

COMUNE DI MONFORTE S. GIORGIO
(Provincia di Messina)

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

PROF. ARCH. FABIO BASILE
DR. ING. SALVATORE SCIACCA

I N D I C E

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 - Finalità delle norme	pag. 5
Art. 2 - Ambito di applicazione della normativa di P.R.G.	pag. 5
2.1 - Deroghe	pag. 5
2.2 - Cambiamenti alle destinazioni d'uso	pag. 5
Art. 3 - Categorie di intervento edilizio	pag. 5
3.1 - Ordinaria manutenzione	pag. 6
3.2 - Straordinaria manutenzione	pag. 6
3.3 - Restauro e risanamento conservativo	pag. 6
3.4 - Ristrutturazione edilizia	pag. 6
3.5 - Ampliamento	pag. 6
3.6 - Sopraelevazione	pag. 7
3.7 - Demolizione e ricostruzione	pag. 7
3.8 - Nuova costruzione	pag. 7
Art. 4 - Norme particolari per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia	pag. 7
Art. 5 - Sistemazione a verde delle aree libere	pag. 7

TITOLO 2 - NORME PROCEDURALI

Art. 6 - Modalità di attuazione del P.R.G.	pag. 8
Art. 7 - Piani esecutivi	pag. 8
Art. 8 - Studi geologici e geotecnici	pag. 8
Art. 9 - Lottizzazione	pag. 10
Art. 10 - Domanda ed elaborati del progetto di Lottizzazione	pag. 10
Art. 11 - Convenzioni di lottizzazioni	pag. 12
Art. 12 - Autorizzazione della Lottizzazione	pag. 13
Art. 13 - Definizione delle opere di urbanizzazione primaria	pag. 13
Art. 14 - Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria	pag. 15
Art. 15 - Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e allacciamenti .	pag.

Art. 16 - Riparto degli oneri di urbanizzazione	pag. 16
Art. 17 - Adeguamento delle lottizzazioni autorizzate dal Consiglio Comunale	pag. 16
Art. 18 - Attuazione dei progetti e varianti	pag. 16
Art. 19 - Stralcio di edifici dalle aree soggette ai piani esecutivi	pag. 17
Art. 20 - Sanzioni	pag. 17
Art. 21 - Concessione edilizia	pag. 17

TITOLO 3 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 22 - Applicazione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi	pag. 20
Art. 23 - Definizione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi	pag. 20
23.1 - Superficie territoriale (mq.)	pag. 20
23.2 - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq.)	pag. 20
23.3 - Superficie fondiaria (mq.)	pag. 20
23.4 - Indice di fabbricabilità fondiaria massima (mc/mq.)	pag. 21
23.5 - Area di intervento (mq.)	pag. 21
23.6 - Lotto minimo (mq.)	pag. 21
23.7 - Superficie coperta	pag. 21
23.8 - Aree di pertinenza	pag. 21
23.9 - Rapporto di copertura	pag. 22
23.10 - Superficie lorda complessiva	pag. 22
23.11 - Volume edilizio	pag. 23
23.12 - Altezza dei fabbricati	pag. 23
23.13 - Distacco fra gli edifici	pag. 24
23.14 - Distanza dai confini	pag. 24
23.15 - Distanza dal ciglio stradale	pag. 24
23.16 - Portici, porticati, gallerie e passaggi coperti	pag. 24

PARTE SECONDA - LE ZONE ED I TIPI EDILIZI

TITOLO 1 - SUDDIVISIONE IN ZONE

Art. 24 - Suddivisione in zone del territorio comunale	pag. 25
Art. 25 - Efficacia delle norme del P.R.G.	pag. 25
Art. 26 - Aree appartenenti a diverse zone	pag. 25
Art. 27 - Destinazioni di zona	pag. 26
Art. 28 - Distanze minime degli edifici dal ciglio stradale, dai confini o da altri	

edifici	pag. 26
28.1 - Distanza dal ciglio stradale	pag. 26
28.2 - Distacco tra edifici	pag. 26
28.3 - Distacco dai confini	pag. 27

TITOLO 2 - ZONE OMOGENEE E FUNZIONALI

I° - ZONE RESIDENZIALI

Art. 29 - Zona A - Di interesse storico e/o di particolare pregio ambientale	pag. 28
Art. 30 - Zona B1 - Residenziale di completamento	pag. 29
Art. 31 - Zona B2 - Residenziale di completamento	pag. 30
Art. 32 - Zona B3 - Residenziale di completamento	pag. 31
Art. 33 - Zona C1 - Residenziale di espansione	pag. 31
Art. 34 - Zona C2 - Residenziale di espansione	pag. 32
Art. 35 - Zona CS - Residenziale stagionale	pag. 33

II° - ZONE PRODUTTIVE

Art. 36 - Zona D - Industriale e artigianale	pag. 35
Art. 37 - Zona E - Agricola	pag. 35

III° - ZONE DESTINATE A SERVIZI

Art. 38 - Zone destinate a servizi pubblici e di interesse collettivo	pag. 37
---	---------

IV° - ZONE SPECIALI

Art. 39 - Zone destinate a verde privato	pag. 38
--	---------

PARTE PRIMA
DISPOSIZIONI GENERALI
TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 - Finalità delle norme

Le presenti norme di attuazione, integrate dalle tavole grafiche del piano, posseggono efficacia obbligatoria anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modifiche.

Art. 2 - Ambito di applicazione della normativa di P.R.G.

Ai sensi della legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 e della legge regionale 28.12.1978 n. 71 e successive modificazioni o integrazioni, la disciplina stabilita dal P.R.G. (tavole grafiche e norme di attuazione) si applica su tutto il territorio comunale.

Nelle zone in cui è consentita attività edilizia, le prescrizioni inerenti alla zona interessata dal progetto devono essere osservate sia nella stesura dei Piani Particolareggiati di esecuzione, sia nei Piani di Lottizzazione, sia nel progetto delle opere soggette a concessione edilizia.

2.1. - Deroghe

Sono consentite deroghe alle presenti Norme per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nel caso in cui ciò sia richiesto da inderogabili esigenze di ordine tecnico e funzionale, sempre con l'osservanza delle procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge.

2.2. - Cambiamenti alle destinazioni d'uso

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati rispetto alle tavole grafiche dell'azzonamento e alle presenti Norme è subordinato all'autorizzazione della variante al P.R.G., nel rispetto delle vigenti leggi. Le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 44 della legge n. 865 del 22.10.1971 sono permanentemente assoggettate al rispetto del vincolo di destinazione iniziale.

