

# COMUNE DI BIVONA (AG)

## PIANO REGOLATORE GENERALE

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Con aggiornamenti:

- emendamenti tecnici di cui alla deliberazione n.1 del 20/07/1999

- voto CRU n.469 del 6/09/2001

**COPIA**

PROGETTISTI: PROF. ARCH. PASQUALE CULOTTA PROF. ARCH. GIUSEPPE LEONE  
ARCH. SALVATORE VIGNIERI  
ARCH. TANIA CULOTTA

CONSULENTI: DOTT. BENEDETTO LA ROSA

ARCH. LORENZO SAGONA  
ARCH. VINCENZINA GIALOMBARDO  
ARCH. SALVATORE GIALLOMBARDO  
ARCH. ROBERTO RIZZO

VISTI ED APPROVAZIONI

C

GIUGNO 2003

COMUNE DI BIVONA  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**TITOLO I- DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPITOLO I - ELEMENTI E FINALITA' DEL PIANO**

**Art. 1 Elaborati del PRG.**

Sono elementi costitutivi del Piano regolatore generale (PRG), oltre alle presenti «Norme tecniche di attuazione», i seguenti elaborati:

- a. Relazione generale;
- b. Norme tecniche di attuazione.
- c. Elaborati grafici:
  - TAV. 1 - Stato di Fatto - Inquadramento territoriale regionale - planimetria del territorio comunale scala 1/2000;.
  - TAV. 2 - Stato di Fatto - Immobili di uso pubblico e patrimonio storico - planimetria scala 1/2000;
  - TAV.3 - Stato di Fatto - Destinazione d'uso dei piani terreni degli edifici - planimetria scala 1/2000;
  - TAV. 4 - Stato di Fatto - Destinazione d'uso degli spazi liberi pubblici e privati - planimetria scala 1/2000;
  - TAV. 5 - Stato di Fatto - Consistenza edilizia - planimetria scala 1/2000;
  - TAV. 6 - Stato di Fatto - Stato di conservazione degli edifici - planimetria scala 1/2000;.
  - TAV. 7 - Stato di Fatto - Utilizzazione degli edifici - planimetria scala 1/2000;
  - TAV. 8 - Stato di Fatto - Epoca di costruzione degli edifici residenziali - planimetria scala 1/2000;
  - TAV. 9 - Stato di Fatto - Tipologia degli edifici residenziali - planimetria scala 1/2000;
  - TAV. 10 - Progetto - Planimetria del territorio comunale - scala 1/10.000;
  - TAV. 11 - Progetto - Planimetria del centro abitato - scala 1/2000;

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

Al PRG sono allegati i seguenti elaborati:

- Studio geologico, comprendente la relazione geologica delle zone soggette a pianificazione con annessi grafici e planimetrie (elaborazione a cura di Dott. Gualtiero Bellomo geologo, incaricato all'uopo dall'Amministrazione Comunale);
- Studio agricolo forestale, comprendente relazione tecnica e planimetrie (elaborazione a cura degli Agronomi Proff.ri Asciuto Giuseppe e Bagarella Antonio incaricati all'uopo dall'Amministrazione Comunale);

Ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 27/12/1978 n.71 e sue successive modifiche ed integrazioni fanno inoltre parte integrante del PRG gli elaborati dei Piani Particolareggiati "D" e "F1" che costituiscono prescrizioni esecutive del fabbisogno per il primo decennio di attuazione del PRG; altresì fanno parte integrante del PRG le prescrizioni esecutive del PRG approvato con D.A n.127/80 del 28/04/1980 riguardanti le zone C1, C3 ed F.

## **Art. 2 Finalità delle norme e degli elaborati grafici**

Ai sensi della Legge Nazionale (L.N.) 17/08/1942 n.1150, della L.N. 28/01/1977 n.10 e successive modifiche ed integrazioni nonché della Legge Regionale (L.R.) 27/12/1978 n.71 e sue successive modifiche ed integrazioni, la disciplina del PRG si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle seguenti norme e le indicazioni dei grafici elencati nell'articolo precedente.

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

## **Art. 3 Trasformazione urbanistica ed edilizia**

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

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

Nella redazione di eventuali varianti urbanistiche sia ordinarie che speciali o di successivi ulteriori strumenti urbanistici attuativi, ivi compresi anche i piani di lottizzazione, dovrà predisporre l'esecuzione di apposito studio geologico – tecnico redatto ai sensi della Circolare 2222 del 31/01/1995 secondo le previsioni del punto 5.2 della predetta circolare integrando, in tal modo, per ciascun piano successivamente progettato, gli elaborati di dettaglio a scala 1/2000 riportati all'allegato A di detta 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 che dinamiche ove richiesti dalle norme.

## **CAPITOLO II - DEFINIZIONI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **Art. 4 Indici urbanistici ed edilizi.**

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

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

### **Art. 5 Definizione degli indici e metodi di misurazione**

#### **St: Superficie territoriale**

La superficie territoriale è la superficie totale di un'area interessata unitariamente da interventi privati e/o pubblici. Alla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale per determinare il volume, e/o la superficie utile, realizzabili in sede di intervento urbanistico preventivo. La superficie territoriale comprende:

- la superficie fondiaria;
- la viabilità e la superficie per le opere di urbanizzazione primaria;
- la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.

#### **Sf: Superficie fondiaria**

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

**It: Indice di fabbricabilità territoriale**

Consente di determinare il volume massimo ( $V_c$ ), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale ( $St$ ).

**If: Indice di fabbricabilità fondiaria**

Consente di determinare il volume massimo ( $V_c$ ), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria ( $S_f$ ).

**Vc: Volume del fabbricato**

È volume del fabbricato quello ottenuto sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano fuori terra, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurato tra le quote di calpestio dei pavimenti. Sono esclusi dal calcolo del volume consentito: le logge, i porticati o porzioni di essi se pubblici o di uso pubblico, nonché i volumi tecnici che, per funzione e per dimensione, si pongono rispetto alla costruzione, come elementi essenziali di essa. Al volume come prima calcolato va aggiunto il volume fuori terra dei piani parzialmente interrati destinati a residenza, uffici e attività produttive; il calcolo di detto volume va sviluppato nella geometria del solido ricavato dall'intersezione del fabbricato con la superficie del piano che unifica il perimetro interrato dello stesso fabbricato.

**Su: Superficie utile lorda**

La superficie utile lorda nell'edilizia è data dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, dei piani seminterrati, delle mansarde, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione dei locali per servizi e accessori. Con esclusione altresì:

- a) dei porticati, androni e gallerie, di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o per atto pubblico registrato);
- b) dei balconi e terrazze scoperte;

### **S: Servizi**

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

- a) le cantine che non eccedono la superficie di mq.18 per ogni alloggio;
- b) i sottotetti in genere, se raggiungibili da scale, per la parte non abitabile, e, se destinati a deposito, servizi accessori tecnici, ripostigli;
- c) i locali necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie, serbatoi, autoclavi);
- d) i piani seminterrati o interrati destinati a parcheggi di uso pubblico o a parcheggi privati, asserviti alle unità immobiliari o ad autorimesse.
- e) i vani scala ed ascensori accessibili ai portatori di handicap ai sensi della legge 09/01/1989 n. 13 e D.M. 14/06//1989 n.236.

### **Sau: Superficie utile abitabile**

La superficie utile abitabile è la superficie di pavimento degli alloggi, misurati al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, eventuali scale interne, logge, balconi. La superficie utile abitabile, così definita, serve per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia (art.3 della legge 10/1977).

### **Snr: Superficie non residenziale**

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

### **Sco: Superficie complessiva**

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

### **Sc: Superficie coperta**

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutti gli edifici principali ed accessori. Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i

cornicioni e le grondaie; le pensiline d'ingresso; le parti di edificio completamente sotterranee; le piscine e le vasche all'aperto; le serre.

### **Re: Rapporto massimo di copertura**

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

### **Sm: Superficie minima di intervento**

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

### **Ae: Area edificabile**

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

- le porzioni che, per vincoli di legge o per specifiche indicazioni dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad usi o funzioni di pubblico interesse;
- le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere con quelle pertinenze;
- le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad altro lotto confinante di altro proprietario; si possono considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti purché la cessione del diritto di sfruttamento risulti regolarmente trascritta con una convenzione pubblica (trasmessa in copia all'Amministrazione Comunale), modificabile solo con autorizzazione comunale.
- le porzioni di cortili comuni nel caso in cui la quota che compete alla proprietà o lotto risulti da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati e che, nel momento in cui viene sfruttata, viene notificata all'Amministrazione Comunale con un atto pubblico regolarmente registrato e modificabile solo con autorizzazione comunale.

