

COMUNE DI CACCAMO

(Provincia di Palermo)

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	5
CAPITOLO I - ELEMENTI E FINALITÀ DEL PIANO	5
Art. 1 - Elaborati del PRG	5
Art. 2 - Finalità delle norme e degli elaborati grafici	6
Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia	7
CAPITOLO II - DEFINIZIONI ED INDICI URBANISTICI	7
Art. 4 - Indici urbanistici ed edilizi	7
Art. 5 - Definizione dei parametri urbanistici, indici e metodi di misurazione	7
1) - Superficie territoriale (St)	7
2) - Superficie fondiaria (Sf)	7
3) - Indice di fabbricabilità territoriale (It)	8
4) - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	8
5) - Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	8
6) - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	8
7) - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Su1)	8
8) - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (Su2)	8
9) - Volume costruibile (Vc)	8
10) - Superficie utile lorda (Su)	8
11) - Servizi e accessori	9
12) - Superficie utile abitabile (Sau)	9
13) - Superficie non residenziale (Snr)	9
14) - Superficie complessiva (Sco)	9
15) - Superficie coperta (Sc)	10
16) - Rapporto massimo di copertura (Rc)	10
17) - Superficie minima di intervento (Sm)	10
18) - Area edificabile (Ae)	10
19) - Altezza delle fronti (Hf)	10
20) - Altezza del fabbricato (H)	11
21) - Altezza virtuale (K)	11
22) - Numero dei piani (N)	11
23) - Piani fuori terra	11
24) - Lunghezza massima delle fronti (Lm)	11
25) - Superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali (Sat)	11
26) - Area di insediamento (Ai)	12
27) - Indice di visuale libera (VI)	12
28) - Volumi tecnici	12
29) - Spazi interni agli edifici	12
30) - Indice di piantumazione	13
31) - Mansarde	13
32) - Seminterrati	13
33) - Piani cantinati	13
34) - Posizione degli edifici	13
35) - Ambito di intervento	13
36) - Isolato	13
37) - Unità edilizia	14
38) - Abitazione, vano, stanza	14
39) - Sistema architettonico	14
40) - Parte di un edificio	14
41) - Elemento di un edificio	14
42) - Criteri di misura delle distanze tra edifici, distanza tra le fronti (DF)	14
43) - Distacco dai confini e dal ciglio stradale	15
44) - Costruzione	15
45) - Soprelevazione	15
46) - Ampliamento	15
47) - Ricostruzione	15
Art. 6 - Utilizzazione degli indici	15
CAPITOLO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA ED EDILE	16

Art. 7 - Categorie di intervento.....	16
Art. 8 - Nuove costruzioni: interventi edilizi diretti	16
Art. 9 - Nuove costruzioni: interventi edilizi con piano di lottizzazione	16
Art.10 - Manutenzione ordinaria.....	17
Art.11 - Opere minori su suoli agricoli.....	18
Art.12 - Opere interne	18
Art.13 - Manutenzione straordinaria.....	19
Art.14 - Restauro e risanamento conservativo.....	20
Art.15 - Ristrutturazione edilizia.....	21
Art.16 - Ristrutturazione urbanistica.....	21
Art.17 - Interventi relativi a pertinenze	21
Art.18 - Interventi diversi o per opere minori.....	21
Art.19 - Interventi per manufatti provvisori	22
Art.20 - Demolizioni	22
Art.21 - Costruzioni precarie	22
Art.22 - Lavori eseguibili d'urgenza.....	22
Art.23 - Cambio di destinazione d'uso	22
Art.24 - Attrezzature ed uso del territorio.....	23
Art.25 - Opere non soggette a concessione ad autorizzazione o comunicazione.....	23
Art.26 - Interventi per cui è richiesta la comunicazione.....	23
Art.27 - Interventi soggetti ad autorizzazione.....	24
Art.28 - Interventi soggetti a concessione edilizia.....	25
Art.29 - Interventi per cui è richiesta la dichiarazione di agibilità e abitabilità	26
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	27
CAPITOLO IV - STRUMENTI DI ATTUAZIONE	27
Art. 30 - Modalità di attuazione del PRG.....	27
Art. 31 - Piani urbanistici esecutivi (Pue)	27
Art. 32 - Contenuti dei Piani urbanistici esecutivi.....	27
Art. 33 - Piani-quadro e progetti di ambito	27
Art. 34 - Convenzione di lottizzazione.....	27
Art. 35 - Opere di urbanizzazione	28
Art. 36 - Oneri di urbanizzazione	28
Art. 37 - Dotazione di parcheggi privati.....	28
Art. 38 - Intervento edilizio diretto	29
Art. 39 - Autorizzazione edilizia.....	29
Art. 40 - Concessione edilizia	29
TITOLO III - DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE	30
CAPITOLO V - ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	30
Art. 41 - Divisione in zone del territorio comunale.....	30
Art. 42 - Destinazioni d'uso ammesse nelle zone	30
CAPITOLO VI - ZONE «A» DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE E ARCHITETTONICO	32
Art. 43 - Zone «A» : definizione e destinazioni d'uso ammesse	32
Art. 44 - Zona «A1» : edifici e manufatti storici con le loro pertinenze ed il contesto ambientale che costituisce il nucleo originario del centro abitato.....	32
Art. 45 - Zona «A2» : edifici e manufatti con le loro pertinenze ed il contesto originario già edificato al 1939.....	33
CAPITOLO VII - ZONE «B» SATURE E DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.....	34
Art. 46 - Zone «B» : definizione e destinazioni d'uso ammesse	34
Art. 47 - Zona «B1» : aree contigue alla zona A1	34
Art. 48 - Zona «B2» : aree caratterizzate da edilizia ad alta densità, di costruzione abbastanza recente.....	35
CAPITOLO VIII - ZONE «C» : ESPANSIONE URBANA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.....	36
Art. 49 - Zona «C» : definizione e destinazioni d'uso ammesse	36
Art. 50 - Zona «C1» : piani di lottizzazione già approvati e convenzionati.....	36

Art. 51 - Zona «C5» : aree per l'edificazione edilizia a destinazione ricettiva e residenza stagionale a bassa densità	37
CAPITOLO IX - ZONE «D» PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA.....	38
Art. 52 - Zona «D» : definizione e destinazioni d'uso ammesse	38
Art. 53 - Zona «D1» : aree per attività produttive industriali.....	38
Art. 54 – Zona «D2» : aree per P.I.P. – piano degli insediamenti produttivi.....	38
CAPITOLO X - ZONE «F» SPAZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE ...	40
Art. 55 - Zona «F» : definizione e destinazioni d'uso ammesse.....	40
Art. 56 - Zona «F1» : attrezzature pubbliche di interesse generale normate dal D.I. 2 aprile 1968 n.1444.....	40
Art. 57 - Zona «F1» : attrezzature e servizi urbani e territoriali ed impianti tecnologici non normati dal D.I. 2 aprile 1968 n.1444	41
Art. 58 - Zona «F2» : attrezzature pubbliche di interesse collettivo	41
CAPITOLO XI - ZONE «E» - AGRICOLE	43
Art. 59 - Zona «E»: definizione e caratteri generali degli interventi.....	43
Art. 60 - Edifici industriali già esistenti in zona agricola	43
Art. 61 - Interventi ammessi.....	43
Art. 62- Concessione gratuita	43
Art. 63- Strumenti preventivi	43
Art. 64 - Zone di inedificabilità assoluta	44
Art. 65 - Distacchi	44
Art. 66 - Costruzioni rurali ad uso abitazione	44
Art. 67 - Annessi agricoli.....	45
Art. 68 - Insediamenti produttivi agricoli.....	45
Art. 69 - Patrimonio edilizio esistente: edifici non aventi valore storico, artistico o ambientale	46
Art. 70 - Patrimonio edilizio esistente: edifici aventi valore storico, artistico o ambientale	46
Art. 71 - Criteri di intervento per gli edifici produttivi storici	46
Art. 72 - Arredi e recinzioni	47
Art. 73 - Vegetazione	47
CAPITOLO XII - AREE SOGGETTE A PARTICOLARI PRESCRIZIONI DI TUTELA E SALVAGUARDIA E FASCE DI RISPETTO	48
Art. 74 - Strade e fasce di rispetto	48
Art. 75 – Zone di interesse archeologico	48
Art. 76 - Fasce di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua.....	48
Art. 77 - Fasce di rispetto dei laghi	48
Art. 78 - Montagne	48
Art. 79 – Foreste e boschi.....	49
Art. 80 – Parchi e riserve	49
Art. 81 - Aree soggette a vincolo idrogeologico	49
Art. 82 - Incisioni e corsi d'acqua (R.D. n°523 del 25/07/1904).....	49
Art. 83 - Discontinuità tettonica certa e discontinuità tettonica incerta	49
Art. 84 - Aree a rischio per caduta massi e frane.....	49
Art. 85 – Aree di verde a protezione	49
Art. 86 – Aree soggette a esondazione.....	49
Art. 86 bis – Verde privato	50
TITOLO IV - NORME GENERALI E FINALI	51
Art. 87 - Decoro dell'ambiente	51
Art. 88 - Tutela e sviluppo del verde	51
Art. 89 - Rilascio di concessione in deroga.....	51

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - ELEMENTI E FINALITÀ DEL PIANO

Art. 1 - Elaborati del PRG

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

A Relazione

B Norme tecniche di attuazione

TAV. A	1/250.000	Schema Regionale con l'indicazione della posizione e della importanza del Comune in rapporto ai centri di più diretto interesse
TAV. B1	1/25.000	Schema Comunale con l'indicazione della posizione e della importanza del Comune in rapporto ai centri di più diretto interesse e individuazione dei vincoli esistenti
TAV. B1	1/25.000	Schema Comunale con l'indicazione della posizione e della importanza del Comune in rapporto ai centri di più diretto interesse e individuazione dei vincoli esistenti
TAV. C1	1/10.000	stato di fatto del territorio comunale con individuazione dei vincoli esistenti
TAV. C2	1/10.000	stato di fatto del territorio comunale con individuazione dei vincoli esistenti
TAV. C3	1/10.000	stato di fatto del territorio comunale con individuazione dei vincoli esistenti
TAV. C4	1/10.000	stato di fatto del territorio comunale con individuazione dei vincoli esistenti
TAV. C5	1/10.000	stato di fatto del territorio comunale con individuazione dei vincoli esistenti
TAV. C6	1/10.000	stato di fatto del territorio comunale con individuazione dei vincoli esistenti
TAV. D1	1/2.000	planimetria dello stato di fatto del centro abitato e individuazione dei vincoli esistenti
TAV. D2	1/2.000	planimetria dello stato di fatto del centro abitato e individuazione dei vincoli esistenti
TAV. D3	1/2.000	planimetria dello stato di fatto della Frazione S.Giovanni Li Greci e individuazione dei vincoli esistenti
TAV. E1	1/25.000	schema comunale con individuazione delle aree interessate dal progetto di piano e individuazione dei vincoli
TAV. E2	1/25.000	schema comunale con individuazione delle aree interessate dal progetto di piano e individuazione dei vincoli

TAV. F1	1/10.000	progetto di piano del territorio comunale e individuazione dei vincoli
TAV. F2	1/10.000	progetto di piano del territorio comunale e individuazione dei vincoli
TAV. F3	1/10.000	progetto di piano del territorio comunale e individuazione dei vincoli
TAV. F4	1/10.000	progetto di piano del territorio comunale e individuazione dei vincoli
TAV. F5	1/10.000	progetto di piano del territorio comunale e individuazione dei vincoli
TAV. F6	1/10.000	progetto di piano del territorio comunale e individuazione dei vincoli
TAV. G1	1/2.000	planimetria di progetto del centro abitato con: la suddivisione in zone omogenee, le aree destinate a spazi e servizi pubblici, gli impianti di interesse generale, la viabilità ed i vincoli
TAV. G2	1/2.000	planimetria di progetto del centro abitato con: la suddivisione in zone omogenee, le aree destinate a spazi e servizi pubblici, gli impianti di interesse generale, la viabilità ed i vincoli
TAV. G3	1/2.000	planimetria di progetto della Frazione S.Giovanni Li Greci con: la suddivisione in zone omogenee, le aree destinate a spazi e servizi pubblici, gli impianti di interesse generale, la viabilità ed i vincoli
TAV. H	1/2.000	planimetria con programmazione urbanistica commerciale

E' inoltre allegato agli elaborati del PRG il REGOLAMENTO EDILIZIO.

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

Al PRG sono allegati i seguenti elaborati:

- Studio geologico, relativo al territorio comunale, comprese le zone soggette a pianificazione, con annessi grafici e planimetrie (elaborazione a cura del Dott. Geologo, incaricato all'uopo dall'Amministrazione comunale);
- Studio agricolo forestale, comprendente relazione tecnica e planimetrie (elaborazione a cura di Dott. Agronomo incaricato all'uopo dall'Amministrazione comunale);

Ai sensi dell'art.2 della Legge regionale 27/12/1978 n.71 e sue successive modifiche ed integrazioni fanno inoltre parte integrante del PRG gli elaborati:

- Zona A – residenze: area del Centro Storico a sud del Castello;
- Zona D2 - P.I.P. piano degli insediamenti produttivi;
- Zona F – servizi: verde attrezzato in zona Belvedere;

che costituiscono Prescrizioni Esecutive per il primo decennio di attuazione del PRG.

Art. 2 - Finalità delle norme e degli elaborati grafici

Ai sensi della Legge nazionale (L.N.) 17/8/1942 n.1150, della L.N. 28/1/1977 n.10 e successive modifiche ed integrazioni nonché della Legge regionale (L.R.) 27/12/1978 n.71 e sue successive modifiche ed integrazioni, la disciplina del PRG si applica al territorio comunale

secondo le disposizioni delle seguenti norme e le indicazioni dei grafici elencati nell'articolo precedente.

