



COMUNE DI GROTTTE
Provincia di Agrigento

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

(testo rielaborato in base al disposto del decreto A.R.T.A. n° 103 del 28/02/2002
di approvazione del Piano)

TITOLO I°: Disposizioni Generali

CAPO I: GENERALITÀ

ART. 1

CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Grotte, in prosieguo designato PRG. e' elaborato ai sensi della legge 1150/42 e della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni. Sostituisce il Programma di Fabbricazione e tutti gli strumenti urbanistici attuativi in atto vigenti.

Il PRG si applica alla totalità del territorio comunale. Esso detta norme relative alla osservazione, modificazione e trasformazione del territorio, ai principi insediativi e alle regole insediative costituite dalle singole parti.

ART. 2

EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITA CON IL PRG

Salvo diverse precisazioni contenute nei successivi articoli delle presenti norme, gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG. che risultino in contrasto con le destinazioni di zona previste dal PRG. potranno subire trasformazioni solo per essere adeguati alle presenti norme.

ART. 3

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME

Gli edifici che abbiano già ottenuto la concessione per l'edificazione da parte del Sindaco ed i cui lavori siano iniziati all'atto dell'entrata in vigore delle presenti norme, ancorché in contrasto con esse, possono essere ultimati. Le concessioni che per le quali non e' stato formalmente dichiarato l'inizio dei lavori all'atto dell'entrata in vigore delle presenti norme si intendono revocate, nonché i lavori autorizzati possano essere conformi alle prescrizioni delle norme stesse.

ART. 4

FINALITÀ DELLE NORME E PRESCRITTIVITÀ DELLE TAVOLE DI PRG

Le presenti norme integrano le prescrizioni urbanistiche contenute nelle tavole di piano di cui al successivo art. 5.

Tale integrazione vale anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge n. 1902 del 03.11.1952 e successive modifiche ed integrazioni.

Ove si riscontrassero discordanze tra le previsioni del PRG. di due tavole in scala differente, valgono le prescrizioni contenute nella tavola in scala a denominatore più piccolo.

ART. 5

ELABORATI COSTITUTIVI DEL PRG

Il PRG. e' costituito dai seguenti elaborati:

a) fascicoli scritti:

- 1) relazione generale dello stato di fatto
- 2) relazione illustrativa del progetto di Piano
- 3) programma di attuazione
- 4) norme tecniche di attuazione
- 5) regolamento edilizio
- 6) studio geologico-geotecnico

b) elaborati cartografici di analisi:

- 1) schema regionale di inquadramento
- 2) stato di fatto opere pubbliche in itinere, viabilità
- 3) stato di fatto regime vincolistico
- 4) stato di fatto uso del suolo
- 5) stato di fatto emergenze storico-architettoniche

c) elaborati cartografici di progetto

- 1) planimetria di progetto del territorio comunale
- 2) planimetria di progetto del centro urbano

d) prescrizioni esecutive

CAPO II: PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

ART. 6

PARAMETRI URBANISTICI

1. Superficie territoriale (St)

Area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PRG. si attua a mezzo di intervento preventivo; e' comprensiva delle aree per l'urbanizzazione secondaria e di quelle per l'urbanizzazione primaria, non indicate dalle planimetrie, che fosse necessario reperire nel corso dell'attuazione.

la St e' misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal Prg e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste all'interno dell'area.

2. Superficie fondiaria (Sf)

Area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PRG. si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno dell'intervento preventivo.

La Sf e' misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del Prg e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito.

3. Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale St.

4. Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano in caso di intervento preventivo. Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

ART. 7

PARAMETRI EDILIZI

1. Superficie utile (Su)

La somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurata al netto di tutti gli elementi verticali; essa a sua volta suddivisa in superficie utile abitabile e superficie non residenziale.

2. Superficie coperta (Sc)

Area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici utili dell'edificio, al lordo degli elementi verticali, esclusi gli aggetti (balconi, aperture, pensiline di coronamento, etc..).

3. Rapporto di copertura $R_c=(S_c/S_f)$

La percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

4. Altezza del fabbricato (H)

L'altezza massima di un edificio e' determinata come media ponderale delle altezze di tutte le arredi. Tale valore sarà pertanto dato dal rapporto tra la superficie laterale dell'immobile, calcolata all'estradosso del solaio del piano di copertura (o dalla linea di gronda della falda inclinata) fino alla linea di terra scaturita dalla sistemazione esterna di progetto, ed il perimetro di base dell'immobile da realizzare.

Qualora il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 25%, si considera per tale manufatto una altezza virtuale da aggiungere a quella in precedenza calcolata, pari a 2/3 della proiezione verticale della falda.

La somma dei valori così ottenuti dovrà risultare inferiore al limite massimo di altezza fissato per ogni zona omogenea.

5. Volume del fabbricato (V)

E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo.

E' compreso, però, il volume relativo al parcheggio, obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto o ricavato all'interno del manufatto edilizio.

Nel calcolo del volume, si considera il valore ottenuto dal prodotto della superficie lorda chiusa dell'edificio per l'altezza determinata come al precedente punto 7.

Qualora ogni piano sia di superficie diversa si procederà alla sommatoria dei vari volumi parziali.

6. Distanze minime tra i fabbricati

Nelle zone degli insediamenti storici (zone A) le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive e di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le altre zone e' prescritta la distanza minima fra pareti finestrate o parti di parete finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00, salvi casi espressamente indicati negli articoli seguenti e nella legge.

In tutti gli interventi edilizi e' prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00.

Se trattasi di pareti non finestrate o se preesiste parete a confine, e' consentita la costruzione in aderenza.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PRG., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le

nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dei confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5,00.

7. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml. 5,00, fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

E' ammessa la costruzione in aderenza dal confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

8. Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al titolo III per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, gli indici di fabbricabilità.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili e' stabilita in ml. 2,70, mentre nei corridoi, locali accessori, bagni e disimpegni e' stabilita in ml. 2,40.

CAPO III: CATEGORIE DI INTERVENTO

ART. 8

INTERVENTI AMMISSIBILI

Nell'ambito dell'applicazione delle presenti norme tecniche di attuazione sugli immobili compresi in aree non soggette a strumento urbanistico attuativo sono ammesse le categorie d'intervento di cui ai seguenti articoli che recepiscono formulazioni sancite dalla legislazione vigente, con adattamento degli stessi alla particolarità del tessuto urbano di Grotte e dei manufatti che lo caratterizzano.

ART. 9

MANUTENZIONE ORDINARIA

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 01.06.1939 n. 1089, 9.06.1939 n. 1497 e della 431/85, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti senza apportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria:

Opere interne:

- pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni;
- riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti;
- demolizione e ricostruzione dei tramezzi interni;
- riparazione e sostituzione di impianti tecnici purché non comportino nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare in modo irreversibile elementi o parti dell'organismo edilizio;

Opere esterne:

- pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi, ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti;
- riparazione e sostituzione parziale di manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti;
- riparazione e sostituzione dei canali di gronda e dei pluviali nonché dei comignoli esistenti senza modificarne la posizione;

- tinteggiatura, riparazione o sostituzione parziale di recinzioni esterne, senza modifiche di materiali, della posizione, della forma e delle dimensioni;
- riparazione e sostituzione parziale delle pavimentazioni senza modifiche di materiali, delle forme, del disegno e delle modalità di posa.

ART. 10

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria quelle opere o modifiche necessarie per sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonché per realizzare od integrare servizi igienico-sanitario e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso. Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

- realizzazione di chiusure o di aperture interne alle singole unità immobiliari;
- rifacimento totale degli intonaci e delle coloriture esterne, sempre che non siano presenti motivi decorativi. In questo caso l'opera e' soggetta a restauro e risanamento conservativo;
- rifacimento delle pavimentazioni esterne;
- rifacimento dei manti di copertura;
- installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare, senza modifiche all'impianto distributivo;
- consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- costruzione di vespai e scannafossi e drenaggi in genere;

Sono inoltre considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- di impianti di riscaldamento e raffreddamento; o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere a fronte di istanze di manutenzione straordinaria l'eliminazione di superfetazioni edilizie che costituiscono particolare degrado ambientale o urbanistico.

ART. 11

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio nella sua consistenza materica e nella sua stratificazione storica e formale, e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto del sistema strutturale,

distributivo, costruttivo e morfologico dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili.

Fatti salvi i limiti ed i vincoli derivanti dalle leggi operanti in materia di protezione del patrimonio storico, artistico, monumentale ed ambientale, quali le Leggi 1089 e 1947 del 1939 e la legge 431/85, o da altri atti legislativi ed amministrativi, il restauro e risanamento conservativo può riguardare qualsiasi edificio appartenente al campo di applicazione delle presenti norme.

Tali interventi comprendono:

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

Sono previste due sottoclassi:

Restauro Scientifico

comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione e alla trasmissione nel tempo del bene culturale architettonico. Le opere riguardano il ripristino degli aspetti architettonici o delle parti alterate, valorizzando, per ogni singolo organismo architettonico il carattere formale documentato come storicamente prevalente, o, in assenza di questo, la documentazione stratigrafica dei diversi assetti significativi assunti dall'organismo architettonico nella storia, in equilibrio con le esigenze di attualizzazione funzionale.

