



C&B
ASSOCIATI

46, v.le Campania, 90144 Palermo
tel. 091.522566 fax 091.528109
E-mail girbell@tin.it

provincia di Enna

CERAMI
PIANO REGOLATORE GENERALE
PRESCRIZIONI ESECUTIVE
REGOLAMENTO EDILIZIO



IL SINDACO

IL CAPO U.T.C.

Progettista :

Girolamo Bellomo
– architetto –

PRESCRIZIONI ESECUTIVE
DDG 1016/DRU 2009

Z.T.O.

C1

data consegna
p.r.g. di massima

oggetto della tavola

Tipo elaborazione

P.E.

data consegna
p.r.g.

**NORME DI ATTUAZIONE
DELLE PRESCRIZIONI
ESECUTIVE**

Tav.

5.10

”C1”

data consegna
rielaborazione

data trasmissione
A.R.T.A.

scala

pratica n.

DDG 1016/2009
16-02-2010

Collaborazioni :
arch. A. Peri
geom. C. Lo Galbo
G. Bellomo
M. Sardisco
Ricerca Storico-filologica :
Lory Cacicia – UNI.PA

219

Nota introduttiva – chiave di lettura

Il testo barrato deve intendersi cancellato

Il testo con carattere **Courier New** è il testo in variante

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

PARTE PRIMA

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - Finalità del Piano Particolareggiato Esecutivo.

Il Piano Particolareggiato esecutivo di parte della Z.T.O. "C₁", redatto ai sensi dell'art. 2 L.R. 71/78 e successive modifiche e integrazioni per il soddisfacimento del fabbisogno di residenza sia di iniziativa pubblica che privata e quello dei servizi connessi è rapportato ad un periodo di dieci anni. Il Piano Particolareggiato, che di seguito per comodità di esposizione sarà chiamato "P.P.E.", fornisce la disciplina urbanistica attuativa unitaria della zona.

Le Norme d'Attuazione possiedono la medesima obbligatorietà delle tavole grafiche e ciò anche agli effetti delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 3 novembre 1952 n. 1902 e alla L.R. 5 agosto 1958 n. 22 e s.m.i..

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nella zona di espansione "C₁", come delimitata negli elaborati grafici, è sottoposta a concessione o ad autorizzazione da parte del Sindaco ovvero dal Responsabile del Settore III – UTC - ed è regolata dalla presente Normativa, oltre che dal Regolamento Edilizio del Comune, dalle Norme d'Attuazione del P.R.G., dalle leggi vigenti e dai regolamenti applicabili in materia.

ART. 2 - Definizioni e nomenclature degli interventi

Le attività edilizie sono così definite:

1) Costruzione o fabbricato

Ai fini del presente Regolamento per "costruzione" o "fabbricato" 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, dall'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.

2) Fronte

Per "fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano



verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

3) Ricostruzione

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

4) Ampliamento

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

5) Sopraelevazione

Per "sopraelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

6) Manutenzione ordinaria

Per "manutenzione ordinaria" si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria quelli:

a) Relativi alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti (delle controsoffittature non portanti), degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate, quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura, ecc., senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc.;



- sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti;
- sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane;
- riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane.

b) Relativi agli impianti tecnologici:

- riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, ecc..

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

E' assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della legislazione vigente, l'installazione di impianti solari e di pompe di calore, destinati unicamente alla produzione di aria e di acqua calda, per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi, ovvero negli spazi liberi privati annessi.

Detta installazione é considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e quindi non é soggetta ad alcuna autorizzazione specifica.

7) Manutenzione straordinaria

Per "manutenzione straordinaria" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, 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; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi. In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

a) Lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzature e varie:

- rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;
- rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.



b) Opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione:

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi. Per parti limitate si deve intendere anche la sostituzione di un intero muro, ancorchè di prospetto, a partire dalle fondazioni;

- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;

- consolidamento delle strutture voltate e degli archi;

- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;

- ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.

c) Lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari:

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;

- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;

- realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale.

E' comunque esclusa, dagli interventi di manutenzione straordinaria, qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe e delle pendenze delle coperture, nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso.

E' consentita, nel caso di necessità di tipo statico-strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o staffature in ferro, semprechè non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse.

Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relativi alle energie rinnovabili, alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

8) Restauro e risanamento conservativo

Di seguito si premette la normativa UNI che si occupa di qualificazione e controllo del processo edilizio, di interventi di nuova costruzione e di interventi sul



costruito – UNI 10914 – essa distingue:

Riuso senza intervento: “Combinazione di tutte le decisioni, derivanti da attività analitiche, finalizzate a modificare l'utilizzo di un organismo edilizio o di suoi ambiti spaziali o, qualora non utilizzato, a definirne l'utilizzo”.

Riuso con intervento: Nel caso di immobili in uso che necessitano di intervento.

In questo secondo caso si potrà avere:

Recupero: “Combinazione di tutte le azioni tecniche, amministrative ed organizzative, incluse le attività analitiche, che intervengono sul costruito, finalizzate a mantenere o aumentare le prestazioni residue del bene”.

Restauro: “Combinazione di tutte le azioni tecniche, amministrative ed organizzative, incluse le attività analitiche, che intervengono sul costruito tutelato, finalizzate a mantenere le informazioni contenute nell'edificio e nelle sue parti, l'integrità materiale e ad assicurarne la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali”.