### **Hf: Altezza delle fronti**

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

tetto, l'altezza va riferita alla gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempre ch  l'inclinazione delle falde non superi i 30%. Qualora l'inclinazione delle falde superi i 30% e/o il colmo ecceda l'altezza di m. 3,50, l'altezza va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo. L'altezza va misurata lungo l'asse mediano del fronte.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- l'eventuale parapetto, nel caso di coperture piane praticabili;
- i muri taglia fuoco, ove previsti, purch  di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio;
- i volumi tecnici, limitatamente ai minimi prescritti. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la struttura dell'edificio.

### **H:- Altezza del fabbricato**

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

### **K: Altezza virtuale**

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

### **N: Numero dei piani**

Per numero dei piani si intende il numero dei piani abitabili fuori terra.

### **Np: Piani fuori terra**

Piani fuori terra rappresentano il numero totale dei piani posti interamente oltre la quota della strada o del piano di campagna. Nel terreno in pendio il piano o i piani seminterrati utilizzabili secondo la normativa igienica rientrano tra i parametri da verificare solamente per quanto attiene all'indice (H). Altezza del fabbricato e l'indice

(VC) volume del fabbricato. L'altezza minima per l'interpiano degli edifici residenziali è fissata in m.2,95. I piani ammezzati per uffici devono avere una altezza minima utile di m.2,55.

### **Lm: Lunghezza massima delle fronti**

Per lunghezza massima delle fronti si intende la piú lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

### **Ss: Superficie destinata a servizi pubblici**

Superficie destinata ad attrezzature e servizi, determinata ai sensi del D.M. del 2 aprile 1968 n.1444, in funzione della infrastrutturazione del territorio e della qualificazione della struttura urbana.

### **VI: Indice di visuale libera**

L'indice di visuale libera (VI) rappresenta il rapporto che deve esistere tra l'altezza di ciascuna fronte di un edificio e la relativa zona libera antistante. Nel centro storico, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino modifiche al perimetro esterno, è ammesso il mantenimento degli indici di visuale libera propri delle fronti degli edifici preesistenti.

### **Vt: Volumi tecnici**

Per volumi tecnici, esclusi dal calcolo volumetrico, devono intendersi quelli che per funzione e dimensioni si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali per l'utilizzo della stessa, senza assumere carattere di vani chiusi abitabili. Nel computo dei volumi tecnici vanno inclusi i locali per servizi e accessori così come definiti dalle presenti norme.

### **Sie: Spazi interni agli edifici**

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro e con la destinazione tipologica:

a) patio: lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio pluri piano, con superfici verticali minime non inferiore a m 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00;

b) chiostрина: spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti le quali non abbiano altezza superiore a m.20,00 e con una normale minima davanti a ogni finestra non inferiore a m.3,00;

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

### **M: Mansarde**

Le mansarde e i sottotetti quando sono di altezza e volume tali da potere essere utilizzate come locali abitabili e debbono essere computate ad ogni effetto sia ai fini della cubatura autorizzabile, sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza dell'edificio.

### **Pde: Posizione degli edifici**

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

### **Ai: Ambito di intervento**

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

### **I: Isolato**

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

### **Ue: Unità edilizia**

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

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

- a. Unità di prospetto (caratteri stilistici omogenei, allineamento delle bucatore, delle modanature marcapiano, dei cornicioni di coronamento, dell'altezza comprensiva dei tetti a meno di eventuali superfetazioni).
- b) Unità di volume (allineamento dei tetti, omogeneità complessiva dell'altezza e

della profondità del corpo di fabbrica).

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

### **Sa: Sistema architettonico**

S'intende per "sistema architettonico" un organismo edilizio o di aggregazione di strutture che risultano avere caratteri stilistici, morfologici e tipologici omogenei, e che possono essere e che suddivisi in parti od elementi.

### **Pe: Parte di un edificio**

Si definisce "parte" ogni porzione di edificio che presenta ragioni funzionali unitarie (costituiscono parti di un edificio: gli ingressi, i vani scala, le cellule abitative ecc.).

### **Ee: Elemento di un edificio**

Si intende per "elemento" ogni corpo decorativo o strutturale atto a definire le qualità architettoniche, statiche ed abitative di un edificio. (Costituiscono elementi di un edificio: i cantonali, le cornici delle finestre, gli stipiti e gli architravi delle porte, le lesene, le cornici di coronamento, i timpani ecc.).

### **Cmde: Criteri di misura delle distanze tra edifici**

Le distanze si misurano in orizzontale e ortogonalmente alle fronti degli edifici ed ai confini dei terreni. La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili.

### **Dcco: Distacco dai confini e dal ciglio stradale**

Per distacco dai confini e dal ciglio della strada si intende la distanza misurata in orizzontale e ortogonalmente. La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza. Nella misura delle distanze non si tiene conto di sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili. Le distanze dal ciglio delle strade, esistenti e previste, sono indicate sulle planimetrie del P.R.G.; ove non siano specificatamente previste, valgono le disposizioni relative alle distanze minime degli edifici dal ciglio stradale previste nel D.M. 01/04/1968 n. 1404 e sue successive modifiche (D.L. 30/4/92 n.285 e D.L.10/9/93 n.360); per strade non incluse nel D.M. valgono le disposizioni relative alle distanze dai confini di proprietà.

### **Art. 6 Utilizzazione degli indici**

L'utilizzazione totale degli indici su una determinata superficie fondiaria, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni edilizie per la stessa superficie

fondiarie, salvo il caso di intervento di demolizione e ricostruzione.

Qualora un'area su cui esistono delle costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata, il rapporto fra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita deve rispettare gli indici di edificabilità della zona omogenea in cui ricade.

Per le costruzioni nella zona E la verifica dell'indice Sf - Superficie Fondiaria può includere la somma di particelle catastali non contigue se ricadenti nella stessa "contrada". In questo caso la concessione sarà subordinata alla stipulazione di una specifica convenzione tra Comune e i soggetti individuati con la qualità di proprietari delle singole particelle.

## **C A P I T O L O   I I I**

### **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA ED EDILE**

#### **Art. 7 Categorie di intervento**

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

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- opere interne;
- demolizione;
- costruzioni precarie;
- nuova edificazione;
- variazione della destinazione d'uso;
- ristrutturazione urbanistica;
- attrezzatura ed uso del territorio.

#### **Art. 8 Manutenzione ordinaria**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal L.N. 1089/1939 e dalla L.N. 1497/1939, e nel rispetto dell'art.20 voce a) della L.R. n.71/1978, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

-le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura, intonaci, grondaie,

pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);

- la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente; le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
- tutte le altre opere previste dall'art. 6 della L.R. 37/1985.

La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria avviene sotto la personale responsabilità del committente.

### **Art. 9 Manutenzione straordinaria**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.N. 1089/'39 e dalla L.N. 1497/'39, e nel rispetto dell'art. 20 voce b) della L.R. 71/78, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali fatiscenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
- la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché vengano rispettate le caratteristiche della forma, dimensione, colore e, più in generale, la tipologia esistente;
- la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale fatiscente nonché le opere di rinforzo delle strutture fatiscenti, purché queste ultime siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;
- la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
- le modifiche dell'assetto distributivo interno, quando esse non mutino il numero e la superficie delle singole unità immobiliari, o interessino le strutture, e incidano sull'aspetto esterno dell'edificio;

- la realizzazione di zone verdi nelle pertinenze ed a servizio di abitazioni esistenti;
- la modificazione della pavimentazione di piazzali privati;
- la realizzazione di intercapedini, di bocche di lupo, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
- la sostituzione di recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma e colore e materiale ad esclusione delle recinzioni di fondi rustici;
- la realizzazione dell'isolamento termico, ai sensi delle vigenti leggi, sia esterno che interno.

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

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

Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione di:

- impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa;
- impianti di smaltimento dei rifiuti organici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti all'autorizzazione ad eseguire i lavori, prevista dal successivo art. 31.

Nel caso di immobili soggetti a vincolo in base alle vigenti disposizioni in materia di tutela e conservazione del patrimonio storico, artistico e documentario o in materia

di tutela paesaggistica, l'inizio dei lavori è subordinato all'acquisizione del N.O. dell'Ente di tutela del vincolo.

### **Art. 10 Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.20 voce c) della L.R. n.71/'78, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro e il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:
  - interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, porticati, logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, le volte, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;
  - interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;
  - interventi di restauro e ripristino dei fronti interni ed esterni;
- b) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;
- c) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale, del tetto;
- d) la demolizione delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;
- e) l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- f) l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo é soggetto all'autorizzazione, ai sensi dell'art.5 della L.R. 37/1985.

## **Art. 11 Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.20 voce d) della L.R. 71/'78, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti.

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:

- la modifica dell'impianto strutturale esistente e quindi degli elementi che tale impianto costituiscono;
- l'inserimento di ascensori e montacarichi;
- l'inserimento di nuovi balconi;
- la modifica dei vani scala e della tipologia delle scale;
- la modifica della tipologia della copertura;
- la modifica della posizione dei livelli dei solai; ,
- l'aggiunta, la modifica o l'eliminazione delle forature esterne;
- i lavori di demolizione con ricostruzione di modesta entità in relazione alla consistenza dell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla concessione edilizia di cui all'art. 31 delle presenti norme.