Art. 3 - Categorie di intervento edilizio

Salvo diversa prescrizione nelle presenti Norme, le attività edilizie consentite sono:

3.1. - Ordinaria manutenzione

Per opere di ordinaria manutenzione si intendono le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture degli edifici e/o quelle necessarie ad integrare e/o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

3.2. - Straordinaria manutenzione

Per opere di manutenzione straordinaria si intendono le opere e/o le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e/o tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

3.3. - Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3.4. - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme coordinato di opere finalizzate alla realizzazione di un organismo edilizio nel quale risultino utilizzati in parte gli elementi esistenti, siano essi strutturali o no. Tali interventi consistono, congiuntamente o disgiuntamente, nel ripristino e/o nella sostituzione di parte degli elementi costitutivi dell'edificio, nella eliminazione, nella modifica e nell'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

3.5. - Ampliamento

Per ampliamento si intende un complesso di lavori aventi come risultato l'incremento della superficie e/o del volume di un fabbricato esistente.

3.6. - Sopraelevazione

Per sopraelevazione s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

3.7. - Demolizione e ricostruzione

Per demolizione e ricostruzione si intende l'operazione congiunta, autorizzata con unica concessione, della demolizione di un edificio e della contestuale edificazione di un nuovo edificio al posto di quello demolito, nel rispetto dell'art. 7 del D.I. 2.4.1968 n. 1444.

3.8. - Nuova costruzione

Per nuova costruzione si intende un'opera interamente nuova, realizzata in area libera anche se risultante da precedente demolizione.

Art. 4 - Norme particolari per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia sono di norma sempre ammissibili, salvo diversa indicazione nelle norme specifiche di zona.

Ai fini della valutazione degli immobili, in sede di eventuale esproprio, non si terrà conto delle spese sostenute per le opere di ristrutturazione edilizia eseguite dopo l'adozione del P.R.G., qualora gli immobili siano localizzati in aree soggette ad esproprio.

Art. 5 - Sistemazione a verde delle aree libere

I progetti presentati ai fini dell'ottenimento della concessione edilizia devono in ogni caso comprendere la sistemazione delle aree libere di pertinenza degli edifici, con specificazione delle caratteristiche delle essenze arboree, presenti e di progetto. L'avvenuta realizzazione della sistemazione suddetta deve essere certificata dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede di rilascio del certificato di conformità.

TITOLO 2 - NORME PROCEDURALI

Art. 6 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Ai sensi delle vigenti Leggi Nazionali e Regionali, il P.R.G. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e/o nelle presenti norme, attraverso:

- 1) piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata;
 - 2) concessioni edilizie,
- con le modalità di cui ai seguenti articoli.

Art. 7 - Piani esecutivi

Oltre ai casi in cui il piano esecutivo è obbligatorio per legge, la realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti ed opere di urbanizzazione preordinate all'edificazione è consentita soltanto dopo l'approvazione di apposito piano esecutivo nei seguenti casi:

- 1) in tutte le zone indicate nella presente Normativa e nella cartografia del P.R.G. come zone a piano esecutivo obbligatorio;
- 2) nelle zone di espansione dell'aggregato urbano.

Nei casi in cui non sia altrimenti specificato nelle presenti Norme o nelle tavole di azionamento del P.R.G., l'estensione della zona oggetto di piano esecutivo sarà stabilita di volta in volta in accordo con l'Amministrazione comunale.

Art. 8 - Studi geologici e geotecnici

I piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione devono essere corredati da idonei studi geologici che considerino tra l'altro l'idoneità degli insediamenti in rapporto alla concentrazione dei carichi ed ai tagli dei terreni, anche in relazione al parere espresso dal Genio Civile di Messina ai sensi dell'art. 13 della legge 2.2.1974 n. 64. Analogo studio geotecnico deve essere allegato alle richieste di concessione edilizia quando queste riguardino costruzioni a più piani in zone del territorio in pendio e in tutti gli altri casi a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

- 1) *in sede attuativa, per qualsiasi intervento urbanistico previsto nelle zone di territorio perimetrate come "Aree metastabili o potenzialmente metastabili" sia prodotta preliminarmente una cartografia particolareggiata in cui sia-*

no accuratamente delimitate le aree di pericolosità geomorfologica ed idraulica e di pericolosità sismica;

- 2) qualsiasi intervento deve arretrarsi di almeno 10 metri dal ciglio delle scarpate o dalle fasce di terreno in cui siano presenti brusche rotture di pendenza;*
- 3) devono essere previste tra le opere di urbanizzazione gli interventi di regimentazione e smaltimento delle acque pluviali, per limitare i fenomeni erosivi ed il deflusso selvaggio delle acque meteoriche;*
- 4) vige il vincolo di inedificabilità assoluta all'interno delle fasce di rispetto di 10 metri a destra e a sinistra dagli argini e dalle sponde di torrenti, valoni, canali, anche se artificiali e/o incubati;*
- 5) viene istituita una fascia di rispetto ad inedificabilità assoluta ampia 20 metri su ciascun lato delle faglie;*
- 6) prima di qualsiasi intervento attuativo, nelle aree di affioramento di depositi alluvionali, deve essere puntualmente valutato il rischio di liquefazione dei terreni saturi in condizioni sismiche.*

Prima della progettazione esecutiva delle singole opere per cui valgono le norme di piano, è subordinata alle procedure di cui al punto H del D.M. 11/03/88 procedendo, prima della progettazione esecutiva, alla verifica geologica e geotecnica del progetto attraverso le opportune e necessarie indagini geognostiche volte a documentare la fattibilità opere-terreno, individuando i limiti imposti al progetto dalle caratteristiche del sottosuolo; trattandosi di zona sismica si dovranno, inoltre documentare i criteri di rispetto dei vincoli di natura sismica. Per quanto sopra, l'attivazione delle procedure di progettazione è subordinata alla preliminare approvazione da parte del competente Ufficio del Genio Civile del predetto studio geologico e geotecnico, ai sensi del punto H del D.M. 11/03/88.

Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi, compresi i piani di lottizzazione, dovrà essere predisposto l'esecuzione di apposito studio geologico-geotecnico, redatto ai sensi della circolare 2222 del 31/01/1995 secondo le indicazioni del punto 5.2 della predetta circolare integrando, in tal modo, per ciascun piano, gli elaborati di dettaglio a scala 1:2000 riportati dell'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.

Art. 9 - Lottizzazione

Oltre a quanto previsto dalla normativa specifica di zona e dalle tavole grafiche di azionamento, si considera lottizzazione qualsiasi intervento edilizio-urbanistico, indipendentemente dal numero degli edifici, che interessi una qualsiasi area edificabile, tale da richiedere e comportare, in relazione alla dimensione dell'intervento:

- a) la predisposizione organizzata di aree e opere per la urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dell'area in oggetto o in relazione o connessione con le aree edificate o edificabili adiacenti;
- b) la creazione di un fabbisogno aggiuntivo di aree e opere di urbanizzazione secondaria sia relativa alla dimensione e alla qualità dell'insediamento stesso, sia in relazione al resto del territorio urbanizzato o urbanizzabile;
- c) la creazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle aree di espansione.

L'approvazione a termini di legge dei Piani di Lottizzazione costituisce il presupposto per il rilascio delle successive singole concessioni edilizie in attuazione del Piano stesso.