In entrambi i casi si hanno le seguenti specificazioni:

Manutenzione edilizia: “Combinazione di tutte le azioni tecniche, amministrative ed organizzative, incluse le attività analitiche, condotte durante il ciclo di vita utile degli organismi edilizi e dei loro elementi tecnici, finalizzati a riportarli al livello delle prestazioni corrispondenti ai requisiti iniziali”.

Riqualficazione: “Combinazione di tutte le azioni tecniche, incluse le attività analitiche, condotte sugli organismi edilizi ed i loro elementi tecnici, finalizzati a modificarne le prestazioni per farle corrispondere ai nuovi requisiti richiesti”.

Di seguito si riportano le definizioni tecnico operative:

Per "*restauro e risanamento conservativo*" si intendono tutti quegli interventi 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 dell'organismo edilizio.

Tale categoria si distingue in:

a) Restauro - Quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o attuativo (PPE, P. di R., ecc...) o risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche.



Tali tipi di interventi, volti alla conservazione ed al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico-culturale, deve salvaguardare le peculiari connotazioni, emergenti dalle analisi dei beni culturali e ambientali, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

Detti interventi comprendono:

1) Il ripristino delle parti alterate quali:

- il ripristino dei fronti interni ed esterni; in essi non possono essere praticate nuove coperture. Il ripristino di aperture é consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci;

- il ripristino degli ambienti interni;

- il ripristino o la ricostruzione fisiologica di parti eventualmente crollate o demolite;

- la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo organizzativo originario, qualora documentato;

- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni.

2) Il consolidamento, con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelli preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;

- solai a volta;

- scale;

- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

3) l'eliminazione delle superfetazioni;

4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

b) Risanamento conservativo - Quando l'intervento riguardi edifici privi di intrinseco valore storico, artistico o documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali ambientali dallo strumento urbanistico attuativo, o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi, emergenti dalle analisi dei beni culturali, anche se svolte in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.



In particolare detto intervento é rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti), sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendono:

1) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originari mediante:

- il restauro o il ripristino dei fronti interni ed esterni; le parziali modifiche degli stessi sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico.

- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

2) la conservazione o il ripristino:

- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originale;

- degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;

- del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, o almeno nei rapporti tra unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

3) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia esterne che interne;

- solai e volte;

- scale;

- tetti.

4) la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, ai fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;

5) l'eliminazione delle superfetazioni;

6) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso.



9) Ristrutturazione edilizia

Per "ristrutturazione edilizia" si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali e rifacimento dell'interno anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali; la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché ne risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva delle aperture nei fronti del contesto edilizio urbano in cui l'edificio si inserisce.

10) Ristrutturazione urbanistica

Per "ristrutturazione urbanistica" si intende qualsivoglia intervento volto 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.

11) Planivolumetrico

Per "planivolumetrico" si intende l'elaborato tecnico, di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del PRG, nel quale sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici. Esso non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.

Infatti, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulato in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie. In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente "un planivolumetrico di base". Quest'ultimo, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

12) Riarticolazione urbanistica all'interno delle aree fabbricabili.

Le aree fabbricabili individuate nel P.P.E. per l'edificazione di iniziativa privata e pubblica prevedono una regione di massimo ingombro; ciò al fine di consentire



l'eventuale riprogettazione, dei singoli volumi edilizi e delle opere di urbanizzazione, che dovrà attenersi alle prescrizioni ed ai parametri urbanistici ed edilizi previsti per l'area.

ART. 3 - Cambiamenti alle destinazioni d'uso

Ogni cambiamento alla destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati rispetto alle tavole grafiche e alle presenti Norme é subordinata all'autorizzazione della variante espressa con delibera del Consiglio Comunale.



TITOLO II

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

ART. 4 - Applicazione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle varie zone del P.P.E. della Z.T.O. "C₁" anche in relazione alle destinazioni d'uso, é regolata attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri così come definiti nell'art. 5.

ART. 5 - Parametri urbanistici ed edilizi

1) S_t - Superficie territoriale (Ha)

Per "superficie territoriale" s'intende quella riferita agli interventi urbanistici consecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente o prevista.

2) I_t - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha o ab/ha)

Per indice di "fabbricabilità territoriale" s'intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3) S_f - Superficie fondiaria (mq)

Per "superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, s'intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tale superficie nel P.P.E. è stata suddivisa in comparti, come indicato nella tav. 5.2 dell'elaborazione P.E., col tratto *magenta* continuo e con lettere di riferimento: "Co_n".

All'interno di tali comparti gli edifici sono stati segnati con grafi diversi, a seconda che la loro realizzazione proceda da iniziativa privata o pubblica.

4) I_f - Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)

Per "indice di fabbricabilità fondiario" s'intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

5) Destinazioni d'uso.

Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche.

Non possono essere consentite altre destinazioni; se non regolarmente autorizzate con varianti.



6) Indice di copertura.

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto o dell'area edilizia. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, terrazze scoperte, a sbalzo e dagli spioventi delle coperture, ossia dall'ingombro di massimo inviluppo.

7) Accessori.

Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile.

8) L_m - Superficie minima del lotto (mq)

Per "superficie minima del lotto" s'intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui é possibile frazionare la superficie fondiaria.

9) S_{u1} - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

10) S_{u2} - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate 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.

11) R_c - Rapporto di copertura (mq/mq)

Per "rapporto di copertura" s'intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro S_f e per superficie coperta quella di seguito definita.

12) S_e - Superficie coperta di un edificio (mq)

Per "superficie coperta di un edificio" s'intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda e simili.



13) S_u - Superficie utile abitabile (mq)

Per "superficie utile abitabile" s'intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi invece gli spazi per armadi a muro.

