



COMUNE DI CONDRÒ

PROVINCIA DI MESSINA

PIANO REGOLATORE GENERALE

elaborato:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
VISUALIZZAZIONI A SEGUITO DECRETO DI
APPROVAZIONE N.759 DEL 26.10.2010

progettista:



Ing. Edoardo PRACANICA

TAVOLA B

scala:

visti ed approvazioni:

data:

22 Gennaio 2011

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - ELEMENTI E INDICI DI PIANO

Art.1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale

Sono elementi costitutivi del P.R.G.:

- Allegato A - Relazione generale;
- Allegato B - Norme Tecniche di Attuazione.
- Allegato C - Regolamento Edilizio
- Tav.1 - Inquadramento Territoriale scala 1:25.000
- Tav.2 - Territorio Comunale – Stato di fatto 1:5.000
- Tav.3 – Territorio Comunale – Stato di Fatto 1:2.000
- Tav.4 – Territorio Comunale – Progetto 1:5.000
- Tav.5 - Zonizzazione e Viabilità 1:2.000

Art.2 - Finalità delle norme e degli elaborati grafici

Ai sensi della legge 17.8.1942 n.1150 e della legge 28.1.1977 n.10 e delle leggi regionali 27.12.1978 n.71, 10.8.1985 n.37 e 30.4.1991 n.15 e successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina del P.R.G. 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 urbanistica e edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione dei nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, la loro demolizione e ricostruzione, gli ampliamenti e sopraelevazioni, le ristrutturazioni e trasformazioni, i cambiamenti di destinazione d'uso, la realizzazione dei servizi e impianti, l'apertura di cave e qualunque altra opera o iniziativa che comunque comporti mutamento dello stato fisico dell'ambiente del territorio comunale.

Ogni costruzione, anche se frutto di iniziativa privata, costituisce una modifica dell'ambiente che supera, per durata e rapporto con la collettività, l'ambito delle decisioni personali del proprietario e del progettista ed ha interesse pubblico. Il potere

d'indirizzo e di controllo del Comune sull'assetto del territorio si esercita mediante il P.R.G. e i suoi strumenti di attuazione di cui al titolo II delle presenti norme e successivamente attraverso l'esame delle richieste di concessione di autorizzazione nei casi previsti dall'art.20 della legge 27.12.1978 n.71, in armonia con i principi della partecipazione e del decentramento amministrativo, al fine di garantire la validità funzionale e sociale delle urbanizzazioni, delle costruzioni, dell'utilizzazione e trasformazione del territorio.

Art.3 - Applicazione del P.R.G.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, compreso il cambiamento di destinazione d'uso, prevista dal P.R.G. e dalla legge degli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi della legge n.10 del 28 Gennaio 1977, o ad autorizzazione da parte del medesimo nel caso previsto dall'art.20 della L.R. 27.12.1978.

Gli immobili che alla data di adozione del P.R.G. siano in contrasto con le disposizioni potranno essere trasformati soltanto per adeguarsi ad esse, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le nuove disposizioni sono valide solo per gli immobili o parte di essi non esistenti alla data di entrata in vigore del nuovo P.R.G.

Art.4 - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie

- 1) Ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, previste dal presente P.R.G. e dai successivi strumenti di attuazione, è subordinata a concessione da parte del Sindaco (salvo gli interventi indicati agli art.6 e 9 della L.R. 10.8.1985 N.37) e partecipa agli oneri ad essa relativi.
- 2) La realizzazione delle previsioni edilizie del presente P.R.G. è, comunque, subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (indicate al successivo art.17).

In tutti gli altri casi è necessario un preventivo piano di lottizzazione.

CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art.5 - 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 P.R.G. fissa per i vari tipi di intervento e le varie zone indici urbanistici ed edilizi che potranno essere ulteriormente definiti dal regolamento edilizio e specificati dai successivi strumenti di attuazione.

1) St : - superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende un'area, non inferiore alla superficie minima di intervento (di cui al successivo punto 10) eventualmente fissata, comprendente, oltre alla superficie fondiaria (di cui al successivo punto 2), le superfici (o parte di esse) necessarie per le urbanizzazioni primaria e secondaria attribuite all'intervento urbanistico.

La superficie territoriale, ove non esplicitamente indicata negli elaborati grafici di P.R.G. o degli strumenti attuativi, va misurata al netto della viabilità principale perimetrale (esistente o prevista) ed al lordo di quella interna.

2) Sf : - superficie fondiaria

Per superficie fondiaria si intende quella parte della superficie territoriale St (di cui al precedente punto 1), utilizzabile per l'edificazione e ad essa pertinente, dalla quale sono state dedotte le superfici necessarie per le opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2 (di cui ai successivi punti 8 e 9).

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati non al di sotto della eventuale minima unità di intervento Sm (di cui al successivo punto 10).

3) It : - indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St.

4) If : - indice di fabbricabilità fondiaria (mc./mq.)

Esprime il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.

5) Ut : - indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)

Esprime la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St. Il rapporto con l'indice di fabbricabilità territoriale si può stabilire sulla base di un'altezza convenzionale dei piani di mt.3,20 per destinazioni residenziali e di mt. 4.00 per destinazioni non residenziali, come si desume dall'art.3 del D.M. n. 1444 del 1968.

6) Uf : - Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)

Esprime la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf. Il rapporto con l'indice di fabbricabilità fondiaria si può stabilire sulla base di quanto indicato al par. precedente.

7) Dt : - Densità territoriale (ab/ha)

Per densità territoriale si intende il rapporto tra il numero degli abitanti (insediati o da insediare) e la superficie territoriale St interessata dall'insediamento.

Il valore di tale densità è legato agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione attraverso i valori convenzionali di cubatura e di superficie di pavimento stabiliti nel successivo art.6.

8) S1 : - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq).

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade veicolari a servizio diretto degli insediamenti;
- b) strade e spazi pedonali;
- c) spazi di sosta e parcheggi pubblici;
- d) reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono;
- e) pubblica illuminazione;
- f) spazi per il verde pubblico, attrezzato o meno.

9) S2 : - Superfici per opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) pubblica istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori);
- b) attrezzature pubbliche (centri civici; attrezzature amministrative, culturali, sociali sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
- c) attrezzature religiose;
- d) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
- e) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

10) Sm : - superficie minima di intervento (mq.).

Area minima eventualmente richiesta dalle norme delle diverse zone per gli strumenti attuativi o per gli interventi diretti o predeterminata sugli elaborati grafici del PRG per la formazione degli strumenti attuativi.

11) - Cubature e superfici utili esistenti

Tutte le volte che negli articoli successivi si citano cubature e/o superfici utili (e relativi indici) esistenti o preesistenti, soprattutto ai fini di valutare interventi di rinnovo, ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, si intendono cubature e/o superfici utili esistenti (e legittime) al momento dell'adozione del presente PRG.

