



COMUNE DI VALLEDOLMO

Provincia di Palermo
AREA TECNICA

TESTO COORDINATO

**DELLE NORME DI ATTUAZIONE AL P.R.G. APPROVATO CON
DECRETO DIRIGENTE GENERALE N. 400 DEL 4.04.2006 CON LE
MODIFICHE DELLA DELIBERA CONSILIARE N. 36 DEL 13 AGOSTO
2008 APPROVATA CON DECRETO DEL DIRIGENTE
DELL'ASSESSORATO REGIONALE DEL TERRITORIO ED
AMBIENTE N. 1096 DEL 23 OTTOBRE 2009**

Valledolmo lì, 23 novembre 2009

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Orazio Pizzolanti

Il Dirigente
Ing. Gioacchino Muscato

LEGISLAZIONE

D.M. 02.04.1968 N. 1444
LEGGE 01.06.1939 N. 1089
LEGGE 29.06.1939 N. 1497
REGIO DECRETO 03.06. 1940 N. 1357
L. R. N. 71/78
L. R. N. 17/94

ZONA “ A “ CENTRO STORICO

Art. 1- DEFINIZIONE

Le parti del territorio aventi la caratteristica di impianto urbanistico regolare a tessitura rigidamente ripetitiva di comparti rettangolari allungati accostati parallelamente da Nord a Sud seppur con notevoli fenomeni di sostituzione e trasformazione tipologica in gran parte abusivo.

Art. 2- DESCRIZIONE DELLA ZONA “ A ”

La zona omogenea “A” è quella campita nell’apposito elaborato costituente il Piano Regolatore Generale del Comune. Detta zona è quella individuata dalla soprintendenza per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali del centro urbano.

Art. 3- OPERE ESEGUIBILI IN ZONA “A”

Sono eseguibili in zona “A” tutte le opere di manutenzione ordinaria, di cui alla lettera “a” dell’art. 20 della Legge Regionale 27.12.1971 n. 78, non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione, secondo quanto previsto dall’art. 6 della L.R. n. 37 del 10.08.1985.

Sono eseguibili opere di restauro, nuove costruzioni, demolizione e ricostruzione, ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti, secondo le limitazioni e le prescrizioni dettate dal successivo art. 5.

Le opere di manutenzione straordinaria, definite secondo l'art. 20 della predetta L. R. n. 71/78, restauro, demolizione e ricostruzione, ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti, da eseguire in edifici gravati dai vincoli delle Leggi 01.06.1939 n. 1089 e 29.06.1939 n. 1497, sono rilasciate previa autorizzazione o concessione edilizia, secondo la tipologia, ai sensi rispettivamente dell'art. 5 della L.R. n. 37/85 e della Legge n. 10/77, previa acquisizione del parere della Soprintendenza ai Monumenti.

Le opere da eseguire all'interno degli immobili, ad esclusione di quelli gravati dai vincoli di cui al secondo comma del presente articolo, sono fattibili secondo l'art. 9 della L. R. n. 37/85.

La destinazione prevista è:

residenziale, uffici, negozi, locali commerciali, nei limiti consentiti, circoli ricreativi.

ART . 4- VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO

I sensi del I° comma dell'art. 10 della L. R. n. 37/85, si consente la variazione di destinazione d'uso nei seguenti casi:

- attività commerciali nei limiti consentiti dal Piano Commerciale;
- studi professionali;
- uso residenziale;
- circoli ricreativi e associativi, comunità;
- luoghi di culto;

non si può concedere per alcun motivo la variazione di destinazione d'uso per:

- officine meccaniche e similari;
- oleifici o frantoi e similari;
- attività nocive in genere (falegnamerie, marmisti, carrozziere auto, etc...)

Si esclude ogni possibilità di trasformazione di aree vincolate o soggette a vincolo nonché attività di allevamento di animali.

ART . 5- NORME E CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Le opere e le costruzioni di cui al secondo comma dell'art. 3 devono rispettare, secondo la tipologia dell'intervento, le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- a) nei casi di sostituzione per gravi dissesti statici e nuove costruzioni sulle aree libere, il distacco tra gli edifici non deve essere inferiore a quello medio preesistente e documentato;
- b) la densità fondiaria massima deve essere non maggiore della densità media della stecca edificatoria documentata con adeguati calcoli planovolumetrici; mc./mq. 5,00 per le nuove costruzioni con due piani fuori terra;

c) la tipologia e le caratteristiche devono rispettare quelle preesistenti o circostanti con esclusione delle costruzioni recenti; è vietato uso di materiali con caratteristiche non uguali o simili a quelle preesistenti o esistenti nella zona, con esclusione delle costruzioni recenti.

d) l'altezza massima consentita alla gronda per le nuove costruzioni non può superare i mt. 7,20.

