

COMUNE DI SCIARA

PROGETTO DI PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

AGGIORNATO SECONDO LE VIGENTI DISPOSIZIONI LEGISLATIVE STATALI E REGIONALI E LE DISPOSIZIONI IMPARTITE DAL DECRETO DIRIGENZIALE N.106/DRU DELL'ASSESSORATO REGIONALE TERRITORIO ED AMBIENTE, DI APPROVAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ELABORATO

N°7

IL PROGETTISTA
(Prof. Ing. Ferdinando Corriere)

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAP. I

NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Scopo delle presenti norme

Le presenti norme, in esecuzione alle leggi urbanistiche Nazionali e Regionali, hanno lo scopo di disciplinare la attuazione del Piano Regolatore Generale del territorio del Comune di Sciara.

Art. 2 - Applicazione delle norme di attuazione

Alle presenti norme è sottoposto chiunque, privato o Pubblica Amministrazione, voglia esplicitare nel territorio del Comune di Sciara una qualsiasi attività edilizia urbanistica interessante comunque il P.R.G.

Art. 3 - Mezzi di applicazione

Nel territorio del Comune di Sciara la disciplina urbanistica si attua attraverso il P.R.G. costituito dalle planimetrie in scala 1:10.000 e dalla planimetria particolare 1:2000 e dalle presenti norme. Si attua altresì attraverso le prescrizioni esecutive che costituiscono a tutti gli effetti piani particolareggiati di attuazione al P.R.G. limitatamente ad una parte della zona di espansione, attraverso i piani di lottizzazione convenzionati, nonché singole concessioni edilizie. Ove si riscontrassero differenze tra gli elaborati grafici a diversa scala, devono essere rispettati gli obblighi e le prescrizioni indicate nell'elaborato a scala minore.

Art. 4 - Piani di lottizzazione

Ferme restando le disposizioni legislative che regolano le lottizzazioni, i piani di lottizzazioni convenzionate, quando sono consentiti, si redigono in

base alle destinazioni di zona contenute nelle planimetrie 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 della area da lottizzare.

L'estensione della superficie da lottizzare è determinata **nella misura della estensione dell'intero comparto**. L'esecuzione dei piani di lottizzazione di iniziativa privata è a totale carico dei proprietari che li propongono. 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 del l'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.

TITOLO II
AZZONAMENTO FUNZIONALE

CAP. I

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 5 - Azzonamento generale

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme di attuazione e per assicurare un ordinato sviluppo della edificazione, il territorio Comunale è suddiviso in zone secondo le indicazioni riportate nelle planimetrie del P.R.G. ed in considerazione delle prescrizioni tecniche impartite in attuazione del Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Regionale TT.AA. n.106/DRU di approvazione del P.R.G., nelle seguenti zone:

Zona A - del Centro Storico o d'interesse monumentale;

B - dell'abitato esistente;

C1 - residenziale di espansione: D.F. = 1,30 mc/mq;

E - verde agricolo: D.F. = 0.03 mc/mq

F - attrezzature ed impianti;

Vig - verde con vincolo idrogeologico;

V2 - verde attrezzato;

P - parcheggi.

Art. 6 - Inderogabilità delle destinazioni di zona

Le sopraindicate destinazioni di zona, con le norme di cui ai successivi articoli, sono inderogabili. Gli edifici da costruire nelle varie zone devono corrispondere agli usi specifici previsti nel P.R.G. ed alle presenti norme.

Art. 7 - Destinazione delle zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate ad abitazione.

In esse sono consentiti:

- negozi e botteghe;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini per deposito ai piani seminterrati e terreni, a condizioni che la loro posizione non crei difficoltà al traffico e non sia pericolosa, molesta o nociva ai sensi delle leggi vigenti;
- laboratori, nei soli piani seminterrati e terreni ed ammezzati dove si eserciti un'attività a carattere artigianale e non nociva né molesta;
- cliniche private e ambulatori a condizioni che siano funzionalmente indipendenti dalle abitazioni;
- alberghi e pensioni;
- teatri e cinematografi chiusi;
- attrezzature ricreative e di svago con relativi impianti;
- autorimesse pubbliche e private;
- grandi magazzini di vendita;
- banche;
- sedi di tipografie e giornali;
- uffici pubblici.
- attività commerciali di vendita al dettaglio delle tipologie vicinato media e grande struttura.

In ottemperanza a quanto previsto dal comma 4° Art.16 del D.P.R. 11.07.2000, il numero delle aree individuate per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita dovrà essere superiore al numero delle strutture attivabili:

Le dotazioni di parcheggi pertinenziali sono disciplinate dal comma I art. 16 del D.P.R. 11.07.2000.

Dovranno altresì essere individuate le aree destinate al commercio su aree pubbliche.

Dalle zone residenziali sono esclusi:

- industrie di qualsiasi genere, depositi all'aperto e capannoni;
- ospedali e sanatori;
- stalle e scuderie;
- tutti quegli edifici in cui si espliciti un'attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale sia in contrasto con il carattere

residenziale delle zone.

