sia ad una altezza media minore o uguale a 0.80 m **in ciascun fronte. L'altezza massima utile interna**

consentita è di m 2,70, superando la quale il maggior volume sarà computato con quello massimo assentibile. Detti locali, sia interrati che seminterrati sono consentiti nell'ambito della sagoma dell'edificio fuori terra ivi comprese portici e verande;

- la realizzazione di forni e/o barbecues, in quanto pertinenze del fabbricato, di altezza massima di m 3,00 al colmo della copertura, nonché le piscine private, è soggetta ad autorizzazione gratuita senza impegnare gli indici di edificazione;

Per quanto riguarda i "lotti residui", l'Ufficio Tecnico dovrà valutare caso per caso la possibilità di procedere per singole Concessioni con riferimento alle dimensioni del lotto e alla presenza o meno di adeguate opere di urbanizzazione nelle aree interessate.

Sono consentite lottizzazioni aventi superficie inferiore a quelle previste per il lotto minimo purché si tratti di "lotti interclusi" o "lotti residui" dimostrato attraverso appositi elaborati grafici nei quali devono essere indicate le aree adiacenti eventualmente impegnate con altre costruzioni regolarmente assentite. Le superfici delle attrezzature (verde attrezzato e parcheggi) per i lotti aventi superfici pari o superiore a mq. 4.000 devono essere previsti in misura pari a quelle relative al lotto minimo. Per i lotti aventi superficie inferiore a mq. 4.000 è ammesso il rilascio delle concessioni singole e la monetizzazione delle attrezzature primarie in rapporto al volume insediabile.

B) - Edilizia per attività di produzione di beni e servizi

Sono consentite solo strutture per la produzione di beni e servizi fino ad una superficie di m² 1.000, come definita dall'art. 3 del D.P.R.S. 11/7/2000.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione che devono prevedere tutti gli elaborati di cui al precedente art.16 e devono rispettare i seguenti parametri edilizi:

- densità edilizia fondiaria massima: 1,20 m³/m²;
- distanza minima fra fabbricati: non inferiore a m 10,00;
- distanza minima dai confini: m 5,00;
- altezza massima consentita H_{MAX} m 10,50;
- rapporto di copertura: 2,5/10 dell'area del lotto edificabile;
- indice di piantumazione n/m² 0,02;
- larghezza minima delle strade di penetrazione: m 8,00;
- arretramento minimo dal ciglio delle strade di penetrazione: m 7,00;
- distanza minima dal ciglio della strada urbana m 10,00, dalle altre secondo il disposto del D.P.R. 16.12.1992 n. 495;
- numero di piani consentiti: 3 piani fuori terra oltre eventuali piani seminterrati;
- gli interventi possono attuarsi per singole concessioni in presenza di lotti minimi di superficie inferiore a 6.000 m², ovvero di lotti residui interamente perimetrati da aree edificate e/o da strade. In ogni caso, sono da prevedere e cedere gratuitamente al Comune le aree minime

per attrezzature pubbliche (D.M. 2.4.68) come specificato al precedente art. 32;

- gli interventi relativi ad insediamenti di carattere commerciale devono, in ogni caso, rispettare tutte le norme e condizioni previste dal D.P.R.S. 11/7/2000;
- all'interno di ogni lotto devono essere previsti parcheggi pertinenziali dimensionati ai sensi dell'art. 34 del D.P.R.S. 11/7/2000, comma 4 punto a) per strutture con superficie minore di 150 m², comma 4 punti b) e c) per strutture con superficie compresa tra 151 e 1.000 m².

Per quanto riguarda i "lotti residui", l'Ufficio Tecnico dovrà valutare caso per caso la possibilità di procedere per singole Concessioni con riferimento alle dimensioni del lotto e alla presenza o meno di adeguate opere di urbanizzazione nelle aree interessate.

CAPO V
ZONE PRODUTTIVE

Art. - 39 -

Zona "D"

Generalità e classificazione

Le zone classificate "D" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68 sono quelle destinate agli insediamenti produttivi industriali, alle industrie estrattive di superficie ed alle attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali ed artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazione, ai sensi del D.P.R. n°440 del 7.12.2000, che modifica il D.P.R. n°447/98, a sua volta recepiti dalla L.R. 15.05.2000 all'art. 37.

La zona "D" è suddivisa nelle elencate sottozone:

- a) zona "D1": aree per insediamenti industriali, per attività di produzione di beni e servizi e per industrie estrattive di superficie in zone da saturare;
- b) zona "D2": aree per insediamenti industriali ed attività di produzione di beni e servizi in zone di espansione.
- c) zona "D3"; aree per insediamenti industriali ed attività di produzione di beni e servizi esistenti in aree dichiarate non edificabili o edificabili previa realizzazione di importanti opere di presidio;
- d) zona "D4 – Centro di rottamazione": aree per attività produttive con centro di rottamazione.

Per le zone "D2", Il rilascio della concessione edilizia è subordinata alla formazione dello strumento urbanistico attuativo.

Nelle zone "D1", "D3" e "D4" può, invece, procedersi al rilascio di singole concessioni o autorizzazioni anche in assenza di strumento attuativo.

Art. - 40 -

Zona "D1"

La zona "D1" riguarda aree destinate all'ampliamento di insediamenti industriali, attività di produzione di beni e servizi e industrie estrattive di superficie di insediamenti esistenti. Le costruzioni, gli impianti ed ogni altra trasformazione edilizia o del territorio, in tali aree, sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- a) densità fondiaria massima: $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- b) distanza dai confini minima m 10,00;
- c) distanza minima dal ciglio delle strade interne alla zona m 10,00;
- d) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni ed integrazioni;
- e) distanza minima assoluta tra gli edifici m. 10,00;
- f) altezza massima consentita H_{MAX} m 10,50, salvo impianti ed attrezzature speciali;
- g) rapporto di copertura: nei lotti inferiori a m^2 2000 è pari a 0,50; per i lotti superiori a m^2 2000 il rapporto è fissato a 0,40;
- h) numero di piani consentiti: 3 piani fuori terra oltre eventuali piani seminterrati;
- i) gli interventi relativi ad insediamenti di carattere commerciale devono, in ogni caso, rispettare tutte le norme e condizioni previste dal D.P.R.S. 11/7/2000;
- j) all'interno di ogni lotto devono essere previsti parcheggi pertinenziali dimensionati ai sensi dell'art. 16 del D.P.R.S. 11/7/2000, comma 4 punto a) per strutture con superficie minore di 150 m^2 , comma 4 punti b) e c) per strutture con superficie compresa tra 151 e 1.000 m^2 ;
- k) per le aree destinate ad attività estrattiva di superficie, l'edificazione è subordinata alle norme delle Leggi Minerarie.

