

COMUNE DI CICILIANO

PIANO REGOLATORE GENERALE

Norme tecniche di attuazione modificate ed modificate come da D.G.R Di approvazione del P.R.G.

Art. 1

L'intero territorio comunale è disciplinato dal piano regolatoRe generale (P.R.G.) per la sua destinazione d'uso, nel rispetto della legislazione vigente statale e regionale, in funzione delle esigenze della comunità locale e con compatibilità dell' interesse generale alle attuazioni degli interventi pubblici e privati.

Art. 2

Ai sensi dell'art .7 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dall' art. 1 della legge 28. 1. 1977, n. 10 ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie nel suolo e del sottosuolo dell'intero territorio comunale viene regolata dalle presenti norme di attuazione del P.R.G., integrate dagli elaborati grafici del P.R.G., nonché delle leggi vigenti, dalle disposizioni del Regolamento Edilizio e dagli altri regolamenti comunali in quanto compatibili.

Le finalità del P.R.G. sono realizzate nel tempo attraverso un programma pluriennale di attuazione ai sensi dell'art. 9 della legge regionale 12 giugno 1975, n. 72, con attuazione attraverso:

- a) interventi edilizi diretti (I.E.D.):
- b) Interventi urbanistici preventivi (I.U.P.).

Art. 3

L'intervento edilizio diretto consiste nella edificazione delle singole opere edilizie e di urbanizzazione e si realizza mediante

- a) L'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e degli altri Enti Pubblici nei modi e nelle forme previste dalle leggi in materia;
- b) L'esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei privati dietro rilascio di apposita concessione comunale, sia che le opere facciano parte dei piani urbanistici preventivi di cui all'articolo seguente, sia che esse possano essere eseguite, in base alle presenti norme anche in assenza da tali piani

Quando particolari ragioni di ristrutturazione urbanistica lo impongano, il rilascio della concessione potrà essere subordinato alla presentazione di uno studio planivolumetrico interessante la zona ove è ubicata l'area edificanda.

Art .4

L'intervento urbanistico preventivo, intende predisporre l'uso e la trasformazione d'uso del territorio garantendo la dotazione minima ed inderogabile dei

servizi e delle opere di urbanizzazione prescritti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale in vigore mediante l'integrazione dei servizi e delle infrastrutture prescrittivamente previste dal P.R.G.

Sono interventi urbanistici preventivi, oltre al piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167:

- 1) i piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
- 2) i piani di lottizzazione convenzionati privati.

I suddetti I.U.P. Verranno adottati nei *seguenti casi*:

A) PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

Il piano particolareggiato sarà adottato nei casi previsti dai successivi articoli delle presenti norme. L'adozione del piano particolareggiato è inoltre obbligatoria nei seguenti casi.

- a) trasformazione d'uso di complessi insediativi di notevoli dimensioni;
- b) insediamenti che comportino la costituzione di servitù non espressamente previste dal piano regolatore generale su proprietà di terzi

Il piano particolareggiato deve prevedere tra l'altro :

- 1) la delimitazione del perimetro della zona interessata ;
- 2) la preventiva individuazione delle aree oggetto di tutela per le quali si esclude la edificabilità oltre a quelle previste dal piano regolatore generale;
- 3) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di:
 - a) realizzare le attrezzature e gli impianti pubblici di interesse generale con particolare riguardo alle sedi viarie, piazze, parcheggi, servizi stradali e verde di arredo stradale;
 - b) attuare direttamente opere e servizi pubblici di interesse strettamente locale;
 - c) favorire l'attuazione del piano particolareggiato attraverso piani di lottizzazione convenzionati.
- 4) La individuazione degli immobili o di parte dei medesimi da espropriare o da sottoporre a occupazione temporanea al fine di realizzare interventi di risanamento e consolidamento.

Nelle restanti aree non espropriate il piano particolareggiato precisa le destinazioni d'uso delle singole aree ed individua le unità di interventi da attuare mediante concessione edilizia singola con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e della quota di urbanizzazione secondaria ad esse relative.

B) PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

Su richiesta dei privati ed ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della legge 765 del 6 agosto 1967 la lottizzazione dei terreni a scopo edilizio può essere autorizzata dal Sindaco subordinatamente alla stipula di una convenzione che prevede, tra l'altro, l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti obblighi nei confronti del Comune:

A) cessione gratuita,entro termini prestabiliti,delle aree necessarie,lva compresa la realizzazione primaria,nonché la quota parte dalle opere di urbanizzazione secondaria in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti.