In particolare sono interventi di restauro scientifico:

-la ricostruzione fisiologica di limitate parti eventualmente demolite o sostituite;

-il consolidamento e recupero degli elementi strutturali orizzontali o comunque significativi in quanto documento di una cultura tecno-costruttiva storica, con particolare riguardo alle strutture voltate, alle strutture lignee di solaio di copertura, agli elementi di distribuzione verticale;

-l'inserimento degli impianti igienici e tecnologici essenziali all'adeguamento funzionale dell'immobile;

-la conservazione degli elementi di finitura originali, quali pavimenti, infissi, decorazioni, manufatti particolari.

Risanamento igienico-tecnologico

Comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed all'adeguamento funzionale dell'immobile alle moderne esigenze d'uso.

In particolare sono interventi di risanamento igienico-tecnologico:

-la sostituzione di vespai inefficienti con solai al piano terra, con conseguente rialzamento del piano pavimento;

- l'inserimento degli impianti o servizi igienico-sanitari richiesti per assicurare l'adeguamento funzionale dell'immobile; la limitata creazione di nuove aperture sulle fronti interne dell'edificio non prospicienti spazi pubblici in rapporto ad esigenze di illuminazione/aerazione di nuovi locali in servizio igienico;
- il consolidamento e recupero degli elementi strutturali originari o comunque significativi della cultura tecno-costruttiva storica, con particolare riguardo alle strutture voltate, alle strutture lignee di solaio o di copertura, agli elementi di distribuzione verticale;
- la rimozione obbligatoria delle aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.

ART. 12

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.

Tali interventi non possono interessare edifici vincolati in forza di leggi vigenti in materia di protezione e tutela del patrimonio storico artistico, monumentale o ambientale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In particolare si configurano come interventi di ristrutturazione edilizia:

- la modifica dei fronti esterni nel rispetto degli elementi costruttivi e morfologici esistenti (tipi di aperture, rapporti proporzionali, etc.);
- il rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e del tipo di materiali di copertura. Sono altresì consentite aperture a filo falda per l'utilizzo dei locali sottotetto a fini abitativi nel rispetto di quanto disposto nel Regolamento edilizio.
- la sostituzione delle strutture orizzontali;
- l'unione di locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare o a più unità immobiliari, anche attraverso la demolizione di parte di setti murari interni;
- il rifacimento parziale delle strutture verticali nel rispetto del sedime, della volumetria esistente, del rapporto tra l'organismo edilizio e gli spazi esterni e con gli altri organismi contermini;
- il rifacimento delle strutture di collegamento verticale, e l'inserimento di nuove strutture di collegamento;
- l'inserimento di nuovi impianti igienico sanitari e tecnologici nel rispetto della volumetria esistente con eventuali incrementi volumetrici non superiore al 5 % della stessa.

ART. 13

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
(sostituzione edilizia/urbanistica)

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono quelli rivolti a sostituire l'organismo edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi che prevedono anche le modificazioni del disegno del lotto di impianto e delle relative pertinenze, della sagoma e del volume, nonché dell'aspetto esterno, fermi restando i limiti di densità fondiaria ed i parametri edilizi fissati per le varie zone nel successivo titolo III.

ART. 14

Omissis

ART. 15

Omissis

TITOLO II°: ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I: STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

ART. 16

STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG

Il PRG. si attua, oltre che mediante le Prescrizioni esecutive ad esso connesse, mediante concessione edilizia, e mediante gli altri strumenti urbanistici attuativi previsti dalla legge.

Il PRG. individua nel successivo Titolo III la perimetrazione delle aree in cui la concessione e' subordinata all'approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo.

Oltre alle prescrizioni esecutive l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla formazione di Strumenti Urbanistici .

Attuativi in altre zone non individuate dal P.R.G.

Sono strumenti urbanistici attuativi:

I piani particolareggiati di iniziativa pubblica individuati in sede di PRG. o successivamente deliberate dal Consiglio comunale;

- programmi costruttivi per l' edilizia economica e popolare;
- piani di lottizzazione di iniziativa pubblica o privata;
- piani di recupero di iniziativa pubblica o privata ai sensi della legge 457/78 e della L.R. 71/78;
- piani degli insediamenti produttivi.

Art. 17

PIANI PARTICOLAREGGIATI

I piani particolareggiati sono di iniziativa pubblica e possono riguardare qualunque zona del territorio comunale da urbanizzare.

ART. 18

PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Nelle zone in cui il PRG. prevede l'intervento attraverso P.d i L., si procede alla elaborazione di detto strumento urbanistico di iniziativa privata.

Il P.d i L. deve rispettare la destinazione di zona indicata nelle tavole del PRG., nonché gli indici urbanistici ed edilizi e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

La dimensione minima di area da assoggettare a P.d i L. e di mq. 5000.

Puro' essere di minore dimensione purché estesa all'intero comparto di zona territoriale omogenea delimitato da strade o da aree di diversa destinazione. Tuttavia e' possibile derogare da tale dimensione minima in presenza di validi e comprovati motivi che devono essere espressamente indicati nella delibera di approvazione da parte del C.C.; in ogni caso il P.d i L. può essere realizzato se concorre alla sua realizzazione almeno l'80% della proprietà. La proprietà che non concorre alla realizzazione del P. di L., resta vincolata allo stato di fatto e gli interventi su di essa possono essere solo di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

La realizzazione dei P. di L. e', inoltre, subordinata, alla stipula di una convenzione tra l'Amministrazione Comunale e le proprietà interessate, riguardante: la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e la cessione (o la monetizzazione) di quelle relative all'urbanizzazione secondaria, i modi ed i tempi di attuazione delle relative opere di urbanizzazione e di tutti gli altri oneri ed obblighi a carico dei lottizzanti.

Sia i piani di lottizzazione di iniziativa privata che gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica devono essere corredati da apposito studio geologico di dettaglio esteso, oltre che alle opere di urbanizzazione, anche a tutti i singoli lotti edificabili costituenti il piano; a tale studio esecutivo preventivo potrà farsi riferimento per lo studio progettuale dei singoli edifici previsti e per il conseguente rilascio della concessione o autorizzazione edilizia.

ART. 19

PIANI DI RECUPERO

Le zone territoriali A sono definite come zone di recupero ai sensi della 457/78.

All'interno di tali zone di recupero e' possibile formare Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, secondo quanto previsto dalla legislazione statale e regionale in materia.

ART. 20

STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI: CESSIONI DI AREE PER STANDARD

Nella formazione/attuazione degli strumenti urbanistici attuativi e' obbligatoria la cessione delle aree per standard nella misura di 12 mq./abitante.

La corrispondenza abitanti/volume e' fissata in 100 mc. per abitante.

E' possibile monetizzare esclusivamente quella parte di standard relativo alle urbanizzazioni secondarie, che non risulti concretamente realizzabile e/o necessaria.

Pertanto le quote di verde pubblico e di parcheggio sono sempre dovute, mentre sono monetizzabili le quote relative alle attrezzature scolastiche ed ai servizi di interesse comune, oppure convertibili in aree da destinarsi a verde pubblico.

Le opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal lottizzante a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovranno, prima della loro consegna al Comune, essere collaudate, con particolare riferimento anche all'impiantistica, al fine di verificare la rispondenza con le previsioni di progetto e con le disposizioni tutte vigenti in materia di pubblici sottoservizi per le reti idriche, fognanti, telefoniche, elettriche e di distribuzione del gas metano.

La nomina del Collaudatore è di competenza dell'Amministrazione con onere da porre a carico del lottizzante.

CAPO II: STRUMENTI DI INTERVENTO DIRETTO

ART. 21

CONCESSIONE EDILIZIA

Nelle zone urbanizzate e non soggette ai sensi del successivo titolo III, all'obbligo di Strumenti urbanistici di attuazione e, nelle disposizioni regolamentate da strumenti urbanistici attuativi, possono essere rilasciate dal Sindaco le Concessioni ai sensi della legge 10/77 e della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, sentito il parere della Commissione Edilizia.

La Concessione Edilizia può essere, altresì, rilasciata in aree parzialmente o totalmente prive di urbanizzazioni nell'ambito delle Zone "E".

Per quanto riguarda la tipologia di opere soggette a Concessione Edilizia e le relative procedure per il rilascio si rimanda al Regolamento Edilizio.

ART. 22

AUTORIZZAZIONE

L'autorizzazione del Sindaco sostituisce la concessione edilizia nei casi e con le modalità previste dalla L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 23

COMUNICAZIONE ASSEVERATA

La comunicazione asseverata, accompagnata dalla relazione di un tecnico abilitato, consente l'esecuzione degli interventi edilizi interni ai manufatti edilizi di cui all'art. 9 della L.R. 37/85.

ART. 24

ESECUZIONE OPERE INTERNE E ASSIMILABILI

I proprietari di immobili possono eseguire le opere di cui all'art. 6 della L.R. 37/85 senza alcuna preventiva autorizzazione o comunicazione asseverata.

CAPO III: NORME PARTICOLARI

ART. 25

TUTELA DEL VERDE IN AMBITO URBANO ED EXTRAURBANO

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, nonché in quelli extraurbani, deve essere curato in modo speciale l'attuazione del verde pubblico e privato. In tutti i progetti per Concessione gli alberi esistenti dovranno essere rilevati ed i progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali.