Sono in ogni caso vietati l'uso di:

- grondaie e pluviali diversi da quelli esistenti nella zona; infissi in ferro o alluminio;
- zoccolature, mostre, stipiti e marcapiano, rivestimenti in marmo o di altro materiale non tradizionale della zona;
- imbotti in ferro o alluminio;
- intonaci, ringhiere e sporti di balconi, cornici e pensiline (queste ultime se tradizionali della zona) di forma, disegno, caratteristiche e colori diversi da quelli tradizionali;
- inoltre è vietato variare la forma, allineamenti e pavimentazione degli spazi pubblici.

ART. 6- AREE DESTINATE A PARCHEGGIO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della L. R. 31. 03. 1972 n. 19, nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti in zona "A", la superficie da destinare a parcheggi può essere ridotta a metà rispetto a quella prescritta dall' art. 18 della legge n. 765/67 e successive modifiche ed integrazioni.

PER LE ALTRE PRESCRIZIONI VEDASI L'ALLEGATA TABELLA DEI TIPI EDILIZI

ZONA " B "

ART.7- DEFINIZIONE

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A"; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta dagli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 % (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

ART. 8- DESCRIZIONE DELLA ZONA "B"

La zona "B" è quella campita nell'apposito elaborato costituente il Piano Regolatore Generale del Comune.

ART. 9- OPERE ESEGUIBILI IN ZONA “B”

Possono eseguirsi opere di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni, secondo quanto previsto dall'art. 5, 6, 9 della L. R. 10.08. 1985 n. 37 e della Legge n. 10/1977.

Le destinazioni possono essere: residenziali, uffici, negozi, locali commerciali, autorimesse ed attività artigianali non nocive.

ART. 10- LIMITI DI DENSITA' EDILIZIA:

-per lotti di terreno non superiori a mq. 120 la densità edilizia fondiaria massima è di mc. 9 per mq. (art. 21 comma 2 della L. R. 27.12. 1978 n. 71)

-per lotti di terreno superiori a mq. 200 la densità edilizia fondiaria massima è di mc. 5 per mq.;

-per lotti di terreno compresi tra 120 e 200 mq. la volumetria massima consentita è di mc. 1000.

ART. 11- LIMITI DI ALTEZZA DEGLI EDIFICI:

L'altezza massima assoluta dell'edificio, misurata al colmo non deve essere superiore a mt. 14,00.

Il numero massimo dei piani fuori terra sono quattro.

Nel caso in cui il fabbricato prospetta su strade a diversa quota, per altezza massima si intende la media delle altezze tra i due fronti.

ART. 12- LIMITI DI DISTANZA TRA FABBRICATI

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Nessuna distanza tra le costruzioni in aderenza.

ART. 13- AREE A PARCHEGGIO

Ai sensi dell'art. 40 della L. R. 31.03.1972 n. 19, nei casi di demolizione e ricostruzione, la superficie da destinare a parcheggio può essere ridotta del 50 % rispetto a quella prescritta dalla normativa vigente.

Detta area deve essere assoggettata mediante apposito atto di vincolo e non può essere variata senza il reperimento di eguale area all'interno del lotto edificato.

Ai sensi della legge n. 122/1989 nelle nuove costruzioni ed anche aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi di misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc. di costruzione. Le opere e gli interventi previsti nella predetta legge costituiscono opere di

urbanizzazione anche ai sensi dell'art. 9 primo comma lett. f) della legge 28.01.1977 n 10.

ART. 14- VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

E' consentita dal sindaco secondo l'art. 10 della L. R. N 37/85 e nel rispetto di quanto contenuto nel regolamento edilizio.

Non è consentita la variazione di destinazione d'uso per attività nocive e per aree vincolate o soggette a vincoli.

ART. 15- EDIFICABILITÀ DEI LOTTI INTERCLUSI O INEDIFICATI

L'edificabilità nei lotti interclusi a scopo residenziali che abbiano superficie non superiore mq. 1000, il Sindaco può autorizzare le suddette opere con singole concessioni, anche senza preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti dall'art. 7 del D.M. 02.04.1968 N 3519.