Art. - 41 -

Zona "D2"

Le zone "D2" riguardano aree destinate ad insediamenti produttivi industriali ed a tutte le attività di produzione di beni e servizi, in zone di espansione.

L'edificazione è subordinata all'approvazione del P.I.P. o di piani attuativi di iniziativa privata che devono rispettare i seguenti parametri:

- a) densità fondiaria massima: $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- b) distanza dai confini minima m 10,00;
- c) distanza minima dal ciglio delle strade interne alla zona m 10,00;
- d) distanze minime da strade extraurbane secondo il disposto del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni ed integrazioni;
- e) distanza minima assoluta tra gli edifici m. 10,00;
- f) altezza massima consentita H_{MAX} m 10.50, salvo impianti ed attrezzature speciali;
- g) rapporto di copertura nei lotti inferiori a m^2 2000 pari a 0,50; per i lotti superiori a m^2 2000 il rapporto è fissato a 0,40;
- h) sono ammesse costruzioni accessorie quali abitazioni del custode, uffici, servizi, autorimesse nella misura di $0,06 \text{ m}^2$ del lotto interessato e comunque non maggiori di m^2 160,00, da distribuire su un massimo

- di due elevazioni. Tali costruzioni sono consentite in deroga agli indici e parametri fissati per la zona;
- i) il reperimento delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e cioè:
 - per gli interventi relativi agli insediamenti artigianali, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tale insediamento;
 - per gli interventi relativi agli insediamenti di attività di beni e servizi, escluse le attività artigianali, a m² 100,00 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di m² 80,00 di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli pertinenziali).
 - tali aree vanno detratte dalla superficie complessiva per ricavare la superficie fondiaria e cedute gratuitamente al Comune.
 - J) gli interventi relativi ad insediamenti di carattere commerciale devono, in ogni caso, rispettare tutte le norme e condizioni previste dal D.P.R.S. 11/7/2000;
 - K) all'interno di ogni lotto devono essere previsti parcheggi pertinenziali dimensionati ai sensi dell'art. 16 del D.P.R.S. 11/7/2000;
 - L) lotto minimo m² 5.000.

Art. - 42 -

Zona "D3"

Le zone "D3" riguardano aree destinate ad insediamenti industriali e insediamenti di produzione di beni e servizi esistenti in aree dichiarate non edificabili o edificabili previa realizzazione di importanti opere di presidio.

In tale zona sono consentite soltanto interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, nonché opere di sistemazione esterna.

Nel caso di variazione della attuale destinazione d'uso con altre compatibili, gli spazi per i parcheggi pertinenziali devono soddisfare i requisiti di cui all'art. 16 del D.P.R.S. 11/7/2000.

Tutti gli interventi relativi ad insediamenti di carattere commerciale devono, in ogni caso, rispettare tutte le norme e condizioni previste dal D.P.R.S. 11/7/2000.

Art. - 43

Zona "D4"

Le zone "D4" riguardano aree per attività produttive con centro di rottamazione.

L'edificazione è subordinata al rispetto dei seguenti parametri:

- a) Le costruzioni devono essere realizzate nel rispetto di un indice di densità edilizia fondiaria non superiore a $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- b) La distanza minima dai fabbricati deve rispettare il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 delle N.T.A. ed in ogni caso non deve essere inferiore a 10,00 m. E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto;
- c) La distanza minima dai confini deve rispettare il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 ed in ogni caso deve essere non inferiore a 5.00 m;
- d) Altezza massima 10,00 m;
- e) Numero dei piani consentiti pari a 2 fuori terra, oltre ad eventuali piani interrati o seminterrati;
- f) Rapporto di copertura 5/10 dell'area del lotto;
- g) E' ammessa la realizzazione di portici nei limiti di cui all'art. 5 delle N.T.A.;
- h) E' ammessa la costruzione di tettoie realizzate con strutture precarie, purché esteticamente decorose, nel limite massimo del 20% della superficie del lotto. Le stesse possono essere realizzate anche a confine, in tal caso l'altezza al colmo non potrà superare i 3,00 m;
- All'interno del lotto devono essere previsti parcheggi pertinenziali dimensionati ai sensi dell'art. 16 del D.P.R.S. 11/7/2000, comma 4 a) per strutture con superficie minore di 150 m^2 , comma 4 punti b) e c) per strutture con superficie compresa tra 151 e 1.000 m^2 .

CAPO VI

ZONA AGRICOLA "E"

Art. - 44 -

Zona "E"

Generalità e definizione

La zona agricola "E" è destinata all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale ed alle attività produttive e turistiche previste da norme specifiche (Art. 22 della L.R. n. 71 del 27/12/1978 – Art. 23 della L.R. n. 71/78, ecc.).

Sono consentiti gli interventi di cui agli artt. seguenti.