Art. 10 - Domanda ed elaborati del progetto di Lottizzazione

Il proprietario che intende lottizzare a scopo edificatorio deve presentare al Comune apposita domanda in carta da bollo diretta al Sindaco. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) cartografia nella scala di maggior dettaglio del Piano Regolatore Generale con la perimetrazione del territorio soggetto a lottizzazione in modo che risultino chiare le connessioni tra il Piano di Lottizzazione, la zona o le zone entro cui esso è inserito e il Piano Regolatore Generale;
- b) stralcio delle norme che disciplinano il Piano di Lottizzazione costituito da estratto delle prescrizioni normative stabilite per la zona entro cui viene inserito il Piano di Lottizzazione, con l'indicazione dei servizi pubblici destinati dal Piano Regolatore Generale alla zona considerata e loro ubicazione;

c) estratto autentico di mappa catastale (scala minima 1:2000) rilasciato in data non anteriore a 3 mesi, corredato dagli elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto di lottizzazione e dal titolo di proprietà o altro titolo idoneo a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate dal progetto;

d) rilievo planimetrico e altimetrico dello stato di fatto in scala 1:500 dell'area soggetta al Piano di Lottizzazione con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e dell'altimetria generale con equidistanza di 2 metri e con l'indicazione delle proprietà confinanti e di tutti i fabbricati già esistenti e, per ognuno di essi, della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura e della destinazione, l'indicazione di alberature, manufatti, impianti particolari quali linee elettriche, acquedotti, gasdotti e simili, corsi d'acqua;

e) planimetria di progetto dell'intera zona oggetto del piano esecutivo in scala 1:500 che dovrà indicare:

- 1) la rete viaria automobilistica e pedonale, gli spazi di sosta e di parcheggio, con gli assi stradali e relativi calibri, raggi di curvatura, dettagli dei cigli dei marciapiedi e delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle delimitazioni ed eventuali recinzioni dei lotti, delle piantumazioni e simili, nonchè l'indicazione dei principali dati altimetrici e degli allineamenti;

- 2) la delimitazione e destinazione specifica delle aree a servizi collettivi e a verde pubblico con l'indicazione di tutti gli impianti ed attrezzature ad esse relative;

- 3) l'eventuale divisione delle aree in lotti;

- 4) la posizione degli edifici privati con le relative altezze e l'indicazione di tutte le destinazioni d'uso;

- 5) la posizione di tutti gli edifici pubblici;

f) schemi planivolumetrici degli edifici previsti dal progetto;

g) schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, rete telefonica, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti e delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria;

h) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati le funzioni insediabili e le relative quantità, la superficie totale e le superfici corrispon-

denti alle diverse destinazioni di uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, le aree di pertinenza sature e non sature;

i) almeno tre profili altimetrici rappresentativi dell'intero insediamento, con l'indicazione dell'andamento naturale del terreno, di cui due perpendicolari fra loro, in scala 1:500;

l) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali in scala 1:500;

m) una relazione generale dettagliata illustrante le modalità ed i tempi di attuazione e in particolare:

1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti Norme e dallo strumento urbanistico vigente;

2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;

3) le caratteristiche architettoniche esterne con particolare riferimento ai materiali di finimento, alle coperture ed ai colori;

4) le particolari Norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, delle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, delle recinzioni, illuminazione, sistemazione esterna e simili.

n) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata fra il Comune ed i proprietari, della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Art. 11 - Convenzioni di lottizzazioni

L'autorizzazione a lottizzare è subordinata alla stipula, fra il Comune e le proprietà interessate, di una convenzione riguardante i modi e i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri.

La convenzione di cui al quinto comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 ed all'art. 14 della L.R. n. 71/78 dovrà prevedere:

a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 e dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971 n. 865. Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di

urbanizzazione secondaria ed esse ricadano al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art. 14 della legge 28 gennaio 1977 n. 10;

b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al Comune;

c) la corresponsione, all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare, della quota di contributo di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai Comuni in base alle tabelle parametriche di cui al Decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico 31 maggio 1977;

d) termini - non superiori a dieci anni - per la cessione delle aree e delle relative opere;

e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

f) le opere di urbanizzazione primaria che restano di proprietà privata e che devono essere mantenute dai proprietari.

Ciascuna convenzione dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di un lotto o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del Comune per la quota parte degli oneri pertinenti all'area ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.

Il Comune si riserva la facoltà, in caso di inadempienza, di eseguire, tutte o in parte, le opere di urbanizzazione a carico dei privati proprietari, imputandone ad essi i relativi costi, ivi comprese le spese tecniche e amministrative.

Art. 12 - Autorizzazione della Lottizzazione

L'autorizzazione a lottizzare in conformità al Piano di Lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale sarà notificata dal Sindaco ai proprietari interessati entro 30 giorni dalla data di ricevimento del nulla osta previsto dall'art. 8 della legge 765, previa stipulazione e trascrizione nei Registri Immobiliari della convenzione di cui all'art. 11.

La convenzione predetta dovrà essere stipulata con l'intervento di tutti i proprietari interessati.

Art. 13 - Definizione delle opere di urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi (aree e opere) che costituiscono i pre-requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area (art. 10 legge n. 765).

Essi sono (legge 29 settembre 1964 n. 847 art. 4):

a) Strade residenziali. Si intendono con queste tutte le strade di allacciamento dei lotti edificabili alla viabilità principale urbana esistente. Tali strade devono essere idonee al transito veicolare ed essere costruite a regola d'arte secondo le prescrizioni tecniche tipo fissate dal Comune. Le strade devono essere complete di relativi marciapiedi, aiuole, spartitraffico, segnaletica, ecc.

b) Spazi di sosta o parcheggio. Si intendono con questi tutti gli spazi necessari per la sosta o il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento in oggetto. Queste aree potranno essere ricavate nella stessa costruzione, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trascriversi, a cura del proprietario, e da registrarsi e rendere pubblico da parte dell'Amministrazione.

c) Fognature. Si considerano e si comprendono sotto questa voce tutte le reti e le relative opere necessarie per lo scolo delle acque bianche e nere. Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, formate da condotti che offrano opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione ed all'abrasione dei liquami scaricati. Sono pertanto da escludere i semplici tubi in cemento, salvo che per acque pluviali. Per essere considerate fognature i condotti suddetti dovranno inoltre avere una profondità tale da essere interessati regolarmente da qualsiasi punto del bacino servito; avere delle camerette di ispezione con interasse di 33-50 metri secondo il diametro dei condotti e le pendenze dei tronchi; avere una pendenza che assicuri il naturale smaltimento dei liquami senza creare ristagno ed erosioni del fondo.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano i condotti di fognatura di allacciamento dal confine dei singoli lotti alla rete urbana esistente.

Detti condotti devono essere idonei a smaltire in opportuni recapiti che consentano la protezione delle acque superficiali dall'inquinamento.

