

REGIONE SICILIANA

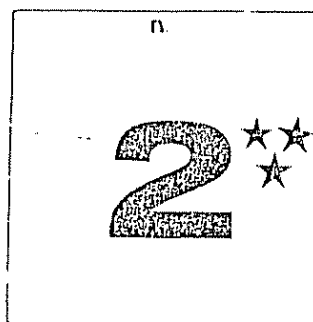
COMUNE DI CASTELL'UMBERTO

PIANO REGOLATORE
GENERALE

elaborato

NORME DI ATTUAZIONE

ADEGUATO AL D.A. n. 408/1995 del 6 maggio 1995



Progettisti

Ing GAETANO PATERNITI MARTELLO

Prof. ing arch. GIUSEPPE TROMBINO

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art 1

Ambito territoriale di applicazione del PRG ed elementi costitutivi

Il piano regolatore generale (PRG) disciplina tutto il territorio comunale in applicazione della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Tutte le attività che comportino trasformazioni urbanistiche del territorio e iniziative edificatorie sono sottoposte all'osservanza delle norme vigenti in materia, alle prescrizioni delle presenti norme tecniche di attuazione, alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio nonché alle indicazioni contenute nelle tavole del PRG.

Sono elementi costitutivi del PRG gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

- 1 Relazioni
- 2*** Norme di attuazione
- 3*** Regolamento edilizio
- 4 Stato di fatto (scala 1/10.000)
- 5 A Stato di fatto (scala 1/2000)
- 5 B Stato di fatto (scala 1/2000)
- 5 C Stato di fatto (scala 1/2000)
- 5 D Stato di fatto (scala 1/2000)
- 6 Stato di attuazione del P. di F. (scala 1/4.000)
- 7 Inquadramento territoriale (scala 1/25.000)
- 8 Zonizzazione generale (scala 1/10.000)
- 9*** Zonizzazione d'insieme (scala 1/4.000)
- 10*** A Zonizzazione (scala 1/2000)
- 10*** B Zonizzazione (scala 1/2000)
- 10*** C Zonizzazione (scala 1/2000)
- 10*** D Zonizzazione (scala 1/2000)

Nel caso di eventuali non corrispondenze tra tavole a scala diversa fanno fede le tavole a scala con minore denominatore.

Nel caso di non corrispondenza tra le indicazioni delle tavole e delle Norme di attuazione fanno fede le indicazioni di queste ultime.

Art 2

Indici urbanistici ed edilizi - Definizioni

Nel seguito si riportano le principali definizioni valide agli effetti dell'applicazione delle presenti Norme:

1) **Superficie territoriale (St)**

Un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PRG si attua a mezzo di intervento preventivo. E' comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria, delle aree per l'urbanizzazione secondaria e della viabilità.

Alla superficie territoriale, espressa in Ha, si applica l'indice di fabbricabilità territoriale per determinare il volume realizzabile in sede di intervento urbanistico preventivo.

2) Superficie fondiaria (Sf)

La superficie fondiaria si riferisce alla superficie delle aree a destinazione omogenea contraddistinte da apposita simbologia grafica e alfanumerica e da apposita normativa di attuazione e definite, nel PRG, da strade, spazi pubblici e destinati a servizi pubblici

Alla superficie fondiaria si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria per determinare il volume realizzabile. Qualora si debba procedere attraverso la progettazione di interventi urbanistici preventivi, all'interno della superficie fondiaria vanno identificate:

- le superfici pertinenti degli edifici (lotti)
- la superficie per le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e verde pubblico nelle quantità indicate nella Circolare n. 2/79 del 3.2.79 dell'Assessorato Territorio e Ambiente)

La superficie fondiaria si misura al netto delle aree stradali di PRG, dei servizi e delle fasce di rispetto zonizzate come tali dal PRG

3) Superficie pertinente degli edifici (lotto)

Si identifica con quell'appezzamento di terreno impegnato per la costruzione di un edificio, che risulti vincolato in maniera esatta e definitiva quale unità immobiliare inscindibile dall'edificio, mediante trascrizione sui registri immobiliari e su tutti gli atti amministrativi concernenti la proprietà o il possesso dell'unità immobiliare, e che in forza di tale vincolo non sia ulteriormente utilizzabile a fini edificatori.

La superficie minima di ciascun lotto è precisata per ciascuna zona omogenea dalle seguenti Norme

4) Superficie per opere di urbanizzazione primaria(S1)

Comprende le aree da destinare alle seguenti opere:

- a) strade a servizio degli insediamenti;
- b) strade pedonali;
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- e) pubblica illuminazione;
- f) spazi per il verde attrezzato pubblico o condominiale

5) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole dell'obbligo;
- d) attrezzature collettive civili ;
- e) attrezzature collettive religiose;
- f) spazi per il verde attrezzato e naturale;
- g) spazi per verde sportivo e gli impianti relativi;
- h) parcheggi.

6) Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

La massima superficie lorda di pavimento, espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St

7) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

La massima superficie utile espressa in metri quadri costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf

8) Indice di fabbricabilità territoriale o densità territoriale (It)

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St.

9) Indice di fabbricabilità fondiaria o densità fondiaria (If)

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

10) Superficie minima di intervento urbanistico

E' l'area minima alla quale va esteso il progetto di piano particolareggiato o di lottizzazione. Essa è stabilita per ciascuna zona omogenea dalle presenti Norme; ove non risulti altrimenti precisata coincide con l'intera zona omogenea individuata da strade e spazi pubblici negli elaborati di zonizzazione (isolato) Nel caso di isolati urbanistici all'interno dei quali esistono lotti già edificati, la Commissione edilizia può autorizzare lottizzazioni estese ad ambiti più ridotti di quelli sopra stabiliti, verificando la non sussistenza di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti ricadenti all'interno dell'isolato, e la possibilità di prevedere aree di urbanizzazione primaria adeguate.

* **11) Superficie lorda di pavimento**

E' la superficie costruita di ciascun piano (abitabile o agibile) misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, pilastri, ecc.). Nel caso di elementi quali vani ascensori, scale, rampe, cavedi e simili si considera la superficie fittizia (in proiezione orizzontale), riferita a ciascun piano dell'edificio e calcolata al lordo delle strutture verticali.

Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- i porticati di uso pubblico;
- i porticati di uso collettivo per la parte non eccedente il 30 % della superficie coperta dell'edificio;
- le terrazze scoperte;
- le parti aggettanti aperte almeno su tre lati quali balconi e pensiline;
- le logge, aggettanti o rientranti, e le verande se completamente aperte almeno su due lati e comunque sino ad una superficie non superiore al 10 % di quella lorda di pavimento del piano;
- le centrali termiche ed i locali tecnici in genere per la parte non eccedente il 10 % della superficie utile;
- i sottotetti non abitabili nè agibili.

