

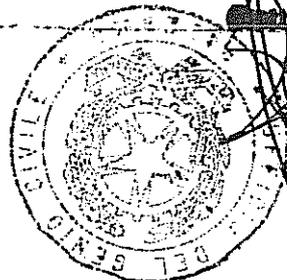
NORME DI ATTUAZIONE
DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI PALERMO
TITOLO Visto ai sensi dell'art. 13 della Legge 2-2-1974
n. 64 con le prescrizioni di cui alla nota di pari
DISPOSIZIONI GENERALI e data.
N. 29565 Palermo, li 22 NOV. 1980

CAP. I

NORME PRELIMINARI

L'INGEGNERE CAPO
(Ing. G. Talamona)



Art. 1 - PROGRAMMA

Le norme di attuazione in oggetto, fanno parte integrante del Piano Regolatore Generale che ha lo scopo di disciplinare, in modo organico, lo sviluppo e crescita dell'abitato del Comune di Marineo, la riorganizzazione di quelle parti di territorio soggette ai piani di recupero ai sensi della L.R. n° 37/85, già individuate dall'Amministrazione e favorire e coordinare il rilancio di tutte le attività produttive del territorio, onde assicurare a tutti gli abitanti una migliore qualità di vita.

Quanto sopra, nel rispetto del territorio in tutti i suoi molteplici aspetti (valori artistici, monumentali, paesaggistici, ambientali, culturali, etc...).

Art. 2 - FINALITA'

Le presenti norme di attuazione hanno lo scopo di disciplinare l'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale in armonia con le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del P.R.G., di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria anche agli effetti delle misure di salvaguardia.

Art. 3 - Applicazione delle norme di attuazione

Alle presenti norme è sottoposto chiunque, privato o Pubblica Amministrazione, che voglia esplicare attività edilizia urbanistica nel territorio comunale interessante comunque il P.R.G..

Art. 4 - Mezzi di applicazione

Nel territorio del Comune di Marineo la disciplina urbanistica si attua attraverso il P.R.G., costituito dalle planimetrie in scala 1:10.000 ed alla scala 1:2.000 ed alle presenti norme.

Si attua altresì, attraverso le prescrizioni esecutive che costituiscono piani particolareggiati di attuazione al P.R.G., limitatamente alle zone di espansione interessate attraverso piani di intervento urbanistico preventivi, piani di recupero urbanistico di

insediamenti abusivi, piani di lottizzazione convenzionati e singole concessioni edilizie, ai sensi della legge 17 agosto 1942 n° 1150, modificata con legge 6 agosto 1967 n° 765, legge Reg.le 27 dicembre 1978 n° 71 e legge Reg.le 10 agosto 1985 n° 37.

Ove si riscontrassero differenze tra gli elaborati grafici a diversa scala, devonsi rispettare gli obblighi e le prescrizioni indicate nell'elaborato minore.

Art. 5 - Piani di intervento urbanistici preventivi

Si tratta di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica (piani particolareggiati, piani di recupero urbanistico di insediamenti abusivi, piani per insediamenti produttivi) e di iniziativa privata (piani di lottizzazione).

- - Piani particolareggiati: essi devono sviluppare le direttive ed i criteri tecnici stabiliti dallo strumento urbanistico generale.

Essi sono compilati a cura del Comune e devono essere approvati dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione, salvo quanto stabilito dal comma 7° dell'art.12 della L.R. N°71 del 1978.

- - I piani particolareggiati di insediamenti residenziali devono essere composti dagli elaborati del disciplinare tipo

approvato con Decreto Assessoriale, distinguendo il caso di piano particolareggiato interessante il centro storico, il caso dei piani particolareggiati di aree di nuova espansione o Zona "B" ed i piani di recupero urbanistico di insediamenti abusivi.

- - I piani particolareggiati interessanti i centri storici, nonchè i piani di recupero di cui alla legge 5/8/1978 n° 457, devono essere redatti secondo le finalità previste dall'art. 2 della L.R. 7 maggio 1976 N° 70.
- - Per i piani particolareggiati di insediamenti produttivi, si deve prevedere preminentemente una razionale viabilità in riferimento ai problemi di carico e scarico delle merci con automezzi pesanti e l'impostazione dello schema di distribuzione delle opere di urbanizzazione primaria in riferimento alle esigenze proprie degli impianti produttivi. Poichè, di norma, non è dato di potere conoscere in modo certo tutti i tipi di impianti produttivi che andranno ad occupare i lotti, non potranno essere fissate normative rigide per quanto attiene alle tipologie edilizie, ma solo rapporti di copertura, distanze dai confini, numero dei piani ed, eventualmente, altezze massime lungo taluni allineamenti stradali; andranno altresì predisposti lotti di varie dimensioni, possibilmente multipli fra loro, tali da potersi, appunto adattare alle diverse esigenze.