Art. 8 - Prescrizioni particolari

Per tutte le costruzioni che si attuano nel territorio comunale di Sciara, dichiarato zona sismica di 2° categoria, occorre che i progetti e le opere siano conformi alle disposizioni di legge che regolano la materia per le costruzioni sismiche di 2° 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, **necessita altresì che venga redatta nel caso di edificazione di tutte le aree di piano, una relazione geologica che evidenzi la fattibilità dell'opera sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito che ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione; inoltre nelle aree non servite da pubblica fognatura lo studio dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui secondo le prescrizioni dell'allegato 5 della delibera C.T.A.I. 4.2.77;**

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

Cap. II

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

Art. 9 - Zona A - Edilizia del Centro Storico o di interesse ambientale.

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, è prescritta la costruzione solo di piccoli corpi di fabbrica.

In tale zona sono consentite le operazioni previste dalle lettere "a", "b", "c" dell'Art.20 della L.R. 27/12/1978 n.71,

- densità edilizia fondiaria pari alla densità media della zona ed in nessun caso superiore a 0,20 mc/mq;
- altezze non superiori a mt. 7,00.

In attuazione del D. Dir. n.106/DRU di approvazione del P.R.G., viene altresì perimetrato parte del centro abitato, (come meglio visualizzato nella tav.6 del P.R.G. denominata "Planimetria del centro abitato con le previsioni del P.R.G.) da classificare come Z.T.O. "A"; la zona così come individuata dovrà essere sottoposta a pianificazione esecutiva secondo le finalità dell'Art.2 della L.R. n.70/76, nelle more della formazione del piano attuativo di cui sopra, l'attività edilizia in detta zona sarà consentita per gli interventi classificati nell'Art.20 della L.R. n.71/78 alle lettere a) b) c) d), fermo restando l'obbligo del parere della Soprintendenza sui singoli progetti.

Per le ipotesi di ristrutturazione edilizia (lett. d) sono ammesse le ipotesi che facciano salvi il mantenimento volumetrico delle partiture architettoniche, delle opere di rifinitura dell'edificio, delle porte di ingresso, delle aperture, con esclusione pertanto delle demolizioni totali e delle relative sostituzioni.

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

Art. 10 - Zona B - Edilizia dell'abitato

Nelle zone del centro abitato, indicate con il segno grafico corrispondente alla lettera "B", le costruzioni, gli ampliamenti, le altre opere edilizie e di trasformazione dei singoli edifici, mediante demolizione e ricostruzione, debbono essere eseguiti con l'osservanza delle norme del presente articolo.

La densità edilizia fondiaria non deve superare i 5 mc/mq.

L'altezza massima è di ml. 10,50.

Il numero di piani fuori terra è di 3 (tre).

L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, in aderenza o col distacco di mt.5,00 dai confini e di ml. 10,00 tra pareti finestrate.

Per i lotti aventi una superficie non superiore a mq.120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq e l'altezza massima di ml.11,00.

Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq.120 e non superiore a mq.200 il volume massimo consentito è di mc.1.000, ferma restando l'altezza massima di ml.11,00.

In tali zone si può edificare mediante rilascio di singola concessione edilizia.

I parametri suddetti devono essere compatibili con le norme contenute nella legge 2/2/1974 n.64 e successive modificazioni.

Nelle aree non urbanizzate, delle zone territoriali omogenee "B" l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione dei piani particolareggiati o di piani di lottizzazione.

Le disposizioni agevolative di cui al comma 3° punto II dell'Art.39 della L.R. 19/72 (modificato dall'art.28 della L.R. n.21/73 e dall'Art.21 della L.R. n.71/78) limitatamente ai lotti di terreno che posseggono le caratteristiche dimensionali previste dalla medesima legge, da accertare per la loro consistenza, a mezzo di certificazione storico-catastale, si applicano con riferimento alla data della prima presentazione del Programma di

Fabbricazione da parte del Comune di Sciara all'Assessorato (anno 1969).

Art. 11 - Zona B.1 o di completamento dell'abitato esistente

Zonizzazione disattesa in attuazione direttive del D.Dir. n.106/DRU di approvazione del P.R.G., viene ridefinita come unica zona "B".

Art. 12 - Zona C.1 - Edilizia di espansione

Tutte le costruzioni debbono essere eseguite con l'osservanza delle norme del presente articolo:

- Densità fondiaria non può superare 1,30 mc/mq;
- Distanza minima da fabbricati ml.10,00;
- Distanza minima dei fabbricati dal confine ml. 5,00;
- Distanza minima dei fabbricati dalle strade ml.5,00;
- Altezza massima dei Fabbricati ml.7,00;
- Numero dei piani 2;
- Dimensione minima del lotto secondo le previsioni del piano particolareggiato o della lottizzazione convenzionata;
- Costruzioni accessorie anche a confine nel limite 1/10 del lotto edificabile con un'altezza di ml.3,00 ad uso garage e depositi; la cubatura aggiuntiva per detti corpi accessori non può superare 90 mc.
- Nelle dette zone gli edifici debbono essere predisposti prevalentemente lungo le curve di livello e prospicienti verso il centro urbano attuale;
- L'edificazione è consentita previa approvazione dei piani particolareggiati o lottizzazione convenzionata.