I lotti ricadenti in zona "B" di completamento ed inedificati, occorre provvedere alla redazione ed approvazione di appositi Piano di Lottizzazione nel rispetto dei limiti di densità dal citato D.M. 3519/68 e dalla normativa vigente.

ART. 15/ BIS- NORME SULLA TIPOLOGIA EDILIZIA.

Tetti.

A discrezione del progettista il tipo edilizio da adottare (unica falda, più falde anche sovrapposte, terrazzo unico, parziale o ricavabile all'interno del tetto a falda)

Colori dei prospetti.

Sono ammesse tutte le gamme dei colori che variano dal colore crema al colore mattone.

Sono ammessi tutti i tipi di materiali.

Balconi.

Possono realizzarsi tutte le tipologie di balconi.

ART. 15/ TER – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

Per le zone "B" di completamento ove non sono realizzate le opere di urbanizzazione primaria o queste ultime non sono del tutto complete o sufficienti, la Concessione Edilizia viene rilasciata dopo aver stipulato apposita convenzione,

conforme a quella approvata dal Consiglio Comune e nelle forme stabilite con lo stesso atto, nella quale vengono distinte tutte le opere da effettuare o da completare.

Ai sensi e per gli effetti della legge N. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni, detta convenzione, da trascriversi a cura del proprietario e per la durata massima di 10 anni, deve prevedere:

- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'art. 4 della legge N. 847/1964 e , ove esistano, la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione secondaria;
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria ove previste o di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; detta quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della zona; termine entro il quale devono essere ultimate le opere di urbanizzazione previste;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Il rilascio delle Concessioni nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

La concessione è comunque in ogni caso subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione stessa.

Nel caso in cui non devono cedere aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, queste ultime vengono monetizzate secondo la tabella di incidenza approvata dal Consiglio Comunale.

PER LE ALTRE PRESCRIZIONI VEDASI L'ALLEGATA TABELLA DEI TIPI EDILIZI.

ZONE "C" DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

ART. 16- DEFINIZIONE

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità di cui la zona "B".

La zona "C" per limite di densità edilizia, nel presente piano regolatore Generale viene classificata in zona "C/1" e "C/2".

Dette zone risultano evidenziate, in modo differente, nell'apposito elaborato costituente il Piano Regolatore Generale.

ART. 17 – OPERE ESEGUIBILI IN ZONA “C1”E “C2”

Sono le stesse previste nella zona “B” e descritte per ciascuna zona.

ART . 18 – LIMITI DI DENSITA’ EDILIZIA.

ZONA C/1 densità fondiaria massima mc. 4,5 per mq.

ZONA C/2 densità fondiaria massima mc. 3,5 per mq.

ART. 19- LIMITI DI ALTEZZA NEGLI EDIFICI.

Sia nella Zona C/1 che nella zona C/2 l’altezza massima, misurata alla gronda , non deve essere superiore a mt. 9,60.

Il numero massimo dei piani fuori terra sono tre oltre la copertura che deve essere prevista a mansarda, sia essa abitabile che utilizza ai fini di locale di sgombero.

Nel caso in cui un edificio prospetta su più strade a diversa quota stradale, l’altezza massima è la media tra i due livelli.

ART. 20 - NORME SULLA TIPOLOGIA EDILIZIA E DI CARATTERE GENERALE.

PORTICATI.

In dette zone è possibile lasciare il piano terreno a porticato libero a condizione che venga trascritto apposito vincolo di destinazione, fermo restando la verifica planovolumetrica del lotto secondo la zona di appartenenza.

TETTI

Pur mantenendo libero il tipo edilizio dei tetti, tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno avere l’ultimo piano mansardato.

Eventuali terrazzi o balconi e finestre potranno essere ricavate all’interno del tetto a falda.

Le falde potranno essere una o due a seconda del singolo progetto; in ogni caso però il prospetto prospiciente sulla strada principale dovrà avere la falda ben visibile.

PROSPETTI

Sono ammesse tutte le gamme dei colori che variano da colore crema al colore mattone.

Sono ammessi tutti i tipi di materiale.

VERANDE

La superficie delle verande non deve essere superiore ad 1/10 della superficie della costruzione e costituisce volume tecnico non computabile nel calcolo planovolumetrico della costruzione.

LINEA DI MASSIMO INVILUPPO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI

La linea di massimo inviluppo planimetrico degli edifici è determinata dai distacchi minimi dai confini e dagli spazi pubblici che le nuove costruzioni dovranno rispettare.