Art.6 - Applicazione degli indici urbanistici

- 1) Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriali (It e Ut) ed, eventualmente, la densità territoriale (Dt) si applicano nei casi in cui è richiesto lo strumento attuativo o anche in occasione di intervento edilizio diretto. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiari (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti in occasione di intervento edilizio diretto.

In sede di strumenti urbanistici attuativi, gli indici di fabbricabilità fondiaria indicati per ogni area fondiaria edificabile dovranno essere tali che la cubatura totale risultante non sia superiore a quella risultante dalla applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale It alla superficie totale St interessata.

Qualora fra i vari indici di cui al 1° capoverso o fra quelli di cui al 2° capoverso vi fossero difformità, si applica il valore minore.

- 2) La corrispondenza fra la densità territoriale Dt e gli indici di fabbricazione e di utilizzazione territoriale (It e Ut) è stabilita convenzionalmente attribuendo ad ogni abitante (insediato o da insediare) un valore medio di 80 mc. di costruzione ad uso

residenziale (vuoto per pieno) ed uno di 15 mq. di superficie lorda abitabile, con le altezze interpiano convenzionale pari a m. 3,20 da pavimento a pavimento. Per altezze interpiano inferiori o superiori, il suddetto valore di 80 mc. si modifica proporzionalmente.

A tale cubatura si aggiungono 20 mc. di costruzione per usi non residenziali, ma legati alle necessità delle residenze, quali quelle compresi nelle categorie a2), d1), d2), d3), e1), e2), e3), f1), f3), g), h), di cui al successivo art.20. Per tale cubatura non residenziale si considera un'altezza interpiano convenzionale pari a m. 4,00; per altezze interpiano reali inferiori o superiori il suddetto valore di 20 mc. si modifica proporzionalmente.

Art.7 - Standard urbanistici

- 1) Il presente PRG dimensiona le aree pubbliche destinate a servizi, verde e parcheggi secondo standards pari o maggiori rispetto ai valori minimi prescritti dagli artt.3, 4, 5 e 6 del D.I. n. 1444 del 2 aprile 1968, in riferimento alle zone territoriali omogenee.
- 2) Per le zone D dovranno essere previsti spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) in ragione di non meno del 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.
- 3) Gli spazi per parcheggi relativi ai commi precedenti (2,5 mq. per abitante per le destinazioni residenziali, almeno 0,6 mq. per mq. di pavimento per le altre destinazioni e 10% dell'intera superficie per gli insediamenti industriali) dovranno essere assicurati anche in sede di intervento diretto attraverso concessione edilizia per nuove costruzioni.
- 4) In tutte le zone di P.R.G., salvo diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, direttamente in sede di concessione edilizia o attraverso soluzioni contenute negli strumenti urbanistici attuativi, devono essere riservate, al di fuori delle aree stradali, superfici private per il parcheggio delle autovetture in misura non inferiore ad 1 mq. netto per ogni 10 mc. di costruzione. Tali superfici possono essere situate anche nel sottosuolo, all'interno o all'esterno del perimetro dell'edificio.
- 5) In tutte le zone di P.R.G., la costruzione di nuovi edifici per i quali il rapporto di copertura sia inferiore ad 1/3 deve essere accompagnata dalla messa a dimora di nuove alberature in misura non inferiore ad una pianta per ogni 500 mc. costruiti fuori terra e, comunque, con un minimo di 20 piante per ogni 5.000 mq. di superficie di lotto vincolato all'edificazione.

Le alberature da mettere a dimora, prevalentemente di tipo ornamentale e, comunque, tipiche della flora locale, dovranno avere un'altezza non inferiore a m. 2,00, all'atto della messa a dimora.

6) Le disposizioni relative all'insediamento di attività commerciali, con particolare riguardo per le destinazioni d'uso degli immobili e le superfici di parcheggio, sono inserite nelle presenti norme in applicazione della vigente legislazione sul commercio.

Ulteriori previsioni e norme potranno essere inserite negli strumenti attuativi e nei progetti urbanistici esecutivi, soprattutto per quanto riguarda i centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio ed i grandi esercizi di vendita con superficie utile superiore a mq. 1.500.

L'insediamento di esercizi commerciali e di esercizi pubblici è, altresì, soggetto alle previsioni del "Piano di sviluppo ed adeguamento della rete di vendita" e del "Piano degli esercizi pubblici", redatti, rispettivamente, ai sensi degli artt.11 e 12 della legge n. 426/1971 e dell'art.2 della legge n. 524/1974.

Art.8 - Indici e norme edilizie

1) Sup : superficie utile del piano (mq.)

Esprime la superficie lorda abitabile del piano dell'edificio; sono escluse le superfici relative ai servizi tecnici dell'edificio (centrale termica, elettrica, di condizionamento, androni, scale, e relativi pianerottoli o gallerie di disimpegno di uso condominiale o comune, ascensori), dei porticati pubblici e privati, dei balconi (anche se incassati), delle cantine (con relative scale di accesso e che non emergano dal terreno, a sistemazione avvenuta, più di cm.70 misurati all'intradosso del solaio), per i terreni in pendio tale misura va considerata come media ponderale, nonché delle autorimesse che siano utilizzate esclusivamente dai residenti dell'edificio e siano aperte se emergenti più di cm.70.

Sono, altresì, escluse le superfici di gallerie a servizio di centri commerciali integrati e ricreativi destinate all'uso pubblico nelle ore di apertura dei servizi.

La somma delle superfici utili di tutti i piani, fuori ed entro terra, costituisce la superficie utile totale dell'edificio (SUT), che esprime l'utilizzazione dell'area di sedime.

2) O : Rapporto massimo di copertura (%)

Esprime la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria ($S_c/S_f \times 100$).

3) H : Altezza dell'edificio (m.)

L'altezza delle pareti esterne di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone e sottozone nei successivi articoli delle presenti norme e nelle schede allegate relative ai comprensori, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché questi ultimi siano contenuti entro limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta.

Laddove tali limiti di altezza non siano fissati, è stabilito il valore massimo di m.10,50.

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna dell'edificio con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura. Tale altezza è valida dal piano di calpestio del piano terra a condizione che la parte sottostante serva solo per isolamento senza essere praticabile per una altezza massima di cm.50 . Quest'ultima è definita dall'estradosso dell'ultimo solaio di copertura piano; per gli edifici coperti a tetto la linea di copertura è definita dalla linea di gronda del tetto individuata dall'intersezione della parete esterna con l'allineamento del piano dell'estradosso del tetto; nei tetti con pendenza superiore al 35% la linea di copertura si colloca superiormente alla linea di gronda, ad una altezza pari a 2/3 del dislivello tra la linea di gronda e la linea di colmo. Quando le due linee suddette non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e, per ogni elemento, si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà, però, superare del 20% né di due metri l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, al piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

Per i terreni in pendio l'altezza dei fabbricati gradonati va considerata come media ponderale di tutte le fronti libere.