14) S_{nr} - Superficie non residenziale (mq)

Per "superficie non residenziale" s'intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Tali superfici riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- d) logge e balconi.

15) S_c - Superficie complessiva (mq)

Per "superficie complessiva" s'intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (S_u) e dal 60% del totale della superficie non residenziale.

La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio.

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurate tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato o interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito 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, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra-corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.



Qualora i porticati non siano di uso pubblico nel calcolo del volume, la superficie deve essere considerata pari al 60% di quella effettiva.

Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili se l'altezza media non supera mt. 2,00 nei confronti di falde con inclinazione inferiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici;

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici deve essere trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

16) V - Volume di un edificio (mc)

Per "volume di un edificio" si intende quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno secondo il progetto approvato con esclusione dei volumi tecnici di cui al punto 18 e il volume determinato dai tetti inclinati, purché non utilizzati come locali di abitazione (mansarde).

Il volume dei portici e verande non sarà computato se contenuto entro il 15% dell'intera volumetria del fabbricato. La parte eccedente costituirà a tutti gli effetti volume. Vanno sempre rispettati i parametri relativi al rapporto di copertura.

Il volume dei portici aperti al pubblico transito, o ad uso collettivo condominiale, se non chiusi in alcun modo, sarà escluso dal calcolo delle cubature.

Qualora esista, un dislivello nel piano di campagna, il volume sarà valutato secondo l'altezza ottenuta con media ponderale riferita alle superfici effettivamente fuori terra che involuppano l'edificio.

Nella zona soggetta a P.P.E. qualora esista un dislivello tra il piano di campagna dell'area fabbricabile e quello della strada pubblica di prospetto, ovvero tra due strade pubbliche che delimitano l'area fabbricabile, il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due piani a differente livello. Nel caso che l'area fabbricabile sia delimitata da più strade pubbliche il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due piani a maggiore dislivello.

17) H_f - Altezza delle fronti di un edificio (mt.)

Per "altezza delle fronti di un edificio" s'intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto proposto e il livello costituito dalla linea superiore d'incontro della facciata con il piano inclinato della copertura, oppure con il piano della copertura a terrazzo.



L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti.

L'altezza delle pareti esterne del fabbricato deve essere misurata rispetto al ciglio del marciapiede stradale o - in sua assenza - rispetto al piano di sistemazione esterna realizzata intorno all'edificio, oppure al piano di campagna naturale, orizzontale o inclinato.

L'altezza si misurerà dal piano di campagna come sopra determinato, o dal ciglio stradale, alla linea d'incontro della facciata con il piano inclinato della copertura, oppure con il piano della copertura a terrazza.

Nel caso in cui il piano di spiccato sia inclinato varrà la misura media del fronte.

Nel caso in cui le coperture, a tetto o a terrazza, abbiano un parapetto in muratura lungo il perimetro del fabbricato, l'altezza del fabbricato comprenderà il parapetto.

La massima altezza, consentita dal P.P.E. per ciascuna zona omogenea, potrà essere superata soltanto dai cosiddetti volumi tecnici e cioè: tetti con inclinazione delle falde superiore al 100% (nel caso di inclinazioni maggiori al 100%, l'altezza viene computata fino ai 2/3 della proiezione verticale del tetto stesso), locali per serbatoi d'acqua, extra-corsa di ascensori e montacarichi, torri di evaporazione di impianti di condizionamento dell'aria, vani scala e camini, purché organicamente previsti, progettati e illustrati nei grafici di progetto.

Se i fabbricati sorgono su terreni in pendio trasversale, estesi o meno allo spazio compreso fra due strade parallele o assimilabili, la massima altezza consentita sulla strada più bassa (o sul piano di spiccato più basso) potrà essere superata da costruzioni in arretrato rispetto al filo della facciata più bassa purché contenute nella sagoma che si ottiene conducendo dal piano di facciata a valle l'inclinata a 45° fino all'incontro del piano orizzontale passante per la linea di gronda della facciata a monte, ovvero fino all'incontro del piano verticale sulla mezzzeria tra i due fronti.

L'altezza su un fronte stradale inclinato è quella misurata in mezzzeria.

18) H - Altezza della costruzione (mt)

Per "altezza della costruzione" s'intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro H_f , e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

19) D_f - Distanza tra le fronti

Per "distanza tra le fronti" si intende la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi aggetti e pensiline.



20) D - Distanza dai confini e dal filo stradale (mt)

Per "distacco dai confini e dal filo stradale" si intende la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi aggetti e pensiline, e la linea di confine tra le proprietà o con la strada.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed é fissato altresì un minimo assoluto pari a mt 5,00.

21) N - Numero dei piani (n)

Per "numero dei piani" si intende, dove esiste questo parametro, il numero di piani fuori terra escluso l'eventuale piano in ritiro.

22) L_m - lunghezza massima delle fronti (mt)

Per "lunghezza massima delle fronti" s'intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

23) Spazi della composizione degli edifici e/o di lotti

Per "spazi della composizione degli edifici e/o di lotti o delle aree " nel P.P.E. si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

In particolare:

a) - **Ampio cortile**. S'intende per "ampio cortile" uno spazio interno scoperto, nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra é superiore a due volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di mt.15,00.

b) - **Patio**. S'intende per "patio" lo spazio interno scoperto di un edificio ad un solo piano, all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt.6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a mt.4,00.

c) - **Cortile**. S'intende per "cortile" uno spazio interno scoperto nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra é superiore a mt.8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

d) - **Chiostrina**. S'intende per "chiostrina" uno spazio interno scoperto di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt.11,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt.3,00.

e) - **Cavedio** - Si intende per "cavedio" uno spazio interno scoperto, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a mq.0,65 e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed



avere aerazione naturale.

f) - **Loggia** - Per "loggia" si intende un organismo architettonico aperto su uno o più lati, la cui copertura viene sorretta da pilastri o da colonne.