## **Art. 12 Opere interne**

Non sono soggette a concessione, nè ad autorizzazione, le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche alla sagoma della costruzione ed ai prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi negli insediamenti storici, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di parete interne o parte di esse. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

Per la loro esecuzione il proprietario, contestualmente all'inizio dei lavori, deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico - sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di tutela e conservazione del patrimonio storico artistico e documentario o in materia di tutela paesaggistica.

### **Art. 13 Demolizione**

L'intervento di demolizione è soggetto ad autorizzazione ai sensi del successivo Art. 31 anche qualora si rendono necessarie opere di presidio e sicurezza derivanti dalla demolizione.

### **Art. 14 Costruzioni precarie**

Non sono subordinate all'autorizzazione del Sindaco le costruzioni precarie necessarie per cantieri finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite.

### **Art. 15 Nuova edificazione**

L'intervento consiste nella realizzazione di qualsiasi opera o manufatto emergente dal suolo od interessante il sottosuolo, che sia in qualsiasi modo abitabile o agibile ed inoltre dei muri di altezza non inferiore a mt. 3,00.

L'intervento di nuova edificazione è soggetto a concessione, ai sensi dell'art. 32 delle presenti norme.

I chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburante, etc.) anche se prefabbricati, sono assoggettati a concessione edilizia, costituendo opere incidenti sull'arredo della città e sulla qualità dell'insediamento umano nel suo complesso.

### **Art. 16 Variazione della destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso degli immobili ammesse sono indicate dalla disciplina relativa alle singole zone, purché siano rispettate le norme relative ai parcheggi di cui all'Art. 29.

Nel rispetto della disciplina suddetta è sempre ammessa la loro variazione. Le variazioni di destinazione d'uso sono subordinate ad autorizzazione.

### **Art. 17 Ristrutturazione urbanistica**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria prevista dal D.M. n.1444/1968 per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri planovolumetrici, specificati dal PRG o dai successivi PPE.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto a P.U.E., secondo quanto specificato dal successivo Art.25.

#### **Art. 18 Attrezzature ed uso del territorio**

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

In particolare rientrano fra tali interventi la realizzazione delle reti stradali e tecnologiche in genere, delle opere di presidio civile per la sicurezza del territorio nonché gli impianti tecnici e relativi accessori destinati alle trasmissioni radio - televisive.

Sono interventi di uso del territorio quelli volti al prelievo di acqua dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo, ed altresì quelli volti alla difesa del suolo e delle risorse idriche arboree e faunistiche.

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

#### **Art. 19 Opere soggette a semplice comunicazione**

Sono soggette a semplice comunicazione al Sindaco le "opere interne" e le "costruzioni precarie" di cui ai precedenti artt. 9, 12 e 14.

#### **Art. 20 Opere soggette ad autorizzazione**

Sono soggette ad autorizzazione ai sensi del successivo art.31 le opere di "manutenzione straordinaria" di "restauro e risanamento conservativo" e di "demolizione", di cui ai precedenti artt. 9, 10 e 13.

#### **Art. 21 Altre opere per le quali è prescritta l'autorizzazione**

E' prescritta l'autorizzazione, ai sensi del successivo art.31 per le seguenti opere:

- la realizzazione di cancelli e sostegni relativi (pilieri), con esclusione dei fondi rustici;
- la realizzazione di muri di cinta e/o sostegno, purché non superino l'altezza di metri 1,00;

- l'apposizione di insegne, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelle segnaletici recanti indicazioni a carattere privato, ai sensi del regolamento edilizio vigente;
- la posa in opera di tende qualora aggettino su spazi pubblici o aperti al pubblico transito;
- la realizzazione di depositi di materiali e l'esposizione di merci a cielo libero con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito dei terreni di pertinenza di impianti produttivi;
- l'escavazione di pozzi e le strutture ad essi connesse;
- la costruzione di strade interpoderali e/o vicinali;
- rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
- le opere necessarie per adeguare gli esercizi pubblici esistenti, alle norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **Art. 22 Opere soggette a concessione edilizia**

Sono soggette a concessione edilizia ai sensi del successivo art. 32 le opere di "ristrutturazione edilizia" di "demolizione", di "nuova edificazione" e di "attrezzatura ed uso del territorio" di cui ai precedenti artt. 11, 13, 15 e 18.

## **T I T O L O 1 1 ATTUAZIONI DEL P.R.G.**

### **CAPITOLO IV - STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

#### **Art. 23 Modalità di attuazione del PRG.**

Il PRG si attua attraverso i Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) previsti nelle vigenti leggi urbanistiche nazionali e regionali, ed attraverso interventi edilizi diretti con le modalità e prescrizioni delle presenti norme di attuazione.

#### **Art. 24 Piani urbanistici esecutivi (P.U.E.).**

Gli strumenti di intervento esecutivo, ovvero i P.U.E., sono i seguenti:

- a) Piani di zona, ai sensi della legge n.167/1962, P.E.E.P., di iniziativa pubblica;
- b) Piani Particolareggiati Esecutivi, di iniziativa pubblica, PPE;
- c) Piani di lottizzazione di iniziativa privata, PL;
- d) Piani di insediamenti produttivi, (Pip) di iniziativa pubblica, Pip;
- e) Piani di recupero, ai sensi della legge n.457/1978 titolo IV, di iniziativa pubblica e privata, P.R.G.

## **Art. 25 Contenuti dei Piani Urbanistici Esecutivi**

I contenuti dei Piani Urbanistici esecutivi sono quelli previsti dalla L.R. n.71/78, dalla L.R. n.15/91 e dalla L. N. n.1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Art. 26 Convenzione di lottizzazione**

I piani di lottizzazione sono corredati da apposita convenzione, redatta ai sensi delle vigenti disposizioni. In particolare, la convenzione deve indicare:

- le caratteristiche del piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice di edificabilità, aree complessive delle superfici ad uso privato e ad uso pubblico);
- le opere di urbanizzazione primaria, con la descrizione di massima delle opere da eseguirsi e dei tempi di realizzazione;
- l'assunzione a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria, in relazione all'entità degli insediamenti, secondo quanto stabilito dalle tabelle provinciali;
- il periodo di validità del piano, non superiore a dieci anni e i tempi di attuazione;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge e per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici.

La convenzione di lottizzazione é approvata dal Consiglio Comunale con la deliberazione di autorizzazione alla lottizzazione.

## **Art. 27 Opere di urbanizzazione**

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade;
- gli spazi di sosta e di parcheggio;
- gli spazi per l'allocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la rete telefonica;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole d'obbligo;
- i mercati di quartiere;

- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di cui al punto f) dell'art.44 della L.N. n. 865/71.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinate dal PRG con riferimento agli standards urbanistici stabiliti dalle leggi nazionali e regionali vigenti, tenendo conto delle recenti modificazioni della struttura demografica e della motorizzazione.

In particolare i parcheggi pubblici devono essere localizzati e dimensionati in previsione delle caratteristiche funzionali ad essi assegnate dal PRG (parcheggi di scambio, parcheggi di sosta medio-breve, parcheggi di lunga sosta, parcheggi a servizio di impianti sportivi).

#### **Art. 28 Oneri di urbanizzazione**

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stabiliti, sulla base delle vigenti disposizioni di legge e vanno versati nei modi e nei tempi previsti da apposito regolamento comunale.

#### **Art. 29 Dotazione di parcheggi privati**

Le nuove costruzioni, se non disciplinati dai Piani Urbanistici Esecutivi, devono essere dotate di spazi per la sosta privata, in aggiunta di quelli di dotazione pubblica già previsti al punto 2 dell'art. 5 del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444, commisurati ai seguenti standards:

- edifici residenziali: mq. 10 per ogni 100 mc. di volume del fabbricato;
- edifici produttivi: mq. 20 per ogni 100 mq. di superficie utile;
- edifici commerciali e direzionali: mq.20 per ogni 50 mq. di superficie utile;
- edifici alberghieri: n.1 posto macchina ogni 1 posto letto convenzionali dichiarati.

I posti macchina debbono avere le dimensioni minime di m. 2,20 X 5,00 utili, mentre quelli realizzati come box singoli al coperto debbono avere le dimensioni minime di m. 2,50 X 5,00. I progetti relativi devono indicare sia i posti macchina sia le corsie di servizio.

Le aree destinate ai posti macchina del presente articolo devono essere individuate sullo stesso lotto della costruzione. Eccezionalmente, in considerazione dell'impossibilità di recepire gli spazi necessari a tali fini nell'ambito del lotto oggetto di edificazione, é ammessa la destinazione a parcheggio di aree distinte dal lotto edificando, purché individuate nelle immediate vicinanze.