Le norme e gli elaborati grafici disciplinano l'attività edilizia ed urbanistica, le opere di urbanizzazione, l'edificazione dei nuovi fabbricati, il restauro 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 ed impianti e qualunque altra opera o iniziativa che comunque comporti mutamento dello stato fisico dell'ambiente del territorio comunale.

Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

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

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

CAPITOLO II - DEFINIZIONI ED INDICI URBANISTICI

Art. 4 - Indici urbanistici ed edilizi

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

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

Art. 5 - Definizione dei parametri urbanistici, indici e metodi di misurazione

1) - Superficie territoriale (St)

La superficie territoriale è la superficie totale di un'area interessata unitariamente da interventi privati e/o pubblici. La superficie territoriale va misurata al netto delle strade esistenti esternamente all'area di esame e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che sono previste nel progetto internamente alla delimitazione dell'area. Alla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale per determinare il volume, e/o la superficie utile, realizzabili in sede di intervento urbanistico preventivo.

All'interno della superficie territoriale vanno ricavate:

- superficie fondiaria,
- viabilità e superficie per le opere di urbanizzazione primaria,
- superficie per le opere di urbanizzazione secondaria,

secondo le prescrizioni e le N.T.A. del P.R.G.

2) - Superficie fondiaria (Sf)

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

3) - Indice di fabbricabilità territoriale (It)

E' il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

4) - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (Su) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (St) della zona stessa.

5) - Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

È il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

6) - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (Su) e la superficie fondiaria (Sf)

7) - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Su1)

Per «superficie per opere di urbanizzazione primaria» si intendono le aree destinate a:

- strade;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- spazi di verde attrezzati;
- spazi destinati ai servizi tecnologici.

8) - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (Su2)

Tale superficie comprende tutte le aree riservate e/o da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

9) - Volume costruibile (Vc)

Il computo del volume ammesso dallo strumento urbanistico di previsione generale si opera sulla base della superficie del lotto pertinente e delle relative densità edilizie previste dallo strumento urbanistico di previsione generale medesimo.

Il volume del fabbricato va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entro terra, misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, Il volume dei locali interrati va computato nel calcolo della cubatura totale quando i locali sono destinati a uffici e/o attività produttive. Sono esclusi dal calcolo del volume consentito le logge, i porticati o porzioni di essi, se pubblici o di uso pubblico, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni, e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici che, per funzione e per dimensione, si pongono rispetto alla costruzione, come elementi essenziali di essa senza assumere il carattere di vani chiusi utilizzabili come tali, anche prescindendo dalla abitabilità.

10) - Superficie utile lorda (Su)

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

- a) dei porticati, androni e gallerie, di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o per atto pubblico registrato);
- b) dei balconi e terrazze scoperte, dei balconi e terrazze coperte e delle logge purché di profondità non superiore a m. 1,80 misurata dal filo esterno della fronte, delle pensiline con sporgenze non superiore a m. 3,00.

11) - Servizi e accessori

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

a) le cantine con altezza netta inferiore a m 2,40 o che comunque non eccedono la superficie di mq 18;

b) i sottotetti in genere, se raggiungibili da scale, per la parte non abitabile, ossia con altezza media non superiore a m. 2,00 con falde che hanno inclinazione inferiore al 35% e se destinati a deposito, servizi accessori tecnici, magazzini;

c) i locali necessari per gli impianti tecnologici (cabine idriche, cabine elettriche, locali motore ascensore, centrali termiche, locali caldaie, serbatoi, autoclavi e simili);

d) i piani seminterrati o interrati, purché di altezza utile non superiore a m. 2,40, destinati a parcheggi di uso pubblico o a parcheggi privati asserviti alle unità immobiliari o ad autorimesse individuabili. La destinazione dovrà essere definita con atto pubblico registrato, da presentare prima del rilascio della licenza di abitabilità o di agibilità. L'altezza utile può essere superiore a quella indicata solo se lo prescrivono leggi e regolamenti nazionali e regionali;

e) i piani che siano interrati per almeno il 50% della superficie laterale, purché adibiti a parcheggi, autorimesse, cantine, servizi tecnici, depositi e, limitatamente agli edifici pubblici, a biblioteche ed archivi;

f) vani scala ed ascensori se accessibili ai portatori di handicap ai sensi della legge 9/1/1989 n.13 e D.I. 14/6/1989 n.236;

La superficie utile così calcolata, divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dallo strumento urbanistico generale e/o attuativo.

Nell'edilizia produttiva o ad essa assimilabile, cioè negli edifici adibiti ad attività di tipo produttivo, alberghiere, termali, di commercio all'ingrosso, di trasporto, la superficie utile è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani entro e fuori terra, con esclusione, soltanto, della superficie relativa agli impianti igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne. Nella predetta superficie utile vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'impresa.

La superficie utile così calcolata, divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dallo strumento urbanistico generale e/o attuativo. La superficie utile così calcolata serve nell'edilizia produttiva per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia (art.3 della legge 10/1977).

12) - Superficie utile abitabile (Sau)

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

13) - Superficie non residenziale (Snr)

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

14) - Superficie complessiva (Sco)

Ai sensi dell'art. 3 del D.I. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie complessiva è la somma della superficie abitabile e del 60 % di quella non residenziale ($Sco = Sua + 60\% Snr$). La superficie complessiva, così definita, serve per il calcolo del costo di costruzione ai fini della

determinazione del contributo ad esso commisurato, da corrispondersi secondo il disposto dell'art. della legge 10/1977.

15) - Superficie coperta (Sc)

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutti gli edifici principali ed accessori compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande. Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le grondaie, se hanno sporgenze non superiore a m. 1,20; le pensiline d'ingresso se non superano gli 8,00 mq. di superficie; le parti di edificio completamente sotterranee; le piscine e le vasche all'aperto; le serre.

16) - Rapporto massimo di copertura (Rc)

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

17) - Superficie minima di intervento (Sm)

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

18) - Area edificabile (Ae)

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

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

19) - Altezza delle fronti (Hf)

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

Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempre che l'inclinazione delle falde non superi i 30 gradi e/o il colmo non ecceda l'altezza di m. 3,50. Qualora l'inclinazione delle falde superi i 30 gradi e/o il colmo ecceda l'altezza di m. 3,50, l'altezza va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;

- l'eventuale parapetto che, nel caso di coperture piane praticabili, non può superare l'altezza di metri 1,20;
- i muri taglia fuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio;
- i volumi tecnici, limitatamente ai minimi prescritti, purché non superino i m. 3,40 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la struttura dell'edificio.

20) - Altezza del fabbricato (H)

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

21) - Altezza virtuale (K)

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

22) - Numero dei piani (N)

Per numero dei piani si intende il numero dei piani, compresi l'eventuale piano in ritiro e il seminterrato, le mansarde e il sottotetto, se abitabili.

23) - Piani fuori terra

Piani fuori terra rappresentano il numero totale dei piani posti interamente oltre la quota della strada o del piano di campagna. Si contano sul prospetto più alto dell'edificio; se il terreno è in pendio non si computa il piano seminterrato abitabile verso valle, purché sotto di esso non si ricavano altri locali abitabili e la quota del pavimento sia almeno a m.2,20 sotto la quota della strada o del piano di campagna lato monte. Si computano il seminterrato, le mansarde e i locali sottotetto se abitabili. L'altezza minima per l'interpiano degli edifici residenziali è fissata in m.2,95. I piani ammezzati per uffici devono avere una altezza minima utile di m. 2,55.

E' consentita l'attività commerciale nei piani terreni degli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché l'altezza minima interna sia di m.2,50 nelle zone A del centro storico e di m.2,70 nelle altre zone.

24) - Lunghezza massima delle fronti (Lm)

Per lunghezza massima delle fronti si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea, con esclusione di sporgenze che abbiano esclusivamente funzione ornamentale.

25) - Superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali (Sat)

Ai sensi dell'art.9 del D.L. 801/1977, nell'edilizia residenziale nella quale vi siano parti adibite ad attività turistiche, commerciali, direzionali, la superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali è la somma delle superfici di pavimento nette degli ambienti destinati rispettivamente a suddette attività e del 60% delle superfici dei relativi accessori. La superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali così definita, serve a calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinate a tali attività, ai fini della determinazione del contributo commisurato a tale costo, contributo da corrispondersi in sede di rilascio concessionario e ai sensi dell'art. 3 della legge 10/1977. Il suddetto metodo di calcolo della superficie si applica solo se la medesima superficie non supera il 25% della superficie utile abitabile presente nel medesimo edificio; in caso contrario l'intervento viene considerato

commerciale, direzionale o turistico e il costo di costruzione viene considerato in relazione al costo documentato di intervento, come risulta dal progetto.

26) - Area di insediamento (Ai)

Negli interventi relativi ad attività turistiche temporanee, di esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e ad impianti sportivi, l'area di insediamento è la superficie dell'area complessiva di pertinenza dell'insediamento, individuata dalle opere di recinzione, di delimitazione o dal confine di proprietà. L'area di insediamento così determinata serve per il calcolo del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione, contributo da corrispondersi in sede di rilascio della concessione ai sensi dell'art.3 della legge 10/1977.

27) - Indice di visuale libera (VI)

L'indice di visuale libera (VI) rappresenta il rapporto che deve esistere tra l'altezza di ciascuna fronte di un edificio e la relativa zona libera antistante; la profondità della zona libera antistante a ciascun fronte dell'edificio non deve comunque mai risultare inferiore a 5,00 m; solo nel centro storico, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino modifiche al perimetro esterno, è ammesso il mantenimento degli indici di visuale libera propri delle fronti degli edifici preesistenti. Non devono esistere sovrapposizioni tra le zone di visuale libera competenti alle fronti di due diversi edifici e a diversi fronti di uno stesso edificio.

Per le fronti di uno stesso edificio è ammessa la sovrapposizione delle zone di visuale libera:

- nel caso in cui le due fronti formino un angolo ottuso;
- nel caso in cui le due fronti formino un angolo acuto: in questo caso specifico nelle parti di fronti interessate alle sovrapposizioni delle zone di visuale libera possono essere aperte solo luci. Il criterio della visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso edificio sulle quali non ci sono finestre o sulle quali si aprono solo finestre di vani scale. I volumi aggettanti quali bow-window e i balconi chiusi lateralmente sono soggetti al criterio della visuale libera. I balconi aperti non sono soggetti al criterio della visuale libera, ma la loro profondità non deve mai superare 1/5 della profondità della zona di visuale libera competente al fronte dal quale sporgono. Il criterio di visuale libera non si applica per le pertinenze e le sporgenze di un corpo di fabbrica inferiori a 50 cm di profondità ed estese a meno del 5% della lunghezza del fronte del medesimo corpo di fabbrica.

28) - Volumi tecnici

Per volumi tecnici, esclusi dal calcolo volumetrico, devono intendersi quelli che per funzione e dimensioni si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali per l'utilizzo della stessa, senza assumere carattere di vani chiusi utilizzabili come tali, o perfino abitabili. Nel caso di volumi ricavati nel sottotetto, questi costituiscono volume tecnico nell'ipotesi in cui siano realizzabili esclusivamente in funzione di una migliore protezione e coibentazione dei locali sottostanti; mentre sono computabili nella volumetria complessiva dell'edificio quando siano resi utilizzabili ad altri fini. Sono da computarsi nel volume dell'edificio, ancorché definiti nel progetto volumi tecnici, i locali destinati ad accogliere servizi non essenziali quali box, stenditoi, depositi di materiali. Nel computo dei volumi tecnici vanno inclusi i locali per servizi e accessori così come definiti dalle presenti norme.

29) - Spazi interni agli edifici

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

In particolare:

- a) patio: si intende lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio pluripiano, con superfici verticali minime non inferiori a m 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00;
- b) chiostrina: si intende uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 14,00 e con una normale minima davanti a ogni finestra non inferiore a m 3,00;

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

d) cortile: si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00.

30) - Indice di piantumazione

Per indice di piantumazione si deve intendere il numero di piante ad alto fusto prescritto dallo strumento urbanistico ogni 100 mq. nelle singole zone, con eventuale specificazione del tipo di essenze da utilizzare (indice di piantumazione = numero di piante su 100 mq).

31) - Mansarde

Le mansarde e i sottotetti quando sono di altezza e volume tali da potere essere utilizzate come locali abitabili anche se nel progetto vengono designati come "volumi tecnici" debbono essere computate ad ogni effetto sia ai fini della cubatura autorizzabile, sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza, sia infine come vero e proprio piano in più. Le mansarde e i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili non sono inclusi nel volume del fabbricato quando l'altezza media non supera m.2,00 con falde con inclinazione inferiore al 35% e destinati a depositi e servizi accessori (lavanderie, depositi, stenditoi, ecc.).

32) - Seminterrati

Nel calcolo dello sviluppo volumetrico di un edificio vanno computati anche i piani sottostanti al piano di campagna.

Le destinazioni d'uso sono quelle previste nell'art. 59 del Regolamento Edilizio.

Per destinazioni d'uso di tipo commerciale l'altezza minima interna deve essere di m.2,50 nelle zone A del centro storico e di m.2,70 nelle altre zone.

Nei piani seminterrati esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammesse tutte le destinazioni d'uso preesistenti, sempre ch  non siano in contrasto con le norme e le leggi nazionali e regionali vigenti.

33) - Piani cantinati

I piani cantinati anche se completamente interrati, sono ammessi a condizione che rispettino le norme del Regolamento. Edilizio (igienico-sanitarie, per gli impianti, ecc...).

I piani cantinati non possono essere destinati a residenza; possono essere utilizzati per attivit  commerciali, qualora abbiano le caratteristiche prescritte dalla normativa vigente. I piani cantinati si computano nel calcolo del volume del fabbricato se la loro altezza utile supera m.2,40.

34) - Posizione degli edifici

Le indicazioni sulla disposizione degli edifici in ciascun isolato, se indicata dal P.R.G., assume carattere prescrittivo. Nei piani attuativi la posizione degli edifici   prescrittiva; pu  essere variata, senza che ci  costituisca variante al piano, la sagoma o la forma, fermi restando gli allineamenti principali gi  approvati.

