

COMUNE DI SAN PIETRO CLARENZA
PROVINCIA DI CATANIA

PRESCRIZIONI ESECUTIVE
EDILIZIA RESIDENZIALE
EDILIZIA STAGIONALE E INSEDIAMENTI TURISTICI E SPORTIVI
INSEDIAMENTI COMMERCIALI E ARTIGIANALI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Approvate con Decreti Dir. nn. 633/D.R.U. del 15/06/04 e 841/D.R.U. del 29/07/04

PROGETTISTA INCARICATO
prof. arch. Leonardo Urbani

Ottobre 2005

INDICE

Art. 1. Caratteri generali per le Prescrizioni edilizie residenziali	2
Art. 2. Parametri edilizi per le zone residenziali	3
Art. 3. Area relativa alla zona artigianale e commerciale	4
Art. 4. Parametri edilizi per la zona artigianale e commerciale	5
Art. 5. Aree relative all'edilizia stagionale, agli insediamenti turistici e sportivi	6
Art. 6. Parametri edilizi per la zona di edilizia stagionale, per gli insediamenti turistici e sportivi.....	7
Art. 7. Norme per le attrezzature e i servizi pubblici delle zone residenziali, produttive e commerciali e stagionali	9
Art. 8. Edilizia esistente eseguita in base a regolare autorizzazione comunale.	9
Art. 9. Cambio di destinazione d'uso dell'edilizia esistente	10
Art. 10. Disposizioni comuni a tutti i tipi edilizi.....	10
Art. 11. Disposizione finale.....	11
Art. 12. Disposizioni particolari	11
Art. 13. Tabelle di dimensionamento dei singoli lotti.....	12

Art. 1
Caratteri generali per le Prescrizioni edilizie residenziali

I parametri da rispettare nell'esecuzione delle opere edilizie sono quelli indicati nelle norme di P.R.G..

Le indicazioni del piano particolareggiato relativa alla disposizione degli edifici in ciascun lotto assumono carattere orientativo, fermo restando che in questa sede la loro rappresentazione ha valore di schema Planivolumetrico. Assume sempre carattere di vincolo la indicazione relativa ai fili fissi dei fabbricati per i fronti contrassegnati nelle planimetrie. Il perimetro e la forma del lotto non possono essere variati, né è possibile una suddivisione di un singolo lotto in più lotti. È possibile avere più unità immobiliari e abitative all'interno dei lotti previsti.

Per detta zona possono essere realizzate le tipologie edilizie indicate nelle relative tabelle a condizione che l'intervento interessi tutto il lotto rispettando obbligatoriamente le distanze dai confini e dai fabbricati indicate nel piano particolareggiato.

L'ubicazione dei parcheggi pubblici, del verde attrezzato e dei percorsi pedonali indicati dal piano particolareggiato è prescrittiva.

Il potenziale edificatorio di ogni lotto va riportato proporzionalmente alle singole particelle o porzioni di particelle che rientrano nella perimetrazione del lotto medesimo, in modo che tutti i relativi proprietari possano usufruire degli aspetti vantaggiosi derivanti dall'uso del suolo edificabile.

All'interno di ciascun lotto il volume edificabile è riportato nella tabella allegata al presente Piano.

Per ogni edificio deve essere riservata all'interno del lotto una aliquota di area coperta o scoperta pari a 1 mq. per ogni 10 mc di costruzione, per la realizzazione dei parcheggi privati.

Il concessionario é tenuto a corrispondere al Comune, con le modalit  previste all'art.4 della L. R. 15/91, gli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art.5 della legge 27.1.77 n  10, nonch  quelli discendenti dal costo di costruzione ai sensi dell'art.6 della sopra citata legge e della legge regionale 27.12.1978 n  71.

Art. 2

Parametri edilizi per le zone residenziali

- a. Densit  edilizia fondiaria massima 0,95 mc/mq;
- b. l'altezza max prevista per tutte le unit  edilizie   di 7,00 mt fuori terra a partire dalla quota rossa indicata nelle tavole di piano.
- c. il numero massimo dei piani fuori terra   2;
- d. in tutti i lotti i tetti sono a falda (pendenza 30-35%);
- e. per gli edifici   indicato l'uso di intonaci naturali, in una tinta chiara, unica per tutto il prospetto, con tonalit  in armonia con i colori tradizionali utilizzati nel centro abitato, o a faccia vista in pietra locale,   escluso l'uso di materiali plastici;
- f. per i vani d'imposta degli infissi sono da escludere i materiali metallici riflettenti o plastici. Tali materiali sono ammessi solo se preverniciati e con tinte opache;
- g. per gli infissi esterni   vietato l'uso di serrande;
- h. si prevede, per il manto di tegole, l'uso di coppi tradizionali siciliani;
- i. si escludono tutti i tipi di recinzione lungo il perimetro dei lotti, tranne muretti alti non pi  di 1,20mt, realizzati in pietra locale; ove necessario, sono consentiti in calcestruzzo semplice o armato solo se realizzati con paramento esterno in pietrame;
- j. i muri di contenimento dei terrazzamenti devono essere rivestiti in pietra locale a faccia vista;
- k. ogni lotto residenziale deve garantire l'accesso diretto carrabile dalla strada;
- l. i distacchi dalle strade sono minimo 5,00 mt;
- m. i distacchi dai confini sono minimo 5,0 mt;
- n. i distacchi tra fabbricati sono minimo 7,50 mt;
- o. fra le pareti cieche di costruzioni distinte il distacco non pu  essere inferiore a mt 5,00, oppure in aderenza a meno dei giunti tecnici;