Art. - 45 -

Interventi in zona "E"

Fabbricati destinati ad abitazione

L'edificazione a scopo residenziale è consentita a mezzo di singole concessioni nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- lotto minimo m² 3.000;
- densità edilizia 0,03 m³/m²;
- distanza dai confini m 5,00;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni;
- altezza massima consentita H_{MAX} = m 8,00;
- numero di piani consentiti: 2 piani fuori terra oltre al seminterrato;
- sono ammessi portici nei limiti fissati al precedente art. 5 e tettoie per una superficie massima di m² 25,00;
- sono consentiti volumi tecnici di cui al precedente art. 5;
- sono consentiti, altresì, depositi per attrezzi agricoli fino ad una superficie non superiore all'1,00% dell'area del lotto asservito alla costruzione residenziale. L'altezza massima consentita al colmo è di m 8,00. Tali costruzioni possono sorgere in aderenza al fabbricato destinato alla residenza purché non vi siano comunicazioni dirette con quest'ultimo. Sono ammessi soppalchi per un massimo del 25% della superficie assentita. Per tali costruzioni viene rilasciato il relativo certificato di agibilità;
- i locali seminterrati o interrati non destinati ad abitazione (cantine, locali di sgombero, ecc.) non vanno conteggiati nel volume quando l'estradosso del solaio superiore sia ad una altezza media minore o uguale a 0.80 m in ciascun fronte. L'altezza massima utile interna consentita è di m 2,70, superando la quale il maggior volume sarà computato con quello massimo assentibile. Detti locali, sia interrati che seminterrati, sono consentiti nell'ambito della sagoma dell'edificio fuori terra ivi compresi portici e verande;
- la realizzazione di forni e/o barbecues, in quanto pertinenze del fabbricato, di altezza massima di m 3,00 al colmo della copertura, nonché le piscine private, è soggetta ad autorizzazione gratuita senza impegnare gli indici di edificazione.

Case rifugio e depositi attrezzi

Per lotti di terreno aventi estensione non inferiore a 2000 m² è ammessa la realizzazione di case rifugio e/o depositi di attrezzi della superficie massima complessiva di m² 20,00 e di altezza massima m 3,50.

Devono essere rispettate le distanze dai confini e dai cigli stradali come riportato nel paragrafo precedente.

Non sono ammessi portici né tettoie, nonché piani interrati o seminterrati.

Interventi produttivi

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 22 della L.R. n. 71 del 27/12/1978 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ai fini dell'applicazione del citato articolo, le risorse naturali locali sono così indicate:

- Lavorazione e trasformazione di tutti i prodotti cerealicolo-foraggeri;
- Lavorazione e trasformazione della frutta indigena (mandorle, pesche, olive, ciliegie, albicocche, pere, pistacchi, ecc.);
- Lavorazione e trasformazione delle verdure e degli ortaggi;
- Lavorazione e trasformazione dell'argilla e degli inerti locali con esclusione degli impianti di confezionamento di conglomerati cementizi e bituminosi e loro manufatti.

Agriturismo

E' applicabile il disposto di cui all'art. 23 della legge regionale 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Demolizione e ricostruzione di fabbricati agricoli.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 40/95, fermi restando i vincoli eventualmente apposti ai sensi delle leggi 01.06.1939 n. 1089 e 29.06.1939 n. 1497, nel rispetto delle prescrizioni dettate dal P.R.G., dal Regolamento Edilizio e dalle presenti norme, è ammessa, nelle parti di territorio destinate ad usi agricoli, la demolizione di fabbricati e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali.

I fabbricati così ricostruiti dovranno mantenere la destinazione d'uso originaria ovvero la loro destinazione dovrà essere compatibile con gli usi agricoli cui sono destinati. I fabbricati potranno essere ricostruiti in un sito diverso da quello originario nel rispetto dei parametri edilizi previsti per la zona "E". Per i fabbricati presenti nelle fasce di rispetto di cui al 1° comma dell'art. 1 lettere "d" ed "e" della L.R. 12.06.76 n. 78 non è ammessa la loro demolizione e ricostruzione. I fabbricati esistenti alla data dell'entrata in vigore della Legge 765/67 non concorrono al computo delle volumetrie ammissibili del lotto.

CAPO VII

ATTREZZATURE PUBBLICHE

Art. - 46 -

Zona "F"

Generalità e definizione

Le attrezzature pubbliche sono realizzate di norma dall'Amministrazione Comunale e/o dagli Enti preposti istituzionalmente alle varie attività. Al fine di corrispondere a particolari esigenze di pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale può delegare a terzi la realizzazione di attrezzature di propria pertinenza mediante apposita convenzione nella quale deve prevedersi il pubblico uso ed il vincolo perpetuo di destinazione indicata dal P.R.G.

L'intervento di privati nella realizzazione di servizi ed attrezzature andrà valutato caso per caso alla luce del tipo d'opera da realizzare ed in base all'esistenza di specifiche norme di settore che consentano e regolino il suddetto intervento e, in ogni caso, dopo che sia stato verificato l'avvenuto soddisfacimento da parte dell'amministrazione pubblica degli standards urbanistici per quanto riguarda i servizi e le attrezzature.

Nel dettaglio dette attrezzature sono state così indicate:

Attrezzature per il culto

- Religiose

Attrezzature ricreative e culturali

- Centro culturale
- Biblioteca
- Ricreative (teatro, cinema, auditorium);

Attrezzature sociali e assistenziali

- Centro sociale
- Attrezzatura per portatori di handicap
- Centri assistenziali

Attrezzature scolastiche

- Asili nido
- Scuole materne
- Scuole elementari
- Scuole medie inferiori
- Scuole medie superiori

Attrezzature dei trasporti

- Autoparco
- Autostazione

Attrezzature sanitarie ed igieniche

- Poliambulatorio
- Ospedale
- Cimiteriali
- Discariche

Attrezzature per l'ospitalità

- Turistico-Ricettive-Sportive (Alberghi, ristoranti, parchi attrezzati, ecc.)

Attrezzature amministrative per le attività comunitarie e per la sicurezza

- Carcere
- Caserma carabinieri
- Centro civico
- Uffici postali e per le comunicazioni

Impianti tecnologici

- Serbatoi, impianti di sollevamento
- Impianti di distribuzione carburanti

Le costruzioni relative alle attrezzature di cui sopra devono essere realizzate nel rispetto di un indice di edificabilità fondiaria non superiore a $3,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ salvo quanto diversamente precisato in merito per le diverse tipologie e salvo diverse prescrizioni contenute in leggi inerenti l'edilizia scolastica ed altre attrezzature collettive.

