



**COMUNE di
SAMBUCA DI SICILIA**

Provincia Regionale di Agrigento

PIANO REGOLATORE GENERALE

RIELABORAZIONE PARZIALE IN ADEMPIMENTO AL VOTO C.R.U. n°437 DEL 26-02-97
E DIRETTIVE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 20-10-97 , DELIBERA n°86 , E SUCC.
A CURA DELL'UFFICIO URBANISTICO COMUNALE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DELLE PRESCRIZIONI ESECUTIVE

(TESTO COORDINATO)

II SINDACO

Prof/ssa Olivia Maggio

II TECNICO COMUNALE

REDATTORE

DOTT. ARCH. GULOTTA GIUSEPPE

rielaborazione

Ott.-Dic. 1997

Elaborato

E 14



I N D I C E

- Art. 1 Contenuto delle Norme di attuazione
- Art. 2 Disciplina urbanistica
- Art. 3 Modalità di attuazione del Piano
- Art. 4 Comparti edificatori
- Art. 5 Edificazione nei comparti
- Art. 6 Edifici esistenti
- Art. 7 Edifici da restaurare
- Art. 8 Demolizione
- Art. 9 Strade
- Art. 10 Parcheggi
- Art. 11 Spazi pubblici
- Art. 12 Attrezzature



Art. 1

CONTENUTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

1. Le presenti norme disciplinano gli interventi previsti nelle prescrizioni esecutive allegata al P.R.G. e che ai sensi della L.R. n. 71/1978 costituiscono piani particolareggiati di attuazione.

Art. 2

DISCIPLINA URBANISTICA

1. Sono elementi costitutivi delle prescrizioni esecutive gli elaborati e le tavole indicate di seguito:
 - 1) Relazione illustrativa, finanziaria e programmatica;
 - 2) Stralcio del P.R.G.;
 - 3) Planimetria della suddivisione in comparti;
 - 4) Allineamenti e quote; profili regolatori; aree per l' applicazione degli standards;
 - 5) Profili altimetrici;
 - 6) Allineamenti e quote degli spazi destinati alla viabilità;
 - 7) Sezioni tipo delle strade, tipi di alberatura ed arbusti;
 - 8) Planimetria della rete fognante;
 - 9) Planimetria della rete idrica;
 - 10) Planimetria della rete di distribuzione d'energia elettrica, rete della pubblica illuminazione, rete telefonica;
 - 11) Particolari costruttivi;
 - 12) Piano particellare d'esproprio;
 - 13) Elenco catastale delle ditte da espropriare.

Art. 3

MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. L'area delle prescrizioni esecutive è suddivisa in zone territoriali omogenee, secondo le destinazioni d'uso già previste dal P.R.G..
2. Le aree relative all'edificazione sono suddivise in comparti, individuati negli elaborati grafici n. 3 e 4 da una perimetrazione a tratto e punto e contrassegnati da un numero di riferimento.

Art. 4

COMPARTI EDIFICATORI

1. Comprendono più particelle al fine di consentire una migliore utilizzazione dell'area ed una progettazione unitaria .
2. All'interno dei comparti la superficie fondiaria, la cubatura prevista e le relative opere di urbanizzazione saranno suddivisi percentualmente alla consistenza delle singole proprietà che concorrono alla formazione del comparto, salvo diverso accordo tra i proprietari.



3. Nel rispetto di tale distribuzione, le concessioni edilizie anche di singole unità immobiliari potranno essere richieste dai singoli proprietari purché la richiesta di concessione sia accompagnata da un progetto architettonico esteso a tutto il comparto e sottoscritto da tutti i proprietari delle particelle incluse nel perimetro del comparto. Qualora i consorziati di un comparto ritengano opportuno redistribuire le aree nell'ambito dello stesso comparto, questo può avvenire nel rispetto dei parametri definiti dal Piano, previo assenso da parte della Commissione Urbanistico-edilizia .
4. Qualora nel comparto siano previsti più di un edificio, il progetto sopra richiesto può essere limitato all'edificio interessato, comunque, deve essere firmato da tutti i proprietari delle particelle incluse nel perimetro del comparto. All'interno di ogni comparto sono indicate le relative aree per gli standards, da cedere al Comune a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
5. Nel caso di proprietari non aderenti alla costituzione del Consorzio di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. n. 71/78 il Comune procederà all'esproprio del Comparto nei modi e nei termini di cui al successivo comma 4° della stessa legge .