All'interno di questo perimetro gli edifici potranno disporsi liberamente.

PERIMETRO DEI LOTTI

Il perimetro dei lotti edificabili ha valore indicativo. I lotti contengono l'indicazioni planivolumetrica degli edifici che vi si possono realizzare.

Sono ammessi edifici realizzati in frazioni di lotto intesi come stralci funzionali; in tal caso le costruzioni dovranno essere realizzate a confine lungo i lati minori sempre mantenendo il carattere di edificio continuo.

Inoltre, per evitare la eccessiva frantumazione degli interventi, nonché disarmonici accostamenti di volumi edilizi diversi, il comune potrà rilasciare la concessione purché non si formino aree residue non utilizzabili razionalmente con l'indice fondiario ammesso.

Le parti dei lotti non occupate dagli edifici saranno destinate ad accogliere spazi per parcheggi privati nella misura non inferiore a mq. 1 per ogni 10 mc. di costruzione.

La restante superficie libera dovrà essere destinata a giardino, a stradelle e spazi pedonali ad uso privato.

SUPERFICIE FONDIARIA NETTA

Si intende per superficie fondiaria quella del lotto edificabile al netto della superficie delle strade e degli spazi pubblici.

VERDE DI QUARTIERE

Nelle zone destinate a verde di quartiere sono consentite solo sistemazioni a verde, poco alberato, e attrezzature ricreative all'aperto.

VIABILITÀ CARRABILE E PEDONALE

La viabilità deve verificare i seguenti parametri:

- a) viabilità principale: deve essere prevista per una larghezza di mt. 10 di cui mt. 1,5 per lato destinato ai marciapiedi;
- b) viabilità secondaria: deve essere prevista per una larghezza minima di mt. 6 di cui mt. 1 per lato destinato a marciapiede;
- c) strade pedonale: deve essere prevista per una larghezza minima di mt. 3.

Tutte le zone destinate a verde di arredo stradale dovranno avere una vegetazione tale da consentire la visibilità veicolare e dovranno essere realizzate contemporaneamente alla viabilità ed ai parcheggi.

Le fasce di arredo stradale potranno essere interrotte solo per consentire l'accesso carrabile ai lotti.

I parcheggi pubblici dovranno essere ombreggiati da apposite alberature e dovranno essere dotati di adeguati spartitraffico per la regolamentazione dell'entrate e delle uscite dei veicoli.

Tutti i servizi a rete dovranno correre sotto traccia ed essere alloggiati in appositi cunicoli ispezionabili, per le tratte principali, almeno ogni 150 mt. e con cunicoli semplici lungo le tratte secondarie.

Al fine di consentire l'accesso ai lotti che non prospettano su alcuna strada di larghezza uguale o superiore a mt. 6,00 e quindi, dotati esclusivamente di strade pedonali, i proprietari consenzienti possono cedere parte della propria superficie prospicienti l'accesso stradale, fermo restando, in tal caso, la cessione gratuita al patrimonio comunale della sede stradale stessa.

Nelle zone "C" non deve recintarsi il verde privato nella parte in cui prospetta su strada di larghezza inferiore a mt. 10,00.

ART – 20/ BIS- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NELLE ZONE C/1 E C/2 FACENTI PARTE DEL P.P.

I proprietari dei fondi nei quali sono stati effettuati i Piani particolareggiati nel vigente Piano Regolatore Generale, sono obbligati alla stipula di apposita convenzione, da trasciversi a cura degli stessi, nella quale deve prevedersi:

- la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'art. 4 della legge 29.09.1964 n. 847, nonché alla cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondarie nei limiti del successivo articolo;
- l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla zona oggetto del P.P. o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; detta quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della zona in oggetto;
- termine per l'esecuzione non superiore a 10 anni entro i quali deve

essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente articolo;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

ART. 20/TER - CHIARIMENTO IN ORDINE ALLA SITUAZIONE ATTUALE DELL'EDIFICAZIONE EFFETTUATA IN ZONA C/1 E C/2 - DISCIPLINA DELLE NUOVE COSTRUZIONI IN DETTE ZONE