E' altresì la galleria sopraelevata di un edificio con arcate o colonnati aperti all'aria, cioè non chiusi da finestre.

g) - **Portico** - Per "portico" si intende la porzione del piano terreno di un fabbricato, aperta almeno su un lato, lungo il quale appositi pilastri o colonne sorreggono i piani superiori e/o la copertura. Il portico può essere di uso privato o pubblico, in questi casi per portico di uso privato si intende quello di uso esclusivo del proprietario o proprietari (nel caso di edificio plurifamiliare non in condominio) del fabbricato ove è ricavato il portico; per portico di uso pubblico o collettivo si intende quello aperto al pubblico uso (o uso collettivo nel caso di edificio plurifamiliare costituito in condominio) come nel caso di portico aperto sulla pubblica via (o piazza) e fruito come parte di essa.

24) Limite di regione di massimo ingombro (o massimo inviluppo)

Il limite della regione di massimo ingombro (o inviluppo) riportato nella tav. 5.2, elaborazione P.E., con linea tratto punto all'interno delle aree edilizie destinate all'edificazione sia pubblica che privata, rappresenta il limite invalicabile entro cui si potranno collocare i singoli volumi edilizi e le opere di urbanizzazione previste che dovranno attenersi alle prescrizioni e ai parametri urbanistici ed edilizi previsti per l'area.

25) Volumi o locali accessori

Per "volumi o locali accessori" si intendono i locali in cui la permanenza delle persone si limita a ben definite operazioni o a brevi utilizzazioni. Sono pertanto "volumi o locali accessori":

- in taluni casi, i magazzini e i depositi in genere;
- le autorimesse singole e collettive, private o pubbliche, adibite al solo deposito di automezzi;
- i locali per macchinari a funzionamento automatico o che richiedono solo operazioni di avviamento e di fermo, oppure una sorveglianza saltuaria, fatte salve le norme fissate dagli Enti preposti alla sorveglianza del macchinario;
- i locali di servizio dei fabbricati: lavanderia, stenditoio, legnaia, deposito attrezzi, magazzinetti di superficie inferiore a 8 mq, locali - immondizia, cantine e sottotetti quando siano inabitabili (per forma, dimensione planimetrica, altezza media o minima inferiore ai minimi regolamentari,
- illuminazione o ventilazione);



- i vani scala e gli altri accessori.

26) Indice di piantumazione (n/ha)

Per "indice di piantumazione" s'intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.



PARTE SECONDA
TITOLO I
NORME PROCEDURALI
E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.P.E.

ART. 6 - Il Piano Particolareggiato Esecutivo della Z.T.O. "C₁"

A) - Disposizioni generali

Ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i., nonché della Legge Regionale 27 dicembre 1978 n. 71 e s.m.i., il P.P.E. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, degli allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche: 5.2; 5.3; 5.4; 5.5; 5.6 elaborato P.E scala 1:1.000 e tav. 3.5, elaborato P.R.G. scala 1:2.000, e delle presenti norme ed allegati.

Le norme del P.P.E. fanno riferimento alle aree edilizie, a quelle per sede stradale e parcheggi ed a quelle per servizi e attrezzature, indicate nella tav. 5.2, elaborato P.E..

I comparti edificatori sono individuati con "Co_n"; le aree edilizie la cui realizzazione procederà per iniziativa privata e le aree edilizie la cui realizzazione procederà per iniziativa pubblica sono segnate con grafi diversi. Le aree dei servizi e delle attrezzature, le altre aree speciali: aree edilizie con prescrizioni specifiche e sede stradale sono indicate con grafi riportati nella legenda allegata alle tavole di riferimento.

Le aree sono individuate in riferimento alla carta tecnica (aereofotogrammetria) che documenta lo stato di fatto nel 1992 e succ. aggiornamento diretto.

La tavola 5.9, elab. P.E. riporta i fogli e le particelle catastali desunte dall'ultimo aggiornamento del Catasto Terreni. Le indicazioni delle particelle hanno lo scopo di facilitare la ricerca della collocazione degli immobili nell'area da cui dipendono le prescrizioni normative. Le eventuali difformità fra le indicazioni catastali e lo stato di fatto, 1992 e succ. aggiorn., sono normalmente non influenti sulla ricerca suddetta.

Le aree edilizie sono state divise in porzioni di aree non necessariamente coincidenti con le proprietà e le particelle catastali, esse hanno una propria individualità di procedura descritta negli articoli che seguono.



A) - DIMENSIONI - QUANTITA' - RAPPORTI

1) - Abitanti	n.	1.016,00
2) - Sup. totale Z.T.O. "C ₁ " sottoposta a P.E.	ha	7,097
3) - Superficie fondiaria (S _f)	ha	3,830
4) - Indice di densità fondiaria (I _f)	mc/mq	3,00
5) - Volume teorico realizzabile	mc	114.912,00 114.903,00
6) - Sup. aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici	mq	6.530,00
7) - Sup. aree strade pubbliche	mq	17.010,00
8) - Sup. aree destinate a parcheggio pubblico	mq	1.050,00 825,00
9) - Spazi per attrezzature per abitante (6/1)	mq/ab	6,00
10) - Sup. parcheggi per abitante (8/1)	mq/ab	1,05 0,80
11) - Sup. viabilità per abitante (7/1)	mq/ab	16,75

Nella tavola 5.2, elab. P.E. sono riportate tutte le zone in cui è suddivisa l'area soggetta a P.P.E., con la distinzione tra aree destinate ad insediamenti residenziali sia di iniziativa pubblica che privata, a sua volta divise tra quelle già realizzate o attuate e quelle di progetto.