Gli impianti di depurazione fanno organicamente parte dell'impianto di fognatura e pertanto rientrano come quota parte nelle opere di urbanizzazione primaria quando gli impianti stessi siano previsti dall'Amministrazione Comunale.

Nelle zone residenziali, già dotate di una rete di tombinatura, dove consentito dal piano e dalle presenti Norme, per gli scarichi delle acque nere domestiche possono essere eccezionalmente e temporaneamente tollerate le tombinature purchè costruite in calcestruzzo di cemento opportunamente rivestite ed ispezionabili e che consentano una facile manutenzione.

Per gli impianti fognanti di acque nere è obbligatorio il rispetto della legge n. 319/76 e successive modifiche.

d) Rete idrica. E' formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento e accessori. Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano i condotti di allacciamento dal confine dei singoli lotti alla rete urbana esistente.

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas. E' formata dalle reti per l'erogazione e la distribuzione della energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico. Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano i condotti di allacciamento dal confine dei singoli lotti alla rete urbana esistente.

f) Pubblica illuminazione. E' formata dalle reti (cavi) e impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e delle strade delle aree private.

g) Rete telefonica. E' formata da linee, cabine ed impianti, secondo gli schemi e le prescrizioni approvati dall'Ente gestore del servizio.

h) Verde attrezzato. Si intendono quelle aree di uso collettivo al servizio delle abitazioni, mantenute a verde o ad alberature e con attrezzature quali panchine, gioco, etc.

Art. 14 - Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria

Si definiscono opere di urbanizzazione secondaria:

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

Art. 15 - Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e allacciamenti

Le aree per l'urbanizzazione primaria e per l'urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente per le zone residenziali (o per le parti destinate a residenza nelle zone miste) vengono commisurate in base alla volumetria consentita dal Piano Regolatore Generale attribuendo ad ogni abitante insediabile 100 mc di volume vuoto per pieno.

Per le zone industriali e artigianali, dette aree vengono commisurate in base ad una percentuale dell'intera superficie territoriale destinata a tali insediamenti e per le attività direzionali e commerciali, in rapporto alla superficie lorda di pavimento o di vendita destinata a tali attività, in base alla legge n. 10 del 28 gennaio 1977 ed al D.R. del 31.3.1977.

Dovranno essere comunque rispettate tutte le normative di settore con le relative prescrizioni ed, in particolare, la Legge Regionale n° 18/99 ed il D.P.R.S. 11 Luglio 2000.

Art. 16 - Riparto degli oneri di urbanizzazione

Il riparto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi ai piani esecutivi sarà effettuato, nel caso siano interessati diversi proprietari, proporzionalmente alle superfici delle diverse proprietà che concorrono a formare l'area oggetto del piano esecutivo, indipendentemente dalle diverse destinazioni d'uso interessanti le proprietà indicate dal piano.

Art. 17 - Adeguamento delle lottizzazioni autorizzate dal Consiglio Comunale

Tutti i piani di lottizzazione in corso devono essere adeguati alla presente normativa, fatta eccezione per quelli divenuti esecutivi ai sensi dell'art. 8 della legge 6.8.67 n. 765 anteriormente alla data di adozione del presente P.R.G.

Art. 18 - Attuazione dei progetti e varianti

Nessuna domanda per concessione edilizia sui terreni interessati da una iniziativa di lottizzazione può essere presa in considerazione prima che sia stata stipulata la convenzione di cui all'art. 11 e siano state rilasciate l'approvazione e l'autorizzazione di cui all'art. 12.

Dopo il rilascio dell'autorizzazione, le concessioni di costruzione per i singoli edifici e per le opere di urbanizzazione e allacciamenti in attuazione del pro-

getto di lottizzazione devono essere richieste secondo la procedura prevista nel Regolamento Edilizio.

I progetti esecutivi dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione devono uniformarsi alle caratteristiche planivolumetriche e architettoniche previste dal Piano di Lottizzazione approvato.

Le richieste di varianti concernenti l'utilizzazione della zona nonchè sostanziali modifiche alla disposizione planivolumetrica degli edifici devono essere preventivamente approvate con deliberazione del Consiglio Comunale, salvo i casi di cui all'art. 12 L.R. 71/78.

Art. 19 - Stralcio di edifici dalle aree soggette ai piani esecutivi

Nelle zone soggette a piano esecutivo, parzialmente edificate, è ammesso lo stralcio dei singoli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. o regolarmente autorizzati e delle relative aree di pertinenza catastale.

Nel caso di piano esecutivo di iniziativa privata, detto stralcio è consentito solo per gli edifici e le relative aree di pertinenza catastale appartenenti a proprietà diversa da quella del lottizzante.

Art. 20 - Sanzioni

Salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio, l'inadempienza alle condizioni o ai termini stabiliti nell'atto autorizzativo e nella relativa convenzione dà al Sindaco la facoltà di revocare l'atto autorizzativo e di procedere all'esecuzione d'ufficio, nei modi e nei termini stabiliti dalla legge, e con spese a carico dei proprietari, di tutte le opere e i servizi di rilevanza pubblica previsti per la zona, che siano resi necessari a seguito di insediamenti derivanti dalla parziale attuazione del Piano.

Art. 21 - Concessione edilizia

Per tutte le zone edificabili per le quali, ai sensi delle presenti Norme, non sia richiesto Piano Particolareggiato o Lottizzazione convenzionata, la realizzazione dei singoli interventi di cui all'art. 3 delle presenti Norme e delle opere di urbanizzazione può avvenire mediante il rilascio di concessioni edilizie, nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.

In tutte le zone è consentita l'ordinaria manutenzione (art. 3 sub 1) senza rilascio di autorizzazione comunale.

Il rilascio della concessione è comunque subordinato al rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti.

In particolare, viste le disposizioni della L.R. n° 2 del 26/03/2002 art. 14, trova applicazione la Legge n° 443 del 21/12/2001 e più precisamente i commi 6, 7, 8, 9, 10, di seguito riportati.

- 1) In alternativa a concessioni e autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati, in base a semplice denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art. 4 del decreto – legge 5 ottobre 1993, n° 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n° 493, come sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n° 662, e successive modificazioni:*
 - a. gli interventi edilizi minori, di cui all'articolo 4, comma 7, del citato decreto – legge 5 ottobre 1993, n° 398;*
 - b. le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;*
 - c. gli interventi ora sottoposti a concessione, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore della presente legge, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione deve avvenire entro trenta giorni dalla richieste degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purchè il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;*
 - d. i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.*
- 2) Nulla è innovato quanto all'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione.*
- 3) La realizzazione degli interventi di cui al punto 1) del presente articolo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico – artistica o paesaggi-*

stico – ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di leggi vigenti. Si applicano in particolare le disposizioni del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490.