12) Superficie utile

E' la somma delle superfici lorde di pavimento di tutti i piani di un edificio.

13) Superficie coperta di un edificio (Sc)

Si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte quali balconi, pensiline, delle verande se aperte su almeno due lati, dei porticati se di uso pubblico o condominiale, degli sporti di gronda, ecc.

Vanno invece incluse nella superficie coperta, le eventuali costruzioni accessorie, gli eventuali fabbricati già esistenti nel lotto dei quali non si preveda la demolizione e le logge e verande coperte se aventi un solo lato libero.

14) Rapporto massimo di copertura (Rc)

Si intende il limite superiore che può assumere il rapporto tra la superficie coperta di un edificio e la superficie pertinente.

15) Distanza tra gli edifici

Si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi i balconi e le logge, se chiusi su più di due lati, o se aggettanti per più di m. 1.50, i porticati e le verande.

Nel caso di fronti non paralleli deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima indicata dalle Norme. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le pareti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

16) Distacchi dai confini o dal filo stradale

Si intende la distanza tra la proiezione dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine del lotto o il filo stradale.

17) Distanze minime tra fabbricati

In tutte le zone per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima tra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10.00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, mentre non si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti non finestrate. Sono fatte salve eventuali maggiori distanze imposte dalla L. 64/1974 e successive modifiche e dai Regolamenti e decreti di applicazione.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PRG aventi caratteristiche volumetriche inferiori a quelle consentite dalle norme di PRG per la zona omogenea in cui ricadono, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5.00, sempre che, a giudizio della Commissione Edilizia, tali distanze siano compatibili con il rispetto delle esigenze igienico-sanitarie.

18) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml. 5.00. E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza e comunque quando specificato nelle Norme relative a ciascuna zona omogenea.

19) Altezza massima di un edificio (H max)

Si misura sul fronte più alto, come differenza tra la quota della linea di terra, come definita più avanti, e la linea di estradosso del solaio di copertura del vano più alto.

Nel caso di pareti arretrate rispetto al fronte su strada, il requisito dell'altezza massima va rispettato anche sulla parete ideale che si ottiene prolungando la parete in ritiro fino alla linea di terra.

Nel caso in cui la copertura sia a falde inclinate, l'altezza massima si misura di norma alla linea di intersezione tra il piano della parete esterna ed il piano estradossale della copertura inclinata; qualora però la pendenza della falda superi il 30 %, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.

42
P. U. L.

Se l'edificio è coperto a terrazzo praticabile, l'altezza massima si misura al coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura quando questo abbia un'altezza superiore a cm 90 sul piano di calpestio; altrimenti alla intersezione tra la parete esterna e l'estradosso del piano di copertura.

Non vengono considerati ai fini della determinazione della altezza massima, gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti tecnici, purchè la loro superficie non superi il 25 % della superficie complessiva della copertura e la loro altezza, misurata tra la quota di calpestio e l'estradosso della copertura piana (o la linea di gronda, non considerando l'eventuale aggetto), non sia superiore a m. 2.70.

La quota della linea di terra da assumere a base per la determinazione dell'altezza massima è data dalla più bassa delle quote sottoindicate:

- a) quota media del terreno allo stato naturale;
- b) quota media del terreno modificato a seguito dell'inserimento dell'opera progettata ;
- c) quota media del marciapiede o del piano stradale a contatto con l'edificio
- d) quota del piano del calpestio del piano terreno

Nel caso in cui la linea di terra sia inclinata, in nessun punto del fronte può aversi un'altezza superiore del 20% e comunque di m. 2 rispetto all'altezza massima stabilita dalle Norme e in nessun caso può consentirsi un dislivello superiore a m. 4 e inferiore a m. 3 tra la quota del terreno a sistemazione di progetto avvenuta e la quota del terreno allo stato naturale; gli interventi di modificazione dell'andamento naturale del terreno sono comunque ammissibili solo ove se ne dimostri la assoluta necessità per la natura del terreno stesso.

Nel computo dell'altezza massima non si tiene conto delle variazioni della linea di terra dovute alle costruzioni di rampe di accesso ai piani cantinati o seminterrati, purchè il fronte relativo a tale accesso non sia più largo di m. 4

20) Numero delle elevazioni

Si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato se abitabile e il sottotetto se abitabile.

21) Volume di un edificio

Va computato sommando i prodotti della superficie lorda di pavimento di ciascun piano fuori terra per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti.

Nel caso di elementi quali scale, cavedi, vani ascensori il volume si calcola sommando i prodotti delle superfici lorde fittizie, come definite nel precedente punto 11, per l'altezza misurata tra le quote di calpestio delle stesse superfici.

Nel caso di piani parzialmente interrati il volume si calcola moltiplicando la superficie lorda di pavimento per la differenza tra l'altezza del piano, misurata da calpestio a calpestio, e l'altezza della parte interrata misurata tra la quota del piano esterno a sistemazione di progetto avvenuta e la quota di calpestio del piano interrato.

Nel caso di terreni che a sistemazione di progetto avvenuto risultano inclinati, come quota del piano esterno si assume la media delle quote medie di ciascun fronte.

47
felu

Ai fini della individuazione del piano esterno non si considerano le intercapedini scoperte aventi ampiezza, nel punto più elevato, inferiore a 1,20 m

Nel caso in cui il piano sia coperto con tetto inclinato si assume come altezza quella media di ciascuna falda, misurata all'estradosso.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PRG

Art 3

Strumenti di attuazione

Il PRG, ai sensi della legislazione regionale vigente si attua mediante:

- a) prescrizioni esecutive concernenti i fabbisogni residenziali pubblici e privati, turistici, produttivi e dei servizi connessi, valutati per il decennio 1992/2002, costituenti parti integranti del presente PRG;
- b) piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
- c) programmi costruttivi per l'edilizia economica e popolare;
- d) piani di recupero di iniziativa pubblica e/o privata di cui alla L. 457/78;
- e) piani degli insediamenti produttivi;
- f) piani di lottizzazione convenzionati, di cui all'art. 14 della L.R. 71/78;
- g) piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo, di cui all'art. 15 L.R. 71/78;
- h) singole concessioni.

I contenuti dei diversi strumenti attuativi ed i limiti della loro applicabilità sono precisati negli articoli seguenti.

Art 4

Contenuto dei piani attuativi

I piani particolareggiati, i programmi costruttivi di edilizia economica e popolare ed i piani degli insediamenti produttivi dovranno indicare:

- a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con le indicazioni dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
- b) gli spazi per la sosta e il parcheggio e per le attrezzature di interesse pubblico;
- c) la suddivisione delle aree in isolati, ove questi non siano individuati dallo strumento urbanistico generale e la suddivisione degli isolati in lotti;
- d) lo schema planivolumetrico degli edifici previsti;
- e) la progettazione di massima delle reti fognanti, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- f) la progettazione di massima delle aree e/o degli edifici destinati a servizi pubblici;
- g) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- h) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare;
- i) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;

Art
F.lli

- l) la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del Piano;
- m) tutto quanto previsto dalle norme vigenti in merito a tali strumenti

Art.5

Contenuto dei piani di lottizzazione

Il piano di lottizzazione deve contenere:

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

Del PLC costituisce parte integrante la convenzione, i cui contenuti sono precisati nel Regolamento edilizio.