35) - Ambito di intervento

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

36) - Isolato

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

37) - Unità edilizia

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

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

- a) unità di prospetto (caratteri stilistici omogenei, allineamento delle bucatore, delle modanature marcapiano, dei cornicioni di coronamento, dell'altezza comprensiva dei tetti a meno di eventuali superfetazioni);
- b) unità di volume (allineamento dei tetti, omogeneità complessiva dell'altezza e della profondità del corpo di fabbrica);
- c) unità di servizio (almeno una rampa che serva uno o più alloggi dell'unità edilizia quando essa contiene più unità immobiliari o si sviluppa su più livelli).

38) - Abitazione, vano, stanza

a) per abitazione si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente su strada o su pianerottolo, cortile, terrazza;

b) per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;

c) per stanza (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc..) nonché la cucina e i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;

d) per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinate ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

39) - Sistema architettonico

S'intende per "sistema architettonico" un organismo architettonico complesso che risulta avere caratteri stilistici, morfologici e tipologici omogenei, e che può essere suddiviso in parti ed elementi.

Sono individuabili quattro generi di sistemi architettonici:

- a) l'edificio a carattere monumentale;
- b) l'edilizia residenziale e/o di servizi complementari all'abitazione, aggregata in modo omogeneo e con caratteri ripetitivi ed elencali;
- c) l'edificio singolo residenziale;
- d) l'edificio singolo destinato a servizi a carattere territoriale e/o urbano.

40) - Parte di un edificio

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

41) - Elemento di un edificio

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

42) - Criteri di misura delle distanze tra edifici, distanza tra le fronti (DF)

Le distanze si misurano in orizzontale e ortogonalmente alle fronti degli edifici ed ai confini dei terreni e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio, locali accessori e volumi tecnici. La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza.

Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro oggetto non ecceda m.1,20. Fra le pareti cieche di costruzioni distinte il distacco non può essere inferiore a m. 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici di altezza non superiore a un piano, che siano realizzati a completamento di allineamenti stradali preesistenti, comunque nel rispetto delle norme sismiche vigenti. Salve tutte le altre prescrizioni di zona, l'amministrazione comunale può sempre prescrivere la costruzione continua anche su richiesta di uno dei proprietari.

43) - Distacco dai confini e dal ciglio stradale

Per distacco dai confini e dal ciglio della strada si intende la distanza misurata in orizzontale e ortogonalmente agli edifici. La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza. Nella misura delle distanze non si tiene conto di sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro oggetto non ecceda m. 1,20. La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà non può essere inferiore a m. 5,00; sono ammesse distanze inferiori nei casi esplicitamente previsti dalle presenti norme o nelle prescrizioni esecutive del P.R.G.

Per le distanze dal ciglio delle strade, esistenti e previste, fuori del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.G., valgono le disposizioni relative alle distanze minime degli edifici dal ciglio stradale previste nel D.I. 1/4/1968 n.1404 e sue successive modifiche (D.L. 30/4/92 n.285 e D.L. 10/9/93 n.360); per strade non incluse nel D.I. valgono le disposizioni relative alle distanze dai confini di proprietà.

44) - Costruzione

Ai fini del presente regolamento per "costruzione" si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

45) - Soprelevazione

Per "soprelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente, o di parte di essa.

46) - Ampliamento

Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

47) - Ricostruzione

Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, precedentemente demolita.

Art. 6 - Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulla zona interessata, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

L'area d'intervento minimo definita dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà confinanti. In questo caso la concessione sarà subordinata alla stipulazione tra i proprietari interessati di una specifica convenzione da trascrivere nei registri immobiliari.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di ricavare nuovi lotti edificabili, il rapporto fra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita deve rispettare gli indici della zona.

CAPITOLO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA ED EDILE

Art. 7 - Categorie di intervento

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

- nuove costruzioni: interventi edilizi diretti;
- nuove costruzioni : interventi edilizi con piano di lottizzazione;
- manutenzione ordinaria;
- opere minori su suoli agricoli;
- opere interne;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- interventi relativi a pertinenze;
- interventi diversi o per opere minori;
- interventi per manufatti provvisori;
- demolizioni;
- costruzioni precarie;
- nuova edificazione;
- lavori eseguibili d'urgenza;
- variazione della destinazione d'uso;
- attrezzatura ed uso del territorio.

Art. 8 - Nuove costruzioni: interventi edilizi diretti

In tutto il territorio comunale, quando non sono prescritti Piani attuativi, Piani di settore, e nei casi in cui è espressamente fatto divieto, l'intervento diretto si attua attraverso il rilascio della concessione edilizia salvo i casi previsti dalla L.R. 10 agosto 1985 n. 37 per gli interventi in cui è sufficiente l'autorizzazione e la comunicazione rilasciata dal Sindaco.

Per le opere in cui è sufficiente l'autorizzazione, devono essere specificate le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso.

Art. 9 - Nuove costruzioni: interventi edilizi con piano di lottizzazione

Deve considerarsi lottizzazione di terreno a scopo edilizio, qualsiasi iniziativa edilizia che ponga in essere la costruzione di edifici e la predisposizione di opere di urbanizzazione ed attrezzature e servizi, in una zona che ne sia priva, al fine di creare un nuovo aggregato funzionalmente autonomo, almeno per le esigenze primarie, ma integrato morfologicamente, socialmente e funzionalmente ai tessuti urbani limitrofi (se esistenti), e al paesaggio naturale circostante.

La lottizzazione di un area non è da intendersi come mero frazionamento, bensì come intervento edilizio-urbanistico sui terreni interessati, per i quali dovrà risolversi sia il problema degli insediamenti che quello delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Il piano di lottizzazione ha natura di strumento urbanistico di attuazione del P.R.G.

Sono pertanto da evitare gli interventi lottizzatori che interessino superfici di limitata estensione.

La caratteristica delle lottizzazioni a scopo edilizio non discende dall'esecuzione contemporanea di tutti i manufatti che dovranno sorgere sul suolo in questione ma, principalmente dal disegno complessivo dell'insediamento, del quale dovranno costituire parte integrante sia gli edifici residenziali che gli impianti e le attrezzature di interesse collettivo e pubblico, al fine di creare un insieme armonico al suo interno e nel rapporto con il tessuto urbano circostante.

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.1089/39, dalla L.1497/39, e le disposizioni e le competenze per le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono ma sono state incluse dal P.R.G. tra le aree sottoposte a tutela, o sono sottoposte a vincoli di altra

natura, l'esecuzione delle lottizzazioni, laddove consentita e/o prescritta dal P.R.G., è soggetta alla presentazione del progetto al Sindaco ed è approvata con delibera del Consiglio Comunale previo parere dell'Ufficio Tecnico nonché della Soprintendenza BB.CC.AA. e del Genio Civile se dovuti.

Art.10 - Manutenzione ordinaria

Sono gli interventi che "riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti." (lett. a dell'art. 20 L.R. 27/12/78 N.71).

Quindi quelli che non apportano modifiche a quei caratteri degli edifici, per cui era già stata rilasciata concessione. Tutte le opere di manutenzione ordinaria devono, dunque, essere volte a mantenere o a riportare gli edifici allo stato di decoro estetico e all'efficienza funzionale.

Per quanto riguarda gli impianti "integrare o mantenere in efficienza" significa chiaramente il potenziamento degli stessi e la manutenzione, al fine di mantenerne la funzionalità ed eventualmente adeguarli alle norme CEI ed UNI.

In particolare sono opere di manutenzione ordinaria :

a) opere edilizie esterne

1 - ricorso del manto di copertura e della piccola orditura per i tetti a falde, riparazione di pluviali e grondaie, nonché la sostituzione di parte degli stessi, purché siano utilizzati materiali con caratteristiche formali e colori uguali a quelli preesistenti;

2 - riparazione di balconi e terrazzi (rappezzi);

3 - riparazione e rifacimento, con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti, dei manti di copertura dei terrazzi e della pavimentazione dei cortili, cavedi, ecc.;

4 - riparazione degli infissi e dei serramenti esterni, delle vetrine dei negozi e delle porte di accesso, purché non siano mutate le caratteristiche esteriori degli elementi preesistenti (materiali, sagoma, orditura, colori, dimensioni delle porzioni apribili, ecc. e si collochino elementi in tutto uguali a quelli preesistenti prima del degrado);

5 - riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti.

b) opere edilizie interne

1 - riparazione o sostituzione delle pavimentazioni;

2 - rinnovo delle tinteggiature e degli infissi interni;

3 - sostituzione dei rivestimenti murari.

c) impiantistica

1 - riparazione, sostituzione e posa di apparecchi sanitari all'interno dei servizi esistenti;

2 - riparazione e sostituzione parziale di impianti idraulici igienico-sanitari e relative tubazioni, di impianti elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, di fornitura del gas;

3 - installazione di citofoni;

4 - opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per adeguarli alle normali esigenze di servizio e alle norme di sicurezza.

In base all'art. 5 della L. 29/5/82 n.308 l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera, quindi può essere assimilato alle opere di manutenzione ordinaria in quanto "integrazione degli impianti tecnologici esistenti".

d) manutenzione del verde privato esistente, con esclusione dell'abbattimento di alberi ad alto fusto o di essenze pregiate.

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili indicati nella tavola di progetto come «edifici e/o complessi di carattere storico artistico e monumentale con pertinenze giardini storici e aree di contesto», sono soggetti a preventiva autorizzazione rilasciata dal Sindaco sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario, fatti salvo eventuali altri pareri o nullaosta richiesti dalle norme vigenti.

Art.11 - Opere minori su suoli agricoli

Visto quanto disposto dall'art. 6 della L.R. 10/8/85 n.37, per quanto concerne gli atti autorizzativi, alcune opere da eseguirsi su terreni agricoli, sono assimilabili alle opere di manutenzione ordinaria. In particolare esse sono:

- recinzione di fondi rustici;
- strade poderali;
- opere di giardinaggio;
- risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- costruzione di serre;
- cisterne ed opere connesse interrate;
- opere di smaltimento delle acque piovane;
- opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili indicati nella tavole di progetto come «edifici e/o complessi di carattere storico artistico e monumentale con pertinenze, giardini storici e aree di contesto», l'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria non è soggetta ad atti autorizzativi.

Art.12 - Opere interne

Alcune opere interne costituiscono, ai fini degli atti autorizzativi richiesti per la loro esecuzione, una categoria a parte. In generale, secondo quanto disposto dall'art. 9 della LR.10/8/85 n.37, non sono soggette a concessione né ad autorizzazione“ le opere interne alle costruzioni che non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero di unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a), dell'art. 2 del decreto ministeriale 2/4/68 n.1444 (“parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi”) rispettano le originarie caratteristiche costruttive”.

Le opere da realizzarsi su edifici vincolati ai sensi delle leggi n.1089 e n.1497 del 1939 o secondo le prescrizioni del P.R.G., non possono rientrare nella categoria in oggetto.

“Non sono soggette ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti” (art.26 della L. 28 /2/85 n.47).

E' necessario che mediante dette opere non si modifichino i rapporti ottimali di aerazione e illuminazione preesistenti nonché le caratteristiche prescritte dalle norme degli strumenti urbanistico-edilizi adottati (es: dimensione minima dei vani, altezze minime, caratteristiche igieniche, ecc...).

Ciò premesso, sono opere interne:

- 1 - rifacimento con nuovi materiali delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette di calpestio anche con putrelle e reti elettrosaldate a condizione che gli interventi non pregiudichino la sicurezza delle strutture.
- 2 - rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne, riparazione e/o sostituzione dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni;
- 3 - apertura e chiusura dei vani porta, sui tramezzi, per mettere in comunicazione ambienti della stessa unità immobiliare;
- 4 - costruzione di arredi fissi, piccole opere murarie, apertura e chiusura di vani porta in pareti divisorie della stessa unità immobiliare;
- 5 - spostamento (demolizione e ricostruzione) di tramezzi interni al fine di ottenere una nuova distribuzione degli ambienti a condizione che non sia mutato il numero di unità immobiliari;
- 6 - posa in opera di doppi serramenti nonché di cancelli di sicurezza sempre ché essi siano aggiunti all'interno;

7 - chiusura di verande: "non è considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie". (art. 9 della L.R. 10/8/85 n.37).

La chiusura di verande, pur non essendo un'opera interna, è considerata ai fini degli atti amministrativi richiesti, alla stessa maniera delle opere interne a condizione che:

- il balcone o la terrazza su cui realizzare la veranda non sia prospiciente a spazi pubblici;
- il balcone da chiudere a veranda abbia una superiore soletta preesistente (balcone superiore o pensilina) in modo che la veranda risulti costituita solamente da strutture prefabbricate verticali che devono essere amovibili;
- non venga demolita la parete di tompagnamento per la parte prospiciente il balcone da chiudere a veranda.

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.1089/39, dalla L.1497/39, e le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili indicati nella tavola di progetto come «edifici e/o complessi di carattere storico artistico e monumentale con pertinenze giardini storici e aree di contesto», le opere interne possono essere eseguite trasmettendo contestualmente all'inizio dei lavori, una comunicazione a firma del proprietario accompagnata da una relazione tecnica firmata da un professionista abilitato.

Art.13 - Manutenzione straordinaria

Sono "interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (art. 20-b della L.R. 27/12/78 n.71).

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio rinnovato sostanzialmente o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme. Inoltre gli interventi di cui all'oggetto non devono comportare modifiche della pendenza dei tetti, e dei caratteri dei materiali delle coperture nonché della posizione delle aperture verso l'esterno.