Nel caso in cui si verifica difficoltà tra la superficie delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria fissata dalle presenti norme e la superficie delle aree già destinate a tali opere nell'ambito dell'unità di intervento,si procederà alla verifica con il rispetto degli standards minimi.

B) Nel caso in cui l'unità di intervento comprenda diverse proprietà,un piano di riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate.

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

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zone indicate nelle tavole di P.R.G.,nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona delle presenti norme di attuazione.

Il piano di lottizzazione deve contenere:

- 1) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione primaria (viabilità locale indicata nella tavola di P.R.G., impianti tecnologici di acquedotto, fognature, elettrodotto, distribuzione di gas,ecc.;gli spazi a verde pubblico,verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico) ;
- 2) l'indicazione delle aree e delle opere relative alle urbanizzazione secondaria;
- 3) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione degli edifici;
- 4) la destinazione d'uso di tutti gli edifici.

il progetto di piano di lottizzazione deve contenere il particolare i seguenti elaborati tecnici:

- 1) piano quotato del terreno in scala 1:500,con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
- 2) studio preliminare ideologico e geotecnica dell' area interessata;
- 3) schemi planimetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 4) schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, spazio di verde attrezzato, fognature acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas domestico), con la indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 5) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati la superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 6) norme di attuazione, contenenti anche prescrizioni di massima sui materiali esterni da impiegare, sui tipi di recinzione,sulle essenze arboree da impiantare nella aree verdi, ecc.;
- 7) relazione illustrativa del progetto, contenente anche un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

Il progetto dovrà inoltre essere corredato dai seguenti atti:

- estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nel piano;
- planimetria su base catastale, riportante i limiti delle proprietà, nonché la destinazione di uso del suolo previsto dal presentente Piano;

- proposta di convenzione, stesa in base alle prescrizioni sopra indicate.

Art. 5

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitario e tecnologico, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

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

d) Interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

e) Interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 6

Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli successivi l'edificazione del territorio comunale deve rispondere alle seguenti norme:

- i lotti verso strada dovranno essere limitati da recinzioni trasparenti su sostegno murario alto m. 0,80 dal piano del marciapiede e m. 1,00 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.

- La recinzione di ogni isolato deve essere di tipo unico concordato tra i vari proprietari.

I locali parzialmente interrati per più di 1/5 della loro altezza, non possono essere adibiti ad abitazioni

Le costruzioni su terreno in pendio devono sviluppare un volume pari a quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; qualora la pendenza lo richiede la costruzione potrà svilupparsi a gradoni a condizione di non superare mai sul fronte a valle la massima altezza consentita.

-Le altezze degli edifici non debbono mai superare le altezze massime previste, salvo le deroghe previste dalla legge n. 765 del 6.08.1967.

Le altezze consentite per i vari edifici, vanno misurate al piano di calpestio del terrazzo di copertura o alla linea di gronda del tetto.

- Fanno eccezione: i parafulmini, le antenne radio o televisive e i volumi tecnici (cabine idriche, bucatari, extra corsa per ascensori, scale, stenditoi e

comignoli). Tali volumi tecnici debbono essere comunque realizzati secondo composizione architettonica unitaria oppure opportunamente mascherati. Nel caso di copertura di tetto con pendenza superiore al 30%, le altezze anziché alla linea di gronda, vanno misurate a metà della pendenza.

- Il distacco tra i due edifici deve essere pari all' altezza dell' edificio più alto, e nel caso di edifici di altezza inferiore a m. 10 la distanza non potrà essere inferiore a m. 10. La sagoma dei fabbricati prospettanti su strada considerata in una sezione trasversale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascisse la larghezza della sede stradale completa maggiorata degli eventuali distacchi obbligatori dai confini e per ordinate pari misura (rapporto 1 a 1).
- Nelle singole zone viene indicata l'entità degli accessori consentiti (superficie, altezza, destinazione d'uso). Ove non vi sia esplicita indicazione si intendono vietati.
- Nel caso di terreni in pendenza, l'altezza va sempre misurata sul prospetto a valle, della gronda alla quota calpestio esterna, e non dovrà per nessuna ragione superare i valori massimi previsti.

Per tutte le costruzioni si devono predisporre aree di posteggio privato in misura di un metro quadrato per ogni 20 mc. di volume realizzato fuori terra.