Nella tavola 5.9 del P.P.E. è visualizzato il piano delle aree soggette ad espropriazione e/o già espropriate o già acquisite da lottizzazioni convenzionate o altro.

ART. 7 - Modalità e procedure di attuazione del P.P.E.

Il Comune espropria le aree destinate a servizi pubblici:

- strade;
- verde pubblico;
- attrezzature.

Il Comune espropria tutte le aree destinate ad insediamenti residenziali di iniziativa pubblica con caratteristiche di tipo economico – popolare.

Le aree espropriate sono cedute in proprietà o in concessione a termine.

L'attuazione avviene secondo programmi costruttivi.

I proprietari privati utilizzano direttamente le aree destinate ad insediamenti residenziali di iniziativa privata - Co₁; Co₂; Co₃; Co₄; Co₅; Co₆; Co₇; Co₈ - attuando le previsioni del P.P.E..

Per l'edificazione e la sistemazione, previste nel P.P.E., elaborato PE, tav. 5.2,



scala 1:1000, che consistono in costruzioni, modificazioni di immobili appartenenti a privati, attribuzioni a privati di aree già pubbliche, rettifiche di confine, ecc., il Sindaco, approvato il P.P.E., inviterà i proprietari a dichiarare entro un congruo termine fissato nell'atto di notifica, se intendono procedere da soli (se proprietari dell'intera area, o riuniti in associazione, con valore legale anche di rappresentanza), all'edificazione dell'area o della sub-area secondo le prescrizioni contenute nel P.P.E..

I proprietari singoli o riuniti in associazione, come sopra enucleata, che intendono procedere alla edificazione delle aree o delle sub-aree, dovranno comunicarlo al Sindaco entro il termine assegnato; quindi si procederà secondo quanto previsto dalle presenti Norme di Attuazione e dal Regolamento Edilizio per lo ottenimento della Concessione Edilizia.

L'eventuale riarticolazione urbanistica del tessuto formato da fabbricati residenziali, corpi accessori, strade di servizio, parcheggi, verde, ecc., dovrà essere proposta al Sindaco al momento della richiesta della Concessione Edilizia, nel rispetto della regione di massimo ingombro e dei parametri previsti per l'area specifica.

Trascorso il termine assegnato dal Sindaco, qualora i privati proprietari delle aree non diano riscontro alla notifica Sindacale, il Sindaco procederà alla attuazione del P.P.E. nel modo previsto dalla L. 1150 del 17/08/1942 art. 23 e s.m.i. come recepito dalla L.R. 71/78 e s.m.i..

I privati singoli o il legale rappresentante, di quelli riuniti in associazione possono di loro iniziativa avviare il processo di edificazione dell'area o sub-area di proprietà, in questo caso si procede in modo identico a quanto sopra specificato.

La pluralità di proprietari non costituenti maggioranza, può parimenti rivolgere istanza per avviare il processo edificatorio delle aree o delle sub-aree a causa di eccessiva richiesta economica di quotista che potrebbe farla raggiungere (la maggioranza).

L'Amministrazione Comunale, in questo caso, notificherà a tutti i proprietari dell'area o della sub-area, l'istanza del processo edificatorio richiesta dalla pluralità di proprietari non costituenti maggioranza, e di cui al precedente capoverso, concedendo giorni 60 a tutti i proprietari affinché gli stessi possano comporre il necessario accordo.

Trascorso inutilmente il termine di cui sopra, l'Amministrazione Comunale procederà ad:

- avviare l'edificazione o la riarticolazione dell'area o della sub-area;



- accollare le spese tecniche ed amministrative a tutti i proprietari dell'area o sub-area di cui si chiede l'avvio del processo edificatorio.

Le spese tecniche ed amministrative, nel caso specifico, devono essere anticipate in via provvisoria dalla pluralità dei proprietari richiedenti.

ART. 8 - Interventi di iniziativa privata su un'intera porzione di area edilizia

Per gli interventi da realizzarsi per iniziativa privata su un'intera area edilizia è obbligatoria la redazione di un progetto unitario, a cui farà riferimento un'unica concessione. Con l'approvazione del progetto unitario è consentita l'approvazione di un programma d'intervento articolato in fasi, ciascuna non più soggetta a specifica autorizzazione.

Il progetto, in sei copie, sarà composto dei seguenti elaborati tecnici:

A) -1) - relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del P.P.E. con riferimento all'area interessata, corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte;
- la specificazione delle aree per destinazione pubbliche o di uso pubblico o di uso collettivo o comune;
- la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra i privati che intervengono nella realizzazione edificatoria dell'area.
- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;

2) - planimetria stralcio delle previsioni del P.P.E., estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;

3) - planimetria dell'area interessata, disegnata sulla mappa catastale scala 1:500, aggiornata e dotata dei punti di riferimento e delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade residenziali (o di servizio) e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali (struttura di pavimentazione e rifiniture, reggimentazione delle acque meteoriche, ecc...), con le relative quote altimetriche, in particolare di quelle relative agli innesti nella strada pubblica, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
- la delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario; con riportata la linea della regione di massimo ingombro;
- gli edifici destinati alle residenze con l'indicazione degli allineamenti, dei distacchi tra edifici, delle distanze tra fronti e le strade pubbliche o



residenziali, delle altezze massime, della superficie coperta;