Per gli indici planovolumetrici relativi alle attrezzature ricadenti all'interno del perimetro dei Piani Particolareggiati della Zona "A" si rimanda alle Norme di attuazione allegate agli stessi Piani,

I distacchi dai cigli stradali devono rispettare i valori fissati dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni;

La distanza minima fra fabbricati deve rispettare il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 ed in ogni caso non deve essere inferiore a m 10,00. E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00;

La distanza minima dai confini deve rispettare il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 ed in ogni caso deve essere non inferiore a m 5,00.

Attrezzature religiose

In queste zone è consentita la costruzione di edifici destinati al culto. Tali costruzioni devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura 5/10 dell'area del lotto;
- indice di edificabilità fondiaria $5,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- l'area da destinare a parcheggio deve essere superiore a $1,00 \text{ m}^2$ per ogni $10,00 \text{ m}^3$ di costruzione;
- l'altezza di eventuali edifici destinati ad attività connesse non può superare i m 8,00;
- non sono ammessi cortili chiusi e chiostrine, né costruzioni accessorie;
- sono ammessi portici nei limiti fissati al precedente art. 5.

Attrezzature ricreative e culturali

In queste zone è consentita la costruzione di edifici destinati ad attività culturali e ricreative, quali teatri, auditorium, cinema, musei, sale per mostre, biblioteche, discoteche e simili.

Tali costruzioni devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura 5/10 dell'area del lotto, salvo per i locali di spettacolo;
- l'area da destinare a parcheggio deve essere superiore a $1,00 \text{ m}^2$ per ogni $10,00 \text{ m}^3$ di costruzione;
- l'altezza degli edifici non può superare i m 11,00;
- non sono ammessi cortili chiusi e chiostrine, né costruzioni accessorie;
- sono ammessi portici nei limiti fissati al precedente art. 5.

Attrezzature sociali e assistenziali

In queste zone è consentita la costruzione di edifici pubblici destinati ad attività sociali, assistenziali e per portatori di handicap. Tali costruzioni devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura 4/10 dell'area del lotto;
- l'area da destinare a parcheggio deve essere superiore a $1,00 \text{ m}^2$ per ogni $10,00 \text{ m}^3$ di costruzione;
- l'altezza di eventuali edifici non può superare i m 8,00;
- non sono ammessi cortili chiusi e chiostrine, né costruzioni accessorie;
- sono ammessi portici nei limiti fissati al precedente art. 5.

Attrezzature scolastiche

In queste zone è consentita la costruzione di edifici scolastici e loro annessi. Tali costruzioni devono rispettare le prescrizioni di leggi e regolamenti vigenti in materia, nonché i seguenti parametri:

- rapporto di copertura 4/10 dell'area del lotto;
- l'area da destinare a parcheggio deve essere superiore a $1,00 \text{ m}^2$ per ogni $10,00 \text{ m}^3$ di costruzione;

- l'altezza di eventuali edifici non può superare i m 16,00;
- non sono ammessi cortili chiusi e chiostrine, né costruzioni accessorie;
- sono ammessi portici nei limiti fissati al precedente art. 5.

Attrezzature dei trasporti

In queste zone è consentita la costruzione di edifici inerenti i trasporti. Tali costruzioni devono rispettare le prescrizioni di leggi e regolamenti vigenti nonché quelle dettate dalle competenti Amministrazioni.

L'indice di edificabilità fondiaria non deve essere superiore a 1,50 m³/m².

Attrezzature sanitarie ed igieniche

Poliambulatori e ospedali

Per tali costruzioni non si prescrive alcun indice volumetrico, ma la valutazione di ammissibilità sarà valutata di volta in volta dall'Ufficio Tecnico e il parere favorevole dovrà espressamente essere riportato nella relazione istruttoria.

Tali costruzioni devono rispettare le prescrizioni di leggi e regolamenti vigenti e le prescrizioni dettate dalle competenti Amministrazioni, nonché i seguenti parametri:

- rapporto di copertura 4/10 dell'area del lotto;
- l'area da destinare a parcheggio deve essere superiore a 1,00 m² per ogni 10,00 m³ di costruzione;
- l'altezza degli edifici non può superare i m 25,00;
- non sono ammessi cortili chiusi e chiostrine, né costruzioni accessorie;
- sono ammessi portici nei limiti fissati al precedente art. 5.

Le prescrizioni di cui sopra non si applicano agli ambulatori ed alle case di cura comprese negli agglomerati residenziali per i quali vigono le prescrizioni delle zone residenziali nelle quali sono inserite.

Cimiteri

In questa zona le costruzioni devono rispettare le prescrizioni delle leggi sanitarie e del regolamento di polizia mortuaria, nonché eventuali prescrizioni del regolamento comunale d'igiene.

Attrezzature per l'ospitalità

In queste zone è consentita la costruzione di impianti ed attrezzature che servano a costituire centri turistici ricettivi, di attrazione e di svago quali alberghi, pensioni, ristoranti, nights, bar e simili. Tali costruzioni devono rispettare le prescrizioni di leggi e regolamenti vigenti, nonché i seguenti parametri:

- rapporto di copertura 4/10 dell'area del lotto, salvo per i locali di spettacolo;
- l'altezza degli edifici non può superare i m 20,00.

E' consentita l'installazione di impianti tecnologici ivi compresi gli impianti di telecomunicazioni previsti dal codice delle comunicazioni elettroniche, approvato con decreto legislativo n. 259 dell'agosto 2003, recepito in Sicilia dall'art. 103 della legge regionale 28 dicembre 2004, n. 17.

Attrezzature amministrative per le attività comunitarie e per la sicurezza

Carcere e caserme

Tali costruzioni devono rispettare le prescrizioni di leggi e regolamenti vigenti e le prescrizioni dettate dalle competenti Amministrazioni, nonché i seguenti parametri:

- rapporto di copertura 5/10 dell'area del lotto;
- l'area da destinare a parcheggio deve essere superiore a 1,00 m² per ogni 10,00 m³ di costruzione;
- l'altezza degli edifici non può essere maggiore di m 15,00.

Centro civico

In queste zone è consentita la costruzione di edifici pubblici e di uso pubblico a livello di quartiere destinati ad attività amministrative e commerciali.