Art. 7

Ai sensi della divisione del territorio in zona omogenee vengono adottate le seguenti denominazioni:

- zona A - centro storico
- zona B - completamento (B1 –B2)
- zona C - espansione residenziale
- zona D - destinata ad insediamenti turistici
- zona E - agricola (E1- E2 E3)
- zona F- attrezzature ed impianti di interesse generale (F1- F2 –F3 –F4)
- zona G - parco pubblico territoriale

Art. 8

Zona A (centro storico)

Tale zona riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi, residenziali produttivi e di servizio che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni isolate di essi comprese le aree circostanti che possono essere considerate parte integrante degli agglomerati stessi.

Tale zona è delimitata nella tavola di P.R.G. anche ai fini della applicazione dell' art. 16 comma 4° della legge 22. 10. 71 n. 865 ed è soggetta a vincolo di conservazione e di risanamento conservativo.

In assenza di un piano particolareggiato o di un piano di recupero i fabbricati compresi in questa zona possono essere soggetti, oltre che ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche ad intervento edilizio diretto che riguardi solo operazioni di risanamento igienico, consolidamento e di restauro.

Per opera di consolidamento devono ritenersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti fondazioni, strutture portanti e coperture, e che non comportino modifiche ed alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio

Per opere di restauro devono considerarsi quelle tendenti non solo alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici decorativi, al ripristino di parti alterate e all'eliminazione di superfetazioni degradanti.

Il restauro deve rispettare tanto l'aspetto esterno quanto impianto tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative, pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche di abitabilità.

Il risanamento igienico comprende quelle opere necessarie a dotare ogni unità abitativa, nella sua dimensione e tipologia originaria, di servizi igienico, qualora ne sia sprovvisto, o al miglioramento di questo.

Tale locale dovrà essere realizzato all'interno della singola unità abitativa, con eventuale eliminazione dei bagni e/o sul terrazzo.

A tale scopo in conseguenza di ciò saranno consentite anche modifiche interne alle murature non portanti a condizione che non vengano però modificate le unità abitative quali risultanti da dati certi anteriori all'adozione delle presenti norme e da dati catastali.

Potranno inoltre essere consentiti eventuali adattamenti a nuove destinazioni d'uso nei limiti della legge n. 36, qualora queste siano compatibili con il carattere urbanistico, oltre che storico ed artistico, nel complesso e soprattutto non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi; comunque non superiore al 20% della cubatura totale.

Non saranno ammesse modifiche dei profili sia in verticale che in orizzontale, come alterazioni delle linee dei tetti e delle pendenze (ad eccezione di quelle derivanti necessariamente dalle disposizioni delle norme costruttive di cui alla legge 2 febbraio 1974, n 64), alterazioni delle finestre e delle cornici, costruzione di balconi e pensiline, ect.

Art. 9

Zona B (Completamento)

Sono definite zone territoriali B le aree edificate con prevalente destinazione residenziale ed i lotti liberi tra queste interclusi, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche della zona A di cui al precedente articolo.

Potranno essere ammessi negli edifici residenziali:

- le botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza o compatibili con essa;
- gli uffici pubblici e privati;
- i ristoranti, i circoli culturali, le attrezzature ricreative e di spettacolo, i bar, le sedi di associazione politiche;
- i negozi o le altre attrezzature commerciali;
- gli ambulatori, le farmacie, ecc.

Le zone B si suddividono in zone B1 e B2.

1) Zona B1 – completamento del centro urbano

Le zone B1 comprendono le aree del centro urbano pressoché totalmente edificate.

Nell'ambito di tali zone il piano si attua per intervento diretto per il mantenimento, l'adeguamento ed il rinnovamento degli insediamenti residenziali esistenti, su di una superficie minima di intervento pari alle dimensioni del lotto al momento dell'adozione del P.R.G., applicando i parametri ed indici, nel caso di nuove edificazioni su lotti liberi o in caso di demolizioni e ricostruzioni, di seguito indicati:

If = indice di fabbricabilità fondiaria = 1,00 mc/mq.;
parcheggi privati = 5 mq / 100 mc.;
distacco minimo tra i fabbricati = 1 / 1 salvo quanto stabilisce il D.M. 2.04.1968;
Ds = (distanza delle strade) = rispetto degli allineamenti esistenti o minimo ml. 2,50;
Q = (rapporto massimo di copertura) = 40%;
H = (altezza massima) = ml. 10,50

Per gli edifici esistenti è ammessa la sopraelevazione fino alla altezza massima consentita e comunque per un numero di piani non superiore a 2 per il prospetto a monte e a 3 per quello a valle. Detto sopraelevazione dovrà essere contenuta nella sagoma dello spiccato.