L'area minima alla quale va estesa la lottizzazione è stabilita dalle presenti norme per ciascuna zona omogenea e comunque dal punto 10 del precedente art 2

All'interno dell'area da lottizzare vanno reperite le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria, precisamente mq. 1,70 per ogni abitante da insediare, per spazi di sosta e parcheggio, mq. 3,00 per abitante, da destinare a verde attrezzato, oltre agli spazi destinati alle sedi varie.

Queste ultime debbono avere una sezione trasversale di larghezza non inferiore a m. 6.

Nel caso di lottizzazioni per complessi insediativi autonomi in ambito chiuso, oltre alle opere di urbanizzazione primaria, devono essere previsti servizi collettivi ed impianti, nella misura di almeno 12 mq. per abitante da insediare.

5/2
Pelli

Art. 6

Contenuto dei piani di recupero (L.457/1978)

Nelle parti del territorio definite "zone di recupero" e nei casi previsti dal successivo art. 12 è ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa sia pubblica che privata.

Si intendono di iniziativa pubblica i piani redatti dalla Amministrazione Comunale ed attuati da essa direttamente, ovvero dai proprietari singoli o riuniti in Consorzio.

Si intendono di iniziativa privata quei piani redatti dai privati singoli o riuniti in Consorzio ed attuati dai medesimi ai sensi dell'art. 30 della L. 457/78.

Nelle aree interessate da piani di recupero di iniziativa pubblica non possono essere presentati piani di recupero di iniziativa privata fino al termine di mesi sei dalla data della approvazione della delibera di incarico per la redazione del piano.

Trascorso tale termine, l'iniziativa comunale si considera decaduta limitatamente alle parti di territorio interessate dai piani di recupero di iniziativa privata.

All'interno dei Piani di Recupero dovranno precisarsi:

- a) le unità minime di intervento edilizio;
- b) le modalità di intervento per ogni unità edilizia nonché i vincoli e le prescrizioni speciali cui assoggettare gli interventi;
- c) gli immobili da assoggettare a demolizione con e senza ricostruzione;
- d) le giaciture, gli allineamenti, il numero dei piani e tutti i parametri metrici e linguistici in base ai quali realizzare le nuove edificazioni in aree libere o risultanti da demolizioni;
- e) gli spazi di sosta e parcheggio e da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche;
- f) i criteri e le norme da seguire nella sistemazione degli spazi non edificabili, con la precisazione degli elementi e dei materiali da utilizzare;
- g) criteri norme e schemi progettuali per i singoli elementi che concorrono a definire la qualità dello spazio urbano quali muri, cancellate, targhe, numerazione civica, vetrine, corpi illuminanti;
- h) la progettazione di massima delle reti tecnologiche;
- i) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare con il relativo piano particellare ed i criteri di stima;
- l) tutto quanto previsto dalle norme vigenti in merito a tali strumenti attuativi

Art. 7

Singole concessioni

Il PRG si attua a mezzo di concessione edilizia singola limitatamente ai casi previsti nelle presenti norme e in ogni caso per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

TITOLO III NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE

crj
Della

Art.8

Classificazione delle zone territoriali omogenee

Il PRG suddivide il territorio comunale di Castell'Umberto nelle seguenti zone che risultano delimitate negli elaborati alle scale 1/10.000, 1/4.000 e 1/2000:

- a) zone A
- b) zone B, distinte nelle sottozone B0, B1, B2,...
- c) zone C, distinte nelle sottozone C1, C1r, C2, C3;
- d) zone D1,...
- e) zone E di verde agricolo, con le specificazioni E1, E2, E3, E4, E5;
- f) zone F di attrezzature di interesse generale;
- g) servizi della residenza;

L'utilizzazione delle aree è regolata dagli indici e dai parametri appresso fissati per ciascuna zona omogenea.

Art.9

Destinazione d'uso delle zone

Le zone residenziali B e C sono destinate prevalentemente alla residenza ed ai servizi ad essa direttamente connessi. Sono consentiti, oltre alle residenze:

- magazzini e depositi limitatamente al piano terreno o scantinato; sono esclusi, in ogni caso, i depositi all'aperto, i capannoni e le tettoie;
- laboratori a carattere artigianale nei piani terreni o scantinati, purchè vi si eserciti attività non nociva, nè molesta, nè rumorosa;
- alberghi e pensioni;
- botteghe commerciali e annessi servizi limitatamente al piano terreno o scantinato;
- studi professionali e commerciali;
- luoghi di riunione, di divertimento e di svago con i relativi impianti, ristoranti, bar;
- autorimesse;
- case-albergo, case-protette e comunità alloggio per anziani;
- impianti tecnici;

Sono consentiti inoltre centri commerciali, uffici pubblici, attività commerciali attinenti alla ricettività, allo svago ed alla cultura, purchè dotati degli spazi pubblici di cui all'art. 5 punto b) del D.M. 2.4.1968.

Nell'ambito delle destinazioni d'uso sopraelencate sono consentiti cambi di destinazione secondo le modalità stabilite dall'art. 10 della L.R. 37/1985.

Le destinazioni d'uso per ciascun edificio dovranno essere assentite anche in funzione della rete viaria urbana esistente e dei flussi di traffico conseguenti alla destinazione richiesta e, per quanto attiene le attività commerciali, con riferimento alle previsioni del piano di adeguamento e razionalizzazione delle strutture di vendita, di cui alla L.R. 26/1984 e succ. mod.

Le zone D sono destinate esclusivamente ad impianti artigianali, industriali o ad essi assimilati

ed
Rilly

Le zone E sono destinate prevalentemente ad usi agricoli.

Le zone dei servizi residenziali e le zone F hanno ciascuna una specifica destinazione indicata negli elaborati di piano. E' consentito modificare la destinazione d'uso prevista per tali zone nei limiti e con le procedure stabilite dalla L. 1/1978 e successive modifiche ed integrazioni

Art 10

Zone A - Centro antico di Castania

Sono classificate zone omogenee A le parti del territorio comprendenti testimonianze di considerevole valore storico, artistico e ambientale che devono considerarsi beni culturali da salvaguardare, conservare e valorizzare.

E' prescritta la redazione di un piano particolareggiato esteso all'intera area, all'interno del quale precisare le metodologie di intervento conservativo, di ripristino e di sistemazione degli spazi più opportune in relazione alle caratteristiche dei manufatti residui ed ai ritrovamenti archeologici che possono verificarsi.