- - I piani particolareggiati di recupero urbanistico degli insediamenti abusivi devono essere redatti e approvati in conformità alla legge Reg.le 10 Agosto 1985 n°37 artt. 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22..

Andranno inoltre individuate nel piano le aree per attrezzature e servizi di pubblico interesse in misura non inferiore a quanto indicato nelle zone territoriali omogenee "D" nel D.M. 2/4/1968 n° 1444.

Art. 6 - Piani di lottizzazione

Ferme restando le disposizioni legislative che regolano le lottizzazioni, i piani di lottizzazione convenzionata, quando sono consentiti, si redigono in base alle destinazioni di zona contenute nella planimetria del P.R.G..

Chiunque intenda edificare in zone soggette a piani di lottizzazione, deve presentare istanza al Sindaco corredandola di planimetria con la indicazione dei limiti dell'area da lottizzare.

La estensione della superficie da lottizzare è determinata dal Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia.

L'esecuzione dei piani di lottizzazione è di iniziativa dei privati, redatti secondo l'art.9 della L.Reg.le N° 71 e devono indicare gli spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria di

di cui all'art. 4 della legge 29/9/1964 n° 847 e della legge 22/10/1971 n° 865, rapportati al numero di abitanti da insediare.

Gli spazi relativi alle opere di urbanizzazione primaria (spazi di sosta o di parcheggio, verde attrezzato, sedi viarie), vanno reperite tutti all'interno dell'intervento lottizzatorio.

Quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria (attrezzature scolastiche, comunitarie, spazi per il verde, attrezzature sportive), sono individuate dal Piano Regolatore Generale. Nel caso che queste ultime aree sono comprese nel piano di lottizzazione, al pari di quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria, vanno escluse dal computo del volume edilizio realizzabile che, comunque, va calcolato applicando la densità edilizia fondiaria alla superficie dei singoli lotti edificabili.

I piani di lottizzazione, in uno alla convenzione con la quale vengono regolati gli oneri e le modalità di esecuzione secondo le disposizioni di legge, devono essere approvati dal Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia, salvo i casi previsti dal 2° comma dell'art. 14 della L.R. N° 71 del 27/12/1978.

Gli elaborati dei piani di lottizzazione sono quelli riportati e descritti nel regolamento edilizio allegato al P.R.G..

Art. 7 - L'Azzonamento

Le funzioni necessarie alla vita della città e dei quartieri

dovranno trovare la loro più idonea localizzazione.

A tal fine il territorio comunale viene diviso in "Zone".

La "zona" è quindi quella parte del territorio comunale che ha ed è destinata a determinare funzioni e pertanto definita nel suo carattere e nella sua utilizzazione edilizia eventuale.

Ogni zona ha una sua funzione principale e predominante, che può essere integrata da funzioni secondarie. Così ad esempio una zona residenziale ha come funzione principale la residenza ma può ospitare le istituzioni di carattere collettivo e pubblico.

Art. 8 - Destinazione delle zone in genere

Ogni zona è costituita da un complesso di aree edificate, edificabili e non edificabili, le quali sono adibite alla abitabilità o sono destinate:

- a) a fabbricati ed attività di pertinenza specifica della zona (abitazione, industrie, edifici rurali);
- b) a singoli edifici ed opere di interesse pubblico ivi compreso il verde;
- c) a complessi unitari, denominati centri direzionali di settore o di quartiere comprendenti piazze, scuole, asili e giardini d'infanzia, centri culturali, locali per riunioni a scopo educativo,

culturale e ricreativo, edifici di culto, edifici per uffici pubblici, sedi per l'esercizio dei diritti democratici, mercati rionali, campi sportivi, locali, edifici per negozi ed attività commerciali con eventuali abitazioni, giardini, parchi ed altro di interesse generale;

- d) a centri artigianali, comprendenti fabbriche ed attività del genere con o senza le relative abitazioni, essi potranno ancora sorgere in adeguati settori dei quartieri residenziali;
- e) a verde privato (giardini, spazi verdi, parchi e simili di proprietà privata);
- f) a fasce di rispetto ai lati delle strade (statali, provinciali), di transito di penetrazione e delle tangenziali di collegamento; ai lati delle strade comunali ove siano prescritte linee di arretramento edilizio;
- g) ad aree di rispetto attorno ed edifici od impianti pubblici di particolare interesse (cimiteri, ospedali, impianti sportivi, centri artigianali, ecc.);
- h) ad aree di rispetto per la valorizzazione ambientale dei monumenti di particolare pregio artistico ed interesse storico, in zone archeologiche, ovvero per la tutela del paesaggio, salva l'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli stabiliti dalle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse

storico ed artistico e sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche.

Art. 9 - Ambientazione dei fabbricati

Ogni nuova costruzione dovrà inquadarsi nella struttura urbanistica perseguita nella zona, avuto riguardo della sua destinazione e dovrà essere ambientata in un appropriato quadro urbanistico e pertanto in nessun caso essa potrà essere considerata a se stante, estraendola dall'ambiente nel quale verrà ad inserirsi.