2) zone B2 –completamento

Le zone B2 comprendono le aree a prevalente destinazione residenziali in parte edificate, nelle quali sono consentiti interventi completamento singoli ed associati.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto per il lotti singoli interclusi e per proposta planovolumetrica unitaria per le restanti aree, applicando i seguenti parametri e indici:

Sm –(superficie minima di intervento) = mq. 700 (fatti salvi i frazionamenti esistenti all'atto dell'adozione del P. R. G.)
If – indice di fabbricabilità fondiario) = 0,6 mc / mq;
parcheggi privati = 5 mq / 100 mc;
distacco minimo tra fabbricati = 1 / 1, salvo quanto stabilito dal D.M. 2. 4. 68 (è consentita la costruzione in aderenza previa convenzione coi confinanti);
Ds (distanza delle strade = 5,00 ml. o rispetto degli allineamenti esistenti;
Dc (distanza dei confini) = 5,00 ml.;
Q - (rapporto massimo di copertura) = 30%;
H – (altezza massima = ml. 8, 50

Art. 10

Zona C – espansione edilizia.

In questa zona rientrano le parti del territorio destinante a nuovi complessi insediativi a carattere residenziale. Le destinazioni d'uso consentite in tali zone sono le seguenti: residenze, locali di ritrovo e spettacolo.

La realizzazione dei nuovi insediamenti dovrà avvenire nei singoli comprensori in forma unitaria attraverso interventi urbanistici preventivi (di cui all' art. 1 delle presenti norme tecniche di attuazione) con i seguenti parametri ed indici:

It (indice di fabbricabilità territoriale) = 1,2 mc / mq.
H max = 7,50 ml.

Distacchi dai confini interni Di = 5,00 ml.

Distacchi minimi dai cigli stradali (D.M. 2 aprile 1968, art. 9) e dalle piazze;
per strada di larghezza sino a ml. 7,00: ml. 5,00;
per strade di larghezza da ml. 7,00 a ml 15,0: ml. 7,50;
parcheggi per la residenza (art. 18 legge 765 /67):5 /mq /100mc.

Nel caso che venga realizzata quota parte della cubatura con destinazione non residenziale devono essere previste aree per parcheggio di uso pubblico pari a 8 mq /100mc di costruzione, in aggiunta ai 5 mq / 100mc previsti per la residenza.

Tipologia edilizia: case unifamiliari o plurifamiliari.

Copertura: con pendenza non superiore al 35% e copertura con tegole in cotto.

Art. 11

Zona D – (insediamenti turistici)

In tale zone è ammessa esclusivamente l'edificazione di strutture turistico ricettive con esclusione di forme di residenza stabile.

Potranno pertanto realizzarsi nel' ambito di tali aree residences, alberghi, edifici per multiproprietà in complessi unitari per quali dovrà essere redatto apposito progetto planovolumetrico, nonché case unifamiliari e bifamiliari isolate nel limite massimo del 30% della cubatura totale edificabile.

Per la zona in oggetto sono previsti i parametrici ed indici di seguito riportati:

- . a) It (indice di fabbricabilità territoriale) = 0,25 mc / mq;
- . b) If (indice di fabbricabilità fondiario) = 0,60 mc / mq. Salva diversa maggiore prescrizione del piano territoriale;
- . Ic (indice di copertura) = 30%

Nella zona suddetta il 50% della superficie territoriale va prescrittivamente destinata a spazi di uso pubblico per attrezzature di interesse a parco, per il giuoco e lo sport:

Art. 12 -

Zone agricole –Norme generali

Le zone agricole sono destinate agli usi agro, Silvo pastorali e alle attività strettamente connesse con gli stessi.

Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive che discendono dalla applicazione di leggi specifiche attinenti la materia.

Nelle zone agricole sono consentite le destinazioni di cui alle seguenti lettere:

- a) residenze agricole;
- b) fabbricati di servizio della residenza agricola, quali rustici, stalle, fienili, depositi, porcili e in genere edifici per allevamenti ed esse strettamente integrati;
- c) stalle, porcilaie e in genere edifici per allevamenti con annessi fabbricati di servizio nonché abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza e manutenzione degli impianti;
- d) costruzioni adibite alla trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante, nonché abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza e la manutenzione di tetti impianti.
- E) silos, serbatoi, depositi costruzioni per il ricovero e l' esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessario allo svolgimento della attività agricola anche nel caso in cui non siamo legati ad una azienda agricola specifica.