Per quanto concerne l'altezza rispetto alla larghezza delle strade prospicienti si fa riferimento al Capitolo 5 del D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14.09.2005 (Norme Tecniche per le costruzioni).

4) V : Volume dell'edificio (mc.)

È espresso dalla somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento (all'ultimo piano dal pavimento all'estradosso della copertura).

Per Volume utile si intende quello fuori terra relativo alla superficie utile totale così come definita al precedente paragrafo 1, nonché eventuali cubature entro terra non

destinate ai servizi tecnici dell'edificio, alle cantine ed alle autorimesse utilizzate esclusivamente dai residenti o dagli addetti alle attività lavorative dell'edificio.

Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume utile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; in tali casi l'altezza è misurata in corrispondenza della sezione mediana dell'edificio, purché l'elevazione in eccedenza sul punto più basso non oltrepassi di m. 2,00 l'altezza massima consentita. Ove tale differenza venga superata, la costruzione può svilupparsi a gradoni, secondo l'andamento del terreno, a condizione di non superare mai, sul fronte a valle, la massima altezza consentita, maggiorata, eventualmente, dell'eccedenza di cui al precedente comma e sempre che la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

5) Locali interrati

I locali interrati, per oltre un metro dal piano di sistemazione esterna, non possono essere adibiti ad abitazione.

Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere adibiti ad abitazione solo i locali interrati per non oltre un metro dal piano di sistemazione esterna.

- a) Numero dei piani : il numero dei piani comprende anche i piani seminterrati che fuoriescono dalla quota di sistemazione esterna per più di cm.70 (come definito al punto 1 del presente articolo; nel numero dei piani è compreso altresì il locale sottotetto se supera le misure indicate dall'art.37 del Regolamento Edilizio);
- b) Sistemazione realizzata : nel caso di terreni pianeggianti la quota della sistemazione esterna non può eccedere cm.30 rispetto alla quota della strada o spazio pubblico più vicino. In presenza di più strade cm.30 dal piano di raccordo fra le strade. Nel caso di terreni in pendio la quota di sistemazione esterna non può superare cm.70 della quota naturale del terreno originario.

6) DF : distanza minima tra i fabbricati (m.)

Per distanza minima tra i fabbricati si intende la distanza tra la proiezione orizzontale dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza delle strutture del fabbricato (compresi i bow-window).

Salvo maggiori valori stabiliti nelle successive norme di zona, si applicano le distanze fissate nell'art.9 del D.I. 2/4/1968, n.1444.

In particolare, per edifici di nuova costruzione è, comunque, prescritta una distanza minima assoluta di m.10,00 tra pareti finestrate salvo nelle zone storiche per le quali è prevista (e sarà specificatamente trattata nel prosieguo) la deroga per interventi di demolizione e ricostruzione.

È, altresì, prescritta, nelle zone di espansione, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto ed in ogni caso non inferiore a m.10,00; tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12,00. La distanza minima tra fabbricati nelle zone di espansione - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici) - deve corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di m 5,00 per lato e comunque la distanza dal ciglio opposto della strada al fabbricato deve essere superiore all'altezza del fabbricato stesso.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

7) DC : distanza minima dai confini (di proprietà e di zona urbanistica) (m.)

Per distanza minima dai confini si intende la distanza misurata tra la proiezione orizzontale del punto di massima sporgenza delle strutture del fabbricato (compresi i bow-window ed esclusi gli aggetti aperti in genere) e il confine.

È ammessa la costruzione con pareti cieche in aderenza al confine di proprietà o a cinque metri dal confine.

Art.9 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1) Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono suddivisi, in base a quanto dettato dall'art.20 della L.R. n.71/1978, nelle seguenti grandi categorie, rispetto alle quali, per le singole zone, gli strumenti attuativi dovranno determinare i corrispondenti gradi di intervento ammessi:

a) Manutenzione Ordinaria: riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne; riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni; riparazione, integrazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

b) Manutenzione Straordinaria: tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento di intonaci o altri rivestimenti esterni; parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne; parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali - architravi, solai, coperture - senza che ciò comporti variazione delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse; demolizioni

con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti; destinazioni o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici;

È comunque esclusa dagli interventi di manutenzione straordinaria qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; del tipo e della pendenza delle coperture.

L'Amministrazione Comunale può richiedere, nell'ambito della manutenzione straordinaria, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario.

c) Restauro Conservativo: consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo, con materiali diversi; consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi, sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture - grande e piccola armatura - con quote e materiali identici a quelli originari; demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali del fabbricato; riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni, con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne; demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti; realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristinino l'organizzazione tipologica originaria.

d) Risanamento igienico ed edilizio: lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standard igienici ed edilizi correnti, conservando la organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e relative aperture.

Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corsi o spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa inoltre la sistemazione delle aree libere della unità immobiliare.

e) Ristrutturazione edilizia: lavori finalizzati a nuove organizzazioni distributive, igieniche, funzionali non rientranti nelle precedenti categorie e che riguardano parziali trasformazioni di fabbricati esistenti.

Sono ammessi:

- aumenti della SU interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della SU stessa;
- modifiche parziali delle coperture purché restino immutate le pendenze medie, le superfici utili, il numero dei piani e l'altezza massima di ciascun fronte;
- aumenti della superficie utile e/o del volume degli edifici precisati nel P.R.G. e strumenti attuativi, in applicazione degli indici e delle norme contenute in tali strumenti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno, comunque, garantire l'adeguamento agli standard igienici ed edilizi occorrenti.

f) Demolizione: si intende la demolizione totale di un fabbricato, sia quella finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici previsti dagli strumenti urbanistici comunali, sia quella finalizzata alla disponibilità dell'area per ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

Potrà essere consentita la demolizione e ricostruzione di singoli edifici, anche qualora la struttura esistente sia di accertata idoneità statica, e non sia recuperabile con interventi di consolidamento. In caso di ricostruzione, la stessa dovrà avvenire secondo le norme di disciplina dello strumento di pianificazione.

2) Gli interventi sul patrimonio urbanistico sono quelli relativi alla ristrutturazione urbanistica, 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.

È comunque fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art.10 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale

- 1) Gli strumenti attuativi e gli interventi diretti dovranno rispettare tutte le destinazioni e le prescrizioni di P.R.G. contenute negli elaborati grafici e nelle presenti norme tecniche di attuazione.