Al di fuori di tale piano sono consentiti solamente interventi di manutenzione e restauro dei manufatti edilizi esistenti, e di consolidamento.

In tutte le zone A, prima di qualsiasi intervento, deve essere data comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

Art 11

Zone B

Sono classificate zone B le parti del territorio aventi le caratteristiche stabilite dall'art. 2 lett. b) del D.M. 2.4.1968.

In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B sono suddivise nelle sottozone B0, B1, B2, B3. In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singole concessioni, quando esistano le principali opere di urbanizzazione primaria

Art 12

Zona B0 - Centro urbano di fondazione novecentesca

Comprende il centro di Castell'Umberto, costituito per iniziativa statale a partire dai primi decenni di questo secolo e regolato da un apposito Piano regolatore, disposto con L. 9.7.1908, n. 445

In questa zona sono consentiti, al di fuori di piani esecutivi, solamente gli interventi di cui alle lett. a) b) c) d) dell'art. della L.R. 71/1978, che non prevedano modificazioni del tessuto urbanistico

Gli interventi di demolizione con o senza ricostruzione e tutti quelli che comportano modificazioni dell'assetto spaziale esistente, sono subordinati alla approvazione di piani attuativi (piano particolareggiato esteso all'intera sottozona o piani di recupero) nel rispetto delle seguenti norme :

24
De Vito

- la densità fondiaria massima per le costruzioni è stabilita in mc/mq 5; nei lotti interclusi aventi le caratteristiche precisate nell'art 28 della L.R. 21/1973 e succ. mod. si applicano le disposizioni agevolative ivi contenute ;
- l'altezza massima è fissata in m. 11 ;
- i nuovi edifici, nel rispetto dei limiti quantitativi sopradetti, dovranno adattarsi per forma e caratteristiche architettoniche all'ambiente circostante ;
- è obbligatorio il mantenimento delle giaciture degli edifici preesistenti

Nella redazione dei piani esecutivi dovrà valutarsi, attraverso studi di dettaglio relativi alle caratteristiche statiche funzionali, la opportunità di una nuova utilizzazione delle costruzioni (baracche) realizzate dallo Stato nei primi decenni del secolo per dare alloggio alle popolazioni trasferite da Castania e ancora conservate in più punti del tessuto urbano

Art 13

Zona B1

Comprendono le parti dei centri urbani di Castell'Umberto centro, Sfaranda, S.Giorgio-Cammara totalmente edificate o edificate in misura superiore ai limiti fissati nel D.M. 2.4.1968, e comunque già urbanizzate.

In tali zone sono consentiti interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione nelle aree libere, attraverso singole concessioni, nel rispetto delle seguenti norme :

- a) indice di densità fondiaria $I_f = 5$ mc/mq; per i lotti interclusi aventi le caratteristiche di cui all'art. 28 della L.R. 21/1973 e succ. mod. si applicano le disposizioni agevolative ivi contenute
- b) altezza massima m. 10.50 con non più di tre elevazioni fuori terra
- c) distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti m. 10 e comunque non inferiore a quella determinata dal rispetto delle norme antisismiche

Art 14

Zona B2

Sono così classificate le parti periferiche dei centri urbani realizzate negli anni più recenti con edilizia rada.

L'edificabilità è regolata dalle seguenti norme:

- a) indice di densità fondiario $I_f = 2,75$ mc/mq
- b) altezza massima m. 10.50 con non più di tre elevazioni fuori terra
- c) distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con un massimo di m.10, sempre che le norme sismiche non impongano distanze maggiori
- d) rapporto di copertura 1/4
- e) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto solamente quando preesistono, sui lotti finitimi, pareti cieche; negli altri casi è prescritto un distacco minimo dai confini di m.5; è altresì prescritto un arretramento di m. 5 dal filo stradale

ent
flub

Art. 15
Zone C

Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi ovvero al completamento di quelli esistenti che non hanno le caratteristiche delle zone B.

L'edificazione nelle zone C è sempre subordinata alla approvazione di un piano attuativo esteso alla intera zona omogenea delimitata nel PRG da strade e spazi pubblici. All'interno del piano dovranno reperirsi spazi da destinare a verde pubblico e parcheggi nella misura rispettivamente di 3 mq e 1,7 mq per ciascun abitante da insediare.

Le zone C si distinguono in zone C1, C1r, C2, C3.

Art. 16
Zona C1

Sono così classificate le zone di espansione del centro urbano e di Sfaranda.

All'interno di tali zone dovranno essere soddisfatte le esigenze di edilizia residenziale pubblica, sia convenzionata che agevolata, attraverso programmi costruttivi di cui all'art. 16 della L.R. 71/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

- a) indice di densità territoriale 1,70 mc/mq
- b) indice di densità fondiaria non superiore a 3 mc/mq
- c) altezza massima m 10 50 con non più di tre elevazioni fuori terra
- d) rapporto di copertura non superiore a 1/2
- e) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto; in caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a m.5. E' prescritto un arretramento minimo di m.5 dal filo delle strade aventi sezione non superiore a m.10, di m.10 dal filo delle strade aventi sezione maggiore di 10 metri.

Nel rispetto delle norme suddette è consentita la realizzazione di case a schiera, in linea o isolate. Non sono ammesse costruzioni accessorie.

Art. 17
Zona C1r

Sono così classificati i nuclei sparsi nel territorio agricolo, realizzati in allineamento lungo le principali direttrici stradali

L'edificabilità è regolata dalle seguenti norme:

- a) indice di densità fondiario $I_f = 2,75$ mc/mq
- b) altezza massima m.10.50 con non più di tre elevazioni fuori terra
- c) distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con un massimo di m.10, sempre che le norme sismiche non impongano distanze maggiori
- d) rapporto di copertura 1/4

*circ
f.lli*

e) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto solamente quando preesistono, sui lotti finitimi, pareti cieche; negli altri casi è prescritto un distacco minimo dai confini di m.5; è altresì prescritto un arretramento di m. 5 dal filo stradale.
Nel rispetto dell'indice di densità massimo stabilito possono essere realizzate costruzioni accessorie ad uso non abitativo ad una sola elevazione, in deroga al rapporto di copertura ed alla distanza minima dai confini interni.

Art 18
Zona C2

Sono così classificate le zone di espansione a bassa densità dei centri urbani di Castell'Umberto centro e Sfaranda-S Giorgio.
L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di densità fondiaria non superiore a 2 mc/mq
- b) altezza massima m. 8 con non più di due elevazioni fuori terra; nelle aree ubicate a valle delle strade esistenti e previste dal PRG è ammessa una altezza massima di m 10,50 con non più di tre elevazioni fuori terra
- c) rapporto di copertura non superiore ad 1/5
- d) distanza minima dai confini interni del lotto e dal filo stradale m.5. Non sono ammesse costruzioni sul confine
- e) lotto minimo mq. 500.