Dalle zone agricole sono escluse le industrie insalubri di prima e seconda classe contemplate dal D. M. 12. 2. 1971, ad eccezione allevamenti animali, e dalle industrie adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, di cui alla lettera d) del comma precedente.

I fondi e gli appezzamenti anche indefiniti, ma la cui superficie è stata comunque computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini della utilizzazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zone, restano edificabili anche nel caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo è espressamente indicativo, ove previsto, nei documenti a corredo della domanda di concessione ed è trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari.

Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione delle zone agricole sono sempre richiesti l'osservanza del D. M. 1. 4. 1968 1404 n. 1494 ed il rispetto di una distanza minima dei confini di zona e di proprietà di ml. 5 fatte salve prescrizioni più restrittive contenute nei successivi articoli che regolamentano tali zone.

Sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a stalla, porcile, allevamento animale, a lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o la installazione di impianti depuranti in conformità delle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.

Nel caso di edifici individuati come aventi valore monumentale di pregio architettonico o di valore ambientale sono consentiti solo interventi di restauro, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di conservazione tipologica senza alterazione dei volumi e senza possibilità di demolizione e ricostruzione ad esclusione delle superfetazioni che possono essere demolite ma non ricostruite.

L'individuazione degli edifici di particolare valore architettonico e ambientali presenti in territori agricoli verrà prodotta dall'Amministrazione comunale entro un anno dalla data di approvazione del presente piano, attraverso l'adozione, con delibera di Consiglio Comunale di elaborati tecnici all'uopo predisposti.

Nella zona agricola è consentita per gli edifici non individuati come aventi valore monumentale, di pregio architettonico e di valore ambientale, la demolizione e ricostruzione o la trasformazione delle residenze in fabbricati di servizio a condizione che la nuova edificazione o utilizzazione avvenga nel rispetto degli indici e che gli stessi siano considerati in misura complessiva (edifici esistenti + edifici di progetto) sulla intera superficie fondiaria.

In ogni caso dovranno essere rispettati i parametri ed i moduli architettonici inerenti alla struttura ed alla tipologia caratterizzanti l'insediamento preesistente.

Inoltre, allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od a ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta su parere della Commissione Edilizia la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante.

Le zone agricole si distinguono in :

- . sottozona E1 - zona montana
- . sottozona E2 - zona collinare
- . sottozona E3 - zona agricola normale

Sottozona E1 - zona montana

Comprende le zone montane e quelle prevalentemente boschive.

In questa zona sono vietate costruzioni che non abbiano carattere temporaneo e destinazione di rifugio di animali.

Sottozona E2 - zona collinare

Questa zona comprende prevalentemente la fascia collinare con caratteristiche più pascolari e di coltivazioni arboree che di sfruttamento agricolo intensivo. In tale zona si ritengono improbabili iniziative agricole, per cui si prescrive il mantenimento della situazione attuale, ormai stabilizzata

Rilevando attualmente un lotto medio di circa 2.500 mq. di superficie, si è posto questa misura come lotto minimo consentendo su di esse la costruzione di un locale da destinare ad uso agricolo di mq. 20 con altezza massima di 2,50 m. alla gronda.

Sottozona E3 - zona agricola normale

In detta sottozona il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali.

L'intervento edificatorio è ammesso, solo nel caso in cui la superficie del fondo raggiunga il minimo di mq. 10000, fatta eccezione per gli interventi sui fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R. G e per gli edifici di cui alle successive lettere B e C per i lotti frazionanti anteriormente alla adozione del PRG, secondo i seguenti parametri e criteri :

A) Costruzioni edifici di cui all'art. 12 lettera a e b

a) I_f = cubatura utile residenziale = 0,03 mc / mq.

b) S_u = superfici utile residenziale = 0,002 S_f + 80 ove S_f è una superficie del fondo in mq.; in ogni caso la S_u non dovrà superare i 200 mq.

- c) U_f = indice di di utilizzazione fondiaria per fabbricati di servizio (costruzioni di cui all' art. 17 lettera a / b) = 0,015 mq / mq.
- d) H_{max} = altezza massima = 7,50 ml. ad esclusione di particolari volumi tecnici
- e) D_c = distanza massima dai confini = 10,00 ml.
- f) D_f = distacco minimo tra i fabbricati = 10,00 ml.
- g) D_s = distanza delle strade = D.M. 1.04. 68 n. 1404.