ART. 26

STRUTTURE DI SERVIZIO A LINEE ED IMPIANTI ELETTRICI

Gli elettrodotti di alta e media tensione e le cabine primarie e secondarie sono elencate tra le opere di urbanizzazione primaria ai sensi della Legge 29/9/64 n. 847 e della circolare illustrativa dell'art. 8 della legge 765/67, emanata dal Ministero LL.PP. in data 13/1/70.

Le opere edilizie relative alle cabine di distribuzione per l'alimentazione delle utenze, non vengono computate nel calcolo dell'edificazione consentita, ne' nel rapporto di copertura.

In tutte le aree classificate dal PRG., ad eccezione di quelle di espansione, e' consentita la costruzione a confine di cabine di trasformazione; le cabine possono, inoltre, essere costruite nelle fasce di rispetto stradale.

Nelle aree di espansione, le cabine dovranno essere costruite ad una distanza minima pari a mt. 10 sia dagli edifici esistenti, sia dagli edifici di nuova previsione.

L'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 8,50 mt. salvo casi di maggior altezza imposti da comprovati motivi tecnici che andranno sottoposti all'approvazione della C.E.; e' in ogni caso ammessa la realizzazione di cabine in sottosuolo.

TITOLO III: Disciplina d'Uso del Suolo

CAPO I: GENERALITÀ

ART. 27

DISPOSIZIONI GENERALI

Per ogni immobile dell'edificato esistente, oltre che per le aree di pertinenza, di espansione o di trasformazione, il PRG. prescrive le destinazioni d'uso ammesse. Per quanto riguarda gli immobili relativi all'edificato esistente può esservi conferma o modifica della destinazione d'uso. Le tavole di cui all'art. 5, lettera c) individuano con una legenda le diverse zone previste dal P.R.G..

Di seguito sono prescritte, per ciascuna zona, le destinazioni d'uso consentite, i parametri urbanistici ed eventuali disposizioni particolari.

ART. 28

DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale e' suddiviso in zone secondo la seguente classificazione in sistemi:

a) sistema infrastrutturale:

zone per la viabilità

zone a verde d'arredo stradale

b) sistema residenziale:

zona A - tessuto urbano di valore storico ambientale

zona B1 - di completamento (tessuto urbano esistente)

zona B2 - di completamento (frange urbane)

zona B3 - di completamento (margini urbani)

zona B4 - di completamento (parzialmente interessata da fenomeni di abusivismo edilizio)
zona C1 - di espansione a densità media
zona C2 - di espansione a densità bassa

c) sistema produttivo e commerciale
zona D1 - industriale e artigianale
zona D2 - insediamenti produttivi isolati

d) sistema della residenza stagionale ed agricolo produttivo
zona C3 - residenza stagionale di margine urbano
zona C4 - residenza stagionale e attività produttive
zona E - agricola-produttiva

e) sistema dei servizi pubblici
zona F1 - per attrezzature scolastiche
zona F2 - per attrezzature di interesse comune
zona F3 - per parcheggi
zona F4 - a verde pubblico attrezzato e per lo sport
zona F5 - attrezzature di interesse generale e tecnologico (non normati dal D.M. 02.04.1968).

Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala, fa sempre testo la tavola a scala con denominatore inferiore.

CAPO II: SISTEMA INFRASTRUTTURALE

ART. 29

ZONE PER LA VIABILITÀ E SPAZI DI SOSTA

Le tavole del PRG. riportano con apposita simbologia le piazze e le strade esistenti, le strade da potenziare rispetto alla sezione attuale ed i nuovi assi stradali previsti.

In sede di progettazione esecutiva i tracciati della rete viaria potranno essere modificati rispetto a quelli indicati nelle tavole di Piano al fine di migliorare i risultati in termini di sicurezza e di funzionalità con un limite di tollerabilità di ml. 10 rispetto all'asse individuato.

La classificazione delle strade e' quella adottata dal Nuovo Codice della Strada, approvato con D.L. 30.04.1992 n. 285, dal relativo regolamento, nonché dalle successive modificazioni, a cui si rimanda per quanto riguarda le norme per la costruzione, la tutela delle strade e le fasce di rispetto stradale.

Le caratteristiche tecniche e funzionali delle strade devono rispondere, rispettivamente:

- alle norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane del C.N.R., 26.04.1978 e successive modificazioni;
- alle norme sulle caratteristiche geometriche delle strade extraurbane del C.N.R., 26.04.1978, p.3-69 e successive modificazioni;

Sono ammesse deroghe alle norme UNI-CNR, di sola approvazione da parte della Commissione Edilizia, per:

- adeguamento a prescrizioni o necessità ambientali e paesistiche;
- insuperabili e comprovate difficoltà operative;
- interventi su infrastrutture preesistenti, per le quali non sia proponibile l'adeguamento integrale alle norme.

Le zone destinate ai parcheggi a raso sono assoggettate alle seguenti prescrizioni:

- parcheggi per autoveicoli leggeri: 30 mq. di verde alberato di nuovo impianto ogni 100 mq. di area di sosta effettiva.

ART. 30

VERDE DI ARREDO STRADALE

Le zone a verde di arredo stradale sono destinate alla conservazione ed alla creazione di aiuole, alberature, piccoli giardini e verde ornamentale in genere.

La vegetazione già impiantata o da impiantare nelle aiuole spartitraffico deve essere tale da consentire sempre la visibilità veicolare, in particolar modo in corrispondenza degli incroci e nei tratti in curva.

CAPO III: SISTEMA DEI VINCOLI

ART. 31

FASCIA DI PROTEZIONE STRADALE

Le fasce di rispetto stradale sono quelle previste dal DM 1404/68 e successive modifiche ed integrazioni e del Nuovo Codice della Strada.

All'interno di tali fasce non e' consentita la edificazione ad eccezione di edicole per la rivendita di giornali, chioschi per il ristoro, impianti per la erogazione di carburante e cabine di distribuzione dell'energia elettrica, secondo le modalita' e le limitazioni contenute nel nuovo Codice della strada e del relativo regolamento e nella L.R. 97/82.

ART. 32

FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

Nell'ambito di detto perimetro vigono le limitazioni per le fasce di rispetto stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27.7.1934 n. 1265 e 17.10.1937 n. 983; la legge 04.12.1956 n. 1428 e il DPR 10.09.90 n. 285.

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, senza aumento di volumetria o di superficie coperta; una volta demoliti, per qualsiasi motivo, non potranno più essere ricostruiti.

ART. 33

FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE

Le fasce di rispetto degli impianti di depurazione sono quelle previste dall'art. 46 della L.R. 15/05/86 n. 27 e prevedono il vincolo assoluto di inedificabilità.

La fascia di rispetto del depuratore locale e di mt. 100 dal perimetro dell'impianto, cosi' come riportato nell'apposita tavola di PRG.

ART. 34

FASCIA DI RISPETTO DELLA LINEA FERROVIARIA

La fascia di rispetto della linea ferroviaria ha lo scopo di tutelare il tracciato della ferrovia Porto Empedocle - Caltanissetta e Agrigento-Palermo.

All'interno della fascia di rispetto ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 11.07.1980 n. 753 e' vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale della più vicina rotaia.

ART. 35

FASCIA DI RISPETTO DEI BOSCHI

Per la definizione di bosco si rimanda a quanto stabilito nell'art. 4 della L.R. 06.04.1996 n. 16.

All'interno ed entro una zona di rispetto di mt. 200 dal limite dei boschi e delle fasce forestali in applicazione dell'art. 15 della L.R. 78/76 e dell'art. 10 comma 10 L.R. 16/96 e previsto il vincolo di inedificabilità assoluta, con esclusione della manutenzione e ristrutturazione di edifici esistenti senza alterazione dei volumi realizzati.

Ai sensi del comma 20 del citato art. 10 della L.R. 16/96 nella fascia di rispetto potrà essere consentito in deroga, l'inserimento di nuove costruzioni, con le modalità e gli indici indicati nello stesso comma 20 e nei successivi commi 30 e 40.

Ai sensi del comma 80 dell'art. 10 della L.R. 16/96 nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative fasce di rispetto potrà essere consentito in deroga, l'inserimento di nuove costruzioni nei limiti previsti dalla normativa vigente per le zone territoriali omogenee agricole.

Per effetto dell'art. 1 lettera g della L.R. 431/85 i boschi, le fasce forestali nonché le aree soggette a rimboschimento sono soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 29.06.1939 n. 1497.

Per effetto del comma 100 dell'art. 10 della L.R. 16/96 le zone di rispetto dal limite dei boschi e fasce forestali sono sottoposte di diritto al vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 29.06.1939 n. 1497.

ART. 36

FASCIA DI RISPETTO DELLE FONTI DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Sono le zone di rispetto delle risorse idriche oggi presenti nel territorio comunale costituite dalla sorgente in prossimità delle case Vutera, dai due pozzi trivellati dal Comune di

Grotte, dai due pozzi trivellati dal Consorzio del Voltano e dal pozzo privato (per usi irrigui) tutti ricadenti nella C.da "Racalmare".