Cio' vale specialmente per il vecchio nucleo cittadino per il quale sono da rispettare, oltre alle norme generali sulla fabbricazione, anche quelle speciali di cui in seguito .

L'edificazione deve essere disposta in modo che le singole abitazioni abbiano sole ed aria a sufficienza. A tal fine i fabbricati dovranno essere, dove possibile, opportunamente distanziati sia per consentire la formazione di zone verdi intermedie nelle quali tracciare possibilmente le vie pedonali, che per consentire la formazione di campi di gioco o di aree di servizio dei fabbricati dove effettuare particolari lavori domestici.

L'altezza degli edifici, oltre che a corrispondere alla limitazione specifica di essi, deve sempre adeguarsi alle necessità di ambientamento.

Art.10 - Centri direzionali

I centri direzionali comprendono i servizi per la vita associata, in relazione alla necessità ed ai fabbisogni delle zone cui sono a servizio e ad integrazione delle strutture esistenti ammesse le abitazioni.

I centri suddetti devono essere attuati mediante la formazione di piani particolareggiati planovalometrici estesi anche ad una congrua zona contigua.

In ogni caso dovranno essere rispettati i rapporti massimi tra gli spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi di cui al D.M. 2/4/1968 n° 1444.

Art.11 - Verde pubblico

Potrà avere funzioni estetiche, ricreative, di isolamento e potrà ospitare attività particolari (campi sportivi, di gioco, ecc.).

Il verde pubblico esistente nel territorio dovrà essere conservato salvo nei casi di imprescindibile necessità, debitamente contemplati nei piani di attuazione; in tali casi l'Amministrazione Comunale non potrà procedere alla soppressione totale o parziale di un'area a verde pubblico esistente senza averne preventivamente esposta un'altra contigua o quanto più possibile vicina, di superficie almeno equivalente.

Art.12 - Viabilità

Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Piano hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di Piano urbanistico esecutivo, con l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 9 del D.M. 2/4/68 n° 1444.

CARATTERISTICHE MINIME DELLA VIABILITÀ

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE SIDE CAPPANILE				CARATTERISTICHE AMBIENTALI						
Cat.	Velocità min. prov. Km./h.	Caratterizzazione nodi	Corsie marcia mt.	Parcheggio	Stazione	Soste	Attravers. pedonale	Distanze (m) min. dal ciglio	Accessi veicolari	Accessi pedonali
C	70	Canalizzata	3,50	NO	1 carr.	Corsie emerg.	Regolamentato	Fascia rispetto	ogni 500 metri	NO
D	50	Event. canalizzazione o nessuna	varia	Regolamentato	1 carr.	area regol.	Regolamentato	20 m. 10 m.	ogni 500 metri	continui
E	50	Nessuna	varia	NO	1 carr.	libera	Libero	7 m. dal ciglio stradale	continui	continui
F	50	Nessuna	varia	NO	1 carr.	libera	Libero	Visuale libera	continui	continui
G	—	—	1,25 1,50	—	2 piste	—	—	—	NO	—

TITOLO II

PARTE NORMATIVA

Art.13 - Osservanza del Piano Regolatore Generale

Tutto il territorio comunale viene interessato dal Piano Regolatore Generale per destinazione d'uso, per allineamenti stradali e per altri vincoli secondo quanto è prescritto dalle presenti norme di attuazione, dalle planimetrie di progetto, dal Piano Regolatore nelle scale 1:10.000 - 1:2.000 nonché dei piani particolareggiati di esecuzione e dei piani di lottizzazione regolarmente convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

La disciplina urbanistica stabilita dagli elaborati si applica a tutte le costruzioni (o loro trasformazioni) pubbliche e private che saranno eseguite nell'ambito del territorio comunale durante il periodo di validità del Piano Regolatore Generale; nelle opere che, a norma delle disposizioni vigenti, sono soggette all'obbligo di autorizzazione, denuncia e notifica ed infine tutte quelle opere che comportano comunque modificazioni di territorio comunale ed una sua diversa utilizzazione. Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenze, la tavola di maggiore dettaglio.

Art.14 - Mezzi di attuazione del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale si attua:

- a) mediante piani particolareggiati;
- b) mediante piani di lottizzazione di iniziativa privata;
- c) mediante singola concessione nella zona "B" nei casi dell'art. 28 L.R. n°21 del 1973 e modificata dall'art. 21 della L.R. n° 71 del 1978.

Art.15 - Concessione edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale nonchè il mutamento della destinazione degli immobili è subordinata a concessione edilizia da parte del Sindaco.