Qualora l' azienda sia già dotata di fabbricati di servizio è consentito l' ampliamento degli stessi nella misura massima del 50% della su rilevabile di adozione del P. R. G.

In ogni caso l' indice di utilizzazione fondiaria (edifici esistenti + edifici di progetto) non potrà superare la quantità di cui alla precedente lettera c) nel caso sia prevista per la medesima azienda agricola anche la nuova utilizzazione di fabbricati di servizio.

B) Costruzione di cui all'art. 12 lettere c e d

- A) U_f = indice di di utilizzazione fondiaria = 0,3 mq / mq. di S_f (comprensivo della S_u per fabbricati di servizio e per l' abitazione del titolare e del personale minimo di sorveglianza, che in ogni caso non potrà superare i 200 mq. complessivi)
- b) H_{max} = altezza massima = 7,50 ml. (esclusi particolari volumi tecnici
- c) D_s = ml. 10,00
- d) distanza minima dei confini = 10,00 ml.
- e) distanza minima delle strade = D. M. 1.04. 68 n. 1404.

E' inoltre obbligatoria la messa in opera di impianti depurativi e l' adozione di particolari tecniche di tipo agronomico atte a garantire i limiti e l' accettabilità delle acque di scarico determinati in base alla legge 10.05.76 n. 319 e successivi provvedimenti conformi alle disposizioni che verranno impartite dalle Autorità Sanitarie competenti.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PRG è consentito, con le limitazioni di cui all' art. 17 l' ampliamento " una tantum " della S_u dei fabbricati residenziali e di servizio nella misura massima del 20 % e ciò indipendentemente dalla superficie di interventi.

C) Costruzione di cui all'art. 12 lettera e

- a) U_f = indice di di utilizzazione fondiaria = 0,006 mq /mq.
- b) S_u_{max} superficie utile massima = 180 mq.
- c) H = altezza massima = 3,00 ml. (ad esclusione di particolari volumi tecnici
- d) D_c = distanza minima dai confini = 10,00 ml.
- e) D_s = distanza strade = D.M. 1.04.68 n. 1404.

Per tali fabbricati sono prescritte inoltre le seguenti limitazioni:

- non sono ammesse tramezzature da pavimenti a soffitto;
- non sono ammessi locali interrati;
- la finestratura dovrà avere una superficie non superiore ad 1 /10 della superficie del locale e comunque non superiore a mq. 1,20 e dovrà avere il davanzale alla quota di ml. 1,80 dal pavimento interno;
- è ammesso un gabinetto di decenza con unica apertura per aerazione delle dimensioni massime di cm. 40x40.

D) Fabbricati residenziali esistenti

Per quanto riguarda i fabbricati esistenti di uso residenziale ubicati nelle zone agricole, fatte salve le disposizioni di cui ai precedenti comma sono consentite:

a) opere di restauro e di manutenzione ordinaria e straordinaria:

b) ristrutturazione con ampliamento “ una tantum “ per il miglioramento igienico funzionale in relazione a comprovate necessità e nei limiti seguenti:

1) incremento di volume non superiore al 20%, con un massimo di mc. 100 per unità abitative attuali di superficie netta minore di 90 mq. ;

2) incremento di volume non al 20%, con un massimo di mc. 75 per unità abitative attuali di superficie netta tra 90 e 110 mq. ;

3) incremento di volume non superiore al 10% con un massimo di mc. 50 per unità abitative attuali di superficie netta tra 110 mq. e 130 mq. ; nessun incremento di volume è ammissibile per unità abitative attuali di superficie netta superiore a 130 mq.

E) Fabbricati artigiani esistenti.

Riguardo i fabbricati esistenti alla data di approvazione del presente piano regolatore generale ed adibiti ad attività artigianali , sarà consentita la conservazione dell' attuale destinazione d 'uso con la possibilità d 'intervento di restauro, di ristrutturazione, e di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché un ampliamento una- tantum fino ad un massimo del 30 % della superficie lorda esistente.

Art. 13

Zona F ad attrezzature ed impianti di interesse collettivo

Sottozona F1 per attrezzature di interesse collettivo

Tali zone sono destinate alla realizzazione di chiese, centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi, ed altri pubblici servizi, scuole, etc.