Sono interventi di manutenzione straordinaria:

- 1) il consolidamento delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse, quali muri di sostegno, architravi e solette e in generale strutture verticali, nonché la sostituzione di parti limitate delle strutture stesse;
- 2) le opere di modificazione parziale dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari;
- 3) l'installazione di nuovi impianti tecnologici;
- 4) le opere necessarie ad allestire nuovi servizi igienico-sanitari ed a integrare gli impianti tecnologici esistenti, anche aggiungendo nuove reti ed elementi agli impianti, ferme restando le norme di sicurezza;
- 5) il ripristino delle facciate esterne, intonaco e tinteggiature, con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti con l'esclusione degli stabili soggetti a vincolo monumentale (L. 1/6/1939 n°.1089) per i quali è sempre necessario il preventivo nullaosta da parte della Soprintendenza ai Monumenti (in merito vedi quanto previsto dall'articolo 5 del presente Regolamento riguardante la Commissione Edilizia Speciale);
- 6) la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché vengano rispettate le caratteristiche di forma, dimensione, colore, e più in generale, la tipologia esistente;
- 7) la realizzazione di intercapedini, di bocche di lupo, di drenaggi esterni e di canalizzazioni, per il deflusso di acque bianche e nere, purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
- 8) la sostituzione delle recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale, di pertinenza degli edifici;
- 9) la realizzazione dell'isolamento termico, esterno, ai sensi delle vigenti leggi.

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

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

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.1089/39, dalla L.1497/39, e le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili indicati nella tavole di progetto come «edifici e/o complessi di carattere storico artistico e monumentale con pertinenze giardini storici e aree di contesto», l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria è soggetta ad autorizzazione del Sindaco ai sensi dell'art. 5 della L.R.10/8/1985 n.37.

Art.14 - Restauro e risanamento conservativo

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo "quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali 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" (art. 20 - punto c) della L.R. 27/12/'78 n. 71).

Rientrano nella categoria di cui all'oggetto:

- a) il restauro e il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:
 1. interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, porticati, logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;
 2. interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;
 3. interventi di restauro e ripristino delle fronti interne ed esterne;
- b) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;
- c) il consolidamento, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale e del tetto;
- d) la demolizione delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;
- e) l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature;
- f) l'inserimento di elementi accessori, per adattarla alle nuove esigenze d'uso, quali ascensori, piccoli montacarichi, ecc...;
- g) la realizzazione di nuovi impianti quali ad esempio: riscaldamento e condizionamento, impianto elettrico, idraulico, ecc... (la realizzazione di detti impianti non deve pregiudicare la stabilità delle strutture).

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.1089/39, dalla L.1497/39, e le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili indicati nella tavole di progetto come «edifici e/o complessi di carattere storico artistico e monumentale con pertinenze giardini

storici e aree di contesto», l'esecuzione dello intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto all'autorizzazione del Sindaco, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10/8/1985 n.37.

Art.15 - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono "quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (art. 20 - d) della L.R. n. 71/78). Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, anche con la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona."

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:

- la modifica dell'impianto strutturale esistente;
- la modifica della tipologia della copertura;
- la modifica della posizione dei livelli dei solai;
- l'aggiunta, la modifica o l'eliminazione delle forature esterne;
- i lavori di demolizione con ricostruzione di parti di modesta entità in relazione alla consistenza dell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla concessione edilizia ai sensi dell'articolo 36 della L.R. 71/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art.16 - Ristrutturazione urbanistica

Sono "interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.I. n.1444 del 2/4/68, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi" (art. 20-e della L.R. 71/78.).

Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base dei parametri planovolumetrici specificati dai Piani urbanistici esecutivi (Pue).

Art.17 - Interventi relativi a pertinenze

"Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa" (art. 817 del Codice Civile). Pertanto sono da considerarsi pertinenze le cose poste in rapporto di subordinazione con altre preesistenti che pur conservando la propria autonomia, ne migliorano l'utilizzazione o ne aumentano la funzionalità e il decoro. Possono quindi ragionevolmente considerarsi pertinenze: le autorimesse, le verande, le recinzioni aventi un'altezza non superiore a m.3,00, i cortili, i giardini, gli impianti sportivi e inoltre le insegne commerciali, le targhe professionali e simili.

Ai sensi dell'art. 31 della L.R. n.21 del 1973 "l'obbligo di dotare gli edifici accessibili dalle vie carrabili di parcheggi è stabilito all'atto del rilascio della licenza di costruzione con una dichiarazione di vincolo permanente delle aree o locali destinati allo scopo" (art.18 della L.6/8/67 n.765).

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.1089/39, dalla L.1497/39, e le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili indicati nella tavole di progetto come «edifici e/o complessi di carattere storico artistico e monumentale con pertinenze giardini storici e aree di contesto», gli interventi relativi a pertinenze sono soggetti a preventiva autorizzazione rilasciata dal Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario, fatti salvo eventuali altri pareri o nullaosta richiesti dalle norme vigenti.

Art.18 - Interventi diversi o per opere minori

Sono definiti «diversi» o per «opere minori» gli interventi volti alla produzione di:

- a) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;

c) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;

d) monumenti ed edicole funerarie.

Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino, ne costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.1089/39, dalla L.1497/39, e le disposizioni e le competenze per le aree e gli immobili indicati nella tavole di progetto come «edifici e/o complessi di carattere storico artistico e monumentale con pertinenze giardini storici e aree di contesto», gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a preventiva autorizzazione rilasciata dal Sindaco sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario, fermi restando eventuali altri pareri o nullaosta richiesti dalle norme vigenti

Art.19 - Interventi per manufatti provvisori

Sono gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, devono essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Gli interventi per manufatti provvisori sono soggetti a preventiva autorizzazione rilasciata dal Sindaco sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario, fermi restando eventuali altri pareri o nullaosta richiesti dalle norme vigenti.

Art.20 - Demolizioni

Sono classificati di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.

L'intervento di demolizione è soggetto ad autorizzazione, secondo quanto prescritto dalle presenti norme, tranne i casi esplicitamente previsti, che sono soggetti a concessione edilizia. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto della autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte.

Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette a concessione.

Art.21 - Costruzioni precarie

Sono da considerare costruzioni precarie i manufatti necessari per i cantieri, finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite.

Art.22 - Lavori eseguibili d'urgenza

Sono le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone o cose.

Le opere di cui al presente articolo possono essere eseguite senza domanda preventiva, fermo restando l'obbligo per il proprietario di dare comunicazione al Sindaco e di presentare la domanda di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti articoli entro 20 giorni dalla data di inizio dei lavori.

Art.23 - Cambio di destinazione d'uso

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso originaria, definita al momento del rilascio della concessione e riportata sul certificato di abitabilità e/o agibilità, di una o più unità edilizie o delle singole unità immobiliari.

Ai sensi dell'art 10 L.R. 37/85 "la variazione di destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile

medesimo”, e inoltre “la variazione di destinazione d’uso, ove consentita, è autorizzata dal Sindaco previo parere dell’Ufficio Tecnico Comunale e dell’Ufficiale Sanitario e previo congruaggio del contributo di concessione se dovuto”.

Nel caso in cui al cambio di destinazione d’uso siano associate opere edilizie soggette a concessione anche l’intervento di variazione della destinazione d’uso è soggetto a concessione.

Art.24 - Attrezzature ed uso del territorio

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

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

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

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

Art.25 - Opere non soggette a concessione ad autorizzazione o comunicazione

Le categorie di intervento non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione sono quelle definite dall’art.6 della L.R. 37/85:

- le opere di manutenzione ordinaria cioè le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (vedi anche art.10 delle presenti norme);
- la recinzione dei fondi rustici;
- le strade poderali;
- le opere di giardinaggio;
- il risanamento dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- la costruzione di serre;
- le cisterne ed opere ad esse connesse;
- le opere di smaltimento delle acque piovane;
- le opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Art.26 - Interventi per cui è richiesta la comunicazione

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione, bensì ad una semplice comunicazione a cui deve essere allegata una relazione tecnica le seguenti opere:

1) opere interne alle costruzioni a condizione che, l’esecuzione di tali opere sia conforme a quanto previsto dall’art.9 della L.R. 10/8/85 n.37 e cioè non comporti:

- a) modifiche della sagoma della costruzione;
- b) modifiche dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze;
- c) aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- d) modifiche delle destinazioni d’uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- e) pregiudizio alla statica dell’immobile.

Per opere interne sugli immobili di cui alla lettera a) dell’articolo 2 del D.I. 2/4/68 n.1444, oltre alle condizioni suddette, l’intervento deve rispettare le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell’applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l’eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse. Non è altresì considerato aumento di superfici utili o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

2) la chiusura di verande e balconi è soggetta a semplice comunicazione solamente nel caso in cui:

- non prospettino su pubbliche strade o piazze;

- siano realizzate con strutture prefabbricate amovibili, cioè non comportino la realizzazione di opere murarie;
- non siano demoliti i muri di tompagnamento;
- siano collocate esclusivamente strutture precarie verticali, quindi il balcone da chiudere a veranda dovrà avere una superiore soletta preesistente (balcone del piano sovrastante o pensilina) in quanto la realizzazione di coperture anche con strutture precarie comporta il rilascio della concessione.

Le disposizioni di cui sopra non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1089 e n.1497 del 1939 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché per gli immobili vincolati dal P.R.G.

Per la realizzazione di tutte le opere di cui al presente articolo la comunicazione da presentare al Sindaco contestualmente all'inizio dei lavori, deve essere accompagnata da una relazione tecnica, firmata da un professionista regolarmente abilitato che asseveri il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti nonché la rispondenza delle opere alla casistica di cui all'art. 9 della L.R. 10/8/85 n.37.

Art.27 - Interventi soggetti ad autorizzazione

L'autorizzazione del Sindaco sostituisce la concessione per gli interventi di:

- 1) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (come definito dalla L.R.27/12/78 n.71) e secondo quanto previsto dalle presenti norme, purché non contrastanti con le vigenti leggi;
- 2) realizzazione delle opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- 3) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali, nell'ambito della pertinenza dei lotti degli impianti produttivi;
- 4) demolizioni;
- 5) escavazione di pozzi e per le strutture ad essi connesse, con esclusione dei casi in cui sono soggetti a concessione edilizia;
- 6) realizzazione, modifica, demolizione e ricostruzione di cancelli e recinzioni, se di altezza non superiore a m. 3,00, con esclusione di quelli dei fondi rustici (vedi art. 6 L.R. 10/8/85 n.37);
- 7) realizzazione, modifica, demolizione e ricostruzione di muri di cinta e/o sostegno purché non superino l'altezza di m. 2,00, con esclusione di quelli dei fondi rustici (vedi art. 6 L.R. 10/8/85 n.37);
- 8) costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- 9) rintocchi e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- 10) impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;
- 11) posa in opera di tende parasole qualora aggettino su spazi pubblici o aperte al pubblico transito;
- 12) realizzazione delle tettoie aggettanti sugli spazi pubblici o privati;
- 13) nuova coloritura e decorazione di edifici e manufatti esistenti;
- 14) realizzazione delle opere necessarie per adeguare gli esercizi pubblici esistenti alle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- 15) installazione e spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi, prefabbricati per la vendita di giornali, tabacchi, bibite, gelati, carburanti, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc...) nonché quelle destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.) tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.;
- 16) apposizione, rimozione, modifica, di corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, vetrine, insegne, iscrizioni, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici recanti indicazioni a carattere privato, ai sensi del regolamento edilizio vigente;
- 17) occupazione del suolo pubblico;
- 18) formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi.

19) apertura e modifica dei passi carrabili e di accessi privati su strada, ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato.

E' in oltre soggetto ad atto autorizzativo da parte dei competenti organi Regionali, il taglio dei boschi.

Le autorizzazioni edilizie, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle L. n. 1089/39 e n. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, o da eseguire su aree e/o edifici inclusi dal P.R.G. tra le aree sottoposte a tutela, o sottoposti a vincoli di altra natura per le quali si rimanda alle disposizioni e le competenze di legge, sono rilasciate dal Sindaco sentiti i pareri dell'U.T.C., secondo le norme e le procedure delle presenti norme e del regolamento edilizio, fermi restando gli eventuali pareri o nullaosta richiesti dalle norme vigenti.

Art.28 - Interventi soggetti a concessione edilizia

Sono subordinate al rilascio di concessione edilizia le opere ed i lavori nel seguito elencati:

- 1) nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale con esclusione di quelle previste dall'art. 5 della L.R. 37/85;
- 2) demolizione totale con o senza contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
- 3) ampliamenti o sopraelevazioni di manufatti esistenti;
- 4) opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- 5) interventi di restauro e risanamento conservativo, se non tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti;
- 6) installazione di attrezzature e impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
- 7) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- 8) realizzazione, da parte di enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e opere pubbliche o di interesse generale;
- 9) esecuzione anche da parte di privati, di opere di urbanizzazione in attuazione di strumenti esecutivi, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
- 10) realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- 11) realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico;
- 12) installazione di capannoni, ponti e impianti tubolari e sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- 13) interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso in singole unità immobiliari e in unità immobiliari residenziali;
- 14) manufatti sul suolo privato costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;
- 15) opere e costruzioni relative all'installazione di complessi turistici complementari, quali complessi ricettivi all'aria aperta, campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei;
- 16) opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazione delle cave e torbiere, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- 17) trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio;
- 18) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089/1939 e 1497/1939;
- 19) opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.1089 e 1497 del 1939;
- 20) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici a servizio di edifici già esistenti qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.1089 e. 1497 del 1939.

Le concessioni edilizie, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle L. n.1089/39 e n.1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, o da eseguire su aree e/o edifici inclusi dal P.R.G., tra le aree sottoposte a tutela, o sottoposti a vincoli di altra natura per le quali si rimanda alle disposizioni e le competenze di legge, sono rilasciate dal Sindaco,

sentiti i pareri della Commissione Edilizia, secondo le norme e le procedure delle presenti norme, fermi restando gli eventuali pareri o nullaosta richiesti dalle norme vigenti.