Tali costruzioni devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura 5/10 dell'area del lotto;
- l'area da destinare a parcheggio deve essere superiore a 1,00 m² per ogni 10,00 m³ di costruzione;
- l'altezza degli edifici non può essere maggiore di m 10,00, pari a n. 3 elevazioni fuori terra.

Uffici postali e per le comunicazioni

In queste zone è consentita la costruzione di edifici inerenti gli impianti telefonici, postali e telegrafici, radiotelevisivi e simili. Tali costruzioni devono rispettare le prescrizioni di leggi e regolamenti vigenti nonché quelle dettate dalle competenti Amministrazioni.

Impianti tecnologici

Serbatoi e impianti di sollevamento

In queste zone è consentita la costruzione di serbatoi idrici e strutture per l'alloggiamento di pompe di sollevamento ed altri macchinari connessi con la distribuzione.

Distributori di carburante

In queste zone è consentita la costruzione di attrezzature per la distribuzione di carburanti, nonché eventuali costruzioni per la vendita di materiali affini, locali da adibire a deposito, locali di ristoro e bar.

Tali costruzioni devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura 1/10 dell'area del lotto;
- l'area da destinare a parcheggio deve essere superiore a 4/10 della superficie del lotto;
- l'altezza degli edifici non può essere maggiore di m 5,00;
- indice di edificabilità fondiaria 0,30 m³/m²;
- eventuali piani cantinati non vanno conteggiati nel volume;
- sono ammesse attrezzature fisse e mobili per il lavaggio delle autovetture.

Art. - 47 -

Zona a verde

Tali zone comprendono le seguenti attrezzature:

- Verde attrezzato;
- Attrezzatura sportiva;
- Verde pubblico;
- Verde privato;
- Parco suburbano;
- Parco extraurbano;
- Verde boschivo;
- Cittadella dell'agricoltura;
- Zona di subsidenza.

a) Verde attrezzato

In queste zone deve risultare predominante la vegetazione. Sono consentite attrezzature per il gioco dei bambini e costruzioni necessarie al deposito di attrezzi per la manutenzione del verde.

Sono consentiti impianti di pubblico interesse (piazze e piccoli anfiteatri all'aperto per favorire l'aggregazione dei giovani, piste di pattinaggio, campi di bocce, etc.). Sono altresì ammessi chioschi per la rivendita di bibite e giornali purché la loro superficie coperta non superi l'uno per cento della zona interessata.

Gli interventi possono essere realizzati sia da Enti Pubblici che da privati.

L'intervento di privati andrà valutato caso per caso alla luce del tipo d'opera da realizzare ed in base all'esistenza di specifiche norme di settore che consentano e regolino il suddetto intervento e, in ogni caso, dopo che sia stato verificato l'avvenuto soddisfacimento da parte dell'amministrazione pubblica degli standards urbanistici per quanto riguarda i servizi e le attrezzature.

b) Attrezzatura sportiva

In queste zone è consentita la realizzazione di attrezzature destinate alla pratica delle varie attività sportive. Sono consentite costruzioni a servizio dell'attività sportiva insediata, compresi eventuali alloggi custodi e servizi generali. Tali costruzioni devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura 20/100;
- l'area da destinare a parcheggio deve essere superiore a 2/10 del lotto;

- indice di edificabilità fondiaria non deve essere superiore a 1,50 m³/m²;
- sono ammessi portici nei limiti fissati al precedente art. 5.

Gli interventi possono essere realizzati sia da Enti Pubblici che privati.

L'intervento di privati nella realizzazione di servizi ed attrezzature andrà valutato caso per caso alla luce del tipo d'opera da realizzare ed in base all'esistenza di specifiche norme di settore che consentano e regolino il suddetto intervento e, in ogni caso, dopo che sia stato verificato l'avvenuto soddisfacimento da parte dell'amministrazione pubblica degli standards urbanistici per quanto riguarda i servizi e le attrezzature.

c) Verde pubblico

In queste zone il verde deve risultare predominante rispetto alla sistemazione generale. Sono consentite soltanto attrezzature per il gioco dei bambini e costruzioni necessarie al deposito di attrezzi per la manutenzione del verde.

Sono altresì ammessi chioschi per la rivendita di bibite e giornali purché la loro superficie coperta non superi l'uno per cento della zona verde interessata. Gli interventi possono essere realizzati sia da Enti Pubblici che privati.

L'intervento di privati nella realizzazione di servizi ed attrezzature andrà valutato caso per caso alla luce del tipo d'opera da realizzare ed in base all'esistenza di specifiche norme di settore che consentano e regolino il suddetto intervento e, in ogni caso, dopo che sia stato verificato l'avvenuto soddisfacimento da parte dell'amministrazione pubblica degli standards urbanistici per quanto riguarda i servizi e le attrezzature.

d) Verde privato

Le aree a verde privato esistenti ed indicate negli elaborati grafici del P.R.G. sono vincolate al mantenimento delle relative piante di alto e medio fusto che compongono quadri ambientali caratteristici.

In dette zone è consentita l'edificazione a scopo residenziale con gli indici e parametri indicati per la zona "E1" facendo salvo il vincolo sopra espresso e, comunque, nel rispetto delle distanze previste dal D.P.R. 16.12.92 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni. Lungo gli spazi pubblici le zone verdi private debbono avere recinzioni trasparenti circa le quali l'Amministrazione potrà fissare norme particolari (altezza, tipo, etc.).

e) Parco suburbano

Aree da destinare a verde pubblico, facilmente raggiungibili dal centro abitato. L'istituzione del parco suburbano deve essere indirizzata al rispetto della natura e delle sue manifestazioni, con finalità conoscitive, educative e ricreative compatibili con le caratteristiche dell'area.

Le attrezzature da inserire devono armonizzarsi con i luoghi, valorizzandoli.

In relazione al sito, si possono prevedere campi di bocce, percorsi per il footing, aree per il gioco per bambini, viabilità interna pedonale, piste ciclabili, panchine, etc.