Art.11 - Strumenti urbanistici attuativi

- 1) Gli strumenti urbanistici attuativi, intermedi tra il P.R.G. e l'intervento edilizio diretto, specificano le previsioni del P.R.G. e la disciplina da osservare per l'edificazione.

Gli strumenti attuativi possono essere dei seguenti tipi:

- a) Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.E.), di cui all'art.13 della legge 17 Agosto 1942 n.1150 e all'art.2 della legge regionale 27 dicembre 1978 n.71 e successive modifiche e integrazioni.
 - b) Piani di Lottizzazione Convenzionata (PLC) di cui all'art.8 della legge 6 Agosto 1967, n.765 e all'art.14 della legge regionale 27 dicembre 1978 n.71 e successive modifiche e integrazioni.
 - c) Piani delle aree da destinare ad Attività Produttive (PIP) di cui all'art.27 della legge 22 Ottobre 1971, n.865 e all'art.2 della legge regionale 27 dicembre 1978 n.71 e successive modifiche e integrazioni.
- 2) Gli strumenti urbanistici attuativi sono obbligatori soltanto in alcune zone del territorio comunale e/o in alcune circostanze indicate (con il relativo tipo di strumento) nelle successive norme di zona e nei corrispondenti elaborati grafici.

In tali zone il rilascio di concessioni relative ad opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo è subordinato all'approvazione dello strumento attuativo indicato per ciascuna di tali zone, riferito ad almeno una unità urbanistica

(comprensorio) eventualmente individuata negli elaborati grafici del P.R.G. o ad una superficie minima di intervento eventualmente fissata dalle norme per le varie zone. Resta, peraltro, possibile procedere alla formazione di strumenti attuativi in ogni altra zona di P.R.G. del territorio comunale.

Nei piani Particolareggiati lo strumento di attuazione è la Concessione Edilizia per singoli edifici o gruppi di edifici, fermo restando che ogni concessionario, all'atto del rilascio della C.E. deve cedere all'amministrazione Comunale, mediante convenzione, una porzione di terreno ricadente nel P.P. destinata al soddisfacimento degli standards di legge pari a mq. 12 per ogni 100 mc. di volume edilizio, oltre alla viabilità di progetto.

Art.12 - Intervento edilizio diretto

Nelle zone del territorio comunale nelle quali non sia richiesto o sia approvato e vigente lo strumento urbanistico attuativo, il P.R.G. si attua mediante l'intervento edilizio diretto, che consiste nella realizzazione delle singole opere edilizie e di urbanizzazione.

L'intervento edilizio diretto si realizza con:

- a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e degli altri enti pubblici nei modi e nelle forme consentite;
- b) la esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei proprietari delle aree, a seguito di strumenti attuativi.

Art.13 - Piani di edilizia economica e popolare e piani per attività produttive.

Gli altri strumenti attuativi d'iniziativa comunale, di cui all'art.11 delle presenti norme, dovranno indicare tutti gli elementi previsti per il PPE al precedente art.13, oltre a rispettare i caratteri ed i contenuti di cui alle relative leggi.

Art.14 - Piani di Lottizzazione Convenzionata (PLC)

Nelle zone nelle quali il P.R.G. prevede lo strumento urbanistico attuativo, qualora questo non sia redatto di iniziativa comunale, la proprietà può elaborare piani di lottizzazione convenzionata (PLC).

Il PLC deve indicare:

- a) uno stralcio del PRG, con l'individuazione delle aree interessate dal PLC;
- b) la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'insediamento;
- c) la planimetria dello stato di fatto (almeno in scala 1:500) della zona interessata dal PLC, con l'individuazione delle curve di livello e dei caposaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche ed ambientali;
- d) le aree e le opere relative alla urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria di cui all'art.5, numeri 8 e 9 delle presenti norme;
- e) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e dei particolari di arredo urbano;
- f) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, con le prescrizioni relative a tutti gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici ed alle altre prescrizioni di PRG;
- g) il progetto planivolumetrico dell'intera area, almeno in scala 1:500;
- h) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- i) la suddivisione in lotti delle aree fabbricabili;
- l) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
- m) l'impegno ad osservare il disposto della convenzione, sottoscritto da tutte le proprietà interessate dal PLC.

Del PLC costituisce parte integrante la Convenzione di cui al successivo art.16.

Il PLC può anche essere richiesto come strumento di attuazione di un piano particolareggiato di iniziativa comunale; in tal caso, il PLC deve contenere ulteriori contenuti tecnici eventualmente richiesti dal PPE.

Art.15 - Convenzioni

Le convenzioni per l'attuazione dei piani di lottizzazione (obbligatorie) e dei piani particolareggiati devono precisare:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria o, comunque, di quelle con destinazione pubblica situate all'interno dei perimetri dei comprensori di cui al precedente art.15 e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri o della esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria;

- b) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il PLC;
- c) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al comprensorio dello strumento attuativo e l'assunzione degli oneri e della esecuzione delle opere suddette che saranno poste a carico della proprietà, calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente comma b; il valore da scomputare per le aree sarà quello accertato dall'ufficio tecnico erariale nel caso di applicazione dell'art.16 della legge 22 Ottobre 1971, n.865, mentre per le opere sarà quello previsto nelle presenti norme per ogni singola zona;
- d) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, ed eventualmente, secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del comune;
- e) l'impegno, da parte della proprietà, di manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal comune nei tempi previsti dalla convenzione;
- f) l'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento dell'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo;
- g) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma, comunque, entro cinque anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal comune per comprovati motivi, la validità del PLC approvato, decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri.
- h) i termini stabiliti per la costruzione ed il completamento di tutti gli edifici previsti dal PLC, anche suddivisi per fasi, ma, comunque, entro dieci anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal comune per comprovati motivi, la validità del PLC approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al comune le concessioni gratuite e il versamento degli oneri;
- i) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- l) l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi senza nuova autorizzazione o concessione comunale;

m) l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art.7 commi 1 e 4 della legge 28 Gennaio 1977, n.10 a meno che il concessionario non li assuma con convenzione all'atto del rilascio della concessione per intervento diretto.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

Art.16 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ai sensi dell'art.4 della legge 29 Settembre 1964 n.847, modificata dall'art.44 della legge 22 Ottobre 1971, n.865, sono:

opere di urbanizzazione primaria:

- le strade residenziali;
- gli spazi di sosta e parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la pubblica illuminazione
- gli spazi di verde attrezzato e di vicinato.

opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido;
- le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- gli uffici comunali;
- le chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere;