- la sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;

4) - progetto, disegnato alla scala 1: 100, delle opere di urbanizzazione primaria: impianto di illuminazione esterna, reti elettrica, fognaria, separata per acque bianche e luride, telefonica, e dei relativi allacciamenti; con segnati in dettaglio (scala 1: 50) i recapiti delle reti principali : fognaria, idrica, elettrica, telefonica; nonché quelle eventuali di decoro urbano;

5) - progetto degli edifici previsti redatto come prescritto nell'art. 15 del Regolamento Edilizio;

6) - elenchi catastali delle proprietà ricadenti nell'area interessata, ed estratto di mappa autentico, in scala 1:2000 o 1:1000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;

7) - norme specifiche di attuazione del programma costruttivo e relativa ripartizione delle spese e degli oneri da sostenersi tra i proprietari riportati negli elenchi del punto 6);

8) - planimetria del programma costruttivo dell'area interessata ridotta alla scala delle tavole del P.P.E., al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso, che sarà curato dall'U.T.C..

B) 1) - Lo schema di convenzione per la realizzazione del programma costruttivo che deve essere stipulata tra il Comune ed il proprietario o i proprietari o il legale rappresentante se riuniti in associazione (consorzio, condominio, ecc) e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti del punto A);

2) - lo schema di convenzione dovrà contenere, tra l'altro, le modalità da seguire nell'esecuzione della manutenzione relativa alle opere di urbanizzazione realizzate all'interno dell'area edilizia (strade residenziali, carrabili e pedonali, impianti di illuminazione, reti elettriche, fognarie, ecc...), nonché le modalità di ripartizione della spesa da sostenere tra i proprietari ed il nominativo del responsabile del buon mantenimento delle opere di urbanizzazione realizzate all'interno dell'area edilizia. Tale nominativo dovrà essere comunicato al Sindaco tutte le volte che avviene un avvicendamento.



TITOLO II CONCESSIONI EDILIZIE

ART. 9 - Opere e lavori soggetti a concessione ad edificare

Sono soggette al rilascio della concessione le opere ed i lavori elencati nell'art.10 del R.E..

ART. 10 - Attività, opere e lavori soggetti ad autorizzazione

Sono soggette al rilascio dell'autorizzazione le opere ed i lavori elencati nell'art.11 del R.E..

ART. 11 - Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

Non sono soggetti a rilascio della concessione di cui all'art. 9 (art. 10 R.E.) o dell'autorizzazione da parte del Sindaco, ovvero dal Responsabile del Settore III – UTC - , di cui all'art. 10 (art. 11 R.E.) i lavori ed le opere elencati e descritti nell'art. 12 del R.E..

ART. 12 - Lavori eseguibili d'urgenza

I lavori eseguibili d'urgenza sono disciplinati dall'art. 13 del R.E..



TITOLO III
RICHIESTA ED ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE
E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 13 - Richiesta ed istruttoria della concessione e delle autorizzazioni

Le modalità, la documentazione, l'istruttoria, il contributo, ed il rilascio della concessione ad edificare o delle autorizzazioni rilasciate dal Sindaco ovvero dal Responsabile del Settore III – UTC -, le varianti ed il controllo sui lavori, sono disciplinate dall'art. 14 e seguenti fino all'art. 27 del Regolamento Edilizio.



PARTE TERZA

TITOLO I

EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE

PROCEDURA PER L'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DELLE AREE INDIVIDUATE DAI PROGRAMMI COSTRUTTIVI

ART. 14 - Disposizioni generali

Il Comune espropria tutte le aree destinate ad insediamenti residenziali di iniziativa pubblica, lotti segnati nella tav. 5.2, elab. PE, con caratteristiche di tipo economico - popolare: i programmi costruttivi relativi a tali aree sono riportate in allegato alle Norme di Attuazione del P.P.E.

Le aree per insediamenti residenziali di iniziativa pubblica sono riservate agli interventi di costruzione di case economico - popolare, ai sensi dell'art. 10 L. 167/62 modificato dall'art. 35 L. 865/71 e s.m.i..

Le aree possono essere espropriate anche direttamente da Cooperative Edilizie che usufruiscono di contributi statali o regionali, art. 27 L.R. 21/73 e s.m.i., e previa stipula della convenzione prevista all'art. 35 L. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni.

Su tali aree il Comune concede il diritto di superficie per la realizzazione di edifici economico - popolari ai sensi del richiamato art. 35 L. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 15 - Istanza di concessione di area per edilizia di tipo economico-popolare

L'istanza per ottenere la concessione ad edificare in tali aree deve essere diretta al Sindaco. Nel caso di più istanze concorrenti il Sindaco assegnerà la preferenza a quelle presentate da enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economico - popolare o da cooperative edilizie a proprietà indivisa.

L'iter e la documentazione da presentare per il rilascio della concessione è quello fissato nei precedenti articoli 9, 10, 11, 12, 13.

In uno alla Deliberazione Consiliare per la concessione, dovrà essere approvata la convenzione da stipularsi tra il Comune e il richiedente. Nella convenzione dovrà farsi esplicito richiamo alla prescrizione dell'art. 8 lettera B) punto 2).

Le esenzioni dai contributi di concessione per questo tipo di edilizia convenzionata sono fissati dagli artt. 7 della L. 10/77 e 42 della L.R. 71/78 e



successive modifiche ed integrazioni.