L'ampiezza di tali zone è quella di un cerchio con diametro pari a 200 ml per la sorgente e per i pozzi destinati all'incremento delle risorse idropotabili e di 100 ml per il pozzo privato per usi irrigui.

In tali zone sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurate;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizioni e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività di cui sopra preesistenti al P.R.G., ove possibile, sono adottate le misure per il loro allontanamento e deve essere garantita, in ogni caso, la loro messa in sicurezza.

E' altresì vietata, sino alla emanazione degli atti di disciplina e di regolamentazione da parte della Regione Siciliana, l'esecuzione delle seguenti strutture o attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie ed il genere infrastrutture di servizio;
- d) distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
- e) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di fertilizzazione di cui alla lettera c) del 1° comma.

ART. 37

FASCIA DI RISPETTO DALLE ACQUE PUBBLICHE

Sono le fasce di rispetto dei Fiumi, Valloni e Torrenti inseriti nell'elenco delle acque pubbliche sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 1497/39 dalla L. 431/85 (Legge Galasso).

Gli interventi in dette fasce dovranno essere preventivamente autorizzati ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/39 dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA..

Nelle suddette fasce è consentita l'edificabilità nella misura non superiore ai limiti di edificabilità previsti per le aree agricole normali.

ART. 38

AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Sono le zone soggette a vincolo idrogeologico, individuate ai sensi del R. D. n. 3267/23, e delimitate nella cartografia di PRG.

In dette zone sono consentiti esclusivamente quegli interventi rigorosamente conformi ai disposti legislativi di apposizione del vincolo idrogeologico. Tali interventi dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

In ogni caso gli eventuali interventi edificatori non potranno superare i limiti di edificabilità previsti per le aree agricole normali.

ART. 38 bis

FASCIA DI RISPETTO DI DISCONTINUITÀ TETTONICHE

Impregiudicata l'eventuale volumetria di competenza, la fascia della larghezza complessiva di m 10 posta a cavallo delle linee di discontinuità tettonica individuate nelle tavole di piano è inedificabile nel senso che sulla stessa non possono ubicarsi nuovi corpi di fabbrica né ampliamenti o sopraelevazioni di fabbricati esistenti.

Per le costruzioni esistenti ricadenti in tali fasce sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

CAPO IV: BENI CULTURALI

ART. 39

EDIFICI ED EMERGENZE DI INTERESSE ARCHITETTONICO STORICO CULTURALE ED AMBIENTALE

Tali manufatti, precisamente individuati nelle tavole di piano, debbono essere destinati ad usi compatibili con le necessità di conservazione e tutela dei caratteri architettonici e storico-culturali. Le modalità di intervento riguardano esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il restauro e risanamento conservativo.

Tali interventi dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

ART. 40

EDIFICI RURALI DI INTERESSE ARCHITETTONICO E STORICO-CULTURALE. BENI ISOLATI IN TERRITORIO EXTRAURBANO.

I manufatti individuati come edifici rurali di interesse architettonico e storico-culturale nelle tavole del PRG. sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

Destinazioni d'uso:

agricolo-produttivo

residenza

agriturismo

turismo rurale e servizi complementari

Modalità d'intervento:

restauro e risanamento conservativo

manutenzione ordinaria e straordinaria

Quando la destinazione d'uso richiesta e' agriturismo e/o turismo rurale sono anche ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente alla realizzazione di impianti tecnologici e di servizi o che consentano una migliore fruizione degli edifici. Sono ammessi aumenti di superficie coperta ai sensi dell'art. 23 L.R. 71/78 e successive modificazioni, e comunque

volume per non più di 300 mc, realizzabili come corpi aggiuntivi in aderenza ai lati esistenti e, in nessun caso sui fronti principali.

Gli interventi debbono essere compatibili con la tutela dei manufatti storico-architettonici e di valore etno-antropologico e debbono prestare particolare attenzione alla salvaguardia ed alla qualificazione degli spazi aperti di pertinenza, ivi compresi i cortili, le siepi, i muretti di recinzione e le strade di accesso.

Tali interventi dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

Disposizioni particolari:

Gli edifici di cui al presente articolo sono individuati nelle tavole di progetto del PRG. con il segno grafico di un cerchietto.

E' inteso che l'area libera non di pertinenza degli edifici, inclusa nel suddetto segno grafico, appartiene alla zona circostante.

ART. 41

AREE A DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Il PRG. dispone la tutela dei valori storico-culturali ed archeologici del territorio. Nelle aree di interesse archeologico individuate dalla Soprintendenza, tutte le attività di trasformazione del territorio, ivi compresi i movimenti di terra, sono pertanto sottoposte ad apposita autorizzazione da parte della Soprintendenza per i beni Culturali ed Ambientali.

Nelle nove porzioni del territorio comunale perimetrate ex art. 146 lett. m) del D.Lgvo 29/10/1999 in quanto riconosciute di interesse archeologico e, pertanto, sottoposte a tutela, i proprietari possessori o detentori di beni, a qualsiasi titolo, hanno l'obbligo di sottoporre al parere preventivo della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Agrigento i progetti di qualunque genere che intendano eseguire.

Il parere richiesto, dovrà essere reso (favorevolmente o negativamente) entro il termine perentorio di 60 giorni giusto quanto previsto dall'art. 151 dello stesso D.Lgvo 490/99.

E' sancito l'obbligo della denuncia alla Soprintendenza in tutti i casi di rinvenimento di materiale archeologico, storico etc in tutti gli ambiti del territorio comunale.

ART. 41 BIS

DISPOSIZIONI COMUNI ALLE AREE TUTELATE DAL P.T.P.R.

Ai sensi del P.T.P.R. approvato con D.A. 21/05/1999 il Comune di Grotte non presenta emergenze geomorfologiche particolari, morfotipi nè corsi d'acqua di rilievo.

Non sono stati altresì rilevati biotipi da sottoporre a tutela.

Oltre ai siti archeologici di cui al precedente articolo ed al vecchio agglomerato urbano, classificato come centro storico “di nuova fondazione”, normato dal successivo art. 43, il P.T.P.R. individua n. 5 beni isolati da tutelare consistenti in:

- 1) Fonte sita nella piazza omonima, interna al centro storico (classe D5);
- 2) vecchio Cimitero Comunale, oggi area demaniale libera, sito lungo la via Confine (classe B3), zona che il P.R.G. destina a verde pubblico attrezzato;
- 3) odierno Cimitero Comunale (classe B3);
- 4) ex masseria Bellavia sita in località Gesura (Classe D1);
- 5) Torre del Palo (classe A1) ricadente nell’ambito della zona di espansione edilizia.

Di questi gli ultimi 2, unitamente ad altri 9, erano stati individuati nel P.R.,G. come beni isolati da conservare (Tav. 4, 5 e 9) mentre l’abbeveratoio di cui al punto 1 è un bene ricadente all’interno del centro storico e, pertanto, anch’esso soggiacente al preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Nella località “Passo Fonduto-Coda di Volpe” infine, la zona a vista per 0,38 km lungo la SS 189 (unico tratto ricadente nel territorio Comunale di Grotte) è considerata area di tutela del paesaggio dal punto di vista percettivo, anche se non viene specificato il suo valore, classificabile da una scala da 1 a 5.

Pertanto lungo tale tratto della SS 189 è vietata l’apposizione di cartelloni pubblicitari, la messa a dimora di nuove piantumazioni sul ciglio stradale nonché la realizzazione di tutti quei manufatti edilizi, sulle aree adiacenti, che possano interferire direttamente con la panoramicità della zona; gli interventi consentiti dovranno essere preventivamente assentiti dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Nelle aree artificialmente rimboschite ad integrazione delle norme di attuazione dettate per la zona Z.T.O. “E” trova attuazione la normativa specifica introdotta dal D.L.gvo 490/99 e dall’art. 3 della L.R. 13/99.

CAPO V: SISTEMA RESIDENZIALE

ART. 42

ZONA “A1” - EDIFICI E/O COMPLESSI DI VALORE STORICO- ARTISTICO
E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE

DELETA

ART. 43

ZONA “A” - PARTE URBANA DI VALORE STORICO AMBIENTALE

La zona “A” comprende parte del centro urbano composta da tessuti edilizi e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi loro parti integranti.

Per le sue specifiche caratteristiche di degrado ambientale, l’intera zona “A” può definirsi, ai sensi e per gli effetti dell’art. 27 della L. 457/78 “zona di recupero” per la quale potranno essere redatti i relativi piani particolareggiati di recupero (P.P.R.) che dovranno precisare le metodologie di intervento conservativo, di ripristino e di sistemazione degli spazi esterni più opportune in relazione alle caratteristiche del contesto.

All’interno di tali piani dovranno altresì essere precisate le destinazioni d’uso degli edifici e degli spazi interni e potranno essere previsti tutti gli interventi degli enti abilitati ad operare il recupero edilizio usufruendo dei contributi regionali, statali e comunitari previsti dalla legislazione vigente (Coop. edilizie, imprese, IACP, privati, etc.); fino all’approvazione dei P.P.R. dei tessuti edilizi, le aree libere che ricadono in zona “A” sono inedificabili e sugli immobili esistenti possono essere consentiti gli interventi di cui alla L.R. 71/78 art. 20 lett. a, b e c.