Laddove presenti, è ammesso il recupero, l'utilizzazione e la valorizzazione di manufatti preesistenti o di elementi testimoni di attività antropiche che hanno determinato la storia del paesaggio e delle comunità ivi insediate.

Sono ammessi chioschi, rivendite di giornali e locali per deposito di attrezzi con le stesse caratteristiche di cui al precedente paragrafo.

f) Parco extraurbano

Aree da destinare a verde pubblico, lontane dal centro abitato.

L'istituzione del parco extra-urbano va indirizzata al rispetto della natura e delle sue manifestazioni, con finalità conoscitive, educative e ricreative compatibili con le caratteristiche dell'area.

Le attrezzature da inserire devono armonizzarsi con i luoghi, valorizzandoli.

In relazione al sito, si possono prevedere, oltre alle attrezzature elencate per il parco suburbano, sentieri naturali corredati da tabelle illustrative, percorsi per passeggiate a cavallo, aree per pic-nic adeguatamente attrezzate.

Le recinzioni a protezione della zona vanno effettuate, laddove possibile, con paletti di legno e filo spinato, accompagnate da piantumazioni di essenze arbustiche autoctone da sistemare a siepi, in modo da consentire anche la libera circolazione della fauna.

g) Verde boschivo

I boschi, per la loro speciale ubicazione, difendono terreni o fabbricati dalla caduta di valanghe, dal rotolamento di sassi, dal sorrenamento e dalla furia dei venti, etc.

Gli insediamenti nei boschi sono normati dalla vigente Legge Regionale n. 16 del 6/4/1996 e successive modifiche ed integrazioni.

h) Zona di subsidenza

In questa zona, delimitata in base alla perimetrazione indicata dal Corpo Regionale delle Miniere ed oggetto delle Ordinanze Sindacali n. 81 del 23/7/1986 e n. 85 del 7/8/1986, è espressamente vietata qualsiasi attività edilizia fino a che gli organi regionale preposti non avranno provveduto al recupero ambientale, morfologico e geologico dell'intera area.

Art. - 48 -

Area polifunzionale

In quest'area è consentita l'utilizzazione a parcheggio, per ospitare spettacoli viaggianti e turismo itinerante, mercato settimanale e, in caso di necessità, come spazio a servizio della Protezione Civile.

Nella porzione di area ritenuta idonea all'edificazione nella Relazione Geologica di II^a fase, potranno essere realizzati modesti manufatti prefabbricati di tipo leggero ad una elevazione e nel rispetto di un indice di copertura non superiore a 0.01 dell'intera superficie.

CAPO VIII

ZONE DI RISPETTO E AREE VINCOLATE

Art. - 49 -

Zona di rispetto cimiteriale

La zona comprende le aree ricadenti entro la fascia di rispetto cimiteriale prevista dall'art. 338 del R.D. 27.7.34, n. 1265.

Le opere all'interno dell'attrezzatura cimiteriale devono rispondere alle prescrizioni delle leggi sanitarie e del Regolamento di Polizia Mortuaria, nonché alle prescrizioni del Regolamento Comunale di Igiene.

Nella fascia di rispetto sono consentite opere di consolidamento e restauro conservativo degli edifici esistenti, senza alterazioni di volumi.

Art. - 50 -

Zona di rispetto cimiteriale ed archeologico.

La zona comprende le aree ricadenti entro la fascia di rispetto cimiteriale di cui al precedente art. 49 e contestualmente con vincolo archeologico indiretto imposto con decreto n. 301 del 23.2.91 dall'Assessorato Regionale Beni Culturali ed Ambientali.

Le superfici così classificate costituiscono una zona di inedificabilità assoluta per la sovrapposizione del vincolo di rispetto cimiteriale ed archeologico.

E' fatto divieto di aprire cave per il prelevamento di pietra e di eseguire impianti di qualsiasi genere.

E' fatto, altresì, divieto di eseguire scavi e scassi di qualsiasi genere senza la preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologica competente.

Per gli edifici esistenti è fatto divieto di eseguire modifiche, anche se di carattere provvisorio, senza l'autorizzazione del Soprintendente ai Beni Culturali ed Ambientali, il quale può concederla fissandone le condizioni compatibilmente con la salvaguardia del sottosuolo archeologico.

Art. - 51 -

Zona di rispetto archeologico D.A. n. 301 del 23.02.1991.

La zona comprende le aree ricadenti entro la fascia di rispetto archeologico con vincolo indiretto di tutela in località Pizzo Carano,

imposto con Decreto Assessoriale n. 301 del 23.2.91 dall'Assessorato Regionale ai Beni Culturali ed Ambientali.

Le aree ricadenti in tali zone di rispetto sono soggette, ai sensi dell'art. 21 della Legge 1089/1939, alle seguenti prescrizioni:

- è fatto divieto di eseguire nuove costruzioni che abbiano un indice di fabbricabilità fondiaria superiore a $m^3 0,03$ per m^2 di superficie del lotto, altezza superiore ai metri 4,50, misurata a valle della costruzione a partire dalla quota naturale del terreno; i relativi progetti dovranno essere sottoposti all'esame della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali per l'eventuale preventivo nulla-osta. In tal caso la stessa Soprintendenza ha facoltà di eseguire o disporre preventivi saggi esplorativi.

Tutti gli immobili vincolati con il citato decreto, ai sensi degli artt. 1, 2, 3 e 21 della Legge 1.6.1939 n. 1089, sono sottoposti alle seguenti prescrizioni:

- è fatto divieto di aprire cave per il prelevamento di pietra e di eseguire impianti di qualsiasi genere;
- è fatto divieto di eseguire scavi e scassi di qualsiasi genere senza la preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologica competente.

L'edificazione avviene per singole Concessioni Edilizie.

In questa zona, oltre a quanto espressamente indicato nei commi precedenti, valgono i seguenti parametri edilizi;

- tipologia edilizia ammessa: case isolate o a schiera;
- distanza minima fra fabbricati: non inferiore a m 10,00;
- distanza minima dai confini: m 5,00;
- rapporto di copertura: 2,5/10 dell'area del lotto edificabile;
- indice di piantumazione n/m^2 0,02;
- superficie da destinare a verde privato: maggiore di 0,25 dell'area del lotto;
- arretramento dal ciglio stradale m 7,00.