ART. 16 - Riserva di aree da assegnare con diritto di superficie ad aventi titolo.

Nell'ambito dei programmi costruttivi in oggetto, può essere riservata una aliquota, non inferiore al 10% e non superiore al 40%, dell'area complessiva da assegnare con diritto di superficie agli aventi titolo ai sensi dell'art. 35 L. 865/71, anche se non soci di cooperative o beneficiari di contributi statali o regionali, per la realizzazione di case unifamiliari. Le suddette costruzioni potranno avere tipologie anche diverse da quelle dell'edilizia economico - popolare, purché non usufruiscano di mutuo statale o regionale.

Questa categoria di concessionari ha il diritto al parziale esonero dei contributi di concessione previsti all'art. 42 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

L'entità della percentuale da assegnare ai suddetti sarà fissata di volta in volta con delibera del Consiglio Comunale a seconda delle istanze che saranno pervenute.



TITOLO II

PROGRAMMI COSTRUTTIVI

ART. 17 - Disposizioni generali

Nelle schede dei programmi costruttivi allegati viene definita graficamente l'impostazione planivolumetrica di base per la successiva redazione della progettazione esecutiva degli insediamenti residenziali e delle opere di urbanizzazione

I programmi costruttivi sono calcolati utilizzando al massimo possibile i parametri della zona : indice di fabbricabilità, altezza massima, superficie coperta, distacchi tra fabbricati e dal confine con la strada pubblica, ecc.. Per ragioni che attengono l'economia della spesa nella costruzione si è dato priorità all'altezza massima ed al volume realizzabile cosicché talvolta risulta sottoutilizzato l'indice di copertura.

E' stato riportato sempre il limite della regione di massimo ingombro per le motivazioni su esposte

ART. 18 - Schemi dei programmi costruttivi delle aree destinate ad edilizia di tipo economico-popolare

Lo schema allegato al P.P.E. fissa la normativa di attuazione dei programmi costruttivi, redatti ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 71 del 27/12/1978 e s.m.i., per l'edilizia economico - popolare.

Le aree sono riportate con i grafi e le lettere di riferimento segnati nelle tavv. 5.2 e 5.9, elab. P.E, oltre gli allegati nn. 8 e 9 alle presenti Norme di Attuazione.

ART. 19 - Schemi planimetrici di attuazione delle aree destinate ad edilizia residenziale di iniziativa privata

Gli schemi allegati alle presenti Norme di Attuazione oltre le tavv. 5.2 e 5.3; elab. P.E. fissano la normativa di attuazione delle aree di edilizia residenziale di iniziativa privata.

Le aree sono riportate con i grafi e le lettere di riferimento segnati nella tav. 5.2, elab. P.E., scala 1:1000.



PARTE QUARTA
TITOLO I
NORME TRANSITORIE

ART. 20 - Disposizioni generali

Gli edifici esistenti, che non sono conformi in tutto o in parte alle norme ed alle prescrizioni del P.R.G. del P.P.E. e del R.E., devono, in caso di opere di ristrutturazione, restauro, ampliamento e/o sopraelevazione, manutenzione straordinaria, essere adeguati alle norme ed alle prescrizioni dettate dal P.R.G. del P.P.E. e del R.E.

ART. 21 - Prescrizioni specifiche sulle costruzioni esistenti non conformi alle N. di A. del P.P.E., del P.R.G. e del R.E. e loro eventuale adeguamento.

Il P.P.E. prevede la cristallizzazione degli edifici esistenti sia legittimi che oggetto di sanatoria e dell'area di loro pertinenza, esse sono indicate nella tav. 5.2, elaborazione P.E. scala 1:1.000 con il grafo corrispondente all' "*edilizia sottoposta a prescrizioni specifiche*".

Le particelle catastali relative all'area di pertinenza di questi fabbricati sono vincolate in solido al fabbricato come aree asservite.

Nel caso in cui il proprietario/i voglia/no procedere a lavori di sopraelevazione, ampliamento o nuove costruzioni, l'area soggetta alle presenti prescrizioni dovrà essere convogliata, come parte integrante, in un'area edificabile confinante, purché di tipo residenziale di iniziativa privata, tale convogliamento di area dovrà avere l'assenso di tutti i proprietari dell'area edificabile o del comparto confinante. In questo caso si procederà alla verifica dei volumi edificabili nella nuova zona configurata.

E' consentito il trasferimento delle particelle catastali relative all'area di pertinenza degli edifici sottoposti a prescrizione specifica soltanto se in uno con l'edificio che vi è fabbricato, pena la nullità dell'atto di trasferimento.

Il Sindaco, ovvero il Responsabile del Settore III – UTC, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Urbanistica e/o Edilizia, e se del caso l'autorità regionale competente, ordinare le demolizioni di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di



finestre aperte all'esterno, etc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

ART. 22 - Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni delle presenti norme, salvo le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o di spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello statu quo ante; restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione della mancata esecuzione dei lavori o del mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del sindaco comporta l'obbligo per il contravventore dell'esecuzione dei lavori, in caso di inadempienza il Sindaco provvederà a far eseguire i lavori con le modalità e i mezzi di cui dispone l'Amministrazione Comunale, imputando la spesa, gli oneri maturati e i danni al contravventore.

In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini Professionali.

ART. 23 - Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore delle presenti N. di A. del P.P.E. sono soggetti alle disposizioni in esse dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Entro tre anni dalla entrata in vigore delle presenti N. di A. del P.P.E. dovranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

Per quanto ai progetti eventualmente esitati favorevolmente dalla C.E.C. (Commissione Edilizia Comunale), potranno esserne rilasciate le relative



concessioni solo se, e in quanto, non in contrasto col nuovo strumento urbanistico attuativo adottato.