Nel rispetto delle norme suddette è ammessa la costruzione di case isolate.

Art 19
Zone C3

Sono così classificate le zone residenziali destinate al turismo.
All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di complessi agrituristici e di residenza nel verde nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di densità fondiaria non superiore a 0.75 mc/mq
- b) rapporto di copertura 1/5
- c) altezza massima m 8 con non più di due elevazioni fuori terra
- d) arretramento minimo dal filo stradale m 7.50

Art 20
Zone D

Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi impianti produttivi artigianali e piccolo industriali.
La realizzazione degli impianti è sempre subordinata alla approvazione di piano esecutivo (P. di L. o P.I.P.) esteso all'intera zona all'interno del quale vanno previste superfici destinate a verde e parcheggi in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva.

Vanno previsti all'interno del piano adeguati sistemi di smaltimento liquami in conformità alla normativa vigente



Art.21
Zone D1

All'interno di tali zone è consentita la realizzazione di:

- a) edifici ed impianti per attività produttive di qualsiasi genere purchè non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni;
- b) depositi e magazzini di merce all'ingrosso;
- c) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale mostre connessi all'attività di produzione;
- d) distributori di carburanti per autotrazione e relativi manufatti edilizi;
- e) officine di riparazione autoveicoli.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) rapporto di copertura inferiore o uguale a 1/4;
- c) distanza dai confini interni m.5, dal filo stradale m.10;
- d) l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 8, fatta eccezione per silos, camini e serbatoi pensili;
- e) sono ammesse costruzioni accessorie, purchè la loro superficie non sia superiore al 10% di quella principale
- f) lotto minimo mq 600.

Art.23
Zone E

Sono classificate zone E le parti del territorio destinate alle attività agricole, zootecniche e ad esse connesse. In base alle diverse caratteristiche paesaggistiche, idrografiche e geologiche, le zone agricole sono suddivise in zone E1, E2.

Art.24
Zone E1

Nelle zone E1 sono consentite:

1) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, serbatoi, vasche, magazzini per attrezzi e macchine agricole, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; le costruzioni devono staccarsi almeno metri 5 dai confini di proprietà e metri 20 dalle strade; l'altezza non può superare i 7 metri;

2) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, nei limiti posti dall'art 22 della L R n. 71/78 e succ. mod.

A tal fine si precisa che la distanza di 500 m. va misurata dal limite esterno delle zone A, B, C previste dal PRG;

3) costruzioni residenziali, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini di m.5 ed un numero di piani fuori terra non superiore a due;

4) ampliamenti dei fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi turistici. L'ampliamento non può superare il 30% della cubatura esistente e comunque i 300 mc ;

5) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e nello stesso sito dei fabbricati esistenti. (*)

6) la installazione di impianti per l'erogazione di carburanti per l'autotrazione e la realizzazione dei manufatti ad essi strettamente attinenti, nel rispetto delle norme e condizioni stabilite dal D.M. 25.1.1984, n.180 e succ. mod.

L'edificazione nella zona E1 è consentita a mezzo di singola concessione edilizia, nel rispetto dei limiti posti dal D.M. 1.4.1968.

Art 25

Zone E2

Sono così classificate quelle zone agricole che per caratteristiche pedologiche, agronomiche, climatiche, per posizione, per la produttività attuale e/o potenziale, abbisognano di un particolare regime di tutela.

In tali aree è ammessa la costruzione di :

1) costruzioni a servizio dell'agricoltura e della zootecnia che rispondano a documentate esigenze di conduzione del fondo e che rispettino i seguenti indici e parametri:

a) rapporto tra la superficie coperta e quella proposta per l'insediamento non superiore a 3,5%

b) distacco dai confini di proprietà non inferiore a m 5 e dalle strade non inferiore a m 20.

2) costruzioni residenziali da edificare secondo un indice di densità non superiore a 0,03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini interni di m 5,00 ed un numero di piani non superiore a 2;

3) ampliamenti dei fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi turistici. L'ampliamento non può superare il 30% della cubatura esistente e comunque i 300 mc.

Art 26

Zone E3

Sono così classificate le parti del territorio agricolo particolarmente idonee alla realizzazione di insediamenti produttivi, legati all'agricoltura ed alla zootecnia

All'interno di tali zone sono ammessi:

1) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, nei limiti posti dall'art 22 della L.R. n. 71/78 e succ. mod.

A tal fine si precisa che la distanza di 500 m va misurata dal limite esterno delle zone A, B, C previste dal PRG;

2) Impianti per l'allevamento intensivo (stalle sociali)

3) Costruzioni residenziali connesse e complementari agli insediamenti produttivi di cui ai precedenti pti 1) e 2), quali abitazioni del custode, sale ricreative, dormitori e simili

6/4
Della

Art. 27
Zone E4

Sono classificate E4 le parti di territorio agricolo che, per le loro caratteristiche geomorfologiche e di instabilità idrogeologica, per la rilevante presenza di alberature di alto fusto o per l'elevato interesse paesistico-ambientale devono essere assoggettate ad un particolare regime di tutela.

Sono prescritte e consentite solamente le opere volte alla tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio arboreo esistente ed alla formazione di nuove zone alberate; le opere connesse con la regolamentazione idrogeologica, come argini, terrazzamenti, invasi, briglie; l'apertura di sentieri pedonali e la costruzione di nuove strade da realizzarsi con modalità compatibili con le caratteristiche della zona.

Nelle zone E4 è consentita, a mezzo di singole concessioni, la realizzazione delle opere di cui al p.to 1 del precedente art. 24, purchè non prevedano alterazioni dell'assetto geomorfologico, rinterri o sbancamenti di altezza superiore a m 1,20, l'abbattimento di alberi di alto e medio fusto, e siano realizzate in maniera tale da inserirsi armonicamente nell'ambiente naturale.

Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura devono comunque arretrarsi di m.25 dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi.

Nelle aree classificate E4 ricadenti sotto il vincolo della L. 431/1985 qualsiasi modificazione della configurazione naturale dei luoghi e dello stato di fatto va preventivamente assoggettata al parere della competente Soprintendenza ai BB. CC. AA.

Art. 28
Zone E5

Sono le parti del territorio ricoperte da boschi.

In tali zone sono consentite tutte e sole le opere connesse alla manutenzione e gestione dell'ambiente naturalistico, quali sistemazioni del terreno, realizzazioni di sentieri, rimboschimenti.

Art. 29
Zone dei servizi residenziali

Comprendono le aree destinate a sedi di attività pubbliche o di interesse pubblico, di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 2/4/68 n.1444.

La realizzazione delle previsioni avviene previa approvazione da parte della Commissione Edilizia di progetti plano-voiumetrici o di sistemazione dell'area estesi all'intera zona omogenea destinata al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzature.