Poiché l'applicazione e l'esecuzione delle opere previste nell'articolo sopra esposto sono state effettuate da parte dei proprietari dei singoli lotti e non da parte dei proprietari in cui insistono i Piani Particolareggiati previsti nel Piano Regolatore stesso, si specifica, per sanare detta incongruenza, che le opere di urbanizzazione primaria già garantite da parte dei singoli proprietari dei lotti edificabili per i quali è stata già rilasciata la concessione edilizia, devono essere effettuate dai singoli assuntori, mentre la cessione delle aree destinate per le opere di urbanizzazione primaria devono essere cedute da parte dei proprietari del terreno stesso, a cura e spese di questi ultimi. Detta cessione deve essere effettuata dopo l'avvenuta scadenza dei tempi di esecuzione previsti nella convenzione stipulata o comunque entro il termine che sarà prescritto dall'Amministrazione Comunale. Per le opere di urbanizzazione secondaria vige quanto descritto dalla Legge n. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni, mentre a carico dei singoli richiedenti la concessione le opere di urbanizzazione secondaria deve essere monetizzata nei modi e nelle forme descritte nell'atto deliberativo di C. C.

ART. 21- AREE SITE IN ZONA "C" NON FACENTI PARTE DEL P. P.

Nelle aree che ricadono in zona "C" l'edificabilità è soggetta all'approvazione di Piani Particolareggiati o di Piani di Lottizzazione nel rispetto dei limiti contenuti nel D.M. 02.04.1968 n. 1444 e dalle leggi in vigore.

Art. 22 – ZONE "C/3"- DEFINIZIONE

Le parti del territorio con rapporto di copertura $\leq 1/8$ e densità fondiaria $\leq 1,5$ mc/mq. da destinare alla residenza stagionale.

ART. 23- INDICE DI EDIFICABILITA'

La densità fondiaria massima è di mc. 0,30 mc/mq; possono essere realizzati un massimo di due piani f.t. oltre copertura e l'altezza massima consentita non deve superare i mt. 5,00 alla gronda.

ART. 24- NORME DI CARATTERE GENERALE

L'edificazione in dette zone può avvenire subordinatamente all'approvazione di singoli piani di lottizzazione nel rispetto dei limiti previsti dal D. M. 02.04.1968 n. 1444.

Possono realizzarsi case isolate o a schiera. L'altezza massima alla gronda è di mt. 5,0.

L'edificazione è ammessa anche a mezzo di singole concessioni a condizione che il concessionario provveda alla realizzazione delle seguenti opere:

- strada di accesso al lotto edificabile;
- illuminazione esterna al lotto edificato e strada di accesso;
- rete fognaria, anche a mezzo di fosse biologiche nel rispetto della normativa igienico-sanitaria;
- approvvigionamento idrico anche a mezzo di autobotte e cisterna idrica opportunamente autorizzati e nel rispetto della normativa igienico-sanitaria;

Il lotto minimo in ogni caso non deve essere inferiore a mq. 1200. Non sono ammesse destinazioni diverse dalla residenza stagionale o turistico-ricettiva.

Deve provvedersi, inoltre, alla piantumazione di essenze arboree tipiche della zona. Le costruzioni e le opere pertinenti devono rispettare le caratteristiche proprie dell'ambiente circostante.

Sono vietate le costruzioni in lamiera, baracche e materiali non tradizionali.

L'ufficio può prescrivere eventuali condizioni al fine di salvaguardare l'impatto ambientale.

ART. 25- ZONA "D"- DEFINIZIONE

Le parti del territorio destinate ad attività produttive, commerciali o insediamenti artigianali non nocivi con esclusione di residenze.

ART. 26- INDICE DI EDIFICABILITA'

La densità fondiaria massima è di 2,31mc/mq.

Possono realizzarsi edifici isolati o in aggregazione per un numero massimo di due elevazioni f.t. di cui il superiore da utilizzarsi per uffici e alloggio per il custode, per un massimo di superficie utile pari al 20% della superficie complessiva del fabbricato.

L'altezza massima consentita è di mt. 7,50 al colmo, con un massimo di due piani f.t.

Il rapporto di copertura è di 1/3 dell'area.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di Piani di Lottizzazione per singoli comparti edificatori, intendendosi per comparto la porzione di terreno delimitato da strade o confini naturali.

Per i comparti oggetto dei Piani Particolareggiati è ammessa la costruzione a mezzo di singole concessioni.

Deve essere specificata, in sede di presentazione del progetto, l'attività che si intende svolgere, il ciclo operativo, i macchinari di cui dotarsi e l'eventuale iscrizione all'albo degli artigiani.