I simboli delle varie attrezzature indicano le destinazioni d'uso in atto delle aree utilizzate e definiscono indicativamente le destinazioni delle aree libere.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq /mq.

b) parcheggi = 10,00 mq /100 mc.

c) H = altezza massima = 12,50 ml.

Sottozona F2 a parco privato

Sono definite zone a parco privato quelle zone, libere o parzialmente edificate che, prive delle caratteristiche delle zone B e C, hanno la funzione di concorrere, con le altre zone vincolate pubbliche, alla creazione delle necessarie aree di rispetto l' abitato ed l' ambiente.

Le zone a parco privato sono vincolate all' obbligo di rispettare e di mantenere il verde esistente.

E' consentito per gli edifici esistenti, sempre che non abbiano valore monumentale o particolare pregio architettonico, per i quali valgono la modalità di intervento delle zone storiche la demolizione e la ricostruzione a parità di volume, ovvero un incremento "una tantum" de 5 % della superficie utile esistente alla data di adozione del P. R. G. E' ammesso il completamento e la trasformazione di edifici non ancora ultimati alla data di adozione del P. R. G. nei limiti della cubatura definita dal solido geometrico circoscrivente le strutture esistenti a tale data.

Nei lotti risultanti da frazionamenti effettuati anteriormente alla adozione del Piano è consentita, salvo l' esistenza di particolari vincoli di rispetto, l' edificazione di fabbricati di servizio con i seguenti parametri ed indici:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,012 mq / mq. con un massimo di S_u pari a mq. 90
- b) H = altezza massima = 3,50 ml.
- c) distanza minima dai confini = 10,00 ml.
- d) distanza della strade = 10,00 ml.
- e) obbligo della messa a dimora di n° 1 pianta ad alto fusto per ogni 10 mq. di S_u .

Sottozona F 3 per verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo sport

Tali zone sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani e di quartiere e degli impianti sportivi ed alla realizzazione delle relative attrezzature, campeggi, etc.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco, spogliatoi, chioschi, servizi igienici.

Tali costruzioni possono essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemare a parco, conservando il verde eventualmente esistente, delle aree di pertinenza delle costruzione stesse, aree che dovranno comunque essere di uso pubblico.

In tali zone il si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- per le destinazioni a parco pubblico:

- a) U_f – indice di utilizzazione fondiaria = 0,02 mq / mq.
- b) Parcheggi = 5 mq / 100 mc.
- c) Parcheggi di urbanizzazione primaria = 2,5 mq / 100 mq. di St.
- d) H altezza massima = 4,50 ml.
- e) Rapporto massimo di copertura: 2,5 %

- per le destinazioni a impianti sportivi:

- a) U_f – indice di utilizzazione fondiaria (comprendente gli impianti coperti e scoperti) = 0,30 mq / mq. (football 0,50 mq / mq.)
- b) parcheggi = 5 mq / 100 mc.
- c) H altezza massima = 10,00 ml.

Sottozona F4 verde vincolato

Comprende aree verdi a notevole interesse naturalistico e paesaggistico, per cui in detto sottozone è vietato l' edificazione in senso assoluto nonché l' abbattimento delle

alberature esistenti e qualsiasi altro intervento atto ad alterare le caratteristiche naturali del luogo.

Art. 14

Zona G parco pubblico

Questa zona comprende l' area per il piano pubblico territoriale che conterrà attrezzature sportive e del tempo libero di interesse sovra comunale e la cui realizzazione avverrà mediante Piano Particolareggiato di esecuzione redatto a cura dell' Amministrazione Comunale, che dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- L' area dell' intera zona non potrà essere frazionata.
- Le destinazioni d'uso stabilite del P.P. non dovranno impedire il libero accesso ad uso pubblico.
- La edificabilità complessiva consentita, dovrà essere tutta destinata ai servizi previsti dal P. P. e rappresenterà il massimo consentito.
- Il P.P. potrà prevedere complessivamente la edificabilità massima derivante dall' attribuzione di mc. 0,03 di costruzione per ogni metro quadrato di area destinata a questa zona.

Il P. P. non dovrà prevedere edilizia residenziale, quindi nella zona non sono previsti abitanti stabili ad eccezione del solo personale di servizio e di custodia. Il volume edilizio occorrente per alloggiare il suddetto personale rientrerà nella edificabilità comprensiva consentita.