E ammessa la realizzazione di parcheggi privati sotterranei, nel rispetto del precedente art.15, purché asserviti alle unità immobiliari.

Non possono essere vincolate a tale scopo le aree destinate dal piano ad attrezzature pubbliche o comunque ricadenti in zone dove é vietato l'utilizzo a parcheggio.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano nelle zone in corso di attuazione sulla base di strumenti attuativi già approvati.

### **Art.-30 Intervento edilizio diretto**

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il P.U.E. e in quelle regolate dai P.U.E. approvati, il P.R.G. si applica per intervento diretto, subordinato al rilascio di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia o dalla comunicazione al Sindaco dell'inizio dei lavori.

### **Art. 31 Autorizzazione edilizia**

L'esecuzione di interventi di cui ai precedenti artt. 20 e 21 sono soggetti ad autorizzazione edilizia che deve contenere le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso.

### **Art. 32 Concessione edilizia**

Salvo quanto previsto al precedente art. 31 e salvi i casi nei quali l'esecuzione delle opere é semplicemente subordinata alla previa comunicazione al Sindaco, ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio é soggetta a concessione rilasciata dal Sindaco. La concessione deve prevedere:

- le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume ed alla superficie utile edificabile ovvero, qualora detti oneri vengano coperti, in tutto o in parte, attraverso diretta esecuzione delle opere, i relativi elementi progettuali e le modalità di controllo sulla esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;
- gli oneri relativi al costo di costruzione;
- le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie.

Nei casi di gratuità della concessione, ai sensi della legislazione vigente, si prende atto dell'esistenza e dell'adeguatezza delle opere di urbanizzazione o dell'impegno del privato a realizzarle.

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE  
C A P I T O L O V  
ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

**Art. 33 Divisione in zone del territorio comunale**

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

**- Zona A - Centro Storico urbano**

Estensione Ha 32,00.

E' costituita dalle parti urbane (aree libere e manufatti) che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale comprese le aree circostanti che sono da considerare anch'esse parti integranti delle medesime caratteristiche urbane.

**- Zona B - Completamento e ristrutturazione urbana**

Estensione Ha 21,00.

Include le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, di formazione per lo più recente e comunque prive di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

**- Zona C - Espansione residenziale.**

Estensione Ha 5,8.

Include e conferma le previsioni esecutive e di destinazione d'uso dei piani particolareggiati esecutivi dei P.R.G. approvato con D.A. n.127/80 del 28/04/1980. Nella zona sono state realizzate quasi interamente le urbanizzazioni primarie.

**- Zona D - Insedimento artigianale**

Estensione Ha 4,8.

E' la parte del territorio per impianti produttivi e costruzioni accessorie quali uffici, spogliatoi e abitazioni di servizio per il personale di guardiania.

Ogni singola progettazione è disciplinata dalle norme di attuazione del PPE (Prescrizioni esecutive del P.R.G.).

**- Zona E -**

Comprende le aree destinate all'attività e alla produzione agricola e zootecnica.

**- Zona F - Attrezzature pubbliche e impianti di interesse generale**

Le parti di territorio individuate per le attrezzature pubbliche e per gli impianti di interesse generale sono state distinte in diverse zone omogenee con specifiche destinazioni d'uso, come riportato nel Capitolo XI delle presenti norme.

### **Art. 34 Destinazioni d'uso ammesse nelle zone**

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

La destinazione residenziale urbana qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento) e delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione comunale, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali. La destinazione residenziale urbana si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale riunione in genere, sedi di associazioni culturali e politiche e simili, ricettive (pensioni, locande, piccolo albergo) e servizi di interesse collettivo anche se privati. La destinazione d'uso residenziale extraurbana, dove ammessa, anche se non esplicitamente specificato nelle norme delle singole zone omogenee, é inclusiva di impianti a "raso", (costruzioni senza volume fuori terra) per le attività sportive residenziali.

Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola concessione edilizia, opere per l'adeguamento a prescrizione di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, etc.).

Le aree soggette ad usi civici (Lgs. 490/98) le Regie trazzere demaniali (fascia di mt.37,68) e le aree demaniali, ricadenti nel territorio comunale sono precluse ad edificazioni.

## **CAPITOLO VI ZONA "A" DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE E ARCHITETTONICO**

### **Art. 35 Zona "A": definizione, destinazioni d'uso ammesse, modalità di intervento.**

La zona "A" comprende parti e strutture del territorio che rivestono carattere storico, artistico e particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi , per tali caratteristiche, parti integranti delle stesse strutture storiche.

Al fine della rivalutazione delle funzioni di centralità urbana della zona "A" e della sua adeguata diversificazione è possibile l'inserimento delle seguenti destinazioni d'uso anche in mancanza di PPE, fatte salve le limitazioni derivanti dalla tipologia degli interventi annessi:

- quelli esistenti con le superfici esistenti;
- residenze senza limiti di superficie;
- attività commerciali di vendita al dettaglio;
- uffici pubblici e servizi pubblici (Pronto Soccorso, Commissariato P.S., Stazioni C.C., Uffici P.T.);
- uffici e servizi privati (banche, società, istituti, agenzie turistiche);
- studi professionali;
- ricezione turistica
- botteghe artigianali non nocive e/o moleste;
- servizi privati (scuole, case di cura, palestre, etc.);
- attività culturali ed associative private (musei, circoli culturali e ricreativi, sedi di partito, biblioteche, sale riunioni);
- attività per lo spettacolo (cinema, teatri, sale concerto); spettatori.

Sono ammessi interventi di restauro o di risanamento conservativo, e di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alla lettera a), b), c) dell'art. 20 della L.R. 71/78. Il PRG si attua attraverso singole autorizzazioni, concessioni o Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) esteso alla Zona. In mancanza di PPE sono possibili gli interventi di ristrutturazione edilizia per documentate esigenze progettuali purché non comportino variazioni volumetriche della struttura edilizia.

Le aree libere esistenti resteranno inedificate fino alla definizione e approvazione del Piano Particolareggiato della Zona A.

La normativa edilizia relativa alle tipologie di intervento ammesso nella zona è precisata nell'articolato del Regolamento Edilizio.

Sono fatte salve le autorizzazioni e le prescrizioni trasformative già rilasciate. Ai fini della individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'Art. 27 della L.N. 457/78, la possibilità di formazione dei Piani per il recupero di cui all'Art. 28 della medesima legge è estesa alla intera zona A.

Per gli immobili e i complessi edilizi con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o di particolare pregio architettonico e ambientale individuati nella Tav. 2 sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo di cui agli artt. 8, 9 e 10 delle presenti norme. Gli interventi sono comunque subordinati al

preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici.

Tutti gli interventi sono geologicamente compatibili nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nelle fasi di progetto esecutivo le indagini devono essere dirette ad approfondire la caratterizzazione geotecnica qualitativa e quantitativa del sottosuolo per consentire
- la scelta delle soluzioni progettuali, di eseguire i calcoli di verifica e definire i procedimenti costruttivi; lo stato tensionale indotto nel terreno deve essere compatibile con le caratteristiche di resistenza del terreno stesso, nella situazione iniziale e in quelle che potranno presumibilmente verificarsi nel tempo; tensioni, che comunque, devono essere trasmesse al substrato stabile; se quest'ultimo è ubicato a modesta profondità la scelta delle opere fondali potrà ricadere su quelle del tipo superficiale, in caso contrario, su quelle del tipo indiretto.
- Devono essere evitati i riporti e i sovraccarichi.
- Sarà necessario proteggere le scarpate con adeguate opere di sostegno.

Il progetto deve comprendere inoltre il dimensionamento delle opere di drenaggio e di raccolta delle acque superficiali; per la scelta dei materiali si deve tenere conto dei requisiti richiesti per la funzionalità dei filtri e delle caratteristiche del terreno con il quale essi sono a contatto. (Ufficio Genio Civile parere n. 900 prot. 5491/97).

## CAPITOLO VII ZONA "B": SATURA E DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

### **Art. 36 Zona "B": definizione, destinazioni d'uso ammesse, modalità di intervento.**

La zona B è destinata principalmente alla residenza ed ai relativi servizi, ai sensi del precedente art. 34.

L'attuatività della Zona e/o delle singole Lottizzazioni, ancorché già approvate, sarà subordinata alla preliminare verifica di stabilità delle relative aree in pendio da sottoporre alla preliminare approvazione da parte del competente Ufficio del Genio Civile, ai sensi del punto "H" del D.M. 11/03/1988.

Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi pubblici e privati, ad integrazione di quelli previsti nelle zone F, locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali in conformità ai piani del Commercio, attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio;
- pubblici esercizi, attività ricreative, culturali, politiche e sociali, mostre ed esposizioni, attività ricettive e convivenze;
- attività artigianali di servizio, con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose;
- depositi e magazzini purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza.