I fabbisogni pubblici di edilizia, nell'ambito delle zone "C", dovranno essere dimensionati secondo quanto stabilito dall'Art.16 della L.R. n.71/78, facendo quindi ricorso a programmi costruttivi da attuare con la procedura di cui all'Art.51 della Legge 22.10.71 n.865. I programmi costruttivi saranno localizzati su aree indicate con deliberazione del Consiglio Comunale, che conterrà altresì, anche in variante al P.R.G., i limiti di densità, di altezza, di distanza fra i fabbricati, nonché i rapporti massimi fra spazi destinati agli

insediamenti e spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio, in conformità alle norme di cui al penultimo comma dell'Art.17 della Legge n.765/67. La deliberazione è adottata entro 30gg. dalla richiesta formulata dagli aventi diritto e diventa esecutiva dopo che ne sia stata riscontrata la legittimità.

Art. 13 - Zona C.2 - Edilizia di espansione semirada

Zonizzazione disattesa in attuazione direttive del D.Dir. n.106/DRU di approvazione del P.R.G.

Art. 14 - Zona C.3 - Edilizia rada

Zonizzazione disattesa in attuazione direttive del D.Dir. n.106/DRU di approvazione del P.R.G.

Art. 15 - Zona D – Artigianale

Zonizzazione disattesa in attuazione direttive del D.Dir. n.106/DRU di approvazione del P.R.G.

Art. 16 - Zona E - Verde agricolo

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

L'edificazione è consentita secondo i seguenti parametri:

- Densità fondiaria per uso abitativo 0,03 mc/mq;
- Distanza minima tra fabbricati ml. 20,00;
- Distanza minima dal confine ml. 10,00;
- Distanza minima dalle strade come da D.M. 1/4/1968;
- Altezza massima ml. 7,00;
- Numero dei piani fuori terra due.

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 dell'art.22 della L.R. 27/12/1978 n.71. L'edificazione potrà avvenire mediante rilascio di singola concessione.

Art. 17 - Zone F - Attrezzature pubbliche

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 regolano 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 superare i 2,00 mc/mq.

Art. 18 - Zona Vig - Verde a vincolo idrogeologico

Sono le parti del territorio identificate nelle planimetrie di Piano come zone già coperte da bosco oppure 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 delle piante o sbancamenti di terreni per qualsiasi motivo. In tali zone non è consentita alcuna attività edilizia.

Art. 19 - Zona R - Verde di rispetto

Nelle zone individuate nelle planimetrie con il simbolo "R" 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 soscendimenti 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 stessa.

Art. 20 - Zona V.1 - Verde pubblico

Zonizzazione disattesa in attuazione direttive del D.Dir. n.106/DRU di approvazione del P.R.G.

Art. 21 - Zona V.2 - Verde sportivo

Nella zona indicata con il simbolo "V₂" è consentita la realizzazione di impianti sportivi coperti e scoperti secondo le previsioni di progetti specifici redatti nell'osservanza delle disposizioni vigenti in materia.

Art. 22 - Zona V.3 - Verde attrezzato

Zonizzazione disattesa in attuazione direttive del D.Dir. n.106/DRU di approvazione del P.R.G.

Art. 23 - Disposizioni discendenti dalle osservazioni/opposizioni al PRG

Il Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Reg.le TT.AA. n.106/DRU di approvazione del P.R.G., riporta altresì le osservazioni e/o opposizioni esaminate e dalle quali scaturiscono le prescrizioni di seguito riportate :

- a) Al fine di consentire l'edificazione in una zona del territorio comunale di Sciara prossima al confine con l'abitato di Cerda, si evidenzia la necessità di procedere ad una complessiva pianificazione urbanistica, a carattere intercomunale dell'area, tale da integrare le dotazioni di servizi con le attività residenziali ivi esistenti o future.
- b) Necessita considerare una diversa disposizione dell'edificio previsto nel P.P. I adiacente alla proprietà della ditta Timpanaro Pirrina Nunzio, all'interno del lotto di sua pertinenza, con sviluppo parallelo agli edifici esistenti, tenuto

conto che la nuova previsione di edificazione inserita nel P.P. I della zona C1 sarebbe a distanza di mt.5.50 dal fabbricato esistente.

La dislocazione degli edifici all'interno dei lotti ha comunque natura "indicativa" e non "prescrittiva".

- c) La tabella dei tipi edilizi (elaborato n.8) nella tipologia riferentesi alla zone "E" v`a letta nel senso che sono consentite due elevazioni fuori terra.