Sul patrimonio edilizio esistente, anche prima dell’approvazione dei P.P.R. gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla L.R. 71/78 art. 20 lettera d), potranno consentirsi, con esclusione degli edifici di carattere monumentale, dietro il preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Agrigento e con esclusione della demolizione totale e relativa sostituzione edilizia.

La demolizione e ricostruzione degli immobili potrà essere consentita:

- in presenza di condizioni statiche precarie;

- in presenza di edifici con caratteristiche architettoniche palesemente discordanti con quelli tipici del luogo e di edifici di recente costruzione.

In ogni caso, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della tradizionale tipologia del Centro Storico e dovrà anche rispettare la sagoma e gli allineamenti dell'edificio preesistente.

Gli interventi su manufatti che rivestono particolare interesse storico-artistico o ambientale, già vincolati ex D.Lgvo. 490/99, e su quelli oggetto di studio finalizzato alla tutela da parte della Soprintendenza, dovranno rigorosamente rispettare le norme relative al restauro conservativo; pertanto sono esclusivamente consentiti gli interventi di restauro e risanamento ed i relativi progetti dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Agrigento.

Eventuali possibili interventi in aree libere dovranno attrezzarsi nel rispetto delle direttive impartite con la circolare A.R.T.A. n° 3/2000 e sue eventuali successive modifiche ed integrazioni.

ART. 44

ZONA "Bo" - TESSUTO URBANO SATURO DELLA CITTÀ CONSOLIDATA

DELETA

ART. 45

ZONA "B1" - TESSUTO URBANO ESISTENTE

E' costituita dalla parte del territorio quasi totalmente edificata e coincide per il 90% circa ,con la zona "B" già individuata nel precedente strumento urbanistico; il restante 10% include aree che ormai risultano dotate di tutte le urbanizzazioni primarie necessarie per consentire il completamento del tessuto urbano esistente.

In essa e' consentito il rilascio di singole concessioni per opere di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sopraelevazioni , ampliamenti e per l'utilizzazione edilizia dei lotti liberi interclusi con le seguenti prescrizioni:

- 1) Le nuove costruzioni possono essere di tipo isolato oppure a schiera continua o realizzate in aderenza ai fabbricati esistenti;
- 2) L'altezza massima delle nuove costruzioni e sopraelevazioni e' fissata in 11 (undici) metri.
- 3) Per le nuove costruzioni e' prescritta, in tutti i casi, la distanza minima assoluta di metri 10 (dieci) tra pareti finestrate e non .

Gli edifici saranno posti sul confine tra proprietà limitrofe o a distanza di 5 (cinque) ml. dallo stesso.

- 4) L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare i 5 (cinque) mc/mq.

5) Per lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche sono consentite altezze maggiori fino ad un massimo di m. 15 (quindici) purché resti invariata la densità fondiaria.

6) Per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120, la densità edilizia fondiaria massima sarà di 9 (nove) mc/mq e l'altezza massima di ml.11 (undici).

Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq.200, il volume massimo consentito e' di mc.1000, fermo restando l'altezza massima di ml.11 (undici).

Per i lotti interclusi e' consentita l'edificazione nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2) dell'art.9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Nelle rimanenti aree inedificate l'attività edilizia della zona "B1" e' subordinata alla preventiva approvazione dei piani di lottizzazione convenzionati ai sensi dell'art. 14 della L.R. 71/78 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 46

ZONA "B2" - TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO

E' costituita interamente da aree già individuate come "C1" (di espansione) nel precedente strumento urbanistico ed oggi quasi totalmente edificate in forza della attuazione di alcuni piani di lottizzazioni di iniziativa privata e dei programmi costruttivi per l'edilizia sovvenzionata e convenzionata.

L'attuazione di tali strumenti pianificatori di dettaglio ha dato luogo ad alcuni piccoli lotti interclusi nei quali non e' più possibile intervenire con ulteriori piani di lottizzazione ma, esclusivamente, con singole concessioni edilizie.

In tale zona, per consentire omogeneità di intervento con quanto già realizzato, vengono mantenuti invariati i preesistenti valori di densità fondiaria e di altezza massima consentita.

Gli interventi consentiti, tramite il rilascio di singole concessioni edilizie, sono le demolizioni e ricostruzioni, le sopraelevazioni, gli ampliamenti e l'utilizzazione edilizia dei lotti liberi interclusi con le seguenti prescrizioni:

1) Le nuove costruzioni possono essere di tipo isolato, a schiera continua o realizzate in aderenza a fabbricati esistenti;

2) L'altezza massima delle nuove costruzioni e sopraelevazioni e' fissata in 11 (undici) metri.

3) Per le nuove costruzioni e' prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di metri 10 (dieci) tra pareti finestrate e non; gli edifici saranno posti sul confine tra proprietà limitrofe o a distanza di 5 (cinque) ml. dallo stesso.

4) L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare i 3 (tre) mc/mq.

5) Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq.200, il volume max consentito e' di mc.1000, fermo restando l'altezza massima di mt.11 (undici).

Per i lotti interclusi e' consentita l'edificazione nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2) dell'art.9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

ART. 47

ZONA "B3" - MARGINE URBANO DI COMPLETAMENTO

E' costituita interamente da aree già individuate come "C2" (di espansione) nel precedente strumento urbanistico ed oggi totalmente edificate in forza della attuazione di alcuni piani di lottizzazione di iniziativa privata.

Nei lotti rimasti liberi ed interclusi non e' più possibile intervenire con ulteriori piani di lottizzazione ma, esclusivamente, con singole concessioni edilizie.

Anche in tale zona, sempre per consentire omogeneità di intervento con quanto già realizzato, vengono mantenuti invariati i preesistenti valori di densità fondiaria e di altezza massima.

Gli interventi consentiti, tramite rilascio di singole concessioni edilizie, sono le urbanizzazioni e ricostruzioni, le sopraelevazioni, gli ampliamenti e l'utilizzazione edilizia dei lotti liberi interclusi con le seguenti prescrizioni:

1) le nuove costruzioni possono essere di tipo isolato, a schiera continua o realizzate in aderenza a fabbricati esistenti;

2) L'altezza massima delle nuove costruzioni e sopraelevazioni e' fissata in 8 (otto) metri.

3) Per le nuove costruzioni e' prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di metri 10 (dieci) tra pareti finestrate e non; gli edifici saranno posti sul confine tra proprietà limitrofe o a distanza di 5 (cinque) ml. dallo stesso.

4) L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 1,5 (unovirgolacinque) mc/mq.

5) Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq.200, il volume max consentito e' di mc.1000, fermo restando l'altezza massima di mt.11 (undici).

Per i lotti interclusi e' consentita l'edificazione nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2) dell'art.9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

ART 48

ZONA "B4" - AREA URBANA PARZIALMENTE INTERESSATA
DA FENOMENI DI ABUSIVISMO EDILIZIO

E' costituita da alcune aree che, pur avendo destinazione urbanistica diversificata nel precedente strumento urbanistico, risultano accomunate in quanto parzialmente interessate da fenomeni di abusivismo edilizio, fenomeni per i quali e' stata avanzata richiesta di condono edilizio e, per il 70% circa dei casi, risulta già rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

Per tale ultima zona di completamento occorre procedere alla immediata redazione di strumenti urbanistici attuativi (prescrizioni esecutive) che consentano il riordino edilizio del comparto con il

reperimento delle aree di urbanizzazione primaria (le opere di urbanizzazione secondaria sono già in parte realizzate e, per la restante parte sono state previste nel P.R.G.)

Gli interventi consentiti, tramite rilascio di singole concessioni, sono quelli di demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni, ampliamenti e utilizzazione edilizia dei lotti liberi scaturenti dallo strumento urbanistico di dettaglio, con le seguenti prescrizioni:

- 1) le nuove costruzioni possono essere di tipo isolato, a schiera continua o realizzate in aderenza a fabbricati esistenti;
 - 2) L'altezza massima delle nuove costruzioni e sopraelevazioni e' fissata in 11 (undici) metri.
 - 3) Per le nuove costruzioni e' prescritta ,in tutti i casi, la distanza minima assoluta di metri 10 (dieci) tra pareti finestrate e non; gli edifici saranno posti sul confine tra proprietà limitrofe o a distanza di 5 (cinque) ml. dallo stesso.
 - 4) L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare i 3 (tre) mc/mq.
 - 5) Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq.200, il volume max consentito e' di mc.1000, fermo restando l'altezza massima di mt.11 (undici).
- Per i lotti interclusi e' consentita l'edificazione nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2) dell'art.9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

ART. 49

NORME COMUNI ALLE ZONE DI COMPLETAMENTO

All'interno delle zone di completamento sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza ordinaria, commercio e pubblici esercizi ai piani terra degli edifici **rientranti nelle categorie degli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 100 mq, delle medie strutture con superficie di vendita compresa fra 101 e 600 mq, e delle grandi strutture di livello inferiore con superficie di vendita da 601 a 5000 mq**, parcheggi ai piani terra o interrati, studi professionali e ambulatori medici o assimilabili, piccole attività artigianali non nocive e comunque compatibili con la residenza, con esclusione di quelle insalubri classificate di prima o di seconda categoria ai sensi delle vigenti disposizioni sanitarie, servizi di quartiere, sedi di associazioni e circoli culturali, residenze speciali per anziani.