- 4) Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di venti giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività, di cui all'art. 4, comma 11, del decreto – legge 5 ottobre 1993, n° 398, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.*
- 5) Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete l'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14/bis, 14/ter, 14/quater della legge 7 agosto 1990, n° 241, e successive modificazioni. Il termine di venti giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.*

TITOLO 3 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 22 - Applicazione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri così come definiti all'art. 23 seguente.

Art. 23 - Definizione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi

23.1. - Superficie territoriale (mq.)

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.R.G. ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione vera e propria e delle rimanenti, comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per attrezzature ed impianti di interesse generale, definite dalle presenti Norme, ed incluse nelle aree soggette a strumento esecutivo previsto nelle tavole di azionamento del P.R.G. o assoggettabili a strumento esecutivo a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Sono da escludere ai fini del suo computo: gli spazi pubblici previsti dal piano non compresi nelle aree soggette ai piani esecutivi, le aree fondiari di pertinenza degli edifici esistenti non interessate dall'intervento. Sono comprese, ai fini del computo, le zone di arretramento lungo le strade e le ferrovie.

23.2. - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Definisce il volume, massimo o minimo, costruibile per ogni unità di superficie territoriale di intervento.

23.3. - Superficie fondiaria (mq.)

E' definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici.

Essa è costituita, pertanto, dalla parte residua della superficie territoriale, dedotte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, ivi comprese le aree per parcheggio di cui all'art. 3 del D.I. 2.4.68 n. 1444.

Sono compresi, ai fini del suo computo, il verde e i parcheggi privati a servizio diretto delle residenze. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti, dimensionati secondo i limiti stabiliti dalle presenti Norme.

23.4. - Indice di fabbricabilità fondiaria massima (mc/mq)

Definisce il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

23.5. - Area di intervento (mq)

Definisce l'area minima richiesta per gli interventi di attuazione del P.R.G. attraverso piano esecutivo, sia di iniziativa pubblica che privata, specificata per le diverse zone dalle presenti Norme e predeterminata planimetricamente dal P.R.G. nei suoi elaborati grafici, o definita dall'Amministrazione Comunale nei casi previsti o ammessi dalle presenti Norme.

23.6. - Lotto minimo (mq)

Definisce la superficie minima del lotto ai fini della richiesta di concessione edilizia.

23.7. - Superficie coperta

Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante e sottostante il piano di campagna, compresi i volumi aggettanti se chiusi.

Non sono computate le autorimesse sotterranee, se ricoperte con uno strato di almeno 80 cm. di terra fertile e piantumato.

23.8. - Aree di pertinenza

Si intendono le aree (territoriali e/o fondiarie) relative agli edifici esistenti o realizzabili dall'attuazione del P.R.G., necessarie, in base all'indice territoriale e/o fondiario prescritto dalle presenti Norme per la zona considerata, ai fini della realizzazione della cubatura edificata o edificabile.

Un'area di pertinenza è satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici di zona.

Le aree di pertinenza territoriali e fondiari relative agli edifici esistenti o realizzati dall'attuazione del P.R.G. non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa.

Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiari con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.

Nel caso le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento, alla domanda di concessione edilizia dovrà essere allegato atto di costituzione di servitù non aedificandi, a carico delle aree di pertinenza così vincolate, debitamente registrato e trascritto.

23.9. - Rapporto di copertura

E' il rapporto tra superficie coperta o copribile da edifici e la superficie fondiaria del lotto corrispondente.

Ai fini del calcolo del rapporto di copertura, le aree cedute gratuitamente per spazi pubblici, anche se contigue al lotto, non sono computate come facenti parte del lotto; sono invece computate come facenti parte del lotto le aree comprese nelle fasce di arretramento.

23.10. - Superficie lorda complessiva di pavimento

La superficie complessiva lorda di pavimento è la somma delle superfici comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dei singoli piani agibili, nonché delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi.

Nel caso di piani interrati e seminterrati vanno computati nella superficie lorda di pavimento gli spazi adibiti a laboratori, uffici, locali destinati alla vendita, sale di riunione, locali pubblici o comunque agibili con permanenza, anche temporanea, di persone.

Nel caso di piano sottotetto abitabile va computata la superficie lorda di pavimento per le parti con altezza maggiore o uguale a m. 2,30.

Nei piani che siano interrati per almeno il 50% della superficie laterale non vanno computati gli spazi adibiti a cantine, servizi tecnici, depositi, parcheggi e autorimesse con i relativi spazi di manovra e di accesso nè, limitatamente agli edifici di carattere direzionale, gli spazi adibiti a biblioteche ed archivi.

Non sono inoltre computati gli aggetti aperti, le terrazze, le logge, i portici ed i porticati asserviti ad uso pubblico, i passaggi e gli spazi coperti di uso collettivo, i porticati di uso comune con le relative superfici destinate a locali accessori così come definite al successivo art. 23.16, i sottotetti non abitabili, nonchè i locali al di sopra della terrazza come appresso definiti all'art. 23.12.

E' ammessa l'utilizzazione ai fini residenziali dei sottotetti nei limiti fissati dal Regolamento Edilizio: la relativa superficie è computata nella superficie lorda complessiva di pavimento.

23.11.- Volume edilizio

Ai fini dell'applicazione degli indici di edificazione territoriale e fondiaria, per volume edilizio si intende la somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento di ogni piano, calcolate secondo quanto stabilito dal precedente art. 23.10, per le rispettive altezze misurate dalla quota di calpestio alla quota di estradosso del solaio soprastante.

23.12.- Altezza dei fabbricati

L'altezza dei fabbricati è la distanza in verticale misurata a partire dal suolo sistemato, pubblico o privato, più basso, fino alla quota di estradosso del solaio di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto.

Non si considerano, al fine della definizione della quota più bassa del suolo, le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine, o ai volumi tecnici, che siano ricavati a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale sistemato.

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, semprechè l'inclinazione delle falde non superi i 30° ed il colmo non ecceda l'altezza di m. 3,50.

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 e il colmo.

Nel caso di suolo sistemato inclinato o a gradoni, l'altezza massima consentita è la media ponderale delle altezze delle varie fronti.

Negli edifici a copertura piana non si computeranno, ai fini della determinazione dell'altezza, coronamenti o parapetti che non superino l'altezza di m. 1,30 a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio nè diaframmi ai confini di proprietà.

E' ammesso il superamento delle altezze di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purchè non superino i m. 3,40 a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale.

Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Nel caso in cui venga realizzato un portico di uso comune o pubblico, l'altezza consentita dalle norme specifiche di zona è comprensiva dell'altezza del portico stesso.

23.13.- Distacco fra gli edifici

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, perpendicolarmente alle fronti degli edifici, tra le superfici coperte definite dall'art. 23.7.

23.14.- Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale e in perpendicolare, tra il perimetro delle superfici coperte, come definite dall'art. 23.7., e il confine di proprietà.

23.15.- Distanza dal ciglio stradale

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale inteso come limite degli spazi pubblici esistenti, o previsti, e comprendente quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fosse o scarpate, spazi di parcheggio di uso pubblico.