Non sono consentite le seguenti attività: industrie, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi di qualsiasi genere e tipo, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso secondo quanto previsto nei precedenti comma.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione secondo le indicazioni definite nei successivi commi.

Le aree già asservite alla cubatura utilizzata per le costruzioni esistenti non sono più ricomputabili per il medesimo fine.

Interventi di ristrutturazione urbanistica se ritenuti opportuni sono vincolati, alla redazione di P.U.E. estesi ad un'area la cui estensione deve essere preventivamente precisata dall'UTC.

L'edificazione può avvenire a mezzo di singola concessione per tutti i casi contemplati dall'Art. 28 della L.R. 6/5/73 n.21 e successive modificazioni. La densità max fondiaria sarà di 5 mc/mq.

Per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore ai 120 mq. la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq.

Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a 120 mq. e non superiore a 200 mq. il volume massimo consentito è di mc. 1.000.

L'edificazione deve rispettare: gli allineamenti stradali e i limiti di altezza imposti dalla normativa antisismica vigente, la distanza di mt. 10 dalle pareti finestrate di edifici esistenti e attestarsi sui confini per consentire l'edificazione in aderenza nei lotti limitrofi. Nel caso di allontanamento dal confine bisogna arretrarsi di mt. 10 se la parete contiene aperture o mt. 5,00 se la parete è priva di aperture.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione nonché di adeguamento degli impianti tecnologici a servizio dei fabbricati.

Nei casi di nuova edificazione va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a mq. 1,00 per ogni 10 mc. di costruzione (1/10 della cubatura).

Tutti gli interventi comprese le demolizioni e ricostruzioni sono geologicamente compatibili nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nelle fasi di progetto esecutivo le indagini devono essere dirette ad approfondire la caratterizzazione geotecnica qualitativa e quantitativa del sottosuolo per consentire la scelta delle soluzioni progettuali, di eseguire i calcoli di verifica e definire i procedimenti costruttivi; lo stato pensionale indotto, nel terreno, deve essere compatibile con le caratteristiche di resistenza del terreno stesso, nella situazione iniziale e in quelle che potranno presumibilmente verificarsi nel tempo; tensioni, che comunque, devono essere trasmesse al substrato stabile; se quest'ultimo è ubicato a modesta profondità la scelta delle opere fondali potrà ricadere su quelle del tipo superficiale, in caso contrario su quelle del tipo indiretto.
- Devono essere evitati i riporti e i sovraccarichi.
- Sarà necessario proteggere le scarpate con adeguate opere di sostegno.
- Il progetto deve comprendere inoltre il dimensionamento delle opere di drenaggio e di raccolta delle acque superficiali; per la scelta dei materiali si deve tenere conto dei requisiti richiesti per la funzionalità dei filtri e delle caratteristiche del terreno con il quale essi sono a contatto. (Ufficio Genio Civile parere n. 900 prot. 5491/97).

## **CAPITOLO VIII**

### **ZONA "C": ESPANSIONE URBANA**

### **A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.**

#### **Art. 37 Zona "C": definizione e destinazione d'uso ammesse e modalità di intervento.**

L'ambito della **Zona C** comprende le **Zone "C1" e "C3"** disciplinate dal Piano Particolareggiato esecutivo del P.R.G. approvato con D.A. n. 127/80 del 28/04/1980, e la **Zona "C4"** da disciplinare con Piani Particolareggiati e/o di Lottizzazione.

Il Piano Particolareggiato, approvato con Delibera consiliare n. 82 del 20/10/1986 resa esecutiva dalla C.P.C. di Agrigento il 30/01/1987, Decis. n. 3191, in via di esecuzione, fa parte integrante delle norme di attuazione del presente PRG.

Di seguito si riportano le norme delle sottozone C1 (Edilizia residenziale attrezzata) e C3 (Edilizia economica e popolare) alle quali riferire ogni nuovo intervento.

L'attuatività della Zona e/o delle singole Lottizzazioni, ancorché già approvate, sarà subordinata alla preliminare verifica di stabilità delle relative aree in pendio da sottoporre alla preliminare approvazione da parte del competente Ufficio del Genio Civile, ai sensi del punto "H" del D.M. 11/03/1988.

### **Zona "C1": Edilizia residenziale attrezzata (ex Art. 8 del Piano Particolareggiato).**

- 1) Operazioni consentite: sono ammesse costruzioni per residenze permanenti, per uffici, negozi, esercizi pubblici, nonché per attività terziarie annesse strettamente necessarie; sono consentiti insediamenti a carattere artigianale non rumorosi e molesti, autorimesse.
- 2) Destinazione d'uso: sono quelle contemplate al punto precedente.
- 3) Tipologia edilizia: edilizia e palazzine.
- 4) Densità edilizia fondiaria: la densità edilizia fondiaria massima non deve superare i 3,00 mc./mq. .
- 5) Altezza massima: l'altezza massima degli edifici non deve superare i 10,50 mt.
- 6) Distanze: la distanza minima assoluta tra pareti finestrate o di edifici antistanti non deve essere inferiore a ml. 10,00, tra pareti entrambi finestrate la distanza non deve essere minore di quella dell'edificio più alto, e comunque non minore di mt. 10,00.

Quest'ultima prescrizione vale anche quando una sola parete è finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo lineare superiore a mt. 12,00; la distanza tra pareti cieche deve essere nulla o pari a mt. 6,00 (spazi di isolamento). La distanza minima assoluta dal confine deve essere non inferiore a metà di quella prescritta tra i fabbricati e comunque non inferiore a mt. 5,00.

La distanza dal ciglio stradale, definita come al D.M. 2/04/1968, deve risultare non inferiore a:

ml. 5,00 per strade fino a mt. 7,00 di larghezza

ml. 7,50 per strade da mt. 7,00 a mt. 15,00 di larghezza

ml. 10,00 per strade oltre i 15,00 mt. di larghezza.

Si è derogato a tali distanze in forza dell'Art. 9 comma 4 del D.M. 2/04/1968.

- 7) numero dei piani: il numero massimo dei piani fuori terra è tre;
- 8) rapporto di copertura: 3/10 (tre decimi).

9) lunghezza massima del fronte: ml. 25,00.

10) prescrizioni particolari: lo sviluppo dei corpi di fabbrica può essere lineare, a C, T, a L, o cortili aperti.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate sopra nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto dei piani particolareggiati con previsioni piano volumetriche.

Sono ammesse deroghe agli indici urbanistici sopra definiti nel caso ricorrano le condizioni di cui all'Art. 5 comma 4° della L.R. 5/12/1977 n. 95.

Quest'area ricade su di un versante costituito da un litotipo di tipo argilloso e/o detritico (stabile) con ottime caratteristiche geomorfologiche, l'unica area geomorfologicamente delicata è quella compresa tra il torrente e il campo sportivo; in detta area è possibile prevedere nuova espansione nel rispetto delle seguenti prescrizioni: per la realizzazione di tutte le opere oggetto delle norme contenute nel D.M. 11/3/1988, sarà necessario predisporre un adeguato programma di indagini in situ e in laboratorio; lo studio geotecnica deve essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata, direttamente o indirettamente, dalla costruzione del manufatto stesso (volume significativo). L'ampiezza delle indagini deve essere proporzionata alle dimensioni, al tipo, alle caratteristiche strutturali, all'importanza dell'opera, alla complessità sottosuolo e allo stato delle conoscenze della zona in esame. La validità delle ipotesi di progetto dovrà essere controllata durante la costruzione considerando, oltre ai dati raccolti in fase di progetto, anche quelli ottenuti con misure ed osservazioni nel corso dei lavori per adeguare, eventualmente, l'opera alle situazioni riscontrate. In definitiva, la caratterizzazione geotecnica e la ricostruzione geologica devono essere reciprocamente coerenti. A tale riguardo la relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa. (Ufficio Genio Civile parere n. 900 proc. 5491/97).

### **Zona "C3": Edilizia economica e popolare (ex Art. 9 del Piano Particolareggiato).**

- 1) operazioni consentite: sono ammesse costruzioni per residenze permanenti, per uffici, negozi, esercizi pubblici, nonché per attività terziarie annesse strettamente necessarie; sono consentiti insediamenti a carattere artigianale non rumorosi e molesti, autorimesse.
- 2) Destinazione d'uso: sono quelle contemplate al punto precedente.
- 3) Tipologia edilizia: a residenze singole o palazzine con caratteristiche dell'edilizia economica e popolare.
- 4) Densità edilizia fondiaria: la densità edilizia fondiaria massima è di 5,00 mc./mq.

- 5) Altezza massima: l'altezza massima degli edifici non deve superare i 10,50 mt.
- 6) Distanze: la distanza minima assoluta tra pareti finestrate o di edifici antistanti non deve essere inferiore a ml. 10,00, tra pareti entrambi finestrate la distanza non deve essere minore di quella dell'edificio più alto, e comunque non minore di mt. 10,00.