Art.17 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo

- 1) L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità (It ed If) e di utilizzazione (Ut ed Uf), corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e di ricostruzione, indipendente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. A tale fine, la superficie edificata deve essere asservita al fabbricato con atto da trascrivere nei modi e forme di legge.
- 2) Qualora un'area a destinazione omogenea, sulla quale esistono costruzioni che si devono o che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.
- 3) Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini.
- 4) La superficie minima di intervento (Sm) eventualmente fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso la concessione e l'autorizzazione alla lottizzazione sarà subordinata alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

Art.18 - Trascrizione in mappa

- 1) Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio della concessione ad edificare deve essere corredato di una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta in cui siano messi in risalto i confini dell'area asservita.
- 2) Il rilascio di nuove concessioni è, comunque, subordinato ad una dichiarazione del richiedente, in forma di atto notorio o dichiarazione sostitutiva di atto notorio o altra idonea documentazione, attestante che l'area interessata non è stata già asservita o, comunque, già utilizzata ai fini del computo della cubatura per il rilascio di precedenti concessioni o licenze edilizie, anche precedentemente all'entrata in vigore della presente norma.
- 2) L'asservimento delle aree, di cui al precedente paragrafo 1), deve essere registrato e trascritto nei Registri immobiliari a cura del Comune ed a spese del proprietario delle aree stesse.

Art.19 - Destinazioni d'uso

- 1) le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, sono disciplinate dal presente P.R.G. per ciascuna zona.

Nell'ambito di tale disciplina, esse possono essere definite e precisate negli strumenti urbanistici attuativi e nei progetti di intervento diretto, nel rispetto, comunque, di tutte le prescrizioni delle presenti norme, con particolare riferimento alle categorie e sottocategorie indicate per ciascuna zona negli articoli seguenti.

L'indicazione deve fare riferimento alle categorie e sottocategorie elencate nel successivo comma terzo e può consistere sia nella specificazione delle destinazioni consentite, sia in quella delle destinazioni non consentite, espresse anche attraverso percentuali della cubatura totale.

- 2) Il rilascio della concessione di costruzione o di abitabilità o di agibilità o di esercizio è subordinato alla esibizione di atto di vincolo da trascrivere unitamente alla concessione stessa da cui risultino le destinazioni d'uso del fabbricato nell'ambito delle categorie di cui al successivo paragrafo 3.

Eventuali cambiamenti di destinazioni d'uso dei fabbricati o di parte di essi, con o senza opere a ciò preordinate, comunque nell'ambito delle previsioni delle presenti norme e, ove esistente, dello strumento attuativo, potranno essere motivatamente autorizzati dal comune, su richiesta del proprietario, attraverso autorizzazione del sindaco se comprese nell'ambito di una stessa categoria (di cui al successivo comma 3°), o attraverso apposita concessione edilizia, previo parere favorevole della Commissione Edilizia, nel caso di cambio di categoria, ad esclusione del cambiamento di destinazione d'uso tra le sottocategorie della categoria -a- per le quali non è necessaria alcuna autorizzazione.

In caso di abusivo mutamento di destinazione d'uso, si procederà alla revoca delle concessioni di abitabilità, di agibilità e di esercizio.

È ammesso il cambio di destinazione d'uso dalle categorie a) e b) alle categorie d) sottocategorie d1) e d2) per edifici preesistenti anche nel caso in cui non venga rispettata l'altezza minima del vigente regolamento edilizio, ma comunque mai inferiore all'altezza netta di mt.2,70.

- 3) Le destinazioni d'uso da indicare nei piani di intervento urbanistico attuativo e nei progetti di intervento edilizio diretto sono definite secondo le seguenti categorie e sottocategorie:

Categoria -a-

- a1) abitazioni;
a2) uffici privati e studi professionali, con dimensioni unitarie inferiori a mq.400;

Categoria -b-

- b) uffici privati di ogni tipo e dimensione uguale o superiore a 400 mq;

Categoria -c-

- c1) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituto di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale, comunale;
- c2) servizi pubblici;
- c3) impianti sportivi per competizioni;

Categoria -d-

- d1) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di tabacchi); botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, ecc.; scuole guida, ecc.);
- d2) attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche; ambulatori medici e veterinari; ecc.);
- d3) depositi di magazzini non di vendita ubicabili nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni;

Categoria -e-

- e1) alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia;
- e2) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport;
- e3) servizi privati (scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi, ecc.);

Categoria -f-

- f1) botteghe per attività artigianali di servizio (come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc..)con superficie totale non superiore a 400 mq.;
- f2) impianti (stabilimenti ed opifici) artigianali (escluse le botteghe aventi carattere artigianale);
- f3) depositi e magazzini non di vendita;

Categoria -g-

- g) esercizi commerciali all'ingrosso;

Categoria -h-

h) autorimesse, autosili, parcheggi sotterranei,

Categoria -i-

i) verde privato e spazi privati inedificabili;

Categoria -l-

l) verde pubblico, attrezzato o meno;

Categoria -m-

m) stazioni di servizio e distribuzione di carburante.

TITOLO III - PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPO I - DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

Art.20 - Suddivisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale, al fine delle sue utilizzazioni e trasformazioni urbanistiche, in un quadro di salvaguardia del patrimonio storico ed ambientale e di equilibrato sviluppo è suddiviso in zone urbanistiche in riferimento alle "zone territoriali omogenee" definite dall'art.2 del D.M. aprile 1968 come risulta dalle tavole del presente P.R.G.

Si precisa, ai fini della corretta valutazione delle superfici di intervento, che la presenza di spazi non privati, garantisce la continuità del fondo e, quindi, l'uso delle superfici stesse in termini urbanistici (vedere parere C.G.A. n.687 del 03.11.1999 – classificazione F bis).

Tali zone, generalmente, suddivise in sottozone, indicate nelle tavole del P.R.G. sono le seguenti:

- Zona A : immobili di interesse storico o ambientale;
- Zona B : aree di completamento e saturazione B1, B2;
- Zona C : aree di espansione;
- Zona D : artigianato, industria ed attività similari articolata nelle sottozone D1, D2 e commerciale mista articolata nelle sottozone D3, D4;
- Zona E : agricola, articolata nelle sottozone E1, E2,;
- Zona F : servizi ed attrezzature pubbliche, articolata nelle sottozone F1, F2, F3.

Alle suddette zone e sottozone urbanistiche possono sovrapporsi vincoli di rispetto dei seguenti tipi:

- vincolo archeologico, paesistico, monumentale;
- vincolo cimiteriale;
- vincolo di rispetto stradale;
- vincolo di metanodotto;

- vincolo idrogeologico forestale.