Art.29 - Interventi per cui è richiesta la dichiarazione di agibilità e abitabilità

Per le nuove costruzioni e gli edifici trasformati, destinati a:

- abitazione;
- studi professionali e uffici;
- esercizi commerciali o artigianali;
- industriali;
- spettacoli;

e comunque destinati alla permanenza delle persone, o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali ecc. è necessaria, l'autorizzazione di agibilità e abitabilità, prima che ne sia in qualunque modo iniziato l'uso.

Le autorizzazioni di agibilità e abitabilità vengono rilasciate dal Sindaco entro novanta giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti ed il titolare abbia assolto agli obblighi fiscali di legge.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPITOLO IV - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 30 - Modalità di attuazione del PRG

Il PRG si attua attraverso strumenti di intervento preventivo ovvero i Piani urbanistici esecutivi (Pue) previsti nelle vigenti leggi urbanistiche nazionali e regionali, ed attraverso interventi edilizi diretti.

Art. 31 - Piani urbanistici esecutivi (Pue)

Gli strumenti di intervento preventivo, ovvero i Pue sono i seguenti:

- a) Piani di zona, ai sensi della legge n.167/62, PEEP, di iniziativa pubblica;
- b) Piani particolareggiati esecutivi, di iniziativa pubblica;
- c) Piani di lottizzazione di iniziativa privata;
- d) Piani di insediamenti produttivi (PIP) di iniziativa pubblica;
- e) Piani di recupero, ai sensi della Legge n. 457/78, titolo IV, di iniziativa pubblica e privata.

Art. 32 - Contenuti dei Piani urbanistici esecutivi

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

Art. 33 - Piani-quadro e progetti di ambito

Nelle zone nelle quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'obbligo della preventiva approvazione dei Pue estesi a tutta la zona, il Consiglio Comunale può predisporre appositi Piani-quadro.

Il Piano-quadro, che non ha valore di Pue, contiene per le zone di nuova edificazione:

- la suddivisione della zona omogenea in ambiti di intervento nei quali è possibile intervenire con singoli Piani urbanistici esecutivi;
- l'individuazione delle aree da destinare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- una relazione con relative indicazioni di guida all'intervento dove sono indicate le tipologie edilizie e i riferimenti relativi alle volumetrie realizzabili e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il Piano-quadro, pure non avendo valore di Pue, se riferito alle aree di centro storico e della città consolidata, contiene:

- l'indicazione degli interventi compatibili riferiti alle unità edilizie;
- una relazione con relative indicazioni di guida all'intervento riferita agli elementi ed alle parti degli edifici.

E' altresì possibile operare, in aree di particolare attenzione progettuale, con specifici «Progetti d'ambito» allo scopo di armonizzare i contenuti delle scelte e le soluzioni di dettaglio di particolari temi di progettazione urbana. I progetti d'ambito hanno valore di Pue e/o di progetto unitario e possono essere definiti anche attraverso il bando di concorsi nazionali e/o internazionali di progettazione, e, comunque, l'Amministrazione Comunale può individuare aree da sottoporre a progetti d'ambito, in relazione anche al compimento di specifici patti territoriali e/o a programmi di azione comunitaria.

Art. 34 - Convenzione di lottizzazione

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

- le caratteristiche del piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive delle superfici ad uso privato e ad uso pubblico);
- le opere di urbanizzazione primaria, con la descrizione di massima delle opere da eseguirsi e dei tempi di realizzazione;
- l'assunzione a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria, in relazione all'entità degli insediamenti, secondo quanto stabilito dalle tabelle provinciali;
- il periodo di validità del piano, non superiore a dieci anni e i tempi di attuazione;

- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici.

La convenzione di lottizzazione è approvata dal Consiglio comunale con la deliberazione di autorizzazione alla lottizzazione.

Art. 35 - Opere di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione primaria:

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

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

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

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

Art. 36 - Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stabiliti con apposito regolamento sulla base delle vigenti disposizioni di legge e vanno versati al momento del rilascio della concessione.

Art. 37 - Dotazione di parcheggi privati

Le nuove costruzioni devono essere dotate di spazi per la sosta privata, in aggiunta di quelli di dotazione pubblica già previsti al punto 2 dell'art.5 del D.I. 2/4/1968 n.1444, commisurati ai seguenti standards:

- a) nelle nuove zone residenziali: mq. 10 per ogni 100 mc. di volume del fabbricato;
- b) nelle zone produttive del settore secondario: mq. 20 per ogni 100 mq. di superficie utile;
- c) nelle zone commerciali e direzionali: mq. 20 per ogni 50 mq. di superficie utile;
- d) nelle zone alberghiere: n. 1 posto macchina ogni 4 posti letto convenzionali dichiarati.

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

Le aree destinate ai posti macchina del presente articolo devono essere individuate sullo stesso lotto della costruzione. Eccezionalmente, in considerazione dell'impossibilità di reperire gli spazi necessari a tali fini nell'ambito del lotto oggetto di edificazione, è ammessa la destinazione a parcheggio di aree distinte dal lotto edificando, purché individuate nelle immediate vicinanze. E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati sotterranei, nel rispetto del precedente art.15, purché asserviti alle unità immobiliari.

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

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

Art. 38 - Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il Pue e in quelle regolate da Pue approvati, il PRG si attua per intervento diretto, subordinato al rilascio di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia o dalla comunicazione al sindaco dell'inizio dei lavori.

Art. 39 - Autorizzazione edilizia

L'esecuzione di interventi soggetti ad autorizzazione edilizia deve contenere le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso.

Art. 40 - Concessione edilizia

Salvo quanto previsto al precedente art. 39 e salvi i casi nei quali l'esecuzione delle opere è semplicemente subordinata alla previa comunicazione al Sindaco, ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è soggetta a concessione rilasciata dal Sindaco.

La concessione edilizia deve prevedere:

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

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

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE

CAPITOLO V - ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 41 - Divisione in zone del territorio comunale

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

ZONE A: parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le parti circostanti, che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi e/o complessi che abbiano caratteristiche di particolare interesse storico, artistico, ambientale e architettonico:

- A1 esse comprendono edifici e manufatti storici con le loro pertinenze ed il contesto ambientale che costituisce il nucleo originario del centro abitato;
- A2 esse comprendono edifici e manufatti con le loro pertinenze ed il contesto originario già edificato al 1939.

ZONE B: comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con l'esclusione di quelle rientranti nelle precedenti zone A:

- B1 esse comprendono le aree contigue alla zona A1 e costituiscono l'espansione d'inizio novecento dell'abitato di Caccamo;
- B2 esse comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità di costruzione abbastanza recente.

ZONE C: comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali:

- C1 recepisce i Piani di lottizzazione trasmessi dall'Amministrazione Comunale, approvati e convenzionati;
- C5 edilizia a destinazione ricettiva e residenza stagionale a bassa densità (turistico-ricettiva).

ZONE D: comprendono le parti del territorio destinate agli insediamenti produttivi, industriali, artigianali, alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e alle attività commerciali e turistiche già occupate da impianti e attrezzature e/o destinate a nuovi insediamenti:

- D1 individua le attività produttive industriali;
- D2 individua il P.I.P. (piano degli insediamenti produttivi).

ZONE E: comprendono le parti di territorio destinate all'attività e alla produzione agricola e forestale.

ZONE F1-F2: comprendono gli spazi e le attrezzature pubbliche di interesse generale da realizzarsi da parte dell'Amministrazione e/o da parte di soggetti istituzionalmente competenti e nelle zone di verde attrezzato anche da parte di privati.

Art. 42 - Destinazioni d'uso ammesse nelle zone

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 di nuovo insediamento) e delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione comunale. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali e politiche e simili.

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo, ecc., anche privati, di carattere urbano.

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

CAPITOLO VI - ZONE «A» DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE E ARCHITETTONICO

Art. 43 - Zone «A» : definizione e destinazioni d'uso ammesse

Le Zone A (A1, A2) comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi e/o complessi che abbiano caratteristiche di particolare interesse storico, artistico, ambientale e architettonico.

Il PRG si attua secondo l'articolazione delle specifiche sottozone.

Al fine della rivalutazione delle funzioni di centralità urbana e della loro adeguata diversificazione è possibile l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso anche in mancanza di Pue, fatte salve le limitazioni specifiche relative alle singole sottozone:

- quelle esistenti con le superfici esistenti;
- residenze senza limiti di superficie;
- attività commerciali di vendita al dettaglio;
- uffici pubblici e servizi pubblici (Pronto Soccorso, Stazioni di Polizia, C.C., G.d.F., Forestali, Uffici PP.TT.);
- uffici e servizi privati (banche, società, istituti, agenzie turistiche);
- studi professionali;
- botteghe e/o laboratori artigianali non nocivi e/o molesti;
- servizi privati (scuole, case di cura, palestre, ecc.);
- attività culturali ed associative private (musei, circoli culturali e ricreativi, sedi di partito, biblioteche, sale riunioni);
- pubblici esercizi ovvero bar, pasticcerie, pizzerie, trattorie, ristoranti, ecc.

In ogni caso gli interventi nelle zone «A1» e «A2» devono rispettare i seguenti limiti:

per il risanamento:

If mc./mq. : minore o uguale ai valori preesistenti, escluse le sovrastrutture e le aggiunte recenti senza valore storico-artistico;

H : minore o uguale ai valori preesistenti, escluse le sovrastrutture e le aggiunte recenti senza valore storico-artistico;

D (dist. tra edifici antistanti) : minore o uguale ai valori preesistenti, escluse le sovrastrutture e le aggiunte recenti senza valore storico-artistico;

per le ricostruzioni:

If mc./mq. : minore o uguale al 50 % della densità media della zona e comunque minore o uguale a 5 mc./mq.

H : minore o uguale all'altezza media degli edifici storico-artistici situati in prossimità.

D (distanza tra edifici antistanti) : minore o uguale alle preesistenti, escluse le sovrastrutture e le aggiunte recenti senza valore storico-artistico;

Ai fini della individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L.N. 457/78, la possibilità di formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge è estesa alla intera zona A.

Art. 44 - Zona «A1» : edifici e manufatti storici con le loro pertinenze ed il contesto ambientale che costituisce il nucleo originario del centro abitato

Comprende gli immobili e i complessi edilizi con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e quelli di particolare pregio architettonico e/o ambientale.

Comprende altresì le aree di pertinenza e le aree di contesto che costituiscono imprescindibile unità ambientale e paesaggistica dei complessi edilizi di cui al precedente comma.

Il PRG si attua attraverso Piano particolareggiato esecutivo (Pue) secondo le perimetrazioni delle tavole di PRG e/o con Piani di recupero (P.di r.), ai sensi dell'art. 28 della L 457/78, estesi all'intero isolato.

In particolare i Pue e i P.di r. devono essere finalizzati al recupero e alla riqualificazione del rapporto tra edifici e tessuto, anche attraverso interventi volti alla qualità del decoro urbano.

In assenza di Pue sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di opere interne, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, di ricostruzione, riferiti alle singole unità edilizie, previa concessione edilizia e/o autorizzazione del sindaco.

Sono ammesse solo destinazioni d'uso compatibili con la tipologia edilizia esistente e con l'intervento di restauro e risanamento conservativo.

Ogni intervento è, comunque, subordinato al preventivo nullaosta della competente Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici.

E' fatto divieto assoluto di edificazione nelle aree di pertinenza, nei giardini e nelle aree di contesto degli edifici e per le costruzioni ivi ricadenti, ove regolarmente realizzate, viene fatto divieto assoluto di aumento dell'attuale cubatura ed inoltre sarà permessa la rimozione di quelle parti che, previo sopralluogo della competente Soprintendenza, saranno ritenute incongrue.

Gli interventi che interessano le aree di pertinenza, i giardini e le aree di contesto sono subordinati ad un programma generale ed unitario condotto per iniziativa pubblica e/o privata esteso all'intera area di contesto subordinato al preventivo nullaosta della competente Soprintendenza.

Art. 45 - Zona «A2» : edifici e manufatti con le loro pertinenze ed il contesto originario già edificato al 1939

Comprende il sito del tessuto urbano, di particolare interesse storico ed ambientale, nel quale ricade la quasi totalità degli edifici e manufatti edificati fino al 1939, comprese le loro pertinenze.

La struttura principale dell'impianto viario e dell'edilizia residenziale è definita dalla forma insediativa storica di origine prevalentemente novecentesca; i caratteri diffusi di una edilizia minore definiscono la forma degli edifici residui che ancora non hanno subito forti manomissioni.

Ampie e profonde trasformazioni interessano il tessuto edilizio che ha mutato sullo stesso posto altezze, tipologie e forme.

Il PRG si attua attraverso Piano particolareggiato esecutivo (Pue) secondo le perimetrazioni delle tavole di PRG e/o con Piani di recupero (P.di r.), ai sensi dell'art. 28 della L 457/78, estesi all'intero isolato.

In particolare i Pue e i P.di r. devono essere finalizzati al recupero e alla riqualificazione del rapporto tra edifici e tessuto, anche attraverso interventi volti alla qualità del decoro urbano.

In assenza di Pue sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di opere interne, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, di ricostruzione, riferiti alle singole unità edilizie, previa concessione edilizia e/o autorizzazione del sindaco.

Nelle more della formazione dei piani urbanistici esecutivi, le unità edilizie, individuate e definite quali «Edifici di interesse storico, architettonico, monumentale e ambientale» nelle tavole del PRG, sono soggette ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e consolidamento, previa autorizzazione e/o concessione del Sindaco e parere della competente Soprintendenza BB.CC. AA.

Per le opere di finitura degli edifici valgono le norme definite nel Regolamento edilizio.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso secondo i criteri di cui all'art. 23 delle presenti norme..

Ogni intervento è, comunque, subordinato al preventivo nullaosta della competente Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici.

CAPITOLO VII - ZONE «B» SATURE E DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 46 - Zona «B» : definizione e destinazioni d'uso ammesse

Le zone B sono destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi.