Per quanto alle concessioni rilasciate e per cui non sia ancora intervenuto l'inizio dei lavori nei modi e termini di norma, queste, laddove contrastino con il presente strumento urbanistico attuativo, devono essere revocate.

A decorrere dalla data di entrata in vigore delle presenti N. di A. del P.P.E. sono abrogate le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme qui contenute.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo trovano efficacia le disposizioni e le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio, nelle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale e in tutte le norme che regolano la materia urbanistica ed edilizia.



ALLEGATO N. 1

SCHEDA TECNICA PROGRAMMA COSTRUTTIVO AREA Co4 - area 1

- Superficie totale	mq	980,00
- Superficie massima edificabile		
(somma delle aree coperte degli edifici)	mq	253,00
- Superficie per strade e spazi comuni	mq	430,00
- Volume edificabile in totale	mc	2.783,00
- Indice di densità fondiaria	mc/mq	3,00
- Tipologia prevista: case a schiera mono e plurifamiliari; edifici in linea		

SCHEDA TECNICA PROGRAMMA COSTRUTTIVO AREA Co4 - area 2

- Superficie totale	mq	1.400,00
- Superficie massima edificabile		
(somma delle aree coperte degli edifici)	mq	305,00
- Superficie per strade e spazi comuni	mq	547,00
- Volume edificabile in totale	mc	3.355,00
- Indice di densità fondiaria	mc/mq	3,00
- Tipologia prevista: case a schiera mono e plurifamiliari, edifici in linea		

SCHEDA TECNICA PROGRAMMA COSTRUTTIVO AREA Co5 - area 3

- Superficie totale	mq	2.015,00
- Superficie massima edificabile		
(somma delle aree coperte degli edifici)	mq	558,00
- Superficie per strade e spazi comuni	mq	720,00
- Volume edificabile in totale	mc	6.045,00
- Indice di densità fondiaria	mc/mq	3,00
- Tipologia prevista: case a schiera mono e plurifamiliari; edifici in linea		



ALLEGATO N. 2



LEGENDA

- 1** aree edilizia residenziale di iniziativa pubblica di progetto

Z.T.O.	densità territoriale ab/ha	EDILIZIA RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PUBBLICA DI PROGETTO	SUPERFICIE (mq)	PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE	
				foglio di mappa	particelle
C ₁ 3MC/MQ	94ab/ha	4	980,00	31	783, 776 (modif. DDG-DRU n. 1016/2009)
		2	1.400,00	31	687, 598, 419, 418, dem. comunale
		3	2.015,00	43	727
		TOTALE mq	3.415,00		



SOMMARIO

PARTE PRIMA - TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 1

ART. 1 - Finalità del Piano Particolareggiato Esecutivo..... 1

ART. 2 - Definizione e nomenclature degli interventi 1

ART. 3 - Cambiamenti alle destinazioni d'uso..... 9

TITOLO II - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI 10

ART. 4 - Applicazione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi 10

ART. 5 - Parametri urbanistici ed edilizi 10

PARTE SECONDA - TITOLO I - NORME PROCEDURALI E MODALITA' DI
ATTUAZIONE DEL P.P.E. 18

ART. 6 - Il Piano Particolareggiato Esecutivo della Z.T.O. "C₁" 18

ART. 7 - Modalità e procedure di attuazione del P.P.E..... 19

ART. 8 - Interventi di iniziativa privata su un'intera porzione di area edilizia 21

TITOLO II - CONCESSIONI EDILIZIE 23

ART. 9 - Opere e lavori soggetti a concessione ad edificare 23

ART. 10 - Attività, opere e lavori soggetti ad autorizzazione 23

ART. 11 - Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione 23

ART. 12 - Lavori eseguibili d'urgenza 23

TITOLO III - RICHIESTA ED ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E
DELLE AUTORIZZAZIONI..... 24

ART. 13 - Richiesta ed istruttoria della concessione e delle autorizzazioni..... 24

PARTE TERZA - TITOLO I - EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE - PROCEDURA PER
L'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DELLE AREE INDIVIDUATE
DAI PROGRAMMI COSTRUTTIVI..... 25

ART. 14 - Disposizioni generali 25

ART. 15 - Istanza di concessione di area per edilizia di tipo economico-popolare..... 25

ART. 16 - Riserva di aree da assegnare con diritto di superficie ad aventi titolo..... 26

TITOLO II - PROGRAMMI COSTRUTTIVI..... 27

ART. 17 - Disposizioni generali 27

ART. 18 - Schemi dei programmi costruttivi delle aree destinate ad edilizia di tipo
economico-popolare..... 27

ART. 19 - Schemi planimetrici di attuazione delle aree destinate ad edilizia residenziale
di iniziativa privata 27

PARTE QUARTA - TITOLO I - NORME TRANSITORIE 28

ART. 20 - Disposizioni generali 28

ART. 21 - Prescrizioni specifiche sulle costruzioni esistenti non conformi alle N. di A.
del P.P.E., del P.R.G. e del R.E. e loro eventuale adeguamento..... 28

ART. 22 - Sanzioni 29

ART. 23 - Disposizioni transitorie 29

ALLEGATO n. 1 - Scheda tecnica programma costruttivo area Co_n - area "n" 31

ALLEGATO n. 2 - Edilizia residenziale di iniziativa pubblica di progetto 32