Art. - 52 -

Zona di rispetto archeologico D.A. n. 2637 del 16.06.1977.

La zona comprende le aree ricadenti entro la fascia di rispetto archeologico con vincolo indiretto di tutela in località Vassallaggi, imposto con Decreto Assessoriale n. 2637 del 16.06.1977 - sede della città antica, indicate in colore blu nella planimetria allegata al Decreto citato - che costituiscono rispetto della zona archeologica e sono pertanto soggette alle seguenti prescrizioni:

- non aprire cave per il prelevamento di pietra;
- non effettuare installazioni industriali e similari;
- non eseguire colture agricole con l'uso di mezzi meccanici pesanti e quelle che implicano scassi di una profondità superiore ai 30 cm;
- non aprire strade che necessitano di scassi superiore ai 30 cm;

- eseguire costruzioni che abbiano un indice di fabbricabilità superiore a m^3 0,02 per m^2 di superficie ed altezza superiore ai m 3,50.

Art. - 53 -

Zona archeologica e di inedificabilità

La zona archeologica e di inedificabilità interessa aree sulle quali è stato espresso vincolo di tutela indicate nelle tavole di P.R.G. in località Vassallaggi e Pizzo Carano. Tali vincoli sono stati imposti, rispettivamente, con Decreti Assessoriali n. 2637 del 16.06.1977 e n. 301 del 23.02.1991 dell'Assessorato Regionale ai Beni Culturali ed Ambientali.

In queste zone, soggette a vincolo archeologico, l'Amministrazione Pubblica potrà eseguire interventi che avranno come scopo la conservazione dell'ambiente, la valorizzazione delle vestigia storico culturali e la sua fruibilità pubblica.

Le opere di cui al precedente comma 2 possono comprendere:

- creazione di percorsi interni pedonali, senza opere di scavi e riporti;
- restauro conservativo dei monumenti reperiti;
- opere di sistemazione vegetazionale e di regimentazione idrica;
- piccoli fabbricati a servizio, etc.

La zona soggetta a vincolo diretto è disciplinata dalle norme di cui ai sopra citati decreti, in particolare:

- ZONA VASSALLAGGI

Gli immobili che insistono sulle colline di Vassallaggi, indicati nella planimetria allegata al Decreto in colore verde, sono dichiarati d'importante interesse archeologico ai sensi della legge 01.06.1939 n. 1089, e sono quindi sottoposti a tutte le disposizioni contenute nella stessa.

- ZONA PIZZO CARANO

Gli immobili che insistono sulla collina di Pizzo Carano, sede di complessi di epoca preistorica, indicati nella planimetria allegata al Decreto in colore grigio, sono dichiarati d'importante interesse archeologico ed etnografico ai sensi della legge 01.06.1939 n. 1089, e sono quindi sottoposti a tutte le disposizioni contenute nella stessa.

Per la zona a vincolo diretto valgono le stesse prescrizioni riportate per la zona di Vassallaggi e quelle di cui all'art. 1 del D.A., ed in particolare: è fatto divieto di eseguire nuove costruzioni, impianti e, in genere, opere di qualsiasi specie, anche se di carattere provvisorio.

Possono essere autorizzate dal Soprintendente ai Beni Culturali ed Ambientali le sole reti per impianti di pubblica utilità quali quelle per acquedotti, fognature, illuminazione, telefono, purché siano realizzate mediante condotti sotterranei, ad opportuna profondità sotto gli attuali piani di campagna e nel rispetto del sottosuolo archeologico.

E' fatto divieto di eseguire modifiche ad opere esistenti, costruzioni ed impianti in genere, anche se di carattere provvisorio, senza l'autorizzazione del Soprintendente ai Beni Culturali ed Ambientali, il quale può concederla fissandone le condizioni, compatibilmente con il rispetto dell'ambiente archeologico e purché le modifiche non comportino aumento di volume o di altezza.

E' fatto divieto di modificare i tipi e le forme tradizionali di colture, nonché di usare, per la lavorazione dei terreni, i mezzi meccanici, senza l'autorizzazione del Soprintendente ai Beni Culturali ed Ambientali, il quale può concederla fissandone le condizioni compatibilmente con la salvaguardia del sottosuolo archeologico.

Tutti gli immobili vincolati con il citato Decreto, ai sensi degli artt. 1, 2, 3 e 21 della Legge 01.06.1939 n. 1089, sono sottoposti alle seguenti prescrizioni:

- è fatto divieto di aprire cave per il prelevamento di pietra e di eseguire impianti di qualsiasi genere;
- è fatto divieto di eseguire scavi e scassi di qualsiasi genere senza la preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologica competente.

CAPO IX

STRADE

Art. - 54 -

Classificazione e generalità

Sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e veicolare.

Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alle nuove creazioni di spazi per il traffico dei pedoni e dei veicoli.

Il tracciato viario riportato sulle tavole del P.R.G. ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà lievemente modificarne il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.R.G..

Tracciati alternativi costituiscono variante al P.R.G.

Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali ed i relativi servizi funzionali, potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, aree di parcheggio.

Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali nei seguenti tipi:

- a) autostrade;
- b) strade extraurbane principali;
- c) strade extraurbane secondarie;
- d) strade urbane di scorrimento;
- e) strade urbane di quartiere;
- f) strade locali.

Le suddette strade devono avere le caratteristiche minime previste dall'art. 2 del Nuovo Codice della Strada.

Ai fini della tutela delle strade ed aree pubbliche dovranno osservarsi le norme introdotte dal Nuovo Codice della Strada emanato con D.L. 30.4.1992 n. 285, modificato ed integrato con D.L. 10/9/1993, n. 360, e dal Regolamento di Esecuzione di cui al D.P.R. del 16.12.1992, n. 495 modificato ed integrato dal D.P.R. 16/9/1996, n. 610.