Vengono così definite le zone di completamento e comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, in cui l'indice di densità territoriale di ciascuna sottozona sia superiore a 1,5 mc/mq. e la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie fondiaria della zona.

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

- servizi pubblici e privati, ad integrazione di quelli previsti nelle zone F, locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali, attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali;
- pubblici esercizi, attività ricreative, culturali, politiche e sociali, mostre ed esposizioni, attività ricettive e convivenze, con l'esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena;
- attività e/o laboratori artigianali di servizio, con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose;
- depositi e magazzini, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza.

Non sono consentite le attività incompatibili quali industrie, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso secondo i criteri di cui ai precedenti comma.

Sono ammessi interventi secondo le indicazioni definite nei successivi articoli relativi alle singole zone.

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

Interventi di ristrutturazione urbanistica sono vincolati, se ritenuti opportuni, alla redazione di Pue estesi all'intera sottozona.

E' permesso l'intervento diretto attraverso singole autorizzazioni e/o concessioni edilizie riferite alle unità immobiliari e/o alle unità edilizie, anche ai sensi della art. 39 della L.R. 31/3/72 n.19 e successive modificazioni.

Ai fini della individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della L.N. 457/78, la possibilità di formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge è estesa alle sottozone B1, B2; in tal caso è ammessa la ristrutturazione urbanistica nel rispetto della viabilità principale di PRG.

Le aree soggette a esondazione, ricadenti nelle zone B, devono essere sottoposte ad "Interventi di Ingegneria e di Architettura Ambientale". Per i fabbricati ricadenti all'interno di tali aree sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 47 - Zona «B1» : aree contigue alla zona A1

Esse comprendono le aree contigue alla zona A1 e costituiscono l'espansione d'inizio novecento dell'abitato di Caccamo. Comprendono aree edificate definite prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, di ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

-indice fondiario massimo	If	=	5 mc/mq
-altezza massima	Hm	=	11 m.
- numero massimo di piani fuori terra:	N	=	3

Il PRG si attua attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia e le aree di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.27 della L.N. 457/78, per la formazione dei Piani di recupero di cui all'art.28 della medesima legge, sono estese all'intera zona B1.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 48 - Zona «B2» : aree caratterizzate da edilizia ad alta densità, di costruzione abbastanza recente

Esse comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità di costruzione abbastanza recente, con isolati di forma irregolare, con tipologie edilizie definite prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea, con forti fenomeni di incompiutezza.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, di ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

-indice fondiario massimo:	If	=	4	mc/mq
-altezza massima:	Hm	=	11	m.
- numero massimo di piani fuori terra:	N	=	3	

Il PRG si attua attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia e le aree di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.27 della L.N. 457/78, per la formazione dei Piani di recupero di cui all'art.28 della medesima legge, sono estese all'intera zona B2.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

CAPITOLO VIII - ZONE «C» : ESPANSIONE URBANA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 49 - Zona «C» : definizione e destinazioni d'uso ammesse

Le zone C sono destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi, ai sensi del precedente art.42. Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

Non sono consentite le attività incompatibili quali industrie, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso secondo i criteri di cui ai precedenti comma. Si attuano attraverso intervento indiretto: piani urbanistici esecutivi, secondo le indicazioni e riferiti alle superfici minime definite ai successivi articoli.

In base a quanto emerso dalle proiezioni e dai conteggi effettuati in ordine alla popolazione futura ed al fabbisogno edilizio del Comune di Caccamo (vedi Relazione - capitolo 3: "La popolazione ed il fabbisogno abitativo"), considerati il volume edilizio esistente e quello nuovo già realizzato negli ultimi anni o in corso di realizzazione secondo quanto discendente dai dati trasmessi dall'Amministrazione Comunale relativamente a Concessioni Edilizie rilasciate e Piani di Lottizzazione approvati e convenzionati, risulta un esubero della cubatura esistente rispetto a quanto necessario per il prossimo futuro.

In considerazione di quanto rappresentato, la rielaborazione del piano non può prevedere nuove Zone "C" di espansione, restando comunque salve:

la Sottozona "C1" (Piani di lottizzazione già approvati e convenzionati);

la Sottozona "C5" (Aree per l'edificazione edilizia a destinazione ricettiva e residenza stagionale a bassa densità).

Art. 50 - Zona «C1» : piani di lottizzazione già approvati e convenzionati

La sottozona "C1" recepisce n.8 piani di lottizzazione trasmessi dall'Amministrazione Comunale, redatti in base al PRG attualmente in vigore, già approvati e convenzionati:

P.L.n.1 - Contrada San Vito	approvato con Delib. C.C. n. 214 del 29.11.1991
P.L.n.2 - Contrada Costa del Carmine	" " " n. 114 del 6.10.1992
P.L.n.3 - Contrada San Vito	" " " n. 111/1998
P.L.n.4 - Contrada San Vito	" " " n. 61 del 12.5.1989
P.L.n.5 - Contrada San Vito	" " " n. 77 del 26.5.1989
P.L.n.6 - Contrada San Vito	" " " n. 141 del 27.7.1988
P.L.n.7 - Contrada San Vito	" " " n. 26 del 20.2.1991
P.L.n.8 - Contrada San Vito	" " " n. 22 del 24.2.1989

I predetti Piani di lottizzazione sono individuati nelle tavole del presente piano.

Le aree pubbliche e di uso pubblico (standards urbanistici) devono essere determinate in misura non inferiore ai 18 mq. per 100 mc. di volume edificabile ai fini della soddisfazione degli standards del D.I. 1444/68.

Art. 51 - Zona «C5» : aree per l'edificazione edilizia a destinazione ricettiva e residenza stagionale a bassa densità

La sottozona "C5" viene prevista, in quanto la relativa attività edilizia realizzabile non è legata alle proiezioni riguardanti la popolazione. Obbedisce, invece, ad un'ottica che tiene conto dell'attività turistica e ricettiva e ad eventuali sviluppi futuri in materia.

Invero, non esistono dati specifici o studi approfonditi sul turismo e sui relativi flussi riguardanti segnatamente il Comune di Caccamo. E' vero, però, che Caccamo è frequente meta di bus turistici che stazionano soltanto qualche ora nel piccolo centro per poi abbandonarlo. Con ogni buona probabilità, ove fossero presenti adeguate strutture ricettive e di ristoro, il turismo potrebbe avere maggiore respiro, contribuendo in modo determinante alla valorizzazione della città ed imprimendo un decisivo colpo di volano allo sviluppo economico ed all'occupazione.

Gli interventi in Zona "C5" potranno aver luogo soltanto con piani urbanistici attuativi esecutivi di iniziativa privata (piani di lottizzazione).

Le aree pubbliche e di uso pubblico (standards urbanistici) devono essere determinate in misura non inferiore ai 18 mq. per 100 mc. di volume edificabile ai fini della soddisfazione degli standards del D.l. 1444/68.

Le zone C5 si attuano nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- lotto minimo: mq. 1.500
- indice di fabbricabilità territoriale massima: $I_t = 0,20$ mc./mq.
- altezza massima: $H_m = 7,00$ m.
- numero massimo di piani fuori terra: $N = 2$
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 1/4$

Sarà compito dei Piani di lottizzazione posizionare le aree di urbanizzazione secondaria e di individuare la suddivisione dei comparti e/o isolati e lotti secondo un organico disegno di piano.

CAPITOLO IX - ZONE «D» PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Art. 52 - Zone «D» : definizione e destinazioni d'uso ammesse

Le zone produttive sono destinate ad attività industriali, artigianali, alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e forestali, alle attività commerciali.

E' consentita la realizzazione di edifici di servizio (uffici, punti vendita, mensa, sala di ritrovo ecc.).

Per le zone produttive esistenti localizzate in aree agricole valgono le prescrizioni di cui al Capitolo sulle Zone «E».

Art. 53 - Zona «D1» : aree per attività produttive industriali

Comprende parte del territorio comunale già destinata ad insediamento per attività produttiva industriale nella produzione di laterizi.

Non sono previste nuove aree per attività produttive di tipo industriale, in quanto, essendo ubicato l' "Agglomerato industriale" di Termini Imerese a pochi chilometri di distanza, non si ritiene una scelta opportuna ed economica l'individuazione di nuove aree industriali nel territorio di Caccamo.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione.

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

Interventi di ristrutturazione urbanistica sono vincolati, se ritenuti opportuni, alla redazione di Pue estesi all'intera zona, rispettando i seguenti parametri:

- lotto minimo: secondo i criteri definiti dal Pue
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 60\%$ del lotto
- altezza massima: $H_m = 8$ m.
- numero massimo di piani fuori terra: $N = 2$
esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici
- distacchi dai confini e altri corpi di fabbrica: m.6 e/o in aderenza
- distacchi dal filo stradale di transito territoriale: m. 20 (D.I. n.1404 del 1/4/1968)
- vincolo ad alberatura delle strade di distribuzione
- dotazione parcheggi: il 10% della superficie del lotto

La superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% della intera superficie territoriale della zona omogenea (D.I. 1444/68).

Art. 54 – Zona «D2» : aree per P.I.P. – piano degli insediamenti produttivi

Comprende parte del territorio comunale destinata ad insediamento per attività produttive artigianali e per ogni attività che può essere prevista nei P.I.P. secondo la normativa vigente.

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alle previsioni delle Prescrizioni Esecutive relative al Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.), estese all'intera zona secondo i seguenti indici e parametri:

- STABILIMENTI PRODUTTIVI:

- lotto minimo: mq. 300
- rapporto di copertura $R_c = 50\%$ del lotto
- altezza massima $H_m = 7$ m.
- numero massimo di piani fuori terra: $N = 1$
esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici
- distacchi dai confini e altri corpi di fabbrica: min. m.5, o in aderenza
- distacchi dal filo stradale di transito territoriale: min. m. 20 (D.I. n.1404 del 1/4/1968)
- vincolo ad alberatura delle strade di distribuzione
- dotazione parcheggi: min. il 10% della superficie del lotto

- ATTREZZATURE DI SERVIZIO:

- altezza massima Hm = 7 m.
- numero massimo di piani fuori terra: N = 2
esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici
- distacchi dai confini e/o altri corpi di fabbrica: min. m.5, o in aderenza
- distacchi dal filo stradale di transito territoriale: min. m. 20 (D.I. n.1404 del 1/4/1968)
- vincolo ad alberatura delle strade di distribuzione
- dotazione parcheggi: min. il 10% della superficie

Le superfici destinate a spazi pubblici, attività collettive, verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, sono superiori al 10% della intera superficie territoriale della zona omogenea (D.I.1444/68).

CAPITOLO X - ZONE «F» SPAZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Art. 55 - Zone «F» : definizione e destinazioni d'uso ammesse

Le zone F sono destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale e collettivo, normate dal D.l. 1444/68, e ad attrezzature e servizi urbani e territoriali ed impianti tecnologici non normate dal D.l. 1444/68.

Per tutti gli immobili destinati a servizi e ad attrezzature esistenti e riportati nelle tavole di stato di fatto del PRG sono ammessi interventi diretti, oltre quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche di ristrutturazione edilizia, che comportano pure un aumento di superficie utile e di volume, purché contenuti entrambi nella misura del 15% di quella esistente; tale aumento di cubatura non è consentito per gli immobili di interesse storico e/o monumentale.

Sono ammesse le destinazioni specificate attraverso i simboli funzionali di stato di fatto e di progetto.

E' ammessa la stipula di convenzione tra l'Amministrazione Comunale, Enti Pubblici o privati per la concessione di aree a scopo di realizzazione e gestione di piccole attrezzature ed impianti di uso pubblico; ogni convenzione dovrà prevedere in ogni caso il libero utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e gestione.

E' sempre possibile, per comprovati motivi di utilità pubblica, con il supporto di relazione tecnica definita dall'Ufficio Tecnico Comunale, all'interno delle stesse categorie di servizi, la mutazione della destinazione d'uso.

Art. 56 - Zona «F1» : attrezzature pubbliche di interesse generale normate dal D.l. 2 aprile 1968 n.1444

- Aree destinate a verde pubblico:

Il piano individua "aree destinate a verde pubblico" senza la specifica destinazione a parco. Sono aree distribuite nel centro urbano, quali ad es. l' "Oasi ecologica", l'ampliamento della villa comunale su via Termitana e del sottostante verde attrezzato destinato alle attrezzature sportive comunali esistenti (campo di calcio e palestra) e al previsto "Luogo sicuro", spazio destinato ad emergenze di competenza della Protezione Civile, che può anche essere utilizzato per altri usi idonei con spazi all'aperto.

Sarà l'Amministrazione comunale a stabilire, secondo le necessità presenti e/o future, eventuali destinazioni a parco di aree già previste dal piano quali "aree destinate a verde pubblico".

Le predette "aree destinate a verde pubblico" soddisfano lo standard minimo di 15 mq. per abitante (art.4 del D.l. 2/4/1968 n.1444) e lo standard minimo di 9 mq. per abitante (art.3 del D.l. 2/4/1968 n.1444) essendovi una dotazione superiore a 30 mq. per abitante.

E' sempre possibile il restauro e/o la ristrutturazione di eventuali edifici esistenti che ricadono all'interno delle aree destinate a verde pubblico al fine della dotazione di servizi ed attrezzature compatibili con le funzioni del verde pubblico stesso.

Nelle aree destinate a verde pubblico è possibile prevedere attrezzature e servizi per la loro fruizione. Possono essere previste attività del tempo libero anche connesse con iniziative di carattere culturale (concerti all'aperto, manifestazioni teatrali, ecc.) e per l'accoglienza dei visitatori.

L'edificazione delle attrezzature e/o servizi per la fruizione dei parchi avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in materia, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | | | | |
|---|----|---|------|---------|
| - indice di fabbricabilità territoriale massima | It | = | 0,05 | mc./mq. |
| - altezza massima: | Hm | = | 4,0 | m. |
| - numero massimo di piani fuori terra: | N | = | 1 | |
| - rapporto massimo di copertura: | Rc | = | 1/10 | |

salvo deroga per interventi specifici di iniziativa pubblica.