Inoltre, in ottemperanza a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 15 del D.P.R.S. 11/07/2000 il numero delle aree individuate per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita dovrà essere superiore al numero delle strutture effettivamente attivabili.

Le destinazioni d'uso per commercio e pubblici esercizi di vendita dovranno comunque ottemperare alle prescrizioni di cui all'art. 3 del D.P.R.S. 11/07/2000 (pubblicato sulla G.U.R.S. n° 35 del 28/07/2000) e sue eventuali successive modifiche ed integrazioni, e le dotazioni di parcheggi pertinenziale e la disciplina delle aree di sosta di ciascun esercizio restano normate dall'art. 16 dello stesso D.P.R.S.

ART. 50

ZONA "C1" - ESPANSIONE URBANA A DENSITÀ MEDIA

E' costituita dalle zone di espansione edilizia del precedente strumento urbanistico, ove sono tutt'ora in fase di attuazione P. di L. convenzionati e dalle parti di territorio destinate ai nuovi complessi insediativi sia di iniziativa privata che di iniziativa pubblica (programmi costruttivi).

In essa e' consentita l'edificazione tramite piani di lottizzazioni convenzionati e con singole concessioni, nel rispetto del Regolamento Edilizio e delle prescrizioni esecutive che saranno redatte dal Comune ex art. 2 L.R. 71/78. con le seguenti limitazioni:

- 1) Le costruzioni possono essere del tipo isolato o a schiera continua.
- 2) L'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare i 3 (tre) mc/mq.
- 3) L'indice di copertura non deve superare 1/3 (un terzo).
- 4) I piani di lottizzazione convenzionati dovranno interessare superfici tali da consentire la realizzazione di strade interne ad essi che non costituiscano cortili chiusi e la larghezza dei nuovi assi viarii dovrà risultare non inferiore a 10 ml. (compresi gli spazi per marciapiedi); in ogni caso la superficie minima da lottizzare non potrà risultare inferiore a mq. 5.000 (cinquemila) .
- 5) Sia nei piani di lottizzazione che nelle prescrizioni esecutive dovranno essere assicurate le aree minime inderogabili, prescritte dall'art. 4 punto 3 del D.M. 02.04.1968.
- 6) Le altezze massime dei nuovi fabbricati non possono superare i metri 11(undici).
- 7) Nel caso di lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sono ammesse altezze maggiori fino ad un massimo di m.15 (quindici) purché resti invariata la densità fondiaria di 3 (tre) mc/mq.
- 8) Nei nuovi edifici e' prescritta la distanza minima assoluta di metri 10 (dieci) tra pareti finestrate e non.
- 9) E' altresì consentita l'edificazione al confine o a m. 5 (cinque) dallo stesso.
- 10) Le distanze dalle sedi stradali dovranno risultare almeno pari a:
 - a) ml.5,00 (cinque) per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml.;
 - b) ml.7,50 (settevirgolacinquanta) per strade di larghezza compresa fra i ml.7,00 e i ml.15,00;
 - c) ml. 10 per strade di larghezza superiore ai ml.15,00.

Nel caso di edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche sono ammesse distanze dalle sedi viarie inferiori a quelle indicate nei commi precedenti, limitatamente alle strade interne al piano di lottizzazione.

ART. 51

ZONA "C2" - ESPANSIONE URBANA A DENSITÀ BASSA

E' costituita dalla zona cosiddetta " a villini" del precedente strumento urbanistico e dalle parti di territorio destinate alla nuova edificazione esclusivamente con fabbricati isolati.

In essa e' consentita l'edificazione con le seguenti prescrizioni:

- 1) Le costruzioni debbono essere del tipo isolato.
- 2) L'indice di fabbricabilità max consentito e' di 1,5 (unovirgolacinque) mc/mq.
- 3) L'indice di copertura non deve superare i 1/4 (un quarto).
- 4) I piani di lottizzazione convenzionati dovranno interessare superfici tali da consentire la realizzazione di strade interne ad essi che non costituiscano cortili chiusi e la larghezza dei nuovi assi viarii dovrà risultare non inferiore a 10 ml. (compresi gli spazi per marciapiedi); in ogni caso la superficie minima da lottizzare non potrà risultare inferiore a mq. 10.000 (diecimila) .
- 5) Sia nei piani di lottizzazione che nelle prescrizioni esecutive dovranno essere assicurate le aree minime inderogabili, prescritte dall'art. 4 punto 3 del D.M. 02.04.1968.
- 6) Le altezze massime dei fabbricati non possono superare i m. 8 (otto).
- 7) Nel caso di lottizzazioni convenzionate con previsione planovolumetriche, le altezze **possono** raggiungere i metri 12 (dodici) fermi restando tutti gli altri indici relativi a volumetria e rapporti di copertura.
- 8) Il lotto minimo e' di mq. 500.
- 9) La distanza minima tra i fabbricati e' fissata in metri 10 (dieci), quella dei confini in ml.5 (cinque) senza che sia consentita l'edificazione sul confine.
- 10) Le distanze dalle sedi stradali devono risultare almeno pari a :
 - a) metri 5,00, per strade di larghezza inferiore a 7,00 metri;
 - b) metri 7,50, per strade di larghezza compresa tra i metri 7 e i m. 15,00.
 - c) metri 10,00, per strade di larghezza superiore ai metri 15,00.

Nel caso di edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche sono ammesse distanze dalle sedi viarie inferiori a quelle indicate nei commi precedenti, limitatamente alle strade interne al piano di lottizzazione.

ART. 51bis

ZONA "C2*" - ESPANSIONE URBANA CON EDILIZIA RADA

Comprende le aree di espansione ricadenti nel comparto delimitato dalla Via F. Ingrao, dalla strada comunale "Fontana S.Giuseppe" e dal margine della fascia di rispetto della linea ferroviaria e nel comparto delimitato dalla Via Aldo Moro e dalla strada comunale "Confine".

In essa e' consentita l'edificazione con le seguenti prescrizioni:

- 1) Le costruzioni debbono essere del tipo isolato.**

- 2) L'indice di fabbricabilità max consentito e' di 0,75 (zerovirgolasettantacinque) mc/mq.
 - 3) L'indice di copertura non deve superare i 1/5 (un quinto).
 - 4) I piani di lottizzazione convenzionati dovranno interessare superfici tali da consentire la realizzazione di strade interne ad essi che non costituiscano cortili chiusi e la larghezza dei nuovi assi viarii dovrà risultare non inferiore a 10 ml. (compresi gli spazi per marciapiedi); in ogni caso la superficie minima da lottizzare non potrà risultare inferiore a mq 10.000 (diecimila) .
 - 5) Sia nei piani di lottizzazione che nelle prescrizioni esecutive dovranno essere assicurate le aree minime inderogabili, prescritte dall'art. 4 punto 3 del D.M. 02.04.1968.
 - 6) Le altezze massime dei fabbricati non possono superare i m 7,50 (settevirgolacinquanta) e comunque con un massimo di due elevazioni fuori terra.
 - 7) I superiori parametri valgono anche nel caso di lottizzazioni convenzionate con previsione planovolumetriche.
 - 8) Il lotto minimo e' di mq. 1000.
 - 9) La distanza minima tra i fabbricati e' fissata in metri 10 (dieci), quella dei confini in ml.5 (cinque) senza che sia consentita l'edificazione sul confine.
 - 10) Le distanze dalle sedi stradali devono risultare almeno pari a :
 - a) metri 5,00, per strade di larghezza inferiore a 7,00 metri;
 - b) metri 7,50, per strade di larghezza compresa tra i metri 7 e i m. 15,00.
 - c) metri 10,00, per strade di larghezza superiore ai metri 15,00.
- Nel caso di edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche sono ammesse distanze dalle sedi viarie inferiori a quelle indicate nei commi precedenti, limitatamente alle strade interne al piano di lottizzazione.

ART. 52

NORME COMUNI ALLE ZONE DI ESPANSIONE
DESTINAZIONI D'USO E RISERVE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

nelle zone "C" sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza ordinaria, commercio e pubblici esercizi ai piani terra degli edifici, **rientranti nelle categorie degli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 100 mq, delle medie strutture con superficie di vendita compresa fra 101 e 600 mq, e delle grandi strutture di livello di vendita inferiore con superficie da 601 a 5000 mq**, parcheggi ai piani terra o interrati, studi professionali e laboratori medici o assimilabili, piccole attività artigianali non nocive e comunque compatibili con la residenza, con esclusione di quelle insalubri classificate di

prima o di seconda categoria ai sensi delle vigenti disposizioni sanitarie, servizi di quartiere, sedi di associazioni e circoli culturali, residenze speciali per anziani, cliniche private,

Nelle aree destinate a zona di espansione tutti i piani attuativi (prescrizioni esecutive, piani particolareggiati o di lottizzazione) dovranno prevedere oltre agli spazi per sedi viarie e per opere di urbanizzazioni primarie, anche una utilizzazione della superficie fondiaria edificabile residua secondo le seguenti prescrizioni:

- 40% da destinare ad edilizia residenziale pubblica sovvenzionata o convenzionata agevolata (imprese, cooperative edilizie, I.A.C.P.) da attuare tramite programmi costruttivi ex art. 16 L.R. n.71/78 per lotti unifamiliari da vendere in diritto di superficie agli aventi titolo.
- 60% da destinare a edilizia residenziale privata.