Quest'ultima prescrizione vale anche quando una sola parete è finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo lineare superiore a mt. 12,00, non sono ammesse costruzioni a confine. La distanza minima assoluta dal confine deve essere non inferiore alla metà di quella prescritta tra i fabbricati e comunque non inferiore a mt. 6,00.

La distanza dal ciglio stradale, definita come al D.M. 2/04/1968, deve risultare non inferiore a:

- ml. 5,00 per strade fino a mt. 7,00 di larghezza
- ml. 7,50 per strade da mt. 7,00 a mt. 15,00 di larghezza
- ml. 10,00 per strade oltre i 15,00 mt. di larghezza.

Si è derogato a tali distanze in forza dell'Art. 9 comma 4 del D.M. 2/04/1968.

- 7) numero dei piani: il numero massimo dei piani fuori terra è tre.
- 8) rapporto di copertura: 5/10 (cinque decimi).
- 9) lunghezza massima del fronte: non è definita.
- 10) prescrizioni particolari: lo sviluppo dei corpi di fabbrica può essere lineare, a C, a T, a L.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate sopra nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto dei piani particolareggiati con previsioni plano volumetriche in forza dell'art. 9 comma 4°, del D.M. 2/04/1968.

Sono ammesse deroghe agli indici urbanistici sopra definiti nel caso ricorrano le condizioni di cui all'Art. 5 comma 4° della L.R. 5/12/1977 n. 95.

#### **Zona "C4": Edilizia residenziale**

- 1) Operazioni consentite: sono ammesse costruzioni per residenze permanenti, per uffici, negozi, esercizi pubblici, nonché per attività terziarie annesse strettamente necessarie; sono consentiti insediamenti a carattere artigianale non rumorosi e molesti, autorimesse.
- 2) Destinazione d'uso: sono quelle contemplate al punto precedente.
- 3) Tipologia edilizia: edilizia puntuale e o in linea.
- 4) Densità edilizia fondiaria: la densità edilizia fondiaria massima non deve superare i 3,00 me./mq. .
- 5) Altezza massima: l'altezza massima degli edifici non deve superare i 10,50 mt.

6) Distanze: la distanza minima assoluta tra pareti finestrate o di edifici antistanti non deve essere inferiore a ml. 10,00, tra pareti entrambi finestrate la distanza non deve essere minore di quella dell'edificio più alto, e comunque non minore di mt. 10,00.

Quest'ultima prescrizione vale anche quando una sola parete è finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo lineare superiore a mt. 12,00; la distanza tra pareti cieche deve essere nulla o pari a mt. 6,00 (spazi di isolamento). La distanza minima assoluta dal confine deve essere non inferiore a metà di quella prescritta tra i fabbricati e comunque non inferiore a mt. 5,00.

La distanza dal ciglio stradale definita come al D.M. 2/04/1968.

7) numero dei piani: il numero massimo dei piani fuori terra è tre.

8) rapporto di copertura: 3/10 (tre decimi).

9) lunghezza massima del fronte: ml. 25,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate sopra nei caso di gruppi di edifici che formino oggetto dei piani particolareggiati con previsioni plano volumetriche.

## CAPITOLO IX

### ZONA "D" A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA.

#### **Art. 38 Zona "D": definizione, destinazioni d'uso ammesse, modalità di intervento.**

La zona è destinata ad attività artigianali, alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali, alle attività di stoccaggio e manipolazione di materiale vario, agli impianti e attrezzature per le comunicazioni ed i trasporti. Negli

edifici si possono includere ambienti complementari alle attività produttive quali uffici, spogliatoi, mensa e abitazione di servizio per il personale di guardiania.

Ogni singola progettazione è disciplinata dalle norme di attuazione del PPE (Prescrizioni esecutive del P.R.G).

## CAPITOLO X ZONA "E" AGRICOLA

### **Art. 39 Zona "E" : definizione, destinazioni d'uso ammesse, modalità di intervento, caratteri generali degli interventi.**

La zona "E" comprende le aree destinate ad attività agricole, a bosco, a pascolo e terreni incolti.

Allo scopo edilizio sono consentite realizzazioni per:

a) costruzioni a servizio dell'agricoltura quali: locali per il ricovero degli animali, silos, serbatoi, vasche, magazzini per attrezzi e macchine agricole, depositi per il prodotto agricolo, che siano utili alla conduzione del fondo. Le costruzioni devono distaccarsi almeno mt. 10 dalle strade.

Per queste costruzioni si può realizzare un massimo di 120 mc. nei fondi con una estensione fino a 5000 mq. e un massimo di 180 mc. nei fondi superiori ai 5000 mq. in aggiunta alla volumetria consentita per le costruzioni residenziali.

b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli ad allo sfruttamento e carattere artigianale di risorse naturali del territorio ad una distanza di almeno 500 mt. dal centro abitato sono consentiti nei limiti posti dall'art.22 della L.R. n.71/78 e successive modificazioni. Sono risorse naturali del territorio di Bivona: Pietra, Argilla, Legname.

c) costruzioni residenziali da edificare secondo l'indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq con un distacco minimo di mt. 10 dalle strade

vicinali e di confine.

Il distacco dagli altri tipi di strade è regolato dal D.M. 1404 del 1/4/68.

## **CAPITOLO XI**

### **ZONE "F" ATTREZZATURE PUBBLICHE E IMPIANTI.**

#### **Art. 40 Zone "F": definizione di interesse generale, destinazioni d'uso ammesse, modalità di intervento.**

Le zone F sono destinate a servizi sociali di interesse generale e sono distinte dalle seguenti denominazioni:

- ZONA OMOGENEA "F" - (ex Art.10 del Piano Particolareggiato) del P.R.G. approvato con D.A. n.127/80 del 28/04/1980.

Comprende le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale di cui le seguenti prescrizioni esecutive. Sono in corso di realizzazione le attrezzature sportive.

#### **–NORME GENERALI**

Nella zona delle attrezzature è ammessa esclusivamente la costruzione di edifici destinati a sede delle attività di interesse pubblico e collettivo, secondo i simboli funzionali indicati negli elaborati grafici dei piani particolareggiati e nella tabella di zonizzazione allegata.

La realizzazione delle attrezzature è conseguente alla approvazione di un progetto redatto in conformità alle leggi che regolano la costruzione delle singole attrezzature stesse.

L'attuazione delle opere di cui alle ZTO "F", prima della progettazione esecutiva delle

singole opere per cui valgono le Norme di Piano occorrerà attivare le procedure di cui al punto H del D.M. 11/03/1988 procedendo, prima della Progettazione, 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. Per quanto sopra, l'attivazione delle procedure di progettazione saranno subordinate alla preliminare approvazione da parte del competente Ufficio del Genio Civile, ai sensi del punto H del D.M. 11/03/1988, del predetto studio geologico e geotecnica di fattibilità.

- ATTREZZATURE SCOLASTICHE (Scuole materne, scuola elementare) - (ex art.12)

- 1) Insedimenti consentiti: nelle aree destinate all'insediamento di attrezzature scolastiche pubbliche (Scuole materne, scuole elementari) devono essere insediate le aule, i locali per uffici, i servizi, le attrezzature ginniche ed i campi di gioco all'aperto, oltre ad aree di verde e superfici per parcheggi.
- 2) Prescrizioni particolari: le nuove attrezzature scolastiche da edificare devono occupare una superficie complessiva di lotto corrispondente alle prescrizioni di legge vigenti ed in particolare alle Norme tecniche di cui al D.M. 18/12/1975.  
L'arretramento minimo dal ciglio delle strade deve essere non minore di mt.10,00, il distacco minimo dai confini deve essere non minore di mt. 7,50.  
Le scuole materne devono avere superficie di lotto in ragione di mq. 26 / alunno; le scuole dell'obbligo devono avere superficie di lotto in ragione di mq. 23/alunno.  
La scuola materna può, come dimensione massima, ospitare 6 sezioni.  
La scuola elementare può, come dimensione massima, ospitare n. 10 classi.
- 3) Tipologia edilizia: libera conforme alla particolare destinazione.
- 4) Densità edilizia fondiaria: non è fissata, ma non deve comunque superare i

4,00 mc/mq.

5) Altezza massima: l'altezza massima non deve superare i mt. 10,50.

6) Distanze: valgono le prescrizioni di cui all'Art. 9

7) Numero di piani: il numero massimo di piani fuori terra è tre.

8) Rapporto di copertura: minore od uguale a 3/10.

– CENTRO DI QUARTIERE - (ex art. 13)

1) Insediamenti consentiti: nell'area destinata a centro di quartiere debbono essere insediate le strutture che permettono lo svolgimento delle varie attività di interesse pubblico e collettivo e precisamente:

-- edifici per uffici amministrativi e pubblici

– edifici per caserme

– mercato di quartiere

– centri culturali ed assistenziali (case per anziani, etc.) locali per riunioni, per conferenze, per lo spettacolo e similari.