- Attrezzature per l'istruzione superiore (1,5mq/ab-D.I.1444/68):

è individuata l'area su cui sorge l'attuale Liceo psico-pedagogico.

- Parcheggi a servizio di attrezzature ed impianti urbani:

comprendono parte delle aree destinate a parcheggi a servizio di attrezzature ed impianti urbani. La loro realizzazione avverrà secondo le leggi regolanti la materia e con particolare attenzione nell'ambientamento, anche attraverso adeguate piantumazioni arboree.

Art. 57 - Zona «F1» : attrezzature e servizi urbani e territoriali ed impianti tecnologici non normati dal D.I. 2 aprile 1968 n.1444

Sono indicate con apposito perimetro nelle planimetrie di stato di fatto e di progetto del PRG e comprendono le aree pubbliche per attrezzature e servizi urbani e territoriali ed impianti tecnologici non normati dal D.I. 2/4/1968 n.1444 e sono ammesse le destinazioni specificate attraverso i simboli funzionali.

Gi interventi consentiti avverranno secondo le leggi e i regolamenti emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia.

Nello specifico per:

- attrezzature dello Stato e di presidio territoriale:

trattasi di aree destinate ad attrezzature e/o servizi dello Stato e di presidio territoriale compresi i servizi ad essi connessi: Caserme, Pretura, Vigili del Fuoco, ecc.;

- sedi amministrative:

trattasi di aree destinate a sedi amministrative: uffici decentrati dello Stato, della Provincia e/o di Enti pubblici;

- autoparco nettezza urbana:

trattasi di aree destinate per l'autoparco;

- mattatoio comunale:

trattasi di aree destinate a mattatoio comunale;

- rifugi per cani e gatti:

trattasi di area identificata all'esterno del centro urbano destinata a rifugi per cani e gatti, ai sensi della L.R. n.15 del 3/7/2000 – art.20, comma 8;

- impianti tecnologici:

comprendono le aree pubbliche per impianti tecnologici a servizio dell'insediamento umano: depuratori, discariche, centrali elettriche, cabine Enel, distributori di carburante, serbatoi idrici, ecc.

- cimitero:

al progetto di ampliamento del cimitero esistente si applicano le disposizioni di cui al T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n.1265 e al D.P.R. 21/10/1975 n.803 e successive modifiche ed integrazioni.

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

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

Nell'ampliamento del cimitero esistente, il raggio della fascia di rispetto non edificata, né edificabile è di 50 metri, come evidenziato nelle tavole di piano.

Art. 58 - Zone «F2» : attrezzature pubbliche di interesse collettivo

Comprendono le attrezzature pubbliche (normate dal D.I. n.1444/68) di interesse collettivo, di interesse comune, gli spazi destinati a verde pubblico e verde attrezzato, le aree per parcheggi, le aree destinate per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo), individuate nelle tavole di piano.

- Aree destinate per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo):

dove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole di PRG il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone destinate per l'istruzione è definito ai sensi dell'art.3 del D.I. 2/4/1968 n.1444 dal rapporto di 4,5 mq. per ogni 100 mc. di volume edificabile: Zone C1 (piani di lottizzazione già approvati e convenzionati) e nell'ambito della formazione dei Pue per la nuova edilizia residenziale prevista (Zone C5 - turistico-ricettive).

L'edificazione delle zone destinate ad attrezzature per l'istruzione avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in materia.

- Aree destinate per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative per pubblici servizi (uffici PP.TT., protezione civile, ecc.): dove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole di PRG il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le aree per attrezzature di interesse comune è definito ai sensi dell'art.3 del D.I. 2/4/1968 n.1444 dal rapporto di 2,0 mq. per ogni 100 mc. di volume edificabile: Zone C1 (piani di lottizzazione già approvati e convenzionati) e nell'ambito della formazione dei Pue per la nuova edilizia residenziale prevista (Zone C5 - turistico-ricettive).

Le aree destinate ad attrezzature di interesse collettivo dovranno essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle aree per chiese e servizi parrocchiali che potranno essere anche di proprietà degli enti religiosi.

L'edificazione delle zone destinate ad attrezzature di interesse comune 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.

- Spazi destinati a verde pubblico e verde attrezzato:

dove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole di PRG il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone destinate a verde pubblico e verde attrezzato è definito ai sensi dell'art.3 del D.I.2/4/1968 n.1444 dal rapporto di 9,0 mq. per ogni 100 mc. di volume edificabile: Zone C1 (piani di lottizzazione già approvati e convenzionati) e nell'ambito della formazione dei Pue per la nuova edilizia residenziale prevista (Zone C5 - turistico-ricettive).

Nelle zone destinate a verde pubblico possono essere realizzate unicamente costruzioni in prefabbricato ad uso di bar e servizi igienici e si attuano attraverso progetto unitario specifico applicato all'intera zona.

Nelle zone destinate a verde attrezzato (spazi attrezzati per il gioco, gli sports effettivamente utilizzabili per tali zone e altre attività compatibili con spazi all'aperto) possono essere realizzate attrezzature sportive e attrezzature complementari alla loro fruizione e si attuano attraverso progetto unitario specifico applicato all'intera zona.

E' anche previsto, fuori dal centro urbano, una attrezzatura destinata al Tiro al piattello, da realizzarsi secondo le norme vigenti che regolano la materia.

Le zone destinate a verde attrezzato possono essere sia pubbliche che private.

- Aree destinate per parcheggi:

comprende le aree destinate per parcheggi ai sensi del D.I. 2/4/1968. n.1444.

dove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole di PRG il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone destinate per parcheggi è definito ai sensi dell'art.3 del D.I.2/4/1968 n.1444 dal rapporto di 2,5 mq. per ogni 100 mc. di volume edificabile: Zone C1 (piani di lottizzazione già approvati e convenzionati) e nell'ambito della formazione dei Pue per la nuova edilizia residenziale prevista (Zone C5 - turistico-ricettive).

CAPITOLO XI - ZONE «E» - AGRICOLE

Art. 59 - Zone «E»: definizione e caratteri generali degli interventi

Le zone E comprendono le aree destinate ad attività agricole, a bosco, a pascolo e improduttive.

Tutti gli edifici esistenti sono destinati ad abitazione, ed a funzioni connesse con le attività primarie e con l'agriturismo.

I progetti di nuove costruzioni da realizzare in zone ricadenti sotto vincolo idrogeologico, di cui alla legge 30 Dicembre 1923 n. 3256, devono essere accompagnati da una relazione tecnica, redatta da un geologo iscritto al relativo albo professionale, sulla compatibilità della richiesta di costruzione con le condizioni geologiche dei terreni.

Art. 60 - Edifici industriali già esistenti in zona agricola

Gli edifici industriali e le loro pertinenze, in zona agricola, al fine del trasferimento delle attività produttive nelle aree appositamente determinate dal PRG, possono essere riconvertiti, nel caso che si determinassero le condizioni, con mutazione di destinazione d'uso ad aree ed edifici per attrezzature e servizi culturali e ricreativi e per attrezzature agrituristiche ricettive, senza aumento di cubatura e con interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia.

Gli interventi, ferma restando in ogni caso la cubatura esistente, possono avvenire solamente con progetto unitario esteso all'intero lotto, come intervento diretto soggetto a concessione edilizia.

Art. 61 - Interventi ammessi

Gli interventi ammessi nel territorio agricolo riguardano:

- le nuove costruzioni secondo i criteri di cui ai successivi articoli;
- la manutenzione ordinaria;
- la manutenzione straordinaria;
- la ristrutturazione edilizia;
- la demolizione e la ricostruzione di fabbricati nei limiti della cubatura consentita; (demolizione e ricostruzione solo in caso di comprovata necessità, con obbligo, nel caso di demolizione di fabbricato in pietra a faccia vista, di ricostruzione con materiali e finiture esterne analoghi o del tutto simili a quelli demoliti o comunque diruti).
- fabbricati ricadenti nell'elenco di cui alla voce della Relazione del PRG *"Emergenze a carattere monumentale ed ambientale nel territorio"* (n.60 siti): il restauro e il risanamento conservativo.

Gli interventi in zona agricola si attuano attraverso:

- a) comunicazione al Sindaco dell'inizio dei lavori per la manutenzione ordinaria;
- b) autorizzazione per gli interventi di cui all'art. 5 della L.R. n. 37/85;
- c) concessione in tutti gli altri casi di intervento.

Non sono soggette a comunicazione, autorizzazione e concessione le opere di cui all'art. 6 della L.R. n. 37/85.

Art. 62- Concessione gratuita

La concessione è gratuita per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi compresa la residenza, quando dette opere sono in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale (art. 9 della legge 28/1/1977, n.10), o del conduttore che ne dimostri la necessità attraverso un programma di utilizzazione agricola dell'area che specifichi i tipi di produzione e le quantità. È onerosa in tutti gli altri casi.

Art. 63- Strumenti preventivi

Gli strumenti preventivi ai quali può essere subordinato il rilascio della concessione sono i seguenti:

- programmi di utilizzazione agricola redatti dal singolo imprenditore agricolo o dalle aziende costituite;
- piani particolareggiati esecutivi di riordino ambientale;
- piani di sviluppo agrituristico comunali o intercomunali.

- Elaborati da allegare ai progetti per la richiesta di concessione edilizia

I progetti per interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione o quelli che implicano trasformazione e sistemazione degli spazi aperti di siti storici o di aree di particolare interesse paesaggistico, devono prevedere i seguenti elaborati:

- Rilievo cartografico e fotografico dei siti oggetto dell'intervento, con riprese da più punti del territorio da cui gli stessi possono essere visti (dalle strade, dalle valli, dai punti dominanti ecc.);
- Rilievo geometrico dell'area dell'intero insediamento e dello spazio circostante nel caso di edifici sparsi, con l'indicazione delle costruzioni eventualmente presenti (anche delle rovine), degli arredi (muretti, sedili, illuminazione) della vegetazione esistente (filari, alberi singoli, arbusti, siepi, orti, frutteti), degli spazi di servizio (aie, spiazzi, cortili), delle acque (sorgenti, corsi d'acqua, canalizzazioni), delle sistemazioni dei terreni (terrazzamenti e ciglionamenti).
- Relazione storica e valutazioni sull'età di elementi e materiali anche vegetali.

Art. 64 - Zone di inedificabilità assoluta

Ubicazione di nuove costruzioni nelle seguenti zone individuate nelle tavole del PRG:

- 1) parchi, boschi e fasce forestali anche se percorsi e danneggiati dal fuoco;
- 2) fasce di rispetto dal limite dei boschi e delle aree forestali, fasce di rispetto cimiteriale e dei depuratori;
- 3) zone archeologiche;
- 4) pendici scoscese.

Nel caso di demolizione di edifici preesistenti all'attuale normativa, non è consentita la ricostruzione nelle suddette zone.

Art. 65 - Distacchi

Le nuove costruzioni hanno l'obbligo di distaccarsi:

- a) dal confine delle strade, secondo quanto previsto dal D.I.1/4/368 N.1404, per una distanza minima di:
 - m. 40 dalle strade extraurbane principali;
 - m. 30 dalle strade extraurbane secondarie;
 - m. 20 per le strade locali.
- b) dalle sponde dei corsi d'acqua per una distanza di m.10;
- c) dalle aree in cui ricadono faglie per una distanza di m.10 dalle stesse.
- d) dalle discariche autorizzate per la distanza fissata nell'apposito decreto.

I terreni ricadenti in queste fasce sono utilizzati per il computo del dimensionamento delle costruzioni agricole, ma non possono essere edificati.

Per quanto non specificato, vale, in ogni caso, quanto previsto dalla normativa vigente.

Art. 66 - Costruzioni rurali ad uso abitazione.

Nelle zone agricole sono ammessi fabbricati residenziali, purché i terreni in cui ricadono siano utilizzati a fini agricoli.

Il limite massimo di densità è di 0,03 mc/mq, non è comunque possibile superare la superficie di mq 300 da realizzarsi in un unico edificio.

La costruzione deve rispettare le norme sui distacchi deve adeguarsi ai seguenti parametri:

- Altezza massima: ml.7
- Distanza minima di 5 ml. dai confini di proprietà (esclusi i casi di costruzioni in aderenza) e di 10 ml. tra pareti finestrate di altri fabbricati

Devono essere rispettate le caratteristiche tipologiche rurali della cultura dell'area ispirandosi a criteri di estrema semplicità.

L'edificio, quindi, dovrà avere un aspetto compatto con prevalenza dei pieni sui vuoti, con

finestre e porte di piccola dimensione. Non sono ammessi portici, balconi e tettoie, nonché l'uso di avvolgibili e di infissi di alluminio anodizzato, mentre sono da preferire quelli in legno nelle forme tipiche della cultura dell'area. La forma planimetrica sarà preferibilmente rettangolare, quadrata o comunque regolare; il tetto a falde con tegole o coppi. La pendenza dei tetti non deve superare i 30°.

La costruzione può essere in muratura a vista o di mattoni oppure con pareti intonacate in tutte le sue parti (da preferire le finiture di tipo tradizionale, tipo "Li Vigni", "a calce", etc.). Dovranno essere evitati l'uso di materiali plastici, i rivestimenti marmorei anche a scaglie, le piastrelle industriali e le sottolineature degli zoccoli, nonché, in ogni caso, la differenziazione di colori e materiali nelle campiture.

Per quanto riguarda le pavimentazioni degli accessi alla costruzione o delle parti comuni degli aggregati rurali, queste devono essere in terra battuta, ghiaietto o in pietra locale (acciottolato o lastricato). E' consentito l'uso di consolidanti ecologici per le superfici destinate al passaggio di automezzi.

Art. 67 - Annessi agricoli

Per annessi agricoli si intendono gli edifici destinati a stalle, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, magazzini e depositi di mangimi, concimi e prodotti agricoli, per i quali si fa riferimento al "Prontuario dell'Agronomo" o ad altro testo specializzato relativamente alle caratteristiche tipologiche e ai limiti di superficie dei singoli locali accessori.