In particolare valgono le seguenti norme:

- nelle zone destinate alle attrezzature per la istruzione obbligatoria la densità fondiaria massima è stabilita in 2 mc/mq
- nel verde pubblico è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione di quelle dirette al godimento del verde, quali panchine, muretti di

CVL
Pilly

- recinzione, chioschi in struttura metallica e simili; all'interno delle aree classificate come verde pubblico è ammessa la realizzazione di parchi urbani;
- nel verde attrezzato sono consentite le costruzioni dirette a garantire piena funzionalità alle attività ricreative e al tempo libero in esse previste. Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/40. L'altezza massima è stabilita in m.4,00 con una sola elevazione fuori terra. Nel verde attrezzato è consentita la realizzazione di piazzole di sosta attrezzate con tavoli e panche, attrezzature per il tempo libero, chioschi, bar, ristoranti, impianti tecnici, e servizi igienici, parcheggi per autoveicoli; all'interno delle aree classificate verde attrezzato è ammessa la realizzazione di parchi urbani;
 - nelle aree destinate a servizi socio-sanitari e assistenziali è stabilita l'altezza massima di m.7,50 con non più di due elevazioni fuori terra; il rapporto di copertura non può essere superiore a 1/3;
 - nelle aree destinate ad attrezzature sportive, oltre alle attrezzature sportive all'aperto, è consentita la realizzazione di impianti al chiuso quali palestre, piscine coperte, palazzetti dello sport;
 - nelle aree destinate a parcheggi, nel caso in cui i dislivelli del terreno lo consentano, è ammessa la costruzione di parcheggi coperti, la cui articolazione in più piani sfrutti i dislivelli esistenti nel terreno;
 - nelle aree destinate ad uffici (comunali e non) a centri civici, a chiese e centri religiosi, ad attrezzature per il tempo libero e la cultura e a servizi per gli anziani, è stabilito per le nuove costruzioni un distacco di m.7,50 dai confini della zona, da sistemare a verde; la densità fondiaria per le nuove costruzioni non può superare il valore di 2 mc/mq, il rapporto di copertura non può essere superiore a 1/2 e l'altezza massima non può essere superiore a 9m.
 - nelle aree di centro commerciale è ammessa la costruzione di edifici aventi altezza non superiore a 5,00 m., con rapporto di copertura non superiore a 2/3; all'interno dell'area vanno reperite aree da destinare a parcheggi pubblici in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.
 - Nelle aree di rispetto stradale è consentita esclusivamente la realizzazione di manufatti diretti alla funzionalità stradale; è prescritta la piantumazione di essenze che non ostacolano la visibilità.

Art. 30

Zone F

Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

La realizzazione delle previsioni avviene previa approvazione da parte della Commissione Edilizia di progetti plano-volumetrici o di sistemazione dell'area estesi all'intera zona omogenea destinata al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzature.

Valgono in particolare le seguenti prescrizioni:

221
Bull

- L'attività edificatoria all'interno dell'area cimiteriale (F6) dovrà essere regolamentata da apposito piano regolatore dell'area cimiteriale.
- nella zona destinata a centro socio-sanitario è stabilito, per le costruzioni, un indice di densità fondiario di 0,30 mc/mq, e una altezza massima di m.7,50 con non più di due elevazioni fuori terra; il distacco dai confini dell'area di pertinenza sarà di m.10, dal filo stradale m.20. Le costruzioni, così come le sistemazioni esterne, dovranno adattarsi all'ambiente naturale, evitando sbancamenti e movimenti di terra.
- nella zona destinata a centro assistenziale e religioso sono consentite nuove costruzioni con indice di densità complessivo non superiore a 0,5 mc/mq; ai fini della verifica dell'indice fondiario vanno conteggiati i volumi esistenti
- nelle zone F1 (parco urbano) ed F3 (aree per ippoturismo), in aggiunta agli interventi diretti rispettivamente al godimento del verde ed alla utilizzazione dei cavalli per escursioni e passeggiate, sono ammessi interventi per la ricettività all'aria aperta, nei limiti e con l'osservanza delle norme stabilite dalla L. R. n 14/1982

Art 31

Limiti delle fasce di rispetto

Sono i perimetri delle fasce di arretramento inedificabili determinate, dalla presenza di attrezzature o di elementi naturali, quali il cimitero, gli impianti di depurazione, il bosco

Le zone ricadenti all'interno di tali perimetri restano zonizzate in conformità a quanto previsto nell'elaborato n. 9 alla scala 1/4000; in esse tuttavia non è ammessa alcuna costruzione, mentre sono ammesse solamente le opere direttamente connesse alla funzionalità dell'impianto, quali allacciamenti alle reti, parcheggi, sistemazioni a verde, viabilità, nonché gli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio esistente.

Art 32

Viabilità

I tracciati stradali di progetto indicati nell'elaborato n.9 alla scala 1/4000, sono generalmente prescrittivi. Sono ammesse in fase esecutiva piccole variazioni planimetriche, motivate da documentate necessità tecnico-viabilistiche, esclusivamente nelle strade che interessano le zone E del PRG

All'interno di tali zone è sempre ammessa, anche quando non esplicitamente indicata negli elaborati di PRG, la trasformazione di trazzere esistenti in rotabili.

TITOLO IV MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art 33

Definizione degli interventi sulle aree edificate

*l'u
della*

I modi di intervento sulle aree edificate sono definiti secondo le categorie nel seguito descritte, da considerare quali specificazioni ed integrazioni delle definizioni dell'art.20 della L.R. n. 71/1978:

- A) manutenzione ordinaria;
- B) manutenzione straordinaria;
- C) restauro e risanamento conservativo;
- D) ristrutturazione edilizia;
- E) demolizione e ricostruzione;
- F) demolizione senza ricostruzione;
- G) sopraelevazione.

Art. 34

Manutenzione ordinaria

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonché quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Sono comprese nella manutenzione ordinaria le seguenti opere, sempre che siano eseguite con materiali, caratteri e colorazioni simili a quelli preesistenti e in conformità alle presenti norme:

- 1) il rifacimento degli intonaci esterni;
- 2) la riparazione e/o sostituzione di infissi esterni, grondaie, pluviali, canne fumarie, ringhiere, recinzioni, inferriate;
- 3) la riparazione e/o sostituzione di pavimenti, rivestimenti interni, manti di copertura, infissi interni;
- 4) le tinteggiature interne ed esterne;
- 5) la riparazione o il parziale rinnovamento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, che non comportino costruzione di nuovi locali o alterazioni dei prospetti;
- 6) bonifica delle murature e dei vespai e riparazione e rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane;
- 7) la realizzazione e la demolizione di pareti non portanti, purché non risulti alterato radicalmente lo schema distributivo preesistente e vengano rispettate le aperture sui fronti e gli elementi artistici, decorativi e architettonici esistenti.

Art. 35

Manutenzione straordinaria

Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le 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.