Possono richiedere la concessione anche coloro che, pur non essendo proprietari, dimostrino di avere un valido titolo che consente l'uso del bene in relazione alla concessione richiesta. La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

L'atto di concessione nonchè l'atto d'impegno unilaterale e la convenzione previsti dall'art. 7 della legge 28/1/77 n°10 debbono essere trascritti a cura dell'Amm.ne ed a spesa dei richiedenti, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile, sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

La concessione non è richiesta nel caso previsto dal 1° comma, lettera A) dell'art.31 della legge 5/8/1978 N°457 e, nel caso previsto dalla lettera B) dello stesso comma, è sostituita da una autorizzazione del Sindaco per l'esecuzione dei lavori con le modalità e procedure previste dall'art.48 della legge medesima.

Le concessioni relative a singoli edifici non possono avere validità complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione.

Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario dovrà richiedere una nuova concessione.

Per ultimazione dell'opera s'intende il completamento integrale di ogni parte del progetto confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità o agibilità.

Art.16 - Obbligo di conformità al Piano - Rifiuto della concessione edilizia

La fabbricazione può essere consentita soltanto se il progetto esibito è conforme alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale e del Piano particolareggiato in vigore all'atto della richiesta della concessione edilizia ed è inquadrato in un piano di lottizzazione.

L'autorità Comunale puo' negare l'approvazione del piano di lottizzazione e conseguentemente la concessione di costruzione qua lora entro 60 gg. dalla data di presentazione degli stessi, dichia ra di volere redigere per la zona interessata un piano particolareg^ggiato, la cui adozione dovrà essere pero' deliberata entro i 180 giorni successivi.

Art.17 - Concessione edilizia condizionata

Nelle zone già urbanizzate o in fase di urbanizzazione per le quali non è prevista la formazione di un piano particolareggiato, la Amm.ne Comunale puo' imporre nella concessione edilizia e nell'ambi- to del relativo piano di lottizzazione, rettifiche di confine; puo' anche imporre arretramenti fino a cinque metri dal filo stradale esi- stente e dalla recinzione situata lungo tale linea anche se non pre- visti dal PianoRegolatore, per il miglioramento delle condizioni del traffico veicolare e della sicurezza pedonale.

Per l'uso edilizio di aree non accessibili da spazi pubblici dovrà prima ottenersi l'approvazione di un conveniente accesso da spazio pubblico o da strada privata aperta al pubblico, presentando il relativo piano di lottizzazione.

Art.18 - Opere in edifici di particolare interesse

Fermo restando le prescrizioni di cui all'art.21 della legge 1/6/1939 n°1089 e della legge 457 del 1978 in edifici di interesse storico monumentale ed ambientale, la concessione edilizia per lavori di consolidamento o di trasformazione è subordinata all'impegno della integrale conservazione degli elementi architettonici o murari, autentici, noti e ritrovabili sia interni che esterni.

L'Autorità Comunale, nelle zone in cui il vincolo ambientale è posto dal Piano Regolatore, deve prima di rilasciare la concessione, richiedere il preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti ed imporre determinate cautele durante l'esecuzione delle opere.

Art.19 - Prospetti a vincolo ambientale

Per la conservazione di particolari ambienti e nelle zone prossime ad edifici di particolare interesse, l'Autorità Comunale oltre ad imporre le norme edilizie speciali di cui all'art.16 dovrà subordinare al nulla-osta della Soprintendenza il rilascio della concessione edilizia.

Art.20 - Obbligo dei rifacimenti dei prospetti

Quando per effetto della esecuzione del Piano Regolatore un edificio diventa visibile da spazi pubblici e ne deriva un deturpamento dell'ambiente urbano, l'Amm.ne Comunale potrà imporre ai proprietari di variare o rifare i prospetti sulle basi di un regolare progetto, fissando i termini per la presentazione di questo, l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

In caso di rifiuto, di mancato inizio o di mancata esecuzione, l'Amm.ne Comunale ha facoltà di eseguire il lavori in danno.

Art.21 - Opere su suolo pubblico ed in zone verdi

L'Autorità Comunale può concedere l'occupazione temporanea di suolo pubblico per la installazione precaria di attrezzature di pubblica utilità, come chioschi per bibite etc...

Il carattere delle zone di verde pubblico è indicato negli elaborati grafici del P.R.G. ed il loro uso a livello urbano e territoriale sarà disciplinato da Piani Particolareggiati che prevederanno le eventuali attrezzature di interesse pubblico secondo le specifiche destinazioni.

Le zone di verde pubblico non normate saranno disciplinate nel contesto degli strumenti attuativi (comparti o piani particolareggiati) che ne stabiliranno le destinazioni urbanistiche.

Nelle zone di verde pubblico non normate potranno anche essere insediate attrezzature, a carattere stabili o precario, nella quantità minima necessaria in relazione all'uso, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art.22 - Centro storico

Gli interventi nel centro storico, nonché negli agglomerati di antica o recente formazione contraddistinti da valori storici, urbanistici, artistici ed ambientali, anche se manomessi o degradati o non presenti tutti contestualmente, si attuano con l'osservanza delle finalità indicate nell'art.1 della L.R. 7/5/1976 n° 70.