Art.21 - Zona A – Immobili di interesse storico o ambientale

La zona A comprende gli immobili con caratteristiche storiche già vincolati ai sensi della legge 1089/39 e/o comunque meritevoli di segnalazione di vincolo ai sensi della sopracitata legge; gli organismi edilizi ricadenti in tale zona hanno sostanziali unità tipologiche e strutturali nonché caratteristiche di omogeneità e qualità formale tali da configurarsi come significativa testimonianza di una fase storica.

Per gli immobili con caratteristiche storiche di cui al comma precedente, individuati nelle planimetrie con apposita grafia, sono consentiti interventi di restauro conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di ristrutturazione interna, variazione di destinazione d'uso nel rispetto delle caratteristiche relative all'epoca, allo stile ed alla tecnologia e, demolizione e ricostruzione previo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali della provincia di Messina. L'edificazione di suoli liberi è ammessa nel rispetto delle altezze e dei volumi circostanti, così come definiti nel precedente art.9

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art.20 sottocategorie a1) e a2) delle presenti Norme, e comunque, compatibile con la funzione residenziale; è consentita la variazione delle destinazioni d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale di zona, così come definito nel citato art.20 (art.10 L.R. n.37/1985).

Strumento di attuazione: Piano Particolareggiato di iniziativa comunale. In assenza di Piano Particolareggiato sono consentiti manutenzione ordinaria e straordinaria e, mediante concessione edilizia, restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione interna, edificazione di suoli liberi e variazione di destinazione d'uso nel rispetto di tutti i caratteri architettonici, tipologici ed ambientali originari e della volumetria esistente.

Prescrizioni particolari: Per gli immobili già vincolati ai sensi della legge 1089/39 ogni attività comportante richiesta di autorizzazione o concessione edilizia dovrà essere munita del nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali della provincia di Messina.

Altezza massima consentita: nelle aree già edificate (con ovvia esclusione degli immobili esistenti) ci si deve attenere strettamente a quanto riportato nelle seguenti prescrizioni particolari; nelle aree libere l'altezza non può superare mt. 6,70 ed il numero dei piani fuori terra non può essere superiore a due.

Prescrizioni particolari: Ferme restando le altezze massime di cui al precedente comma, a norma del penultimo comma dell'art.28 titolo II della L.R. 26/5/1973 n.21, l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale. È, inoltre, consentita la demolizione e ricostruzione di fabbricati, anche nel caso di mancato rispetto del punto

C.3 del Decreto Ministeriale 16.01.1996, a condizione che la progettazione sia eseguita ai sensi delle NTC 2008.

Art.22 - Zone B1 – Di saturazione

Le zone B1 comprende le aree totalmente o parzialmente edificate per le quali il P.R.G. prevede interventi di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, di adeguamento delle urbanizzazioni e di completamento dei lotti ineditati.

Attività edilizia consentita:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia (di cui ai commi a, b, c, d ed e del precedente art.9);
- b) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;
- c) completamento di edifici esistenti ed edificazione dei lotti ancora ineditati.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art.19 delle presenti Norme. È consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art.20 (art.10 L.R. n.37/1985). In caso di richiesta di modifica di attuali utilizzazioni non residenziali, è consentito introdurre le destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie e sottocategorie a1), a2), c2), d3), e1), e2), e3), i) di cui al precedente art.19.

Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art.21 della L.R. 27/12/1978 n.71.

Indici di zona:

- Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 5,00 mc/mq.
- Altezza massima consentita: 9,60 ml;
- Numero massimo di piani fuori terra: 3 più sottotetto;

Prescrizioni particolari: L'edificazione nei lotti interclusi può avvenire con le modalità stabilite dall'art.28 della L.R. n.21/73 e dall'art.21 della L.R. n.71/78.

Art.23 - Zone B2 - di completamento

La zona B2 comprende le aree totalmente o parzialmente edificate per le quali il P.R.G. prevede interventi di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, di adeguamento delle urbanizzazioni e di completamento dei lotti ineditati.

È consentito il mantenimento delle utilizzazioni e destinazioni d'uso attualmente esistenti e la loro modifica nell'ambito di una medesima categoria.

Le destinazioni d'uso commerciali e para-commerciali sono, comunque, sempre ammissibili ai piani terreni.

La zona B2 comprende aree inserite nell'aggregato urbanizzato con piccole parti ineditate o con edilizia totalmente sostituita destinata al completamento ed alla ristrutturazione con riqualificazione della edificazione esistente.

Attività edilizia consentita:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia (di cui ai commi a, b, c, d ed e del precedente art.9);
- b) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;
- c) completamento di edifici esistenti ed edificazione dei lotti ancora ineditati.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art.19 delle presenti Norme. È consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art.20 (art.10 L.R. n.37/1985). In caso di richiesta di modifica di attuali utilizzazioni non residenziali, è consentito introdurre le destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie e sottocategorie a1), a2), c2), d1), d2), d3), e1), e2), e3), i) di cui al precedente art.19.

Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art.21 della L.R. 27/12/1978 n.71.

Indici di zona:

- Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 4,00 mc/mq.
- Altezza massima consentita: 9,00 ml;
- Numero massimo di piani fuori terra: 3 più sottotetto;

Prescrizioni particolari: L'edificazione nei lotti interclusi può avvenire con le modalità stabilite dall'art.28 della L.R. n.21/73 e dall'art.21 della L.R. n.71/78.

Per gli interventi di tipo turistico ricettivo è consentito incrementare l'indice di

Art.24 - Zone C – Espansione residenziale (C1 – semintensiva)

La zona C comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi abitativi, di carattere eminentemente residenziali, del tutto o in gran parte inedificate.

Le superfici corrispondenti all'eventuale cubatura esistente all'interno della zona C vengono sottratte, unitamente ai lotti di pertinenza, a quelle ancora inedificate.

Per gli edifici preesistenti alla adozione delle presenti norme, è consentita la conservazione delle cubature e delle superfici utili attuali, anche se superiori agli indici stabiliti per le varie sottozone e anche in caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione.

La volumetria si calcola applicando l'indice territoriale sull'intera area omogenea, compresa quindi l'area destinata a viabilità e a servizi; la volumetria localizzata sulle aree fondiarie è dunque comprensiva di quella prodotta dalle aree per servizi e strade.

All'interno delle aree omogenee C, ove siano previste dal P.R.G., le aree per le opere di urbanizzazione secondaria, qualora le opere siano già state realizzate, e a discrezione dell'Amministrazione Comunale, possono essere monetizzate;

È consentito accorpate zone territoriali omogenee B e C con le rispettive cubature e con l'obbligo di lottizzazione;

Nell'ambito delle aree omogenee C le tipologie previste sono strettamente residenziali di categoria a1) e a2): Tuttavia può essere consentita una tipologia non residenziale per un massimo del 20% da destinare a servizi ed attrezzature legate alle esigenze di livello locale o alle categorie e sottocategorie a2), b), d1), d2), e2), e3), e g) di cui al precedente art.20;

L'attuazione del P.R.G. in queste zone omogenee può avvenire:

- 1) tramite Piani di Lottizzazione Convenzionata applicata all'unità minima di 5.000 mq o all'intera area omogenea se inferiore a mq 5.000, per i quali la superficie da destinare a standards viene calcolata in base al D. M. 1444/1968.
- 2) tramite formazione di comparti edificatori redatti, d'ufficio, dal Comune a richiesta dei proprietari, così come previsto dall'art.11 della L.R. 71/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,75 mc/mq. e si applica all'intera area omogenea.