Le aree da destinare ad edilizia residenziale pubblica o a lotti unifamiliari dovranno essere perfettamente individuate negli strumenti urbanistici di dettaglio e nei piani di lottizzazioni di iniziativa privata e, in quest'ultimo caso, dovrà essere sancito dalla convenzione il loro immediato utilizzo su richiesta degli aventi diritto, previo pagamento alla ditta dell'indennità di espropriazione dovuta.

Inoltre, in ottemperanza a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 15 del D.P.R.S. 11/07/2000 il numero delle aree individuate per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita dovrà essere superiore al numero delle strutture effettivamente attivabili.

Le destinazioni d'uso per commercio e pubblici esercizi di vendita dovranno comunque ottemperare alle prescrizioni di cui all'art. 3 del D.P.R.S. 11/07/2000 (pubblicato sulla G.U.R.S. n° 35 del 28/07/2000) e sue eventuali successive modifiche ed integrazioni, e le dotazioni di parcheggi pertinenziale e la disciplina delle aree di sosta di ciascun esercizio restano normate dall'art. 16 dello stesso D.P.R.S.

CAPO VI

SISTEMA PRODUTTIVO COMMERCIALE

ART. 53

ZONA "D1" - AREA PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA INDUSTRIALE ARTIGIANALE E COMMERCIALE

Sono costituite dalle aree individuate nella cartografia 1:10.000 lungo la Strada "Falcia - Racalmare".

Sono ammesse costruzioni per esposizioni di merci, depositi, botteghe artigiane che possono recare molestia nell'abitato e piccole industrie purché non nocive.

Sono consentiti elementi con destinazioni d'uso diverse da quelle sopra citate limitatamente ad alloggi per i conduttori delle aziende ivi ubicate, o per i guardiani nonché ogni altro tipo di costruzione accessoria connessa al funzionamento delle aziende (spogliatoi, refettori, ecc...); la volumetria di tali elementi, complessivamente, non potrà superare il 10% di quella totale.

Nel piano particolareggiato costituente prescrizione esecutiva del P.R.G. sono state individuate le aree per l'urbanizzazione nella misura di cui all'art. 5 del D.M. 02.04.1968. n.1444.

L'edificazione e' subordinata alle seguenti prescrizioni:

- 1) Densità fondiaria non superiore a 3,3 (trevirgolatre) mc/mq..
- 2) Distanze minime dal confine, e minima assoluta non inferiore a mt. 7,5 (settevirgolacinque).
- 3) Indice di copertura non superiore al 33%.
- 4) Altezza max 10(dieci) ml. realizzabile con non più di due elevazioni fuori terra.

E' vietato in ogni caso l'insediamento ad uso specificatamente residenziale.

Si prescrive l'inserimento di alberature d'alto fusto attorno alle costruzioni.

Per i parametri e le prescrizioni particolari qui non riportati si fa espresso riferimento all'elaborato 4.2 delle prescrizioni esecutive.

ART. 54

ZONA "D2" - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ISOLATI

Il P.R.G. individua alcuni insediamenti produttivi sparsi nel territorio Comunale, oggi già esistenti, e per i quali e' stata rilasciata la concessione edilizia anche in sanatoria.

Per tali insediamenti valgono, nel caso di interventi di ammodernamento, ristrutturazione o completamento, gli stessi indici e parametri di cui alla Zona "D1"; su tali aree e' consentito, previo

rilascio di singola concessione edilizia e nel rispetto dei superiori parametri delle zone “D1”, la realizzazione delle costruzioni accessorie contenute nel precedente articolo, qualora non presenti.

ART. 55

NORME COMUNI ALLE ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Nelle zone “D” del P.R.G. destinate ad insediamenti produttivi sono consentite le seguenti destinazioni d’uso:

- artigianato ordinario, industrie non nocive, magazzini e mostre solo se connessi alla produzione artigianale, commercio all’ingrosso rientrante **nelle categorie delle medie strutture con superficie di vendita compresa fra 101 e 600 mq, delle grandi strutture di livello inferiore con superficie di vendita da 601 a 5000 mq, e delle grandi strutture di livello superiore con superficie di vendita maggiore di 5000 mq**, depositi in genere, silos, rimesse, piazzali di ricovero per gli automezzi di trasporto, uffici per direzioni aziendali e residenza per i custodi degli impianti o per i titolari della attività.

Inoltre, in ottemperanza a quanto previsto dal comma 4 dell’art. 15 del D.P.R.S. 11/07/2000 il numero delle aree individuate per l’insediamento di medie e grandi strutture di vendita dovrà essere superiore al numero delle strutture effettivamente attivabili.

Le destinazioni d’uso per commercio e pubblici esercizi di vendita dovranno comunque ottemperare alle prescrizioni di cui all’art. 3 del D.P.R.S. 11/07/2000 (pubblicato sulla G.U.R.S. n° 35 del 28/07/2000) e sue eventuali successive modifiche ed integrazioni, e le dotazioni di parcheggi pertinenziale e la disciplina delle aree di sosta di ciascun esercizio restano normate dall’art. 16 dello stesso D.P.R.S.

CAPO VII

SISTEMA DELLA RESIDENZA STAGIONALE

ART. 56

ZONA "C3" -RESIDENZA STAGIONALE DI MARGINE URBANO

Caratteri generali:

Nelle tavole di cui all'art. 5, lettera c) e' individuata la zona periferica al centro abitato, particolarmente frazionata e caratterizzata dalla presenza di immobili a uso abitativo.

In tale zona sono consentiti esclusivamente usi residenziali stagionali

Parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilita territoriale 0,20 mc/mq.
- altezza alla linea di colmo degli edifici non superiore a ml. 7,50
- distanza minima dai confini e tra fabbricati pari a ml. 10.

Modalità di attuazione:

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia cosi come definiti dalle presenti norme attraverso la comunicazione al Sindaco o l'autorizzazione o la concessione edilizia; gli ampliamenti, sopralzi, demolizioni e ricostruzione di cui all'art. 12 della L.R. 40/95, nei limiti della cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali, nonché i nuovi interventi, mediante Concessione Edilizia.

Per questi ultimi, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione di piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata, ed alla preventiva esecuzione delle opere di urbanizzazione in essi previste.

La superficie minima da sottoporre alla pianificazione di dettaglio è di 10.000 mq; superfici inferiori possono essere consentite solo per il completamento dei comparti già pianificati.

Il lotto minimo edificabile dovrà essere di 2.500 mq e la caratura delle sedi viarie al servizio degli stessi non inferiore a ml 7,50.

ART. 57

ZONA “C4” -RESIDENZA STAGIONALE

Nelle tavole di cui all'art. 5, lettera c) e' individuata la zona esterna al centro abitato destinata a residenza stagionale.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle residenziale in genere nonché l'edificazione tipicamente rurale destinata a depositi, ricoveri per animali domestici e di cortile.

I parametri urbanistici di tali zone sono i seguenti:

- l'indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,10 mc/mq.
- altezza alla linea di colmo degli edifici non superiore a ml. 7,50
- distanza minima dai confini e tra fabbricati pari a ml. 10.

Modalità di attuazione:

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definiti dalle presenti norme attraverso la comunicazione al Sindaco, l'autorizzazione o la concessione edilizia; gli ampliamenti, sopralzi, demolizioni e ricostruzione di cui all'art. 12 della L.R. 40/95, nei limiti della cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali, nonché i nuovi interventi, mediante Concessione Edilizia.

Per questi ultimi, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione di piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata, ed alla preventiva esecuzione delle opere di urbanizzazione in essi previste.

La superficie minima da sottoporre alla pianificazione di dettaglio è di 20.000 mq; superfici inferiori possono essere consentite solo per il completamento dei comparti già pianificati.

Il lotto minimo edificabile dovrà essere di 5.000 mq e la caratura delle sedi viarie al servizio degli stessi non inferiore a ml 7,50.

ART. 58

ZONA “E”- PARTI TERRITORIALI DESTINATE AD USO
AGRICOLO E PRODUTTIVO

Nelle tavole di cui all'art. 5, lettera c) e' individuata la zona agricola e produttiva. Tale zona comprende le parti di territorio destinata ad attività agricole e all'allevamento.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- a) edilizia rurale,
- b) usi di servizio alle attività dell'azienda agricola quali:
 - depositi, fienili e silos, serre fisse e mobili, serbatoi, vasche di irrigazione, pozzi, depositi ed ambienti per la lavorazione, la prima trasformazione e la conservazione dei prodotti e zootecnici, ricoveri per animali domestici e di cortile;

c) stalle per l'allevamento aziendale e/o interaziendale

d) usi di carattere industriale o di servizio connessi con la produzione agricola quali, ad esempio:

- mulini, frantoi e caseifici;

e) usi connessi allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali locali quali la lavorazione pietre da taglio, lavorazione di materiali lapidei e produzione di inerti, lavorazione prodotti in argilla;

Parametri urbanistici:

Per gli usi di cui alla lettera a):

- indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq. ; volume ricostruito o quello complessivo tra esistente ed ampliamento non può eccedere la cubatura derivante da tale indice, altezza massima degli edifici residenziali fissata in 7,5 mt pari a due piani fuori terra; gli edifici devono osservare dal confine di proprietà la distanza di mt. 7,50; e il distacco tra fabbricati non deve essere inferiore a mt. 15.