Gli strumenti urbanistici attuativi relativi alle zone sopra indicate sono redatti secondo le finalità previste dall'art.2 della L.R. 7 maggio 1976 n°70 anche in variante del Piano Regolatore Generale.

Le nuove costruzioni ammissibili nelle aree libere o che si rendano libere dovranno inserirsi nell'ambiente circostante rispettandone la tipologia e le caratteristiche.

I piani di recupero di cui alla legge 5/8/1978 n°457, relativi alle zone di cui al 1° comma, dovranno avere carattere prevalentemente conservativo.

Essi sono approvati dal Consiglio Comunale, ai sensi del 2° comma dell'art.28 della legge 5/8/1978 n°457, e trasmessi all'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente entro dieci giorni dalla data del riscontro di legittimità dell'organo di controllo.

La delibera di cui al comma precedente diviene esecutiva se, entro il termine di trenta giorni dal ricevimento, l'Assessore regionale per il Territorio e l'Ambiente non adotta alcuna determinazione.

Quando i predetti piani di recupero prevedono gli interventi di cui alla lettera e) dell'art. 31 della legge 5/8/1978 n°457, la loro approvazione resta di competenza dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente, che vi provvede ai sensi dell'Art.12 della L.R. 27/12/1978 n° 71.

Le concessioni relative a costruzioni non comprese in zone o piani di recupero e ricadenti nelle zone di cui al primo comma del presente articolo non sottoposte alle prescrizioni del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n°1444, sono rilasciate, previo nulla-osta della competente Sopraintendenza, che dovrà valutarne l'ammissibilità in relazione alle esigenze di tutela naturale, ambientale, paesaggistica e dei beni culturali.

Art.23 - Rettifica dei confini

Quando per l'attuazione di un piano di lottizzazione si rende necessaria la modificazione dei confini di proprietà, il Sindaco,

ufficialmente interessato o sentita la Giunta Comunale, ha facoltà di notificare ai proprietari l'invito a mettersi d'accordo per tale modificazione.

Decorso inutilmente il termine stabilito nell'invito notificato per dare prova del raggiunto accordo, il Comune potrà procedere alla espropriazione per l'attuazione del piano di lottizzazione stesso, sempre che questo sia incluso in un programma pluriennale vigente.

Art.24 - Edificabilità dei lotti

Per evitare che edifici di nuova costruzione restino privi di servizi indispensabili alla vita sociale, l'edificabilità di un lotto è subordinata alla realizzazione preventiva o contemporanea del raccordo stradale e dell'allacciamento ai pubblici servizi dove questi esistono.

TITOLO III

PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA ED ESECUTIVA

Art.25 - Piani particolareggiati

Oltre a quanto stabilito dall'art.13 della legge Urbanistica N°1150 e successive modificazioni e dall'art. 9 della L.R. n°71/1978 i piani particolareggiati possono:

- precisare ulteriormente la densità edilizia;
- indicare e localizzare nuove attrezzature di pubblico interesse;
- porre ulteriori vincoli.

I piani di recupero saranno redatti in applicazione della legge n° 457/1978 e della L.R. n°71/1978 e successive modificazioni.

I piani particolareggiati sono approvati con delibera del Consiglio Comunale con le modalità e procedure previste dall'art.12 della Legge Regionale n° 71 del 1978 tranne nei casi in cui l'approvazione resta di competenza dell'Ass.to Reg.le del Territorio e dell'Ambiente:

- a) interessino centri storici;
- b) comportino variante agli strumenti urbanistici generali ad eccezione di quelle discendenti dal rispetto delle disposizioni del D.M. 2/4/1968 n°1444.

Il contenuto dei piani particolareggiati di recupero di cui alla L.R. 10 Agosto 1985 n.37 devono essere conformi alle prescrizioni dettate dall'art.15 della succitata legge Reg.le n.37/85.

Art.26 - Piani di lottizzazione

Chi intende procedere all'utilizzazione edilizia di terreni deve chiedere autorizzazione all'Amm.ne Comunale presentando un regolare progetto redatto nella scala 1:500 (piano di lottizzazione).

Gli elaborati grafici di tale progetto debbono indicare:

- le paricelle fondiarie ed edificabili attuali con i rispettivi intestatari;
- la rete viaria interna e quella di allacciamento agli spazi pubblici;
- la delimitazione e l'area dei singoli lotti;
- la planivolumetria dei fabbricati esistenti da conservare e quella dei fabbricati costruibili (nei limiti della densità edilizia fissata per l'isolato ed il gruppo di isolati, tenuto conto delle eventuali trasformazioni o modificazioni da apportare ai fabbricati esistenti, la loro tipologia e la loro singola destinazione;
- le eventuali aree a verde a parcheggio e speciali;
- le quote relative alla larghezza delle strade, alla distanza, alle altezze e dimensioni degli edifici, etc...;
- la toponomastica, l'orientamento, le alberature;
- eventuali fotografie di plastico o dell'ambiente, disegni delle ombre e quanto altro l'Amm.ne Comunale potrà richiedere a corredo del progetto.