- H max = 7,50 m.
- Le strade ed i parcheggi saranno limitati allo stretto indispensabile per garantire l'accesso agli impianti e la loro gestione.

Art. 15

Conformemente a quanto disposto dall' art. 27 della legge 30.03.1971 n°118 per la eliminazione delle barriere architettoniche si dispone che le norme siano applicate alle strutture pubbliche (uffici pubblici, edifici ricettivi, per il tempo libero, per la cultura, per lo sport) .

Art. 16

Vicoli e limiti

(Nella planimetria sono indicati per ciascuna zona vincolata con differente tratteggio o puntinatura).

Indipendentemente dalla destinazione di cui agli articoli precedenti alcune parti del territorio comunale sono in oltre soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

- 1) Vincolo cinteriale

L'imitazione stabile dall' art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n° 1265, legge 17 ottobre 1957 n°983.

2) Vincolo di rispetto della viabilità principale

Nelle zone sottoposte a vincolo è vietato ogni costruzione, anche di carattere provvisorio nonché ogni accesso da abitazione o da strade secondarie, all' infuori di quelle indicate nel Piano Regolatore Generale e nei Piani Particolareggiati :

3) Limite zona vincolata al Piano particolareggiato obbligatorio

4) Vincolo di rispetto ambientale

Art. 17

Attuazione del Piano

Il Piano Regolatore di Ciciliano si avvale, per la sua attuazione delle disposizioni legislative vigenti e di quelle che verranno emanate successivamente.

In particolare verranno utilizzate le facoltà connesse all'Amministrazione dalla:

- a) Legge 17 agosto 1942 n°1150
- b) Legge 6 agosto 1967 n° 765 (che integra la precedente)
- c) Circolare Ministeriale applicativa della legge 6.08.1967 n° 765
- d) Legge 18 aprile 1962 n°167
- e) D. M. 1.04. 1968
- f) D. M. 2.04.1968
- g) Legge 1.06. 1971 n° 291
- h) Legge 11.06.1971 n°426
- i) Legge 22.10.1971 n°865
- l) Legge 27. 05. 1975 n°166
- m) Legge 28.01.19977 n°10
- n) Legge 5.08.1978 n° 457
- o) Legge 23. 01.1982 n° 9
- p) Legge 25.03. 1982 n° 94

Art. 18

Il Comune di Ciciliano è stato inserito nell' elencazione delle zone sismiche nella categoria" s-9 "con Decreto Ministeriale LL.PP. del 1.04.1983, per cui gli interventi sul territorio sono subordinati alla normativa stabilita con Decreto Ministeriale 3.04.1975.

Art. 19

Il Sindaco, nei casi e nei modi previsti dalla legislazione vigente, e previa delibera del Consiglio Comunale, sentita la Commissione edilizia, può rilasciare concessione in deroga a norme contenute nelle norme tecniche di attuazione e nel vigente strumento urbanistico.

Le procedure sono quelle fissate dall' art. 16 legge 6 agosto 1967 n° 765 e dell' art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n° e successive modifiche e integrazioni.

Art. 20

Per quanto non previsto dalle seguenti norme, si rimanda al Regolamento Edilizio dal Comune di Ciciliano adottato.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO E VERIFICA DEGLI STANDARDS

. Aree in zona B 1 destinate all' edificazione:

$$\text{mq. } 32.970 \times \text{If } 1,0 \text{ mc} / \text{mq.} = 32.970 \text{ mc.} / 100 \text{ mc. ab.} = \text{abit. } 330$$

Aree in zona B2 destinate all' edificazione:

$$\text{mq. } 18.450 \times \text{If } 0,6 \text{ mc} / \text{mq.} = 11.070 \text{ mc. ab.} = \text{abitit. } 110$$

. Aree in zona C destinate all'edificazione:

$$\text{mq. } 12.740 \times \text{If } 1,2 \text{ mc} / \text{mq.} = 15.288 \text{ mc.} / 100 \text{ mc. ab.} = \text{abit. } 153$$

abit. 594

VERIFICA STANDARS URBANISTICA

Totale abitanti 1696

DM. Previs.

. Attrezzare di interesse collettivo 4,5 mq / ab. 7, 632 19. 960

. Verde pubblico attrezzato 9,0 mq / ab. 15,264 22, 160

. Parcheggi 2,5 mq / ab. 4,240 9,000

. Istruzione 4,5 mq / ab. 7,632 4,700

18, 0 mq / ab.

Mq. 34.768 55.820