Sono compresi in questa categoria:

- 1) i lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di finitura e complementari, quando siano eseguiti con materiali, caratteri e colori diversi da quelli preesistenti e non riguardino esclusivamente parti interne degli edifici;
- 2) i lavori volti alla realizzazione ed alla integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, quando riguardino, anche parzialmente, la sagoma esterna degli edifici nei fronti su strada o

21
Fili

interessino elementi di valore artistico e architettonico esterni e interni;

3) le opere tese a restituire alla originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, precisamente:

-il consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la parziale sostituzione;

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

- il consolidamento delle strutture voltate e degli archi;

- la realizzazione di vespai;

-il rafforzamento, anche con nuovi elementi, di singole parti strutturali

Art.36

Sopraelevazioni e ampliamenti

Nel rispetto delle norme che regolano l'attività edilizia in zona sismica, e comunque al di fuori delle zone A, è consentita la sopraelevazione e l'ampliamento di edifici esistenti, quando le loro caratteristiche volumetriche e di superficie coperta siano inferiori a quelle stabilite dalle presenti Norme per la zona omogenea in cui ricadono.

L'edificio sopraelevato e/o ampliato dovrà rispettare, sia nella parte esistente che in quella di nuova realizzazione, le caratteristiche stabilite del R.E. e dalle presenti Norme per la zona omogenea in cui ricade. In particolare dovranno prevedersi aree a parcheggi nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, comprendendo anche il volume già esistente.

Art.37

Modalità per l'attuazione degli strumenti esecutivi

Gli interventi previsti nelle prescrizioni esecutive, nei piani particolareggiati e nelle lottizzazioni convenzionate si attuano per iniziativa spontanea dei singoli proprietari dei terreni ricadenti in una stessa area di intervento edilizio (lotto), ovvero applicando le disposizioni vigenti sugli isolati e i comparti edilizi, previste dagli artt.10 e 11 della L.R. 71/78.

In questo ultimo caso dovrà essere redatto un piano delle rifusioni delle particelle catastali in modo che le nuove particelle coincidano con i lotti previsti nello strumento attuativo, realizzando un'equa distribuzione del diritto di edificazione fra i proprietari delle aree interessate in tutto o in parte dagli edifici da costruire e quelli che possiedono aree da cedere al Comune per le urbanizzazioni previste dallo strumento attuativo.

Art.38

Modalità di attuazione dei servizi

Tutti i servizi e le attrezzature di cui ai precedenti artt. 29 e 30 possono essere realizzati e gestiti da enti pubblici ovvero anche

22
Pelle

privati, (cooperative, associazioni, imprese, società). In quest'ultimo caso dovrà essere sottoscritta apposita convenzione con l'Amministrazione comunale nella quale devono essere precisati i tempi di validità della convenzione, le modalità di esecuzione delle opere ovvero i criteri di gestione del servizio.

La convenzione dovrà contenere comunque l'esplicito impegno a garantire l'uso pubblico delle attrezzature realizzate e a non alienarle senza il consenso dell'Amministrazione.

TITOLO V NORME TRANSITORIE

Art 39

Efficacia delle lottizzazioni, delle concessioni e delle autorizzazioni

Restano valide a tutti gli effetti le lottizzazioni convenzionate, le concessioni edilizie e le autorizzazioni rilasciate nel periodo della elaborazione del presente PRG e comunque prima della sua adozione, purchè i lavori vengano iniziati entro un anno dal rilascio della concessione o autorizzazione e portati a termine entro tre anni dal detto rilascio.

Art 40

Misure di salvaguardia

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del PRG e fino alla emanazione del Decreto di approvazione, il Sindaco è tenuto ad applicare le misure di salvaguardia di cui alla L. 3.12.1952, n. 1902 e successive modificazioni nazionali e regionali. In forza di tali norme è obbligato a sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione che si riferiscono ad opere e manufatti contrastanti con quanto previsto per la stessa zona del piano adottato.

Possono invece essere rilasciate tutte le concessioni che si riferiscono ad opere conformi al piano vigente e non contrastanti con il PRG adottato.

201
F.lli

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Ambito territoriale di applicazione ed elementi costitutivi
- Art. 2 Indici urbanistici ed edilizi. Definizioni

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PRG

- Art. 3 Strumenti di attuazione
- Art. 4 Contenuto dei piani attuativi
- Art. 5 Contenuto dei piani di lottizzazione
- Art. 6 Contenuto dei piani di recupero
- Art. 7 Singole concessioni

TITOLO III NORMATIVE PER LE ZONE OMOGENEE

- Art. 8 Classificazione delle zone territoriali omogenee
- Art. 9 Destinazione d'uso delle zone
- Art. 10 Zona A
- Art. 11 Zona B
- Art. 12 Zona Bo
- Art. 13 Zona B1
- Art. 14 Zona B2
-
- Art. 15 Zona C
- Art. 16 Zona C1
- Art. 17 Zona C1r*
- Art. 18 Zona C2
- Art. 19 Zona C3
- Art. 20 Zona D
- Art. 21 Zona D1
-
- Art. 23 Zona E
- Art. 24 Zona E1
- Art. 25 Zona E2
- Art. 26 Zona E3
- Art. 27 Zona E4
- Art. 28 Zona E5
- Art. 29 Zona dei servizi residenziali
- Art. 30 Zona F
- Art. 31 Limiti delle fasce di rispetto
- Art. 32 Viabilità

TITOLO IV

2027
Felli

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- Art. 33 Definizione degli interventi sulle aree edificabili
- Art. 34 Manutenzione ordinaria
- Art. 35 Manutenzione straordinaria
- Art. 36 Soparelevazioni e ampliamenti
- Art. 37 Modalità per l'attuazione degli strumenti esecutivi
- Art. 38 Modalità di attuazione dei servizi

TITOLO V NORME TRANSITORIE

- Art. 39 Efficacia delle lottizzazioni, delle concessioni e delle autorizzazioni
- Art. 40 Misure di salvaguardia