Si applicano le norme di cui all'art. 23 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni (agriturismo), e le norme di cui all'art. 12 della L.R. 40/95 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei limiti della cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali.

Per gli usi di cui alle lettere b),c),d),e) l'edificazione e' normata dall'art. 22 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni con i seguenti parametri:

- rapporto di copertura di 1/10 della superficie fondiaria:

- distacchi tra fabbricati non inferiore a ml. 15,

- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. n. 495/92,

- parcheggi in misura non inferiore ad 1/5 dell' area interessata,

- edifici in unica elevazione.

La superiore edificazione e' consentita con riferimento all'area che non risulta già utilizzata per una precedente concessione edilizia o per interventi, anche contestuali, rientranti nella superiore lettera a).

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definiti dalle presenti norme attraverso la comunicazione al Sindaco , l'autorizzazione o la concessione edilizia,; gli ampliamenti, sopralzi, demolizioni e ricostruzione di cui all'art. 12 della L.R. 40/95, nei limiti della cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali, nonché i nuovi interventi, mediante Concessione Edilizia.

La concessione e' gratuita, a norma dell'art. 9 della L.R. 10/77, quando il richiedente ha la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 09.05.1975 n. 153 oppure e nelle condizioni previste dall'art. 13 della stessa legge.

La concessione e' onerosa in tutti gli altri casi.

Nelle parti della Z.T.O. "E" ricadenti nell'ambito di zone tutelate ex L. 431/85 e successive modifiche e integrazioni ed in quelle sottoposte al vincolo idrogeologico il rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie è subordinato al parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. ai sensi dell'art. 7 della L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni ed al rilascio del preventivo nulla osta, ove richiesto, dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

ART. 59

ZONA "E4" - PARTI TERRITORIALI AGRICOLE SOGGETTE
A RISANAMENTO AMBIENTALE

DELETA

ART. 60

NORME COMUNI ALLE ZONE AGRICOLE

In zona agricola e' consentita la realizzazione di piccole strutture sportive all'aperto quali piscine, campi di gioco, fino ad una superficie massima di 2000 mq.. Al servizio di tali attività e' consentita la costruzione di piccoli edifici quali spogliatoi, uffici, e piccoli depositi. La costruzione di tali fabbricati e' ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie max consentita mq. 60
- altezza massima ml. 3,50
- distanza dai confini ml. 10,00

Possono essere realizzate aree di sosta opportunamente attrezzate per lo svago e il tempo libero con tettoie e porticati in struttura precaria di superficie non superiore a 100 mq.; anche per tali ultimi manufatti valgono i superiori limiti di altezza e distanza dai confini.

CAPO VIII

SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI

ART. 61

AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- servizi per l'istruzione quali asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo elementari e medie inferiori;
- attrezzature d'interesse comune, religiose e culturali;
- attrezzature per le attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per servizi pubblici (uffici P.T., per la protezione civile, etc.);
- attrezzature per impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico.

I parametri e le modalità per la costruzione di fabbricati e delle attrezzature destinate ai suddetti servizi verranno definiti di volta in volta, in sede di progettazione esecutiva, in accordo con esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione dei singoli servizi, nel rispetto delle specifiche normative di settore.

L'intervento sulle aree a servizi pubblici compete alla Pubblica Amministrazione.

E' ammesso l'intervento privato per la realizzazione di strutture pubbliche o di uso pubblico solo attraverso convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la funzionalità pubblica.

ART. 62

AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- La viabilità principale e di accesso ai lotti, gli spazi di sosta e parcheggio sia a raso, che in struttura, anche interrati, le fognature e impianti connessi, la rete idrica, con relativi impianti ed attrezzature, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, con i relativi impianti ed attrezzature, cabine elettriche di trasformazione ed attrezzature di controllo, le linee telefoniche e

telematiche, gli impianti di pubblica illuminazione, le aree a verde pubblico attrezzato e verde

urbano, per attrezzature sportive.

Le opere di urbanizzazione primaria sono previste e consentite in tutte le zone del P.R.G., senza obblighi di osservare altre norme se non quelle relative alle esigenze di sicurezza tutelate dalle norme speciali che regolano l'installazione e la gestione di tali impianti.

ART. 63

ZONA "F1" - ATTREZZATURE SCOLASTICHE A LIVELLO DI QUARTIERE

Sono le aree destinate ad accogliere attività relative all'istruzione dell'obbligo: asilo nido, scuole materne, scuole elementari e medie.

Le costruzioni ammesse, quali integrazione delle destinazioni di zona, sono:

- attrezzature per il gioco dei bambini e dei ragazzi e attrezzature per lo sport.

ART. 64

ZONA "F2" -ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Sono le aree destinate ad accogliere attività, culturali, sociali, assistenziali, amministrative, per pubblici servizi.

Le destinazioni d'uso consentite sono :

- centri civici, sociali e culturali, uffici pubblici amministrativi direzionali e per servizi.

Edifici destinati all'accoglimento delle attività religiose.

Le costruzioni ammesse, quale integrazione della destinazione di zona, sono:

- attrezzature per il gioco dei bambini e dei ragazzi, mense e refettori connesse all'attività religiosa e attività per lo sport.

ART. 65

ZONA "F3" - AREE DESTINATE A PARCHEGGI

Le zone destinate ai parcheggi a raso sono assoggettate alle seguenti prescrizioni:

- parcheggi per autoveicoli leggeri: 10 mq. di verde alberato di nuovo impianto ogni 100 mq. di area di sosta effettiva;
- parcheggi per autoveicoli pesanti: 20 mq di verde alberato ogni 100 mq di area di sosta effettiva.

ART. 66

ZONA "F4" - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO ED AREE PER IMPIANTI SPORTIVI

Le aree classificate come verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi e dei giardini urbani di quartiere.

Le costruzioni ammesse, quali integrazione della destinazione di zona, sono:

- attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi permanenti o provvisori, vetrine, tettoie, pensiline o tende, monumenti scultorei, strutture precarie per il collocamento di mostre e simili, attrezzature per lo sport.

ART. 67

ZONA "F5" ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE E TECNOLOGICO

In tali aree vengono incluse tutte quelle attrezzature che, esistenti o previste dal P.R.G. non rientrano tra quelle da attuare in ossequio al D.M. 02.04.1968 n. 1444, quali il Cimitero, la Stazione Ferroviaria, la centrale di distribuzione del gas-metano, gli impianti di distribuzione dei carburanti, i serbatoi idrici di accumulo e gli impianti di trattamenti dei liquami.

I parametri urbanistici ed edilizi da adoperare sono quelli che le disposizioni di legge fissano per ogni tipo di impianto.

CAPO IX

ZONE SPECIALI

ART 68.

AREA CIMITERIALE E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO

In tale area gli usi normati dal D.P.R. 10/09/90 n. 285, e dal regolamento locale approvato con delibera di C.C. n.130 del 17/11/1995.

L'area di espansione del cimitero e' individuata nei grafici del P.R.G. e la sua delimitazione e' prescrittiva così come la delimitazione della fascia di rispetto cimiteriale (ml. 100 dal cimitero oggi esistente) ove risultano consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria..

ART. 69

ZONE PER SERVIZI AMBIENTALI (DISCARICA RIFIUTI SOLIDI, STOCCAGGIO
ROTTAMAZIONE, ISOLA ECOLOGICA, AREE PER RACCOLTA DIFFERENZIATA)

Destinazioni d'uso

Comprendono ogni area, sede, fabbricato o pertinenza inerenti il sistema dei servizi relativi a discarica provvisoria rifiuti solidi urbani, stoccaggio di materiali ferrosi e rifiuti speciali, stoccaggio raccolta differenziata dei rifiuti urbani secchi.

Gli interventi sono soggetti alle disposizioni di cui al D.P.R. 915/82 e successivo Decreto legislativo 05.02.1997 n. 22 (Decreto RONCHI).

L'area dovrà essere occultata mediante barriera vegetale.

Gli interventi dovranno attuare tutte le misure atte ad evitare l'inquinamento delle acque superficiali e sotterranee mediante opere atte a regimentare acque meteoriche di dilavamento dei piazzali e congrua impermeabilizzazione delle aree di stoccaggio, eventuale realizzazione di bacini di contenimento.

Sono ammessi edifici connessi alle attività, realizzati con materiale di tipo prefabbricato ed amovibile, per una superficie lorda massima di mq. 100 per ciascuna attività

ART. 70

NORME DI RINVIO

Particolari prescrizioni esecutive, sempre nel rispetto di quanto sopra riportato per le varie zone, potranno essere dettate nei vari strumenti operativi di dettaglio (piani particolareggiati, piani di recupero, piani di lottizzazioni etc..).

IL PROGETTISTA
Ing. Giuseppe Morreale