Questi, sono autorizzati, attraverso concessione edilizia, senza limiti di densità e sono esenti dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

L'estensione complessiva degli edifici a servizio dell'agricoltura non può comunque superare il 20% del lotto complessivo.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla comprovata necessità ed all'impegno scritto da parte del proprietario di non cambiare la destinazione d'uso.

La necessità è giustificata dai seguenti documenti:

- 1) programma di utilizzazione agricola del fondo con la specificazione delle colture praticate;
- 2) titoli di possesso di bestiame e di eventuali macchine agricole;
- 3) certificazioni comprovanti il reddito da lavoro agricolo anche se non esclusivo e prevalente;
- 4) valutazioni circa le quantità di derrate, sementi o concimi da mettere a deposito, in relazione all'estensione dei fondi ed al tipo di colture praticate.

I garages, i magazzini e i depositi per i quali non è documentata la necessità in relazione all'attività agricola non possono essere autorizzati.

Gli edifici al servizio dell'agricoltura debbono rispettare le norme sui distacchi di cui all'art. 64 e sulle distanze minime di cui al precedente art. 65.

Le nuove costruzioni debbono integrarsi organicamente nel sito e debbono adeguarsi alle seguenti norme:

- non possono essere realizzate in materiale provvisorio (bandone o lamiera);
- nel caso di capannoni la copertura sarà a capanna in coppi o tegole;
- le finiture saranno improntate alla massima semplicità escludendo tra i materiali l'alluminio, eventualmente per gli infissi può essere utilizzato il metallo verniciato scuro.

Art. 68 - Insedimenti produttivi agricoli

Gli edifici destinati alla trasformazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli, compresi caseifici, cantine, frantoi, non collegati alla conduzione del fondo, possono essere ubicati nelle aree per gli insediamenti produttivi previsti dal PRG.

Nel caso dette aree vengano saturate o in casi di comprovata necessità può essere concessa la localizzazione sparsa nel territorio agricolo di piccoli caseifici, cantine sociali, serre stabili, capannoni di prima trasformazione e vendita di prodotti agricoli locali, nonché di allevamenti intensivi senza terra.

Questi manufatti edilizi hanno diritto alla concessione se è giustificata, attraverso la presentazione di un piano produttivo dell'azienda, l'ubicazione e la necessità di spazi. Ed inoltre se:

- 1) rispettano i seguenti limiti prescritti dall'art. 22 della L.R. 27/12/78 n.71:

- distanza di almeno 500 m. dai centri abitati o da residenze sparse eventualmente presenti;
 - rapporto di copertura non superiore ad un terzo dell'area proposta per l'insediamento;
 - distacchi tra i fabbricati non inferiori a m.20
 - distacchi dai cigli stradali conformi a quelli previsti dal D.l. 1/4/68 n. 1404 e dal D. 30/4/1992, n. 285 e successivi aggiornamenti e modifiche;;
 - parcheggi (si intende scoperti) in misura non inferiore ad un ventesimo dell'area interessata;
- 2) rispettano tutte le norme nazionali e regionali di tutela dell'ambiente e le norme igienico-sanitarie specifiche, dal momento che i nuovi impianti, dal punto di vista dell'impatto con l'ambiente, sono assimilabili ad impianti industriali.

Gli spazi esterni degli insediamenti devono essere sistemati in coerenza con i territori circostanti sia per quanto riguarda i materiali, i colori e le forme utilizzate, sia per le eventuali alberature di arredo che devono essere in continuità con quelle circostanti.

La concessione è onerosa ed è subordinata all'impegno del proprietario o degli aventi titolo, tramite convenzione scritta, di non cambiare la destinazione d'uso dichiarata, ed alla trascrizione di questa nel registro immobiliare.

Art. 69 - Patrimonio edilizio esistente: edifici non aventi valore storico, artistico o ambientale

I tipi di intervento ammessi negli edifici esistenti sono:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) ristrutturazione edilizia, con possibilità di ampliamento per il solo ed esclusivo uso agricolo;
- 4) ristrutturazione urbanistica;
- 5) demolizione e ricostruzione (solo in caso di comprovata necessità, con obbligo, nel caso di demolizione di fabbricato in pietra a faccia vista, di ricostruzione con materiali e finiture esterne analoghi o del tutto simili a quelli demoliti o comunque diruti).

Nel caso di ricostruzione (in assenza di vincoli o indicazioni particolari) o di ampliamenti valgono le norme e i limiti dimensionali relativi alle nuove costruzioni.

Art. 70 - Patrimonio edilizio esistente: edifici aventi valore storico, artistico o ambientale

I tipi di intervento ammessi negli edifici inseriti nell'elenco di cui alla voce della relazione del PRG *"Emergenze a carattere monumentale ed ambientale nel territorio"* (n.60 siti) da considerare a tutti gli effetti nell'ambito della zona «A1», illustrati nell'art. intitolato *"Zona «A1»: edifici e manufatti storici con le loro pertinenze ..."* delle presenti norme, sono: la manutenzione ordinaria, il restauro e il risanamento conservativo (di cui alle presenti norme).

Gli interventi si attuano attraverso autorizzazioni riferite alle singole unità edilizie.

Gli interventi previsti nelle emergenze a carattere ambientale e monumentale, riportati nell'elenco al punto 2.62 della Relazione generale, dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza per i BB.CC.AA.

Art. 71 - Criteri di intervento per gli edifici produttivi storici

Per gli edifici produttivi con valenza storica o ambientale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Si possono stipulare apposite convenzioni tra l'Amministrazione Comunale e i proprietari in modo da conservarli e valorizzarli come documenti della storia del territorio.

Gli interventi devono mantenere leggibili le funzioni sia attraverso il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici sia attraverso gli arredi e le attrezzature produttive rimaste nel territorio (canalizzazioni, impianti ecc....)

Gli interventi previsti nelle emergenze a carattere ambientale e monumentale, riportati nell'elenco al punto 2.62 della Relazione generale, dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza per i BB.CC.AA.

Art. 72 - Arredi e recinzioni

Muretti di protezione, elementi di arredo, attraversamenti, marciapiedi, recinzioni e piccole strutture funzionali del territorio devono essere realizzati con materiali e forme in rapporto con il contesto.

Tra i materiali da usare è da preferire la pietra locale per i muretti.

Per le recinzioni, a secondo della zona, possono essere usati sostegni in legno o in ferro e rete a maglie larghe, con altezza non superiore a cm. 80.

Non sono permesse recinzioni con cancelli e pali metallici che si ispirano a tipologie urbane.

Sono da conservare le recinzioni storicizzate (siepi, muretti a secco per la difesa di coltivazioni pregiate) così come particolari elementi di arredo esistenti.

Art. 73 - Vegetazione

Il PRG tutela la vegetazione del territorio agricolo. In particolare vuole conservare gli elementi naturali (filari di alberi lungo i confini delle strade e dei campi, gruppi di alberi isolati, boschetti) e ne vieta il taglio.

Nel caso di morte di qualche elemento è necessaria la sostituzione dello stesso. Inoltre, deve essere assicurata una manutenzione continua e nei casi di degrado botanico o di malattia bisogna ricorrere ad interventi specializzati di conservazione.

CAPITOLO XII - AREE SOGGETTE A PARTICOLARI PRESCRIZIONI DI TUTELA E SALVAGUARDIA E FASCE DI RISPETTO

Art. 74 - Strade e fasce di rispetto

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

Le fasce non espressamente indicate nelle tavole di PRG devono arretrarsi dal limite stradale secondo le norme del D.L. 285/1992.

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

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

Art. 75 – Zone di interesse archeologico

Per le aree soggette a vincolo archeologico valgono le disposizioni previste dalla L.N.1/6/1939 n.1089 concernente la tutela delle cose di interesse artistico o storico, e dalla L.N. 431/85, art.1- lettera m.

In particolare, qualora, nel corso di lavori di qualsiasi natura, avvengono ritrovamenti di interesse storico artistico, è fatto obbligo al proprietario, al direttore ed all'assuntore dei lavori, di denunciarli alla competente Soprintendenza ai Beni Culturali ed al Sindaco.

In caso di ritrovamento fortuito di elementi edilizi di rilevante interesse storico, archeologico ed artistico, nel corso dei lavori oggetto di concessione edilizia, il Sindaco, sentita la competente Soprintendenza ai BB.CC. può disporre la sospensione o revoca della concessione e fornire prescrizioni per la più idonea conservazione degli elementi ritrovati.

Elenco dei siti di interesse archeologico ricadenti nel territorio comunale di Caccamo:

- Pizzo Pipitone: insediamento medievale con preesistenze indigene;
- Pizzo Sannita: centro ellenistico e necropoli.

Art. 76 - Fasce di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua

Sono definite a rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua e costituiscono vincolo paesaggistico ai sensi della L.N. 1497/39 e della L.N. 431/85, art.1 - lettera c: fiumi, torrenti, corsi d'acqua e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di metri 150 ciascuna.

Art. 77 - Fasce di rispetto dei laghi

Sono definite a rispetto dei laghi e costituiscono vincolo paesaggistico ai sensi della L.N.431/85, art.1 - lettera b: territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia (Lago Rosamarina).

Art. 78 - Montagne

Sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della L.N.431/85, art.1 - lettera d: montagne per la parte eccedente 1200 metri s.l.m.

Art. 79 – Foreste e boschi

Sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della L.N.431/85, art.1 - lettera g: territori coperti da foreste, da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

Sono, inoltre, sottoposti a vincolo dalle L.R.15/91, L.R.16/96, L.R.13/99 e L.R.6/2001 (vincoli agro-forestali).

Art. 80 – Parchi e riserve

Sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della L.N.431/85, art.1 - lettera g, ai sensi della L.R. 98/81 e successiva L.R. 14/88 in attuazione del Piano Regionale per i parchi e le riserve naturali.

Art. 81 - Aree soggette a vincolo idrogeologico

Nelle zone assoggettate a vincolo idrogeologico sono applicate le disposizioni contenute nel Titolo I del R.D. 30/12/1923 n.3267, modificato con R.D. 3/1/1926 n.23 e 13/2/1933 n.215, nonché nel relativo regolamento di esecuzione approvato con R.D. 16/5/1926 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 82 - Incisioni e corsi d'acqua (R.D. n°523 del 25/07/1904)

E' fatto divieto assoluto di edificazione per una fascia di dieci metri dalle sponde dei fiumi e corsi d'acqua ai sensi del R.D. n.523 del 25/07/1904.

Art. 83 - Discontinuità tettonica certa e discontinuità tettonica incerta

Ogni intervento che ha come scopo l'edificazione in prossimità delle discontinuità tettoniche, dovrà dotarsi di adeguate introspezioni e indagini geologico-tecniche, al fine di determinare la natura e l'entità del fenomeno per la determinazione del rischio e dei parametri edificatori.

In ogni caso va individuata per la discontinuità tettonica certa una fascia di rispetto per un totale di ml.40 e per quella incerta una fascia di rispetto per un totale di ml.80.

Nelle suddette fasce di rispetto è fatto divieto assoluto di edificazione.

Art. 84 - Aree a rischio per caduta massi e frane

E' fatto divieto assoluto di edificazione nelle aree indicate a rischio per caduta massi e frane nello studio geologico fornito dall'Amministrazione comunale per la redazione del PRG e riportate nelle aree di stato di fatto e di progetto del PRG medesimo.

Art. 85 – Aree di verde a protezione

Nelle aree di verde a protezione, indicate nelle tavole di progetto del PRG, è vietata l'edificazione di nuovi fabbricati.

Per quelli già esistenti, ricadenti all'interno di tali aree, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 86 – Aree soggette a esondazione

Le aree soggette a esondazione devono essere sottoposte ad "Interventi di Ingegneria e di Architettura Ambientale".

Tali interventi sono da intendersi in opere di adeguata canalizzazione e di sistemazione idraulica del corso d'acqua, il cui alveo è stato oggetto di interventi edilizi che ne hanno snaturato le caratteristiche originarie.

Si considerano possibili anche interventi di bonifica di tipo demolitorio, constatata l'eventuale incompatibilità fra gli interventi predetti e l'edificazione esistente. Saranno in questo caso accuratamente valutati ed attuati interventi di recupero a verde delle aree reliquate dai predetti interventi demolitori.

Per i fabbricati ricadenti all'interno di tali aree sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 86 bis – Verde privato

Nelle aree di verde privato, indicate nelle tavole di progetto del PRG, è vietata l'edificazione di nuovi fabbricati.

Per quelli già esistenti, ricadenti all'interno di tali aree, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Dal punto di vista della tutela dello spazio definito "verde privato", si ritiene essenziale la sua cura e valorizzazione quale macchia di verde all'interno del tessuto edificato, per il grande valore che esso riveste nel rapporto di vita associata della cittadinanza.

All'interno del concetto di tutela e valorizzazione va, comunque, considerata la possibilità di progettare specifici allestimenti degli spazi di verde privato comprendenti percorsi pedonali, sedute, illuminazioni, giochi d'acqua e/o quant'altro possa ritenersi utile all'arredo del verde.

Per "verde privato", infatti, deve intendersi non soltanto uno spazio caratterizzato da verde o da vegetazione in senso lato, ma anche un'area o una superficie cui attribuire particolare dignità in termini di progettazione e di cura per quanto concerne l'uso dei materiali ed il disegno di particolari zone, o ancora il restauro-ripristino di manufatti particolarmente significativi.

TITOLO IV - NORME GENERALI E FINALI

Art. 87 - Decoro dell'ambiente

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

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

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

Art. 88 - Tutela e sviluppo del verde

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

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

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

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

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

Sulle aree delle zone per insediamenti prevalentemente residenziali e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi decedute), nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta ogni 100 mq. di superficie fondiaria, oltre a essenze arbustive nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

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

Art. 89 - Rilascio di concessione in deroga

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