In tutti i casi, i progetti urbanistici dovranno comunque rispettare nelle lottizzazioni i seguenti parametri:

Indici di zona:

- Indice territoriale: 0,75 mc/mq applicato all'intera area omogenea;
- Altezza massima consentita: 9,60 ml;
- Numero massimo di piani fuori terra: 3;

Tipologie consentite: linee, schiere e case isolate;

Standards urbanistici: 12 mq./ab;

Per gli interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata (Cooperative edilizie, I.A.C.P.) l'Amministrazione potrà procedere all'assegnazione dei terreni in base alle vigenti disposizioni di legge, attraverso programmi costruttivi.

Art.25 - Zona D - Artigianato, industria, commercio ed attività assimilate

La zona D è destinata ad impianti ed attrezzature per le attività artigianali, industriali e commerciali. Nella attuale fase, tale zona è stata disattesa, ma le presenti indicazioni risulteranno valide per le fasi successive, salvo eventuali modifiche o sostituzioni anche parziali.

Nella redazione delle prescrizioni esecutive devono essere osservate le disposizioni e le prescrizioni delle leggi sopra richiamate.

In tali zone non sono ammessi e dovranno, quindi, essere vietati, gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura. Non sono consentiti, in ogni caso, gli scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico sanitari vigenti.

Sarà necessario prescrivere l'ottenimento del Nulla Osta della Soprintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali in quanto l'intera area è localizzata lungo la fascia di rispetto del torrente Muto.

Destinazione di zona: Costruzioni e installazioni di magazzini, depositi, sili, autorimesse, capannoni e laboratori con destinazione artigianale, edifici destinati ad uffici al servizio diretto dell'attività industriale, artigianale e alla commercializzazione dei prodotti.

Strumenti di attuazione: Piano di lottizzazione esteso a tutta la zona perimetrata, costituente prescrizione esecutiva, ai sensi dell'art.2 L.R. 71/78 e art.3 L.R. 15/91.

Indici di zona:

- Rapporto di copertura : 40%
- Lotto minimo : 500 mq
- Altezza massima consentita: 9,50 ml con esclusione di volumi tecnici e degli impianti tecnologici che non hanno limitazioni di altezza, salvo le limitazioni imposte dalle leggi antisismiche vigenti.

Prescrizioni particolari: L'amministrazione Comunale si riserverà di definire standards di accettabilità relativi agli scarichi solidi, liquidi, ed aerei, ad integrazioni delle vigenti leggi che regolano la materia. I soggetti attuatori potranno avvalersi delle leggi vigenti in materia di attuazione di impianti industriali e/o artigianali per l'acquisizione dei terreni tramite esproprio, come previsto dall'art.27 della L. 865/81.

In sede di redazione della prescrizione esecutiva possono essere individuate lotti inferiori alla superficie minima prescritta in funzioni delle esigenze locali.

La fascia di rispetto stradale prevista nel P.R.G. può essere destinata a sede stradale, parcheggi e verde.

Art.26 - Zone E1 - Aree agricole esterne al centro urbano

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

Destinazione di zona e prescrizioni particolari: In queste zone si possono insediare esclusivamente depositi agricoli o edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, 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 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 mt. 4,00. Inoltre, sono ammessi (in tutte le aree) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo quanto stabilito dall'art.6 della L.R. 31/05/94, n° 17.

Le disposizioni dei commi precedenti si applicano altresì agli insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli zootecnici e diretti ad utilizzare risorse naturali. 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 é espressamente indicato ove previsto nel progetto di ristrutturazione ed è trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Strumenti di attuazione: Concessione edilizia

Indici di zona e norme particolari:

- Indice di fabbricabilità:
 - Per le abitazioni 0,03 mc/mq
 - Per le attrezzature agricole 0,06 mc/mq;
 - ❖ In caso di destinazione mista, cioè in parte ad uso abitazione ed in parte ad uso agricolo, l'indice massimo di cubatura complessivo non dovrà superare 0,06 mc/mq; in tal senso non si potrà superare l'indice 0,03 mc/mq ai fini abitativi. Se dovesse essere utilizzato ai fini abitativi un indice inferiore a 0,03 mc/mq, la rimanente cubatura potrà essere utilizzata ai fini agricoli fino al raggiungimento del massimo complessivo di 0,06 mc/mq.
- Altezza consentita: 7,50 ml ad esclusione di volumi tecnici, silos e similari;
- Numero massimo dei piani fuori terra : 2
- Numero massimo dei piani entro terra : 1
- Distacchi
 - 1) dai confini: 5,00 ml
 - 2) dalle strade: secondo quanto stabilito dal D.M. 01/04/68 e dal codice della strada.
 - 3) dai fabbricati: 15 ml

Nelle zone E1 è consentita l'attività agrituristica nel rispetto della L.R. 9 giugno 1994 n.25 e successive modifiche ed integrazioni.

Per la valutazione della edificabilità nei termini riportati nel presente paragrafo, si rimanda alle tavole allegate al P.A.I. (Art.1 D.L. 180/98 conv. In L.267/98) presente agli atti del U.T.C.

Art.27 - Zone E2 - Aree boscate

Tali zone si riferiscono ad aree boschive di particolare interesse naturalistico destinate alla conservazione dei boschi e dei pascoli.

Sono consentiti tutti gli interventi volti al mantenimento ed al miglioramento delle condizioni vegetazionali, purché eseguite con essenze tipiche evitando la coniferazione

indiscriminata; gli interventi volti al miglioramento della conduzione silvo-pastorale, come fontanili, abbeveratoi, ricoveri e rimesse per il bestiame, purché realizzati in modo da non turbare l'equilibrio ecologico e le qualità paesistiche dei luoghi.

Sono ammessi le costruzioni di sentieri pedonali, zone di sosta e relativa segnalazione, purché inseriti in modo da non alterare la qualità dei luoghi e comunque corrispondenti ad un progetto documentato.

L'indice di edificabilità territoriale non deve superare un rapporto pari a 0,001mc./mq. e l'altezza degli edifici, misurata alla linea di gronda non superiore a ml.4,00, ciascuna costruzione non può superare la superficie massima coperta di 100 mq.