ART. 27- ZONA "E"- DEFINIZIONE

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli

Art. 28 – ZONA OMOGENEA "E" 1

1. Limite di densità edilizia.

La densità fondiaria prevista per le abitazioni è di mc. 0,03 per mq. Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, (fienili, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole) in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo e/o coltivatore diretto si prescinde dalla densità edilizia per le abitazioni e si adotteranno i parametri di cui all'art. 3, con le seguenti caratteristiche:

- a) Superficie coperta pari al 10% dell'area;
 - b) Altezza del fabbricato. L'altezza del fabbricato misurata fino al piano di gronda è di mt. 7,50;
 - c) Distanza tra fabbricati. La distanza tra fabbricati è di m. 20,00;
 - d) Distanza minima dal confine: La distanza minima dal confine è di m. 10,00;
 - e) Distanza dalla strada. La distanza minima dalla strada discende dal codice della strada;
 - f) Numero dei piani fuori terra: Il numero dei piani fuori terra max è due.
- 2) In conseguenza delle superiori indicazioni gli indici previsti nella tabella allegata al PRG relativa alla zona E è soppressa e sostituita dalla presente.
- 3) Dare mandato al Dirigente dell'Area Tecnica di procedere alla redazione del testo coordinato del regolamento edilizio e delle norme di attuazione.

Art. 28 BIS – INTERVENTI PRODUTTIVI NEL VERDE AGRICOLO 2

1. Nelle zone destinati a verde agricolo sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione o alla trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali quali trasformazioni di ortaggi prodotti vinicoli, lavorazioni del legno, lavorazioni del ferro, officine per manutenzione mezzi agricoli.

2. Le concessioni edilizie rilasciate ai sensi del comma 1, devono rispettare le seguenti condizioni:

- a. rapporto di copertura non superiore ad un decimo dell'area di proprietà proposta per l'intervento;
 - b. distacchi tra fabbricati non inferiore a m. 10;
 - c. distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dall'art. 26 del DPR 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni;
 - d. parcheggi in misura non inferiore a un decimo dell'area interessata;
 - e. distanza dagli insediamenti abitativi non inferiore a m. 200
3. Nelle zone destinate a verde agricolo è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati ad abitazione a destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico sanitarie e di sicurezza.
4. Nelle zone agricole è ammessa l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverili ed estivo, dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione e loro pertinenze, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione, ancorché temporanea, non sia in contrasto con interessi e con disposizioni sanitarie.
5. Nelle zone destinate dal piano regolatore generale a verde agricole (zona E), si prescinde dal lotto minimo per l'edificazione.

¹ Articolo sostituito con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 13.08.2008 approvata con decreto Dirigente Assessorato Territorio n. 1096 del 23.10.2009

² Articolo aggiunto con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 13.08.2008 approvata con decreto Dirigente Assessorato Territorio n. 1096 del 23.10.2009

ART. 29- ZONE "F"- DEFINIZIONE

Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Nel Piano Regolatore Generale vengono stabilite due sottozone classificate come:

"F1" destinata all'insediamento delle stalle sociali;

"F2" destinata all'insediamento del villaggio agricolo.

Ambedue sono evidenziate nell'apposito elaborato costituente il P.R.G.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione.

Il rapporto di copertura è stabilito in 1/10 dell'area per le zone F1.

ART. 30- ZONE "G"- DEFINIZIONE

Le parti del territorio da destinare alle attrezzature di cui all'art. 3 del D.M. 02.04.1968.

La densità fondiaria è di 2,00 mc/mq.

ART. 31- AREA A SERVIZIO DELLE COOPERATIVE AGRICOLE

Definizione: Le parti del territorio destinate ad attività produttive a servizio delle cooperative agricole.

Destinazione: Impianti produttivi e commerciali a servizio delle attività produttive agricole delle cooperative.

Tipi Edilizi: Edifici isolati o in aggregazione.

Densità fondiaria massima: 2,31 mc/mq.

Lotto minimo: mq. 500.

Distanza minima tra i fabbricati: mt. 10,00.

Distanza minima dal confine: mt. 5,00 o nessuno s'è in aggregazione.

Distanza minima dal ciglio della strada: mt. 5,00 per strade da mt.7,00 a mt. 10,00; mt. 7,50 per strade da mt. 10 10,00 a mt. 15,00; mt. 0,00 per strade oltre 15 mt.

Altezza dei fabbricati: mt. 7,00 alla gronda.

Piani f.t.: solo piano terra.

Rapporto di copertura : 1/3 del lotto.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di singoli piani di lottizzazione:

La tipologia edilizia è uguale a quella per i fabbricati siti in zona artigianale e commerciale (zona "D").