Possono essere computati, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali o di parcheggio di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o comunque l'uso pubblico.

23.16.- Portici, porticati, gallerie e passaggi coperti

In tutte le zone omogenee, qualunque sia il livello di piano, è consentita la realizzazione di portici, porticati, gallerie, passaggi coperti di uso comune o pubblico, nel rispetto della altezza consentita e del numero massimo dei piani previsti nelle singole zone.

I portici ed i porticati di uso comune potranno essere adibiti per non più di 1/3 della superficie coperta, al netto dei volumi tecnici, a locali accessori al servizio della residenza.

PARTE SECONDA
LE ZONE ED I TIPI EDILIZI
TITOLO 1 - SUDDIVISIONE IN ZONE

Art. 24 - Suddivisione in zone del territorio comunale

Ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti, l'intero territorio comunale è suddiviso in zone in rapporto alle diverse destinazioni d'uso, ai vincoli ed alle opere o trasformazioni consentite.

Art. 25 - Efficacia delle norme del P.R.G.

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche del P.R.G. e nelle presenti Norme sono di carattere prescrittivo: sono cioè immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

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

Art. 26 - Aree appartenenti a diverse zone

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario sia pertinente a diverse zone di P.R.G., le eventuali attività edilizie ammesse devono rispettare la destinazione d'uso, gli indici ed i parametri prescritti per le singole zone.

Il trasferimento di volumi all'interno di un lotto appartenente a zone diverse è ammesso solo ove il trasferimento avvenga dalle zone di densità minore alle zone di densità maggiore, purchè non venga superata la volumetria totale corrispondente alla somma delle volumetrie consentite per le singole frazioni di lotto, limitatamente a destinazioni d'uso ammesse in entrambe le zone interessate dal trasferimento e nel rispetto delle prescrizioni della zona in cui viene trasferita la cubatura.

I terreni da cui sono stati trasferiti i volumi edificabili dovranno essere vincolati a servitù non aedificandi con vincolo registrato e trascritto a cura e spese del proprietario.

I proprietari dei terreni attraversati dalla linea di demarcazione fra zone diverse, ove intendano costruire nuovi edifici, devono richiedere all'Amministrazione Comunale la identificazione grafica delle indicazioni di piano su una base cartografica in scala adatta a compiere le verifiche e i conteggi di volume di cui ai commi precedenti.

Art. 27 - Destinazioni di zona

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

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento secondo quanto previsto dal piano per l'urbanistica commerciale) e delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione Comunale, purchè inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici, per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali e politiche e simili.

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive ed i servizi di interesse collettivo, anche privati, di carattere urbano e di quartiere.

Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extralberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola concessione edilizia, opere per adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonchè la realizzazione dei servizi di interesse collettivo.

Art. 28 - Distanze minime degli edifici dal ciglio stradale, dai confini o da altri edifici

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

28.1. - Distanza dal ciglio stradale

Nell'edificazione fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G., la distanza minima degli edifici dal ciglio stradale dovrà rispettare le norme del decreto 1 aprile 1968 n. 1404 e le norme del D.L. 30/04/1992 n° 285.

28.2. - Distacco tra edifici

- fra pareti finestrate: come da art. 9 D.I. 2.4.68 n. 1444.

Sono consentite deroghe per la realizzazione di sopraelevazioni a completamento degli isolati e/o comparti.

In tale caso, non è consentita la realizzazione di volumi aggettanti rispetto alle fronti sottostanti.

- fra pareti cieche: in aderenza oppure \geq m. 5,00

Nei casi in cui si completano allineamenti stradali, sono consentite distanze inferiori a m. 10,00 fra fronti finestrate su strade pubbliche purchè l'edificio progettato non superi le due elevazioni fuori terra, compreso l'eventuale porticato, e comunque nel rispetto delle norme sismiche vigenti.

28.3. - Distacco dai confini

- pareti finestrate: pari a $1/2$ h. del fabbricato e comunque \geq m. 5,00

- pareti cieche: 0,00 oppure \geq m. 5,00

TITOLO 2 - ZONE OMOGENEE E FUNZIONALI

I° - ZONE RESIDENZIALI

Art. 29 - Zona A - Di interesse storico e/o di particolare pregio ambientale

Definizione: si tratta di zone, singoli edifici o agglomerati urbani che rivestono carattere storico e/o di particolare pregio ambientale.

Attività edilizia consentita e strumenti di attuazione: straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia mediante autorizzazione o concessione edilizia. Sono ammesse nuove costruzioni e/o demolizioni e ricostruzioni soltanto nell'ambito di Piano Particolareggiato di iniziativa dell'Amministrazione Comunale.

Destinazioni d'uso consentite: residenziali (come da art. 27 delle presenti Norme).

Indici di zona: per le nuove costruzioni e/o le demolizioni e ricostruzioni ammesse in sede di piani esecutivi:

- indice di fabbricabilità fondiaria massima: 3 mc./mq.
- altezza dei fabbricati: \leq m. 9,50.

Prescrizioni particolari: per gli interventi di straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture. Per le ricostruzioni o nuove costruzioni, l'altezza massima di ogni edificio non può superare comunque l'altezza degli edifici circostanti. Non sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale e alle cortine edilizie preesistenti salvo oggettive esigenze di ordine viabilistico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Qualunque intervento nella zona "A" circostante la chiesa dell'Immacolata, a Monforte Centro, nella zona "A" del Santuario della Madonna di Crispino e nella zona "A" del colle di S. Sebastiano è subordinato alla preventiva redazione di un progetto di iniziativa comunale, esteso all'intera area perimetrata nel P.R.G., finalizzato alla salvaguardia ed alla valorizzazione del patrimonio storico, archeologico ed ambientale.

Qualunque intervento nel centro storico è subordinato al nulla osta della competente Soprintendenza BB.CC.AA..

Sono ammessi interventi a mezzo di singole concessioni edilizie per l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria e di servizi per il culto.

Quanto sopra prescritto può essere autorizzato garantendo comunque la tutela delle preesistenze storiche architettoniche e di salvaguardia del tessuto urbano.

In ogni caso gli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione e demolizione e ricostruzione sono subordinati alla elaborazione di P.P.R. redatti nei termini della legge n° 457/78 e successive modifiche ed integrazioni ovvero di apposita variante da adottarsi nei termini della circolare n° 2/2000 dell'A.R.T.A..

In assenza di detti piani gli interventi ammissibili sono quelli di ristrutturazione edilizia e potranno riguardare solo le parti interne di singole unità edilizie senza alterazione del volume e della sagoma, laddove siano in dispensabili ai fini del rinnovamento funzionale delle suddette unità e solo nell'ottica del recupero di elementi tipologici e formali, dovranno comunque rispettarsi le tipologie caratteristiche del centro storico, con esclusione della demolizione e sostituzione edilizia, così come previsto dall'art. 20, lett. a), b) e c) della Legge Regionale n° 71/78.