Per gli edifici tipici dei luoghi (casolari, casali, stalle, mulini ed altro) è consentito esclusivamente il mantenimento tramite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di consolidamento e/o di restauro conservativo.

Art.28 - Zone E3 - Verde di consolidamento come da P.A.I.

Tali zone si riferiscono a tutte le aree caratterizzate da elevati rischio e pericolosità geomorfologia, sulla base degli studi allegati al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), ai sensi dell'art.1 del D.L. 180/98 convertito con modifiche con la Legge 267/98 e ss.mm.ii.

Sono consentiti tutti gli interventi volti al mantenimento ed al miglioramento delle condizioni vegetazionali, purché eseguite con essenze tipiche evitando la coniferazione indiscriminata.

È ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria dei fabbricati esistenti e non è ammessa, in alcun modo, la nuova edificazione o la realizzazione di terrazzamenti; per questi ultimi è prescritto, comunque, uno studio geologico dettagliato e riferito all'intero fondo.

Art.29 - Zone F ed SP - Attrezzature e servizi pubbliche

Le zone comprese nel presente articolo sono riservate ai servizi di livello urbano, territoriale ed ai servizi di quartiere.

Tali zone si articolano nelle sottozone F1, F2, F3 ed SP.

Art.30 - Zone F1 - Parco urbano

La sottozona F1 è destinata a parco pubblico naturale e attrezzato.

Nella sottozona è consentita unicamente la realizzazione di manufatti che ne integrano le funzioni come attrezzature per il gioco e per lo sport; spogliatoi; servizi igienici; chioschi.

La sottozona è soggetta a strumento urbanistico attuativo, con i seguenti indici:

Indice di utilizzazione fondiaria: 0,02 mq./mq.

Altezza massima ml. 4,50

Rapporto massimo di copertura 2,5%

Parcheggi 3 mq./100mq. di superficie territoriale

I manufatti di tale sottozona possono essere realizzati e gestiti da enti e privati, attraverso concessioni che regolino le caratteristiche e le condizioni di uso.

I manufatti preesistenti all'interno di questa sottozona che avessero un indice di utilizzazione superiore a quello fissato, possono conservarlo anche nel caso di trasformazione edilizia.

Art.31 - Sottozona F2 - Attrezzature di livello territoriale esistenti e di progetto

La sottozona comprende le aree di pertinenza dei servizi di livello territoriale ed urbano esistenti e di progetto.

I servizi sono articolati per tipo e sono differenziati nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia che distingue i servizi esistenti da quelli di progetto.

Le utilizzazioni delle aree destinate a servizi sono indicative e possono essere modificate con deliberazione di giunta comunale.

Con la deliberazione di modifica si dovrà provvedere anche a ristabilire l'equilibrio in termini quantitativi e ubicazionali della distribuzione territoriale dei servizi.

Per i servizi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di potenziamento e di completamento.

Per i servizi di progetto il P.R.G. si attua con strumento urbanistico esecutivo unitario o attraverso intervento edilizio diretto esteso all'intera zona.

In entrambi i casi si applicano i seguenti indici:

indice massimo di utilizzazione fondiaria 0,6 mc./mq.

parcheggi 1 mq./ 10 mc.

Art.32 - Sottozone F3 - Attrezzature di servizio residenziale

Le sottozone comprendono le aree destinate a spazi pubblici di quartiere che sono suddivise nelle categorie di riferimento del decreto interministeriale 2/4/1968 n° 1444:

- I Istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo);
- Ac Attrezzature collettive (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi);
- P Parcheggi
- V Verde attrezzato (aree per spazi pubblici attrezzate a parco per il gioco e per lo sport).

Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate le aree SP, attualmente disponibili e quelle di progetto.

L'edificazione delle zone destinate a servizi di quartiere avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia.

In mancanza di tali leggi o regolamenti l'amministrazione determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici.

Art.33 - Zone vincolate

1) Vincolo archeologico, paesistico, di rispetto monumentale.

Qualunque intervento aree e manufatti soggetti a tali vincoli, ai sensi delle leggi 1 Giugno 1939 n.1089, 29 giugno 1939 n. 1497 e 8 Agosto 1985 n.431 e L.R 78/76 sono soggetti al rispetto dei piani redatti ai sensi di tali leggi nonché al parere degli organi preposti all'osservanza di detti vincoli.

La Soprintendenza valuterà di volta in volta la fattibilità delle opere previste richiedendo ove necessario sondaggi preventivi e dettando opportune prescrizioni per la tutela delle aree.

2) Vincolo cimiteriale.

Le aree con vincolo cimiteriale sono soggette alla disciplina stabilita dall'articolo 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27/Luglio/ 1934, n.1265 e 10 Ottobre 1957, n.938.

Nelle aree di rispetto sono consentiti soltanto piccoli manufatti per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Su tutte le aree comprese nel vincolo cimiteriale non è consentito aumentare le cubature.

3) Vincolo di rispetto stradale.

Nelle zone sottoposte a tale vincolo dalle vigenti disposizioni di Legge è vietata ogni costruzione anche di carattere provvisorio.

Gli edifici esistenti in tali aree non possono essere ampliati. È consentita, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la installazione di chioschi e di stazioni di rifornimento per autoveicoli. È consentita inoltre la ristrutturazione di edifici esistenti senza aumento di cubatura.

4) Vincolo idrogeologico

Le zone sottoposte a tale vincolo sono indicate con apposito perimetro nelle planimetrie di P.R.G. e nel loro ambito è prescritto il mantenimento dello stato di fatto. Qualsiasi intervento è subordinato alla autorizzazione delle competenti autorità.

5) Vincolo aree demaniali

Nelle zone demaniali non è consentita alcuna nuova edificazione ad eccezione che a valle della via Cristoforo Colombo ove è consentita la realizzazione di chioschi, manufatti e stabilimenti balneari con strutture precarie smontabili a carattere stagionale destinati alla diretta fruizione del mare, in conformità all'art.15 della L.R. 78/76.

TITOLO IV - NORME TRANSITORIE

Art.34 - Deroga

Previa deliberazione del Consiglio Comunale e subordinatamente al nulla osta della Giunta Regionale, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, può essere autorizzata dal Sindaco la deroga alle prescrizioni del presente Piano per edifici pubblici o di interesse pubblico.

Art.35 - Lottizzazioni e concessioni in itinere

Le lottizzazioni già convenzionate alla data in vigore delle presenti norme, rimangono inalterate e le costruzioni devono rispettare gli indici e i parametri previsti nel PLC già approvato.

Le concessioni edilizie rilasciate e i cui lavori siano stati iniziati prima dell'entrata in vigore delle presenti norme sono fatte salve.