2) Tipologia edilizia: libera conforme alla particolare destinazione.

3) Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 20,50 mc/mq.

4) Distanze: valgono le prescrizioni di cui all'art.9.

5) Numero dei piani: il numero massimo di piani fuori terra è tre.

6) Rapporto di copertura: 3/10.

7) Prescrizioni particolari: i progetti relativi agli edifici insediabili nel centro di quartiere vanno redatti secondo la Normativa vigente specificatamente in materia; e devono essere esaminati dalla Commissione Edilizia.

8) L'arretramento minimo di detti edifici dal ciglio stradale deve essere non minore di mt. 10,00, il distacco dai confini deve essere non minore di mt. 7,50.

- ATTREZZATURE ANNONARIE - (ex art. 14)

- 1) Insedimenti consentiti: nell'area destinata ad attrezzature annonarie gli Enti Pubblici interessati possono insediare:
  - mercati
  - magazzini
  - mattatoio comunale
  - costruzioni similari
- 2) Tipologia edilizia: libera conforme alla particolare destinazione.
- 3) Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 5,00 mc/mq.
- 4) Distanze: la distanza minima dal ciglio delle strade deve essere non minore di mt. 10,00; la distanza minima dai confini deve essere non minore di mt. 7,50. Per il resto, valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 9.
- 5) Numero dei piani: il numero massimo di piani fuori terra è tre.
- 6) Altezza: l'altezza massima non deve superare i mt. 10,50.
- 7) Rapporto di copertura: non deve superare i 7/10.
- 8) Prescrizioni particolari: i progetti relativi agli edifici insediabili nell'attrezzatura annonaria vanno redatti secondo la Normativa specifica vigente in materia e devono essere esaminati dalla Commissione Edilizia.  
La superficie occupata da eventuali percorsi porticati è da considerare coperta pertanto non computabile ai fini volumetrici.

- ATTREZZATURE SPORTIVE (ex art. 15)

- 1) Insedimenti consentiti: connessi con le attività sportive.  
Eventuali fabbricati devono essere strettamente al servizio dell'attività sportive stesse (servizi, palestre, piscine, gradinate per relax, etc.).
- 2) Tipologia edilizia: libera, conforme alla particolare destinazione.
- 3) Densità edilizia fondiaria: deve essere fissata dalla Commissione Edilizia.
- 4) Distanze: valgono le prescrizioni di cui all'art.9.
- 5) Rapporto di copertura: non deve superare i 4/10.

6) Prescrizioni particolari: i progetti relativi agli impianti sportivi vanno redatti secondo la Normativa specifica che li regola; la densità edilizia fondiaria e l'altezza vengono definiti dalla Commissione Edilizia.

- VERDE ATTREZZATO (ex art. 16)

- 1) Insedimenti consentiti: nelle zone destinate a verde attrezzato è concessa la facoltà di costruire le attrezzature indicate negli elaborati grafici del piano particolareggiato.
- 2) Tipologia edilizia: libera, connessa con la particolare destinazione.
- 3) Densità edilizia fondiaria: non deve superare l'1,50 mc/mq.
- 4) Distanze: hanno le prescrizioni di cui all'art. 9.
- 5) Rapporto di copertura: non deve superare i 3/10.
- 6) Numero di piani fuori terra ed altezza: non definiti.
- 7) Prescrizioni particolari: le costruzioni sono realizzate dalla Amministrazione Pubblica o da privati in conformità al piano particolareggiato, cui si riferiscono le presenti norme, e delle specifiche leggi del settore.

- VERDE Di RISPETTO (ex art. 17)

Nelle zone destinate a verde di rispetto è vietata qualsiasi attività edilizia e qualsiasi costruzione.

**- Zona F1 - Mercato, area commerciale direzionale con residenza, stazione di servizio carburante, parcheggi, stazione pullman**

Estensione Ha 5,4

Utilizza le aree dell'ex Stazione Ferroviaria ed include le attrezzature e gli impianti a servizio delle principali attività dell'hinterland.

Ogni singola progettazione è disciplinata dalle norme di attuazione del PPE

(Prescrizioni esecutive del PRG).

**- Zona F2 - Area scolastica, attrezzatura culturale polivalente, verde attrezzato e palestra.**

Estensione Ha 2,0.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di completamento per gli edifici esistenti.

Sono ammessi interventi di sistemazione e integrazione delle aree libere seguendo i criteri dettati per la zona F5.

La realizzazione dell'attrezzatura culturale polivalente dovrà attenersi ai seguenti indirizzi progettuali:

- composizione architettonica delle fronti delle due piazze;
- ingressi dalle due piazze;
- una elevazione fuori terra sulle strade e sulla piazza superiore;
- volume fuori terra = max 5000 mc.;
- sistemazione delle spazi in relazione della loro continuità pedonale, con quelli della scuola e della palestra.

**- Zona F3 - Centro tracomatosario - sanitario**

Estensione Ha 9,8.

Si confermano le caratteristiche tipologiche, volumetriche e il rapporto di copertura esistenti.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione.

Sono ammessi interventi di sistemazione e manutenzione nelle aree libere seguendo i criteri dettati per la zona F5.

#### **- Zona F4 - Cimitero**

Estensione Ha 2,5.

E' previsto l'ampliamento del Cimitero esistente secondo un tracciato regolatore indicato nella tavola 1/2000 del PRG.

Gli interventi all'interno dell'area cimiteriale esistente dovranno rispettare le norme del Regolamento Edilizio e le prescrizioni cimiteriali comunali.

Gli interventi all'interno della nuova area cimiteriale debbono essere preceduti dal progetto architettonico esteso sull'intera area e dalla relativa normativa di attuazione delle singole opere che vi saranno ammesse.

#### **- Zona F5 - Parco urbano**

Estensione Ha 30,00.

Le opere necessarie alla costituzione e realizzazione del Parco debbono far parte di un progetto architettonico esteso all'intera area e rispettare i seguenti indirizzi:

- modellazioni dei suolo con piccole movimentazioni di terra;
- tracciati e strutture in aderenza alla morfologia del terreno;
- muri di sottoscarpa con altezza max fuori terra di mt. 1,20;
- rete degli impianti sottotraccia;
- piantumazioni ad alto fusto compatibili con la natura del terreno e con il paesaggio urbano contiguo;
- manufatti architettonici di piccola dimensione per le soste e il godimento del paesaggio;
- sistemazione di "piccole" attrezzature per il gioco dei bambini.

#### **- Zona F6 - Area forestale comunale**

Estensione Ha 50,00.

Sono ammessi interventi compatibili con la sistemazione e la fruizione dell'area

forestale. Le opere dovranno rispettare l'assetto morfologico e vegetale esistente e debbono avere la preventiva approvazione dell'Autorità Forestale competenti sul territorio.

– **Zona F7 - Campus universitario**

Estensione Ha 7,00.

Per l'edificazione dell'area con uno o più corpi di fabbrica è richiesto il progetto architettonico esteso all'intera zona.

Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Densità territoriale 0,75rnc/mq;
- Elevazioni fuori terra n.2;
- Altezza max 8,00 ml.;
- Raccordi tra suolo e volumi fuori terra secondo l'andamento morfologico dell'area delle sue connessioni con i siti circostanti;
- Superficie a parcheggio 1 mq. ogni 20 mc. di volume;
- Le aree libere debbono essere sistemate e piantumate, sono ammessi impianti a cielo libero per attività ginniche e ludiche.

- **Zona F8 - Ricettività alberghiera urbana**

Estensione Ha 2,00.

Per l'edificazione dell'area con uno o più corpi di fabbrica è richiesto il progetto architettonico convenzionato ed esteso sull'intera zona.

La convenzione, da stipulare con il Comune prima dell'inizio dei lavori, conterrà gli adempimenti e gli obblighi a carico del Concessionario rivolti ad assicurare il rispetto dell'ambiente, la funzionalità dei servizi e le norme specifiche riguardo le attività destinate al pubblico esercizio.

Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Densità territoriale 1,5 mc/mq;
- Rapporto di copertura 1/15;
- Elevazioni fuori terra max n.3;
- Volumi fuori terra con paramenti a spigolo vivo, monomaterici, monocromatici e copertura inclinate;
- Raccordi tra suolo e volumi fuori terra secondo l'andamento morfologico dell'area e delle sue connessioni con i siti circostanti;
- Superficie a parcheggio 10 mq. per posto letto; il parcheggio può essere ricavato anche in locali interrati;
- Le aree libere debbono essere sistemate e piantumate, vi sono ammessi impianti per attività sportive compatibili al numero degli ospiti.

### **- Zona F9, F10, F11, F12 - Ricettività alberghiere e attrezzature per il turismo collinare e lacustre**

Estensione di ogni sottozona (polo) Ha 8,00.