Art. 30 - Zona B1 - Residenziale di completamento

Definizione: si tratta di zone prevalentemente residenziali, totalmente o parzialmente edificate, di Monforte Marina, caratterizzate da un tessuto edilizio poco omogeneo, con edifici di recente costruzione frammisti ad altri meno recenti.

Attività edilizia consentita: straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione.

Strumento di attuazione: concessione edilizia.

Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 5,00 mc./mq.

- Per i lotti di terreno aventi superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima è di mc./mq. 9,00.

- Per i lotti di terreno aventi una superficie compresa tra mq. 120 e mq. 200, il volume massimo consentito è di mc. 1.000.

Rapporto di copertura: $\leq 75\%$

Altezze consentite e numero massimo dei piani:

- l'altezza massima degli edifici sarà di m. 10,50 (3 elevazioni fuori terra)

- per i lotti di terreno aventi superficie non superiore a mq. 200 l'altezza massima non potrà superare i m. 11,00.

L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà comunque superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti.

Distanza dagli edifici: pari all'altezza massima dell'edificio; minimo assoluto m. 10,00

Distanza dal ciglio stradale: non sono ammessi arretramenti rispetto al preesistente allineamento stradale.

Distanza dai confini:

- pareti finestrate: $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio e comunque \geq m. 5,00
- pareti cieche: 0,00 oppure \geq m. 5,00

Art. 31 - Zona B2 - Residenziale di completamento

Definizione: si tratta di zone prevalentemente residenziali, totalmente o parzialmente edificate, di Monforte Centro, caratterizzate da un tessuto edilizio non sempre omogeneo e generalmente in mediocre stato di conservazione.

Attività edilizia consentita: straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione.

Strumento di attuazione: concessione edilizia.

Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 4,00 mc./mq.

- Per i lotti di terreno aventi superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima è di mc./mq. 9,00.
- Per i lotti di terreno aventi una superficie compresa tra a mq. 120 e mq. 200, il volume massimo consentito è di mc. 1000.

Rapporto di copertura: $\leq 75\%$

Altezze consentite e numero massimo dei piani:

- l'altezza massima degli edifici sarà di m. 10,50 (3 elevazioni fuori terra)

Distanza dal ciglio stradale: non sono ammessi arretramenti rispetto al preesistente allineamento stradale.

Distanza dai confini

- pareti finestrate: \geq m. 5,00
- pareti cieche: 0,00 oppure \geq m. 5,00

Distanza dagli edifici: pari all'altezza massima dell'edificio; minimo assoluto m. 10,00

Prescrizioni particolari: nelle nuove costruzioni, così come nelle demolizioni e ricostruzioni, le coperture devono essere realizzate a tetto con falde inclinate e sovrastante manto di tegole.

Art.32 - Zona B3 - Residenziale di completamento

Definizione: si tratta di zone prevalentemente residenziali, totalmente o parzialmente edificate, della frazione di Pellegrino, caratterizzate da un tessuto edilizio prevalentemente di non recente costruzione ed in mediocre stato di conservazione.

Attività edilizia consentita: straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione.

Strumento di attuazione: concessione edilizia.

Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 3,00 mc/mq.

- Per i lotti di terreno aventi superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima è di mc/mq. 9,00.

- Per i lotti di terreno aventi superficie compresa tra mq. 120 e mq. 200, il volume massimo consentito è di mc. 1000

Altezze consentite e numero massimo dei piani:

- l'altezza massima degli edifici sarà di m. 6,50 (2 elevazioni fuori terra)

Distanza dal ciglio stradale: non sono ammessi arretramenti rispetto al preesistente allineamento stradale.

Distanza dai confini:

- pareti finestrate: \geq m. 5,00

- pareti cieche: 0,00 oppure \geq 5,00

Distanza dagli edifici: pari all'altezza massima dell'edificio; minimo assoluto m. 10,00

Prescrizioni particolari: nelle nuove costruzioni, così come nelle demolizioni e ricostruzioni, le coperture devono essere realizzate a tetto con falde inclinate e sovrastante manto di tegole.

Art.33 - Zona C1 - Residenziale di espansione

Definizione: si tratta delle parti del territorio comunale destinate all'espansione dell'edilizia residenziale della frazione Marina.

Destinazione di zona: insediamenti residenziali.

Strumento di attuazione: Piano di Lottizzazione esteso all'intera area perimetrata nelle planimetrie di P.R.G. in scala 1:2000.

I lottizzanti dovranno prevedere, all'interno delle aree di intervento, mq. 4,70 di servizi pubblici per ciascun abitante da insediare e, precisamente, mq. 3,00/ab.

per verde attrezzato e mq. 1,70/ab. per parcheggio, in aggiunta all'aree previste dall'art. 18 della legge n. 765.

Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 1,50 mc/mq.

Rapporto di copertura: $\leq 75\%$

Fronte massimo per fabbricati contigui: \leq m. 16,00

Altezza massima degli edifici e numero dei piani: m. 10,50 (3 elevazioni fuori terra)

Distanza dai confini

- pareti finestrate: $1/2$ dell'altezza dell'edificio e, in ogni caso, \geq m. 5,00

- pareti cieche: 0,00 oppure \geq m. 5,00

Distanza tra edifici: pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, \geq m. 10,00

Distanza dal ciglio stradale: le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;

- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;

- m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Deve essere osservato l'art. 15 della L.R. n. 78/76.

Art.34 - Zona C2 - Residenziale di espansione

Definizione: si tratta delle parti del territorio comunale destinate all'espansione dell'edilizia residenziale dei nuclei abitati collinari e di alcune zone di Monforte Marina.

Destinazione di zona: insediamenti residenziali.

Strumento di attuazione: Piano di Lottizzazione esteso ad un'area di intervento non inferiore a mq. 5.000 ovvero all'intera area perimetrata, se inferiore a mq. 5.000.

Nel caso che la redazione dei Piani di Lottizzazione lasci aree residue di superficie inferiore a mq. 5.000, su queste ultime si potrà intervenire qualunque sia l'estensione.

I lottizzanti dovranno prevedere, all'interno delle aree di intervento, mq. 4,70 di servizi pubblici per ciascun abitante da insediare e, precisamente, mq. 3,00/ab. per verde attrezzato e mq. 1,70/ab. per parcheggio, in aggiunta alle aree previste dall'art. 18 della legge n. 765.

Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 1,00 mc/mq.

Altezza massima degli edifici e numero dei piani: m. 10,50 (3 elevazioni fuori terra)

Distanza dai confini

- pareti finestrate: \geq m. 5,00
- pareti cieche: 0,00 oppure \geq m. 5,00

Distanza tra edifici: \geq m. 10,00

Distanza dal ciglio stradale: le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
- m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Prescrizioni particolari: sono classificate zona C2 le lottizzazioni convenzionate tuttora efficaci, per le quali vigono attualmente le disposizioni ed i parametri di cui alle rispettive convenzioni. Scaduta l'efficacia delle convenzioni stesse, a regime, le aree vengono normate con i parametri della zona C2.