14
Pelli

Allegato**Verifica dati metrici zone b del PRG**

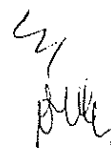
Isolato	Volume edificato (mc)	(a) Superficie fondiaria (mq)	(b) Superficie coperta (mq)	b/a (%)
CENTRO				
B0	266160	50960	22400	43,96
B1.1	20000	7175	1470	20,49
B1.2	5610	1260	245	19,44
B1.3	13260	6790	875	12,89
B1.4	3120	3200	630	19,69
B1.5	12450	5810	770	13,25
B1.6	9250	4200	1015	24,17
B1.7	4880	3080	490	15,91
B1.8	2440	1400	210	15
B1.9	15740	12600	1680	13,33
B1.10	9280	3640	770	21,15
B1.11	580	5810	732	12,6
B1.12	7500	4200	560	13,33
B1.13	4250	2520	340	13,49
B1.14	22740	8260	1400	16,95
B1.15	10080	6300	840	13,33
B1.16	7700	2520	595	23,61
B1.17	1050	480	166	34,48
B1.18	7500	2380	350	14,71
B1.19	15300	3780	840	22,22
B1.20	11240	5600	805	14,38
B1.21	1260	875	140	16
B1.22	17180	9160	1700	18,56
B1.23	780	770	120	15,58
B1.24	3730	2740	650	23,72
B1.25	4590	1260	210	16,67
B1.26	4800	1750	280	16
B1.27	7590	1960	560	28,57
B1.28	4270	4060	560	13,79
B1.29	5340	3710	490	13,21
B1.30	30280	4550	1470	32,31
B1.31	12630	3080	455	14,77
B1.32	3380	2100	385	18,33
B1.33	11510	3780	840	22,22
B1.34	2400	400	200	50
B2.1	4240	3220	450	13,98
B2.2	5870	6860	910	13,27
B2.3	4355	4620	665	14,39
B2.4	1740	1960	280	14,29
B2.5	200	560	105	18,75
B2.6	3000	4340	560	12,9
B2.7	1150	1820	266	14,62
BARACCHE				
B1.1	14415	8050	1120	13,91
B1.2	13465	8400	1120	13,33
B2.1	9305	5250	665	12,67
B2.2	11315	5810	770	13,25
B2.3	4805	4200	560	13,33
TOTALI	633730	237250		
Verifica art.2 D.M. 2.4.1968: Volume esistente/Superficie territoriale =				
CASTELL'UMBERTO CENTRO E PERIFERIA: 633.730 / 237.250 x 1,60 = 1,67mc/mq				

cy
fille,

Allegato

Verifica dati metrici zone b del PRG

Isolato	Volume edificato (mc)	(a) Superficie fondiaria (mq)	(b) Superficie coperta (mq)	b/a (%)
S.GIORGIO - CAMMARA CENTRO				
B1.1	14990	6440	840	13,04
B1.2	15800	6300	875	13,89
B1.3	530	910	140	15,38
B1.4	4450	1015	175	17,24
B1.5	11930	5670	770	13,58
B1.6	4660	7280	980	13,46
B1.7	16990	8680	1120	12,9
B1.8	2970	1120	175	15,63
B1.9	4800	2520	350	13,89
B1.10	6750	2310	315	13,64
B1.11	8790	4550	595	13,08
B1.12	12600	2590	595	22,97
B1.13	5400	2940	420	14,29
B1.14	5900	2100	350	16,67
B1.15	19780	5040	945	18,75
B1.16	22920	7000	1050	15
TOTALI	159260	66465		
Verifica art.2 D.M. 2.4.1968: Volume esistente/Superficie territoriale =				
SAN GIORGIO-CAMMARA CENTRO: 159.260 / 66465 x 1,60 = 1,5 mc/mq				
SFARANDA				
B1.1	16890	5040	1470	29,17
B1.2	15630	4060	1050	25,86
B1.3	8960	3780	560	14,81
B1.4	22200	5460	1470	26,92
B1.5	8400	1330	315	23,68
B1.6	12380	5180	980	18,92
B1.7	18370	5600	1330	23,75
B1.8	3200	2800	385	13,75
B1.9	8280	2940	420	14,29
B1.10	16850	5740	840	14,63
B1.11	17020	7000	910	13
B1.12	6700	1750	385	22
B1.13	32940	12320	1750	14,2
B1.14	7770	7910	1550	19,6
B2.1	6700	2660	420	15,79
B2.2	22470	12320	1645	13,35
B2.3	25370	12110	1610	13,29
B2.4	3700	2520	385	15,28
B2.5	6430	3850	525	13,64
B2.6	2220	840	175	20,83
B2.7	4370	2940	455	15,48
	266850	108150		
Verifica art.2 D.M. 2.4.1968: Volume esistente/Superficie territoriale =				
SFARANDA CENTRO E PERIFERIA: 266.850 / 108.150 x 1,60 = 1,54 mc/mq				



Allegato

Verifica dati metrici zone b del PRG

Isolato	(c) Volume edificato (mc)	(a) Superficie fondiaria (mq)	(b) Superficie coperta (mq)	b/a (%)	(c)/(a)x1,60 (mc/mq)
FRAZIONI E NUCLEI SPARSI					
B3.1	8490	5950	770	12,94	0,89
B3.2	5780	5950	770	12,94	0,61
B3.3	4390	1610	280	17,39	1,70
B3.4	4760	4410	560	12,7	0,67
B3.5	2420	3220	420	13,04	0,47
B3.6	6540	3150	560	17,78	1,30
B3.7	2410	2240	315	14,06	0,67
totale	34790	26530			0,82
B3.8	2600	2730	350	12,82	0,60
B3.9	3350	1470	245	16,67	1,42
totale	5950	4200			0,89
B3.10	3250	2665	415	15,57	0,76
B3.11	17100	5950	1137	19,1	1,80
B3.12	2400	1200	175	14,58	1,25
totale	22750	9815			1,45
B3.13	17790	16800	2200	13,1	0,66
B3.14	6930	8830	1150	13,02	0,49
totale	24720	25630			0,60
B3.15	4910	2190	450	20,55	1,40
B3.16	5710	3540	800	22,6	1,01
totale	10620	5730			1,16
BARACCHE					
B2.4	2935	3360	455	13,54	0,55
B3.1	7430	6670	970	14,67	0,70
B3.2	3570	2170	315	14,52	1,03
B3.3	8070	15190	1960	12,9	0,33
B3.4	13140	14350	1820	12,68	0,57
totale	32210	38380			0,52
CENTRO					
B3.1	2400	4030	520	12,9	0,37
B3.2	4580	540	300	55,56	5,30
Totale	6980	4570			0,95
SAN GIORGIO					
B2.1	600	665	105	15,79	0,56
B2.2	600	595	91	15,29	0,63
B2.3	14320	8120	1050	12,93	1,10
B2.4	2600	1680	245	14,58	0,97
B2.5	20420	11900	1540	12,94	1,07
B2.6	8430	7700	1015	13,18	0,68
Totale	46970	30660			0,96
B2.7	3020	3190	450	14,11	0,59
B2.8	1870	1050	350	33,33	1,11
Totale	4890	4240			0,72



 Rella

Allegato

Verifica dati metrici zone b del PRG

B3.1	7500	3080	920	29,87	1,52		
B3.2	4800	3850	525	13,64	0,78		
B3.3	1940	1120	200	17,86	1,08		
Totale	14240	8050			1,11		
CONTURA							
B3.1	1990	2550	285	11,18	0,49		
B3.2	6260	1920	830	43,23	2,04		
B3.3	1500	6110	140	2,29	0,15		
B3.4	4560	9720	860	8,85	0,29		
	14310	20300			0,44		

*W
filli*