TITOLO IV
NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

GENERALITA'

Art. - 55 -

Adeguamento della preesistente edificazione

Ai lotti già impegnati a scopi edificatori che, per effetto delle presenti norme, risultino sotto utilizzati, possono essere applicati i nuovi indici di Zona in cui ricadono.

Art. - 56 -

Decadenza di norme in contrasto

Tutte le prescrizioni urbanistiche e di assetto del territorio in contrasto con le norme e gli elaborati del P.R.G. sono sostituite da questi ultimi all'atto dell'adozione, salvo specifica diversa prescrizione contenuta nelle presenti norme.

Restano validi i Piani di Lottizzazione convenzionata approvati e le Concessioni Edilizie rilasciate.

Art. - 57 -

Poteri di deroga

Per la realizzazione di impianti pubblici o di pubblico interesse il Consiglio Comunale, su parere della Commissione Edilizia, salvo il Nulla Osta dei competenti organi di controllo ai sensi dell'art. 3 della Legge 1357/55 e successive modificazioni, può autorizzare il Sindaco a derogare dalle prescrizioni del P.R.G. per quanto concerne le altezze, i rapporti di copertura e gli indici di edificabilità, solo se si riscontra la effettiva impossibilità a realizzare l'opera in un altro luogo o in altro modo.

Art. - 58 -

Norme di salvaguardia

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del Piano Regolatore Generale e fino all'emanazione del relativo decreto di approvazione, il Sindaco deve sospendere ogni determinazione sulle domande di Concessione Edilizia non conformi alle previsioni e prescrizioni dello strumento urbanistico in itinere.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

GENERALITÀ

Art. - 1 -	
Scopi ed elementi costitutivi del P.R.G.	1
Art. - 2 -	
Applicazione del P.R.G.	1
Art. - 3 -	
Trasformazione urbanistica ed edilizia.	1
Art. - 4 -	
Definizioni ed indici urbanistici	2
Art. - 5 -	
Definizioni ed indici edilizi	3
Art. - 6 -	
Utilizzazione degli indici	17
Art. - 7 -	
Opere di urbanizzazione primaria	17
Art. - 8 -	
Aree di parcheggio e autorimesse	18
Art. - 9 -	
Opere di urbanizzazione secondaria urbana.	18
Art. - 10 -	
Opere di urbanizzazione secondaria territoriale.	19
Art. - 11 -	
Interventi infrastrutturali.	19
Art. - 12 -	
Interventi edilizi.	22

Art. - 13 -	
Destinazione d'uso.	23
Art. - 14 -	
Variazioni delle destinazioni d'uso degli immobili.	24

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. - 15 -	
Strumenti di attuazione del P.R.G.	25
Art. - 16 -	
Piani Regolatori Particolareggiati (P.R.P.) e Piani di Lottizzazione (PdL)	25
Art. - 17 -	
Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)	26
Art. - 18 -	
Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare	27
Art. - 19 -	
Programmi costruttivi	27
Art. - 20 -	
Piani di Lottizzazione Convenzionati.	27
Art. - 21 -	
Mappa di attuazione del P.R.G.	28

TITOLO III

NORME PER ZONE

CAPO I

GENERALITÀ

Art. - 22 -	
Divisione in zone del territorio comunale.	29
Art. - 23 -	
Prescrizioni generali per l'edificazione.	30

CAPO II
CENTRO STORICO E ZONA "A" DA ASSOGGETTARE A
RECUPERO

Art. - 24 -	
Perimetrazione	31
Art. - 25 -	
Piani Attuativi di Recupero	31
Art. - 26 -	
Categorie patrimonio edilizio esistente	32

CAPO III
ZONE B

Art. - 27 -	
Classificazione	34
Art. - 28 -	
Zona B1 - Abitato esistente adiacente il centro storico.	34
Art. - 29 -	
Zona B2 - Abitato di recente edificazione e di completamento	36
Art. - 30 -	
Zona B3 - Edilizia privata in zona semiperiferica.	38
Art. - 31 -	
Zona B4 - Edilizia privata in zona periferica.	40

CAPO IV
ZONE C

Art. - 32 -	
Generalità e definizione della zona C	42
Art. - 33 -	
Zona C1 - Aree per il fabbisogno di un decennio.	44
Art. - 34 -	
Zona C2 - Edilizia di espansione residenziale privata	46
Art. - 35 -	
Zona C3 - Edilizia a villini.	47

Art. - 36 -	
Zona C4 - Edilizia stagionale.	48
Art. - 37 -	
Zona C5	50
Art. - 38 -	
Zona C6 .	52
CAPO V	
ZONE PRODUTTIVE	
Art. - 39 -	
Zona D - Generalità e classificazione	55
Art. - 40 -	
Zona D1	56
Art. - 41 -	
Zona D2	56
Art. - 42 -	
Zona D3	57
Art. - 43 -	
Zona D4	58
CAPO VI	
ZONA AGRICOLA "E"	
Art. - 44 -	
Zona E - Generalità e definizione	59
Art. - 45 -	
Interventi in Zona "E"	59
CAPO VII	
ATTREZZATURE PUBBLICHE	
Art. - 46 -	
Zona F - Generalità e definizioni	62
Art. - 47 -	
Zona a verde	67

Art. - 48 -	
Area polifunzionale	70

CAPO VIII

ZONE DI RISPETTO E AREE VINCOLATE

Art. - 49 -	
Zona di rispetto cimiteriale	71
Art. - 50 -	
Zona di rispetto cimiteriale ed archeologico.	71
Art. - 51 -	
Zona di rispetto archeologico D.A. n. 301 del 23.02.1991	72
Art. - 52 -	
Zona di rispetto archeologico D.A. n. 2637 del 16.06.1977	72
Art. - 53 -	
Zona archeologica e di inedificabilità	73

CAPO IX

STRADE

Art. - 54 -	
Classificazione e generalità	75

TITOLO IV

NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

GENERALITA'

Art. - 55 -	
Adeguamento della preesistente edificazione	76
Art. - 56 -	
Decadenza di norme in contrasto	76
Art. - 57 -	
Poteri di deroga	76
Art. - 58 -	
Norme di salvaguardia	77