Art.35 - Zona CS - Residenziale stagionale

Definizione: si tratta delle parti di territorio comunale destinate ad insediamenti a ville per residenza stagionale e/o turistico-ricettivi.

Destinazioni di zona: insediamenti residenziali-stagionali e turistico-ricettivi.

Strumenti di attuazione: Piani di Lottizzazione esteso a un'area di intervento non inferiore a mq. 18.000, ovvero all'intera area perimetrata, se inferiore a mq. 18.000.

Nel caso che la redazione dei Piani di Lottizzazione lasci aree residue di superficie inferiore a mq. 18.000, su queste ultime si potrà intervenire qualunque sia l'estensione.

I lottizzanti dovranno prevedere, all'interno delle aree di intervento, mq. 4,70 di servizi pubblici per 100 mc. di volume edificato e, precisamente, mq. 3,00/ab. per verde attrezzato e mq. 1,70/ab. per parcheggio, in aggiunta alle aree previste dall'art. 18 della legge n. 765.

Indice di fabbricabilità territoriale massima: 0,75 mc/mq.

Lotto minimo di edificazione: mq. 3.000

Rapporto di copertura: \leq 10%

Tipologia: a corpi isolati (salvo per gli insediamenti turistico-ricettivi)

Altezza massima e numero dei piani: m. 6,50 (2 elevazioni fuori terra)

Distanza dai confini: \geq m. 7,50

Distanza tra edifici: \geq m. 15,00

Prescrizioni particolari: l'edificazione è subordinata alla conservazione delle alberature esistenti ed alla messa a dimora, nelle aree non coperte da edifici, di essenze tradizionali della zona.

Particolare cura dovrà adottarsi nell'edificazione ai fini del rispetto dell'andamento naturale del terreno, limitando all'indispensabile sbancamenti, riporti e muri di sostegno.

II° ZONE PRODUTTIVE

Art.36 - Zona D - Industriale e artigianale

Definizione: si tratta delle parti del territorio comunale destinate ad insediamenti produttivi (artigianali, commerciali e agricoli).

Destinazioni di zona: costruzioni ed installazioni quali: magazzini, depositi, silos, autorimesse, capannoni, laboratori artigianali, attrezzature annonarie, negozi, impianti sportivi e attrezzature ricreative in genere.

E' consentita, all'interno di ciascun lotto, la realizzazione di uffici e/o alloggi per il personale di custodia nei limiti del 10% del volume edificabile.

Le aree destinate a verde pubblico e a parcheggi dovranno avere una superficie non inferiore al 10% della superficie dell'area di intervento.

Strumenti di attuazione: Piano Particolareggiato esteso all'intera area di intervento perimetrata nelle tavole di P.R.G.

Lotto minimo di edificazione: mq. 1000

Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 3,0 mc/mq

Rapporto di copertura: < 45%

Altezza massima: m. 7,50 ad eccezione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici che non hanno limitazioni di altezza, se non quelle imposte dalle norme antisismiche vigenti

Prescrizioni particolari: i parametri relativi agli interventi nei singoli lotti verranno definiti in sede di piano particolareggiato.

Art.37 - Zona E - Agricola

Definizione: si tratta di zone destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Destinazioni di zona e prescrizioni particolari: si possono insediare esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, dei coltivatori diretti o conduttori in economia, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni.

A tali residenze possono essere annessi i locali di servizio utili all'attività agricola, la cui superficie coperta non ecceda lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi m. 4,00.

E' ammessa la costruzione di strade poderali e interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G.

Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le seguenti indicazioni:

- a) rapporto di copertura non superiore a un terzo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m. 20,00;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 n. 1404;
- d) parcheggi in misura non inferiore a un ventesimo dell'intera area interessata;
- e) distanza dagli insediamenti abitativi previsti nello strumento urbanistico esclusivamente per le attività rumorose o moleste non inferiore a m. 250.

I suddetti insediamenti devono osservare le limitazioni dell'art. 15 della legge regionale 12 giugno 1976 n. 78.

Le disposizioni dei commi precedenti si applicano altresì agli insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli, zootecnici e diretti a utilizzare risorse naturali, purchè il numero degli addetti non sia superiore a venti unità.

Restano esclusi in ogni caso dall'applicazione del presente articolo gli edifici a destinazione turistico-alberghiera e i complessi ricettivi in genere.

Nell'ambito di aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale.

Sempre allo stesso fine, i predetti fabbricati possono essere ampliati fino a un massimo del 30 per cento della cubatura esistente e comunque per non più di 300 metri cubi.

Nelle zone agricole sono comunque escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, classificate ai sensi del relativo D.M. 19.11.1991.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari.

Strumento di attuazione: concessione edilizia

Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,03 mc./mq. (per la sola residenza);

Altezza massima consentita: m. 7,00

Numero massimo dei piani f.t.: 2 (per la sola residenza).

III° - ZONE DESTINATE A SERVIZI

Art.38 - Zone destinate a servizi pubblici e di interesse collettivo

Destinazione: zone destinate a spazi pubblici o riservate alle attività collettive di quartiere, suddivise nelle seguenti categorie, con riferimento al Decreto Ministeriale 2.4.1968:

- a) aree per l'istruzione; asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- d) aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765).

Prescrizioni particolari: nell'ambito di tali zone l'Amministrazione Comunale individuerà le aree per le quali l'attuazione e la progettazione della definitiva sistemazione dovrà essere effettuata in modo unitario attraverso interventi programmati e strumenti esecutivi di attuazione.

Tutte le aree destinate a servizi pubblici di quartiere dovranno essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle aree per chiese e servizi parrocchiali che potranno essere di proprietà degli enti religiosi.

L'edificazione nelle zone destinate a servizi pubblici di quartiere avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia e, comunque, entro il limite di densità territoriale di mc/mq. 1,5.

In mancanza di tali leggi o regolamenti, l'Amministrazione Comunale determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici, salvo restando il rispetto procedurale delle leggi vigenti e della densità territoriale sopra fissata.

Deve essere applicato l'art. 15 della L.R. 78/76 per l'edificazione dei servizi pertinenti alle zone omogenee soggette alle limitazioni di cui alla citata legge regionale.

IV° - ZONE SPECIALI

Art.39 - Zone destinate a verde privato

Destinazione: si tratta di aree, di proprietà privata, destinate al mantenimento e all'intensificazione delle alberature esistenti, caratterizzate dalla presenza di essenze di particolare pregio ambientale.

Prescrizioni particolari: nelle zone a verde privato non è consentito alcun tipo di nuova edificazione. Sono consentiti, previo rilascio delle autorizzazioni di legge, il restauro e la ristrutturazione dei fabbricati eventualmente esistenti.

E' fatto obbligo, inoltre, del mantenimento delle alberature esistenti.