In Zona E sono stati individuati quattro poli in località dotate di pregio ambientale e di viste panoramiche sul paesaggio collinare e lacustre per la realizzazione di attività connesse con il turismo.

Per gli interventi si procederà con varianti al P.R.G. e con progetti convenzionati ed estesi sull'intera area del polo. La convenzione, da stipulare con il Comune prima dell'inizio dei lavori, conterrà gli adempimenti e gli obblighi a carico del Concessionario rivolti ad assicurare il rispetto dell'ambiente, la funzionalità dei servizi ricettivi e le norme specifiche riguardo le attività destinate al pubblico esercizio. Gli interventi ammessi:

a) restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti all'interno del polo per integrarli alle strutture turistiche;

b) nuova edificazione con il rispetto dei seguenti parametri:

- Densità territoriale 0,75 mc/mq in aggiunta al volume esistente, documentato con rilievo architettonico;
- Elevazioni max 2 fuori terra con eventuali zone soppalcate;
- Volumi fuori terra con paramenti a spigoli vivo monomateriche e monocromatiche e coperture inclinate;
- Raccordi tra suolo e volumi fuori terra secondo l'andamento morfologico del terreno;
- Superficie a parcheggio 20 mq. per posto letto più 10 mq. per ogni posto a sedere della sala ristorante;

c) sistemazione di aree per attività sportive con modesti movimenti del suolo (ove necessario) con piantumazioni e strutture ornamentali.

Le costruzioni necessarie agli impianti tecnologici e ai servizi, ad una elevazione, avranno le stesse caratteristiche architettoniche degli edifici ricettivi.

### **- Zona F13, F14 - Ricettività e attrezzature per il turismo e l'agriturismo montano**

Estensione di ogni sottozona Ha 8,00.

In Zone E sono stati individuati due poli per il turismo montano in prossimità a strutture edilizie di antiche masserie situate in località di particolare pregio ambientale per le finalità di ospitalità e intrattenimento turistico.

Per gli interventi si procederà con varianti al P.R.G. e con progetti convenzionati ed estesi sull'intera area dei poli. La convenzione, da stipulare con il Comune prima dell'inizio dei lavori, conterrà gli adempimenti e gli obblighi a carico del Concessionario rivolti ad assicurare il rispetto dell'ambiente, la funzionalità dei servizi ricettivi e le norme specifiche riguardo le attività destinate al- pubblico esercizio.

Interventi annessi:

- a) restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti per interporli nelle attività del turismo montano.

In tali interventi sono da rispettare le caratteristiche spaziali e formali degli

impianti a servizio dell'agricoltura e della zootecnia.

b) nuova edificazione con il rispetto dei seguenti parametri:

- Densità territoriale 0,5 mc/mq in aggiunta al volume esistente , documentato con rilievo architettonico;
- Elevazioni max 2 fuori terra, con eventuali zone soppalcate;
- Volumi fuori terra con paramenti a spigolo vivo, monomateriche e monocromatiche e coperture inclinate;
- Raccordi tra suolo e volumi fuori terra secondo l'andamento morfologico del terreno;
- Superficie a parcheggio 20 mq. per posto letto;

c) sistemazione di aree per le attività sportive e dell'ozio, con modesti movimenti del suolo (ove necessario), con piantumazioni e strutture ornamentali. Le costruzioni necessarie agli impianti tecnologici e ai servizi, ad una elevazione, avranno le stesse caratteristiche architettoniche degli edifici ricettivi.

#### **- Zona F15 - Impianto di tiro a piattello**

Estensione Ha 8,0.

Gli interventi necessari al funzionamento e ai servizi dell'impianto saranno precisati da un progetto architettonico che dovrà avere cura dell'inserimento dell'impianto nella morfologia ambientale. Le strutture in elevazione dovranno avere caratteristiche di volumi semplici radicati al suolo senza spianamenti circostanti all'opera.

#### **- Zona F16 - Discarica**

Estensione Ha 21,00.

Sono ammessi gli interventi di sistemazione completa dell'area e delle opere necessarie al migliore funzionamento dell'impianto a norma del DPR 915/82 e delle successive disposizioni applicative del C.I.

### **- Zona F17 - Depuratore**

Estensione Ha 3,0.

Sono ammessi interventi ordinari e straordinari che si rendono necessari al migliore funzionamento e alla potenzialità di servizio ambientale dell'impianto.

### **- Zona F18 - Area boscata dell'Azienda Forestale**

Estensione Ha 84,00.

Sono ammessi interventi connessi alla sistemazione dell'area e alla fruizione pubblica del bosco secondo la disciplina forestale e le normative vigenti in materia.

### **- Zona F19 - Impianto teatrale all'aperto**

Nell'ambito delle attività pubbliche mirate alla riqualificazione ambientale dell'ex Cava, in ragione delle caratteristiche dimensionali e morfologiche del sito, della prossimità dell'abitato, alla facile accessibilità dalla strada provinciale, alla posizione panoramica e all'orientamento, è prevista la realizzazione di un impianto teatrale all'aperto per manifestazioni pubbliche ed estive.

La progettazione dell'impianto dovrà comprendere la sistemazione complessiva delle aree dell'ex Cava, includere i parcheggi e i servizi connessi al funzionamento dell'impianto.

Sono ammessi contenuti movimenti di terra per la realizzazione del piano palcoscenico e della cavea per le gradinate.

La costruzione destinata ai servizi sarà ad una elevazione e con una cubatura max di 1500 mc.; il volume può essere suddiviso in più corpi.

I muri di sostegno dei terrapieni non debbono superare l'altezza di mt. 2,30.

### **- Zona F20 - impianto pista Go-Kart**

Estensione Ha 7,00.

Sono ammessi interventi connessi alla sistemazione e funzionalità dell'impianto.

La sistemazione del terreno ai bordi della pista e nelle aree dei servizi di accoglienza del pubblico deve modellarsi con modesti movimenti del suolo.

Per gli interventi di ristrutturazione dell'esistente e di realizzazione di nuovi servizi e impianti è necessario un progetto dell'insieme da convenzionare con il Comune.

#### **- Zona F21 - Discarica Inerti**

Estensione Ha 7,00.

Sono ammessi gli interventi di sistemazione completa dell'area e delle opere necessarie al migliore funzionamento dell'impianto a norma del DPR 915/82 e delle successive disposizioni applicative del C.I.

## **CAPITOLO XII**

### **AREE CON FASCE DI RISPETTO.**

#### **Art. 41 Cimitero e fascia di rispetto.**

Il cimitero deve essere isolato dall'abitato esistente mediante la fascia di rispetto prevista dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n.1265 modificato con legge 17/10/1957 n.983.

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

Al progetto di ampliamento del cimitero esistente si applicano le disposizioni di cui al T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n.1265 e al D.P.R. 21/40/1975 n.803 e successive modifiche ed integrazioni.

Nell'ampliamento del cimitero esistente, il raggio della fascia di rispetto non edificata, nè edificabile non potrà essere inferiore ai 200 metri dal centro abitato.

#### **Art 42 Strade e fasce di rispetto.**

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

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

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

Tale obbligo deve essere esplicitamente riportato nelle autorizzazioni o concessioni di edificazione.

#### **Art. 43 Fasce di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua.**

Sono definite a rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua e costituiscono vincolo paesaggistico ai sensi della L.N. 1497/39 integrata con L.N. 431/1985.

## TITOLO IV- NORME GENERALI E FINALI.

### **Art. 44 Decoro dell'ambiente.**

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

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

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

### **Art. 45 Tutela e sviluppo del verde.**

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale l'ambiente e il ricoprimento vegetale.

In tutti i progetti dovranno rigorosamente essere rilevati gli alberi esistenti e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare gli alberi esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali ed osservando, allo scopo, la distanza minima di metri 5,00 di tutti gli scavi (fondazione, canalizzazione, etc.) dai medesimi.

L'abbattimento degli alberi esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato. Ogni albero abbattuto in base al progetto deve essere sostituito da uno a tre secondo le specie poste a dimora su area prossima all'interno del lotto.

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

Sulle aree delle zone per insediamenti prevalentemente residenziali e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi decadute), nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta ogni 100 mq. di superficie

fondiaria, oltre a essenze arbustive nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati tra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative.

**Art. 46 Zone soggette a vincolo idrogeologico.**

Nelle zone assoggettate a vincolo idrogeologico sono applicate le disposizioni contenute nel titolo I del R.D. 30/12/1923 n.3267 e successive modifiche ed integrazioni, nonché nel relativo regolamento di esecuzione approvato con R.D. 16/05/1926.

**Art. 47 Rilascio di concessione in deroga.**

In deroga alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, previa deliberazione del Consiglio Comunale e subordinatamente al nulla osta della Giunta Regionale, sentita la Commissione urbanistica regionale, il Sindaco può rilasciare concessioni edilizie limitatamente ai casi di edifici pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della L.N. 12/12/1955 n.1357.