Art. 5

EDIFICAZIONE NEI COMPARTI

1. La realizzazione dei nuovi edifici deve avvenire nel rispetto dei seguenti criteri :
 - ? I progetti di nuovi edifici devono rispettare i profili regolatori di massimo sviluppo sia planimetrico che altimetrico, indicati negli elaborati di progetto. Nel caso di redistribuzione dell'area, prevista al comma 3 dell' art. 4, devono essere indicati i nuovi profili regolatori di massimo sviluppo, che, sottoscritti da tutti i proprietari del comparto, dovranno essere sottoposti all'approvazione preventiva della Commissione urbanistico-edilizia . All'interno di tali profili può essere sviluppata la cubatura consentita in base all'effettiva consistenza del comparto ed in base agli indici di densità territoriale e fondiaria prescritti dal P.R.G. vigente. Anche nel caso che gli edifici siano realizzati con concessioni edilizie per singole unità immobiliari, le facciate prospicienti su spazi pubblici, devono seguire gli allineamenti previsti ed il trattamento delle superfici delle facciate deve essere tale da costituire un elemento di continuità in tutto il comparto.
 - ? E' consentito l' uso di tecnologie e materiali appropriati alle esigenze dell'edificio, purché in armonia con il carattere dello spazio urbano in cui i nuovi interventi si inseriscono ÷
 - ? Il numero delle elevazioni consentito è indicato nell'elaborato n. 5 "Profili altimetrici" ; vanno, comunque, rispettati i limiti di densità previste dal P.R.G. .
 - ? L'eventuale piano interrato e seminterrato non può essere adibito ad abitazione, ma soltanto ai servizi connessi all'abitazione ed a tutte quelle destinazioni per le quali è prevista l'agibilità Valgono tutte le norme previste dall' art. 12 delle "Norme d'attuazione" del P.R.G. (per i comparti in zona B) e tutte le norme previste dall' art. 14 delle "Norme d'attuazione" del P.R.G. (per i comparti in zona C) .

Art. 6

EDIFICI ESISTENTI

1. I proprietari degli edifici esistenti all' interno dei comparti, poiché la cubatura dei loro edifici partecipa alla cubatura del comparto, devono partecipare anche alle opere di urbanizzazione del relativo comparto.
2. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dall' art. 5 delle "Norme d'attuazione" del P.R.G.; per



questi edifici e consentita la demolizione e ricostruzione nel rispetto della cubatura preesistente; il perimetro e l' altezza possono essere variati in funzione dell'edilizia prevista dalle Prescrizioni Esecutive per il comparto in cui essi ricadono; in caso di variazione del perimetro, il progetto deve contenere una planimetria, estesa all'intero comparto, ove deve essere evidenziata la sistemazione del nuovo edificio rispetto a quelli previsti dalle Prescrizioni Esecutive.

Art. 7
EDIFICI DA RESTAURARE

1. All' interno del perimetro delle Prescrizioni Esecutive ricadono il Convento dei Cappuccini e gli Archi .
2. Per il Convento dei Cappuccini sono previsti interventi di restauro finalizzati a conservare le caratteristiche dell'edificio, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali e a ristabilire, attraverso una serie sistematica di opere, il grado di efficienza dalla destinazione d'uso prevista. A tal fine gli interventi complessivi di risanamento conservativo comprendono le opere di consolidamento strutturale ed il ripristino delle componenti edilizie, la sostituzione di parti non rinnovabili, l' eliminazione di volumi che costituiscono superfetazioni .
3. Sono parti inalterabili dell'edificio sottoposto a restauro :
 - ? le strutture portanti verticali ;
 - ? le caratteristiche dimensionali e compositive delle facciate e delle relative aperture ;
 - ? la forma, i materiali e le quote delle coperture .
4. Sono consentiti tutti gli interventi orientati in genere al mantenimento ed al recupero dell'edificio e precisamente :
 - ? il consolidamento e la reintegrazione delle strutture verticali ed orizzontali ;
 - ? la sostituzione di parti ed elementi strutturali per i quali risulta impossibile la conservazione da eseguire con i materiali e le tecniche tradizionali ;
 - ? i consolidamenti che per estensione ed importanza riguardano la statica complessiva dell'edificio; questi possono essere eseguiti con le tecnologie più appropriate, ma comunque nel rispetto delle quote e delle caratteristiche architettoniche degli edifici;
 - ? gli interventi complessivi orientati al miglioramento della funzionalità e della sicurezza dei sistemi di distribuzione verticale secondo le tecnologie più appropriate; questi interventi sono dettati tenuto conto della specifica destinazione del Convento ;
 - ? gli interventi che apportano modeste modifiche sulla distribuzione interna dell' edificio, qualora ciò consenta un miglioramento del loro grado di funzionalità e non contrasti con il mantenimento d'ambienti e di elementi di particolare valore architettonico ;
 - ? il ripristino delle coperture secondo la configurazione ed i materiali originari ;
 - ? il ripristino delle facciate secondo i criteri compositivi originari;
 - ? il riordino, la reintegrazione e l' introduzione di nuovi servizi igienici e cucine, nonché il rinnovo delle reti idrauliche e delle canalizzazioni relative;
 - ? la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza dell'edificio .
5. Per gli Archi sono previsti interventi finalizzati a recuperare l' aspetto originario del manufatto . A tal fine gli interventi di restauro comprendono :
 - ? eliminazione dei pilastri in C.A. messi a sostegno del manufatto architettonico ed il suo consolidamento con tecnologie appropriate, ma comunque nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e di tutte le quote attuali ;
 - ? l' eliminazione della vernice colorata che ricopre il paramento murario e il ripristino dei materiali di finitura originari ;