Dovranno inoltre essere indicati i servizi necessari esistenti o programmati, necessari all'isolato ed al lotto, le rettifiche di

confine, le compensazioni fra proprietari e quant'altro necessario al fine di realizzare l'edificazione programmata.

I piani di lottizzazione dovranno essere estesi in conformità alle delimitazioni dei comparti fissati dai programmi pluriennali di attuazione.

Art.27 - Approvazione dei piani di lottizzazione

I piani di lottizzazione sono approvati con delibera del Consiglio Comunale entro 90 giorni dalla loro presentazione, a norma dell'art.14 della Legge Regionale n°71/1978.

Per i casi previsti nei punti a) e b) dell'art.14 è prescritto il nulla-osta dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente, il quale adotta le proprie determinazioni entro 90 giorni dalla richiesta.

Art.28 - Esecuzione dei piani di lottizzazione

I piani di lottizzazione dovranno essere corredati da apposita convenzione prevista dall'art.28 della legge 17/8/1942, n° 1150 e che prevede quanto prescritto dall'art.14 della L.R. n°71 del 1978 di cui il Comune fornirà uno schema redatto ai sensi delle leggi sud dette ed approvato dal Consiglio Comunale.

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione prima ria relativi ai lotti stessi.

Art.29 - Azzonamento generale

Per la disciplina della fabbricazione e l'attuazione del P.R.G. l'intero territorio comunale è diviso in zone ai sensi del D.M. 2/4/1968 n°1444.

L'edificazione puo' avvenire soltanto nelle zone che le prevedono con l'osservanza delle prescrizioni relative a ciascuna di esse nonchè di tutte le altre prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione.

le varie zone distinte graficamente nelle allegate tavole alla scala 1:10.000 ed 1:2.000, del Piano Regolatore Generale e nelle tavole dei piani particolareggiati, sono le seguenti:

- 1) Zona " A " - Centro storico;
- 2) Zona " B " - Zona di completamento;
- 3) Zona " C " - Zona di espansione;
- 4) Zona " D " - Zona industriale;
- 5) Zona " E " - Zona destinata ad usi agricoli;
- 6) Zona " F " - Zona destinata ad impianti ed attrezzature di interesse generale;
- 7) Altre zone - Zone di interesse pubblico non classificate nel le precedenti zone ed individuate nelle tavole grafiche P.R.G..

L'uso consentito delle singole zone è stabilito dagli articoli seguenti.

Art.30 - Rispetto dei principi di azzonamento

Ogni nuova costruzione deve corrispondere ai principi di azzonamento fissati dal Piano Regolatore Generale e dal D.M. 2/4/1968 n°1444.

In particolare i fabbricati esistenti in zone non di loro pertinenza non possono in nessun caso essere ampliati, nemmeno in piccola parte.

L'Amm.ne Comunale potrà disporre, prefigendo congruo termine, che tali fabbricati si adeguino alle caratteristiche proprie delle zone oppure che le attività che ivi esercitano vengano trasferite nella zona loro competente, è consentita la variazione delle destinazioni d'uso dell'immobile se compatibile con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile medesimo, previa autorizzazione del Sindaco ai sensi dell'art. 9 L.R. n° 37/85.

Art.31 - Zone residenziali

Le zone residenziali sono prevalentemente destinate ad abitazioni ma ammettono utilizzazioni secondarie proprie di detta funzione, come scuole, negozi essenziali occasionali, aree per la ricreazione ed il gioco, aree verdi per il soggiorno all'aperto ed il passaggio, alberghi, etc...).

In esse possono essere anche consentiti edifici destinati in

tutto od in parte ad altro uso purchè tale uso non produce rumore, fumi, vibrazioni, esalazioni, scarichi nocivi e, comunque, non disturbi la funzione residenziale della zona.

Possono quindi trovare sede nelle zone residenziali:

- a) Centri di acquisto, studi professionali e commerciali, magazzini e depositi limitatamente al seminterrato o scantinato, uffici, laboratori artigianali singoli (con più di sei unità lavorative, limitatamente al piano terra ed al piano rialzato) ed in gruppo (in posizione opportuna);
- b) in edifici a sé stanti: autorimesse pubbliche o private; grandi magazzini di vendita, banche, sede di tipografie, alberghi, teatri e cinematografi, luoghi di divertimento di svago e di impianti analoghi, case di cura, scuole private, uffici, edifici pubblici ed impianti di pubblico interesse, impianti di distribuzione di carburanti e simili. Nelle zone residenziali debbono essere creati in numero sufficienti le autorimesse, i parcheggi, le zone verdi nelle entità previste dagli articoli seguenti.