? la sistemazione dell'area circostante il manufatto con cespugli ed arbusti .

**Art. 8
DEMOLIZIONE**

1. Sono compresi in questa categoria tutti gli interventi di demolizione di edifici o parti di edifici che per posizione o stato di degrado risultano incompatibili con la corretta attuazione del Piano.
2. Gli edifici e le parti di edifici soggetti a questa categoria d'intervento sono indicate nelle tavole di progetto con simbolo grafico puntinato a mano libera; in esse è pure indicata la destinazione delle aree rese libere dalla demolizione.

**Art. 9
STRADE**

1. Le strade devono essere realizzate secondo le dimensioni previste nell' apposito elaborato n. 7 "Sezioni tipo delle strade, tipi di alberature ed arbusti" e degli allineamenti e quote altimetriche previste nell'elaborato n. 6 "Allineamenti e quote degli spazi destinati alla viabilità" .
2. Qualora ricorrano motivi tecnici comprovati, sono consentiti leggeri spostamenti planimetrici e/o altimetrici della sede stradale .
3. Gli spazi destinati alla viabilità devono essere pavimentati con manto antipolvere ; per la pavimentazione possono essere utilizzate orlature in pietra e piastrelle autobloccanti o cubetti di pietra .
4. Va prevista un'adeguata sistemazione delle aiuole con le piante previste dall'elaborato n. 7 prima citato con il massimo rispetto del sesto d'impianto prescritto.

**Art. 10
PARCHEGGI**

1. I parcheggi dovranno essere separati dalle sedi stradali mediante siepi, piantumate secondo l'elenco riportato nell'elaborato n. 7 .
2. Per il manto di finitura e per i marciapiedi valgono le stesse prescrizioni dell' art. 9.

**Art. 11
SPAZI A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

1. Nelle nuove sistemazioni a verde sono consentite modeste variazioni delle quote altimetriche del terreno.



2. L' inserimento di nuovi elementi di collegamento (rampe, scale, gradinate) e di arredo fissi (recinzioni, muretti, panche, parapetti, etc) va attuato in conformità all'esigenza di configurare ambienti urbani unitari.
3. Il tipo, la composizione e la disposizione sia dell'alberatura che degli arbusti e dei cespugli, deve essere progettato tenendo conto dell'ambiente circostante e privilegiando le essenze tipiche della zona ; è consentita l' introduzione di essenze estranee che trovano una giustificazione nel disegno del progetto .
4. E' consentito delimitare al loro interno aree attrezzate per il gioco dei bambini, realizzare chioschi e depositi per gli attrezzi di giardinaggio; questi devono avere dimensioni limitate per l' uso cui devono assolvere e devono essere realizzati nelle zone periferiche del giardino e, comunque, schermati con arbusti e alberi.

Art.12
ATTREZZATURE

1. Per le attrezzature previste nelle aree per gli standards, che saranno cedute al Comune a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione, valgono le stesse norme previste dal P.R.G. all'art. 24 .
-