Art.32 - Prescrizioni particolari

Per tutte le costruzioni che si attuano nel territorio comunale di Marineo dichiarato zona sismica di 2^a categoria, occorre che i progetti e le opere siano conformi alle disposizioni di legge che regolano la materia per le costruzioni sismiche di 2^a categoria (Legge 2/2/1974 n°64 e successivi D.M.).

Sotto il profilo geologico occorre che i progetti e le opere siano rispondenti alle disposizioni in materia.

Le sopradette disposizioni valgono per le costruzioni ricadenti nelle zone omogenee di cui al Titolo III delle presenti norme.

TITOLO III

CONDIZIONI URBANISTICHE E PARAMETRI EDILIZI NELLE ZONE DEL P.R.G.

Art. 33 - Zona territoriale omogenea " A " (Edilizia del Centro storico)

Nella zona del Centro Storico, indicata con il segno grafico corrispondente alla lettera A e perimetrata quale "zona di particolare pregio storico, artistico e di particolare pregio ambientale" ai sensi dell'art.17 della legge 6 agosto 1967 n° 765.

In tale zona, sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti,

sono consentite le operazioni previste dalle lettere a, b, c, dell'art. 20 della L.R. 27/12/78 n°71, nonchè nuove costruzioni nelle aree libere, queste ultime nel rispetto dei seguenti parametri:

- Densità edilizia fondiaria pari alla densità media della zona ed in nessun caso superiore a 5 mc/mq.
- Distacchi pari a quelli medi esistenti nella zona.
- Altezze non superiori a quelle degli edifici monumentali o storici ed artistici circostanti, il tutto nel rispetto della Legge 2/2/1974 n° 64.

Tutti gli interventi precedentemente descritti possono essere effettuati a mezzo di singole concessioni.

Art. 34 - Zona territoriale omogenea " B " (Edilizia dell'abitato)

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso esistenti ed è possibile la localizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (art. 31).

L'edificazione può avvenire a mezzo di singola concessione per tutti i casi contemplati dall'art.28 della L.R. 26/5/1973 n° 21, così come modificato dall'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71 e della L.R. 10 agosto 1985 n° 37.

Il rilascio delle singole concessioni dovrà avvenire nel rispetto dell'indice di densità fondiaria di 5,00 mc/mq e con la

osservanza dei sottoriportati parametri:

- L'altezza massima e di mt. 11,00.
- Il numero dei piani fuori terra e di tre.
- L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento strada
le, in aderenza o col distacco di mt. 5,00 dai confini e di ml.
10,00 tra pareti finestrate od edifici latitanti.

I parametri suddetti devono essere compatibili con le norme contenute nella Legge 2/2/1974 n° 64, pertanto per le strade aventi larghezza inferiore a ml. 10,00, il numero dei piani non può essere superiore a due.

Art. 35 - Zona territoriale omogenea " C " (Edilizia di espansione)

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso residenziali, ivi compresa la ricettività turistico alberghiera (vedi art. 31).

La loro attuazione dovrà avvenire a mezzo di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa privata, nel qual caso l'estensione dell'intervento dovrà avere dimensione tale da consentire la realizzazione di almeno un'unità funzionale di attrezzature.

La normativa da osservarsi nell'approntamento dei citati piani attuativi nonchè al fine del rilascio della successiva singola

concessione edilizia prevede:

- indice di densità territoriale mc/mq 1,5;
- indice di densità fondiaria mc/mq 2,77;
- distanza minima tra i fabbricati mt. 10,50 o in aderenza;
- distanza minima dei fabbricati dal confine mt. 5,25;
- distanza minima dei fabbricati dalle strade mt. 5,00;
- altezza massima dei fabbricati mt. 10,50;
- numero dei piani 3;
- rapporto di copertura 26 %;
- costruzioni accessorie anche a confine nel limite di 1/10 della superficie edificabile con un'altezza di ml. 3,00 ad uso garages e depositi; la cubatura aggiuntiva per detti corpi accessori non puo' superare 0,25 mc/mq della superficie edificabile.

Art. 36 - Zona territoriale omogenea " D " (artigianale)

E' consentita la utilizzazione a scopi produttivi del tipo industriale ed artigianale a mezzo degli appositi piani per insediamenti produttivi.

L'attuazione dovrà essere preceduta dall'Autorizzazione dell'Ass.to Regionale Territorio ed Ambiente ai sensi dell'art. 18 della L.R. n° 71/78 e con l'osservanza della prescritta procedura.

In questa fase dovrà essere operata la distinzione eventuale, tra aree da riservare per la ubicazione di impianti del tipo

industriale ed aree da riservare per la ubicazione di impianti del tipo artigianale.

Oltre ai locali per uso produttivo vero e proprio, sono consentite le costruzioni accessorie quali uffici, spogliatoi, mense, abitazioni di servizio per il personale.

Gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno avvenire nel rispetto del rapporto di copertura fissato in 1/3 della intera superficie mentre, tutti gli altri parametri saranno fissati in ragione delle esigenze del processo produttivo.

Gli insediamenti produttivi esistenti ivi compresi quelli ammessi a sanatoria ai sensi dell'art.1 della L.R. 15 novembre 1982 n° 133 e successive modificazioni, possono effettuare ampliamenti degli immobili strettamente necessari alle esigenze produttive e comunque in misura non eccedente il 30 % della superficie in atto coperta.

Art. 37 - Zona territoriale omogenea " E " (verde agricolo)

Sono tutte le aree del territorio destinato ad usi agricoli, contrassegnato con il simbolo E sul fondo cartografico del P.R.G..

L'edificazione è consentita secondo i seguenti parametri:

- densità fondiaria per uso abitativo 0,03 mc/mq;
- distanza minima fra i fabbricati mt. 20,00;

- distanza minima dal confine mt. 10,00;
- distanza minima dalle strade come da D.M. 1/4/1968;
- altezza massima mt. 7,50
- numero dei piani 2 fuori terra.

Le costruzioni al servizio dell'agricoltura sono consentite al di fuori dei limiti di densità precedentemente indicata e secondo un rapporto di copertura del 3 % dell'intera area di proprietà formante unico appezzamento.

Nella zona " E " trova altresì applicazione il disposto degli artt. 22 e 23 della L.R. 27/12/1978 n° 71 ed ammessa altresì la demolizione di fabbricati e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura preesistente ai sensi dell'art. 36 della Legge Regionale n° 37/85.

L'edificazione potrà avvenire mediante rilascio di singola concessione.

Art. 38 - Zona per attrezzature

Nelle zone delle attrezzature è ammessa esclusivamente la costruzione di edifici destinati a sede delle varie attività di interesse pubblico e collettivo, secondo i simboli funzionali indicati negli elaborati grafici di Piano.

Le attrezzature sono realizzate dalle Pubbliche Amministrazioni

mediante progetti approvati ai sensi delle vigenti Leggi che regola-
no la materia e con parametri urbanistici pari alle prescrizioni di
legge che regolano le singole attrezzature.

In ogni caso la densità fondiaria edilizia non potrà supera-
re i 2,50 mc/mq.

Art. 39 - Zone a vincolo speciale:

- Zona a vincolo archeologico

In tale zona, di particolare pregio paesaggistico, ove è già
stato, in parte, portato alla luce un interessante capo archeologi-
co, è istituito un vincolo "non aedificandi" ed è inibita la costru-
zione di nuovi edifici di qualunque tipo e l'ampliamento di quelli
esistenti, in ogni caso deve essere assicurato il rispetto delle
norme contenute nell'art.13 della L.R. 10 agosto 1985 n° 37.

In tale zona sono individuate tre aree territoriali:

- a) parco archeologico: sono consentiti tutti gli interventi connessi
alla ricerca archeologica ed è imposto il mantenimento dell'am-
biente naturale esistente. Particolari interventi di piantumazio-
ne di essenze arboree potranno essere disposti dalla competente
Soprintendenza lungo i confini dell'attuale cimitero incluso allo
interno del parco archeologico stesso.

Art. 40 - Zona a verde a vincolo idrogeologico (V ig)

Sono le parti del territorio identificate nelle planimetrie di Piano, come zone bisognevoli di intervento di rimboschimento per combattere il dissesto idrogeologico e per proteggere e consolidare i terreni.

In tali zone, non si potrà procedere a taglio irrazionale o comunque non autorizzato dalle piante o sbancamento di terreni per qualsiasi motivo.

In tali zone non è consentita alcuna attività edilizia.

Art. 41 - Zona verde di rispetto (V r)

In dette zone individuate nelle planimetrie di Piano, sono vietate le costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione d'uso ove non siano espressamente date eventualmente diverse indicazioni.

Si tratta in genere di parte del territorio ove, per ragioni di sicurezza della circolazione (fasce di rispetto stradale) o per ragioni d'igiene (fasce di rispetto cimiteriale) o per ragioni di sicurezza contro gli effetti di scoscendimenti del terreno, non è opportuna l'edificazione.

Nelle aree ricadenti in zone di arretramento la densità edilizia fondiaria è quella della zona limitrofa da autorizzare al di fuori della fascia di rispetto.

Art. 42 - Zone di verde pubblico ed attrezzato (V p a)

E' consentita la utilizzazione al fine di realizzare le speci
fiche attrezzature previste.

E' anche consentita la realizzazione di eventuali chioschi
aventi una cubatura non superiore a 30 mc/Ha da destinare ad uso com
merciale.

IL PROGETTISTA
Dott.
GIUSEPPE
REALMUTO
n. 579
(Dott. Arch. Giuseppe Realmuto)
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI PALERMO