- p. é ammesso un piano seminterrato da destinare ad autorimesse, garages, servizi tecnici-cantine. L'altezza massima fuori terra di detto piano non può eccedere 1,00 ml;
- q. è obbligatorio pavimentare le superfici libere interne al lotto;
- r. le parti del lotto non edificate o pavimentate dovranno essere arredate con aiuole sistemate soprattutto lungo il fronte lato valle;
- s. la pavimentazione delle aree e della viabilità di accesso devono essere preferibilmente realizzate con soluzioni e materiali tali da consentire il percolamento dell'acqua, in particolare intorno alle aiuole;
- t. tutte le nuove strade interne al Piano devono essere dotate di marciapiedi, almeno su entrambi i lati;
- u. lungo il ciglio, a distanza adeguata dal manto d'asfalto, saranno piantumate essenze arboree scelte tra le specie più adatte.
- v. tutte le infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, linee telefoniche, ecc.) devono essere realizzate sotto traccia, tanto negli spazi pubblici quanto in quelli privati.

Art. 3

Area relativa alla zona artigianale e commerciale

I parametri edilizi da attuare in questa zona sono conformi a quelli indicati dalle norme di attuazione del P.R.G.

Nella porzione di terreno prospiciente la strada pubblica, gli spazi saranno pavimentati e recintati.

La parte del lotto non edificata sul fronte opposto alla strada dovrà essere sistemata a verde con opportuna piantumazione.

Il lotto previsto non può essere ripartito in sublotti.

Gli oneri da corrispondere al Comune sono quelli previsti dalla normativa vigente.

I parcheggi privati vanno realizzati nella misura indicata dalla legge 6.8.1967 n°765 e successive modifiche ed integrazioni (1 mq. x ogni 10 mc. di costruzione).

La forma dei fabbricati e la loro ubicazione all'interno dei lotti è da considerare indicativa, fermo restando il rispetto del filo fisso (ove indicato) e delle quote rosse di riferimento.

Le attrezzature di pertinenza della zona artigianale sono ubicate in sede propria e sono maggiori al 10% della superficie di quelle di tutti i lotti da edificare.

Al fine di incentivare e agevolare le iniziative imprenditoriali dei privati l'Amministrazione potrà avvalersi per la realizzazione delle Prescrizioni del Piano Particolareggiato di convenzioni tra l'Amministrazione Comunale ed enti pubblici o privati, per la concessione di aree allo scopo di realizzare e/o gestire le strutture e gli impianti previsti. Ogni concessione dovrà prevedere tempi e modi di intervento.

Art. 4

Parametri edilizi per la zona artigianale e commerciale

Nella prescrizione esecutiva in c.da Sant'Antonio l'Eremita valgono le seguenti norme:

- a. I lotti artigianali e commerciali hanno una densità edilizia fondiaria massima di 2,00 mc/mq, ed un rapporto di copertura massimo del 40%;
- b. è esclusa sempre ogni destinazione ad uso residenziale;
- c. l'altezza massima consentita lato valle é di 8,50 mt;
- d. per gli edifici é indicato l'uso di intonaci naturali, in una tinta chiara, unica per tutto il prospetto, con tonalità in armonia con i colori tradizionali utilizzati nel centro abitato, o a faccia vista in pietra locale, è escluso l'uso di materiali plastici;
- e. anche per i vani di imposta degli infissi sono da escludere i materiali metallici o plastici, riflettenti. Tali materiali sono ammessi solo se preverniciati e con tinte opache;

- f. i muri di contenimento devono essere rivestiti in pietra locale a faccia vista;
- g. ogni lotto deve essere servito da una strada pubblica e deve essere consentito l'accesso camionabile;
- h. i distacchi dei fabbricati dalle sedi stradali sono di 5,00 mt.;
- i. i distacchi minimi dal confine sono di 5,00 mt;
- j. i distacchi minimi tra le costruzioni sono pari alla altezza massima dei fabbricati prospicienti;
- k. sono consentite le costruzioni in aderenza;
- l. è obbligatoria la pavimentazione delle superfici libere interne al lotto;
- m. le parti del lotto non edificate e non adibite a parcheggio dovranno essere arredate con aiuole sistemate;
- n. la pavimentazione delle aree e della viabilità di accesso devono essere preferibilmente realizzate con soluzioni e materiali tali da consentire il percolamento dell'acqua, in particolare intorno alle aiuole;
- o. tutte le nuove strade interne al Piano devono essere dotate di marciapiedi, almeno su uno dei due lati;
- p. lungo il ciglio, a distanza adeguata dal manto d'asfalto, saranno piantumate essenze arboree scelte tra le specie più adatte;
- q. tutte le infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, linee telefoniche, ecc.) devono essere realizzate sotto traccia, tanto negli spazi pubblici quanto in quelli privati.

Art. 5

Aree relative all'edilizia stagionale, agli insediamenti turistici e sportivi

In fase di attuazione la destinazione di ciascun lotto deve essere mantenuta.

L'attuazione della zona sportivo può avvenire in modo unitario o per iniziative plurime.

L'intera area sportiva deve comunque avere la fisionomia di una struttura unica.

Il piano si configura come riordino urbanistico dell'esistente e in particolare dal punto di vista della viabilità e della dotazione di servizi.

L'edilizia esistente va mantenuta, salvo diversa specifica indicazione, gli interventi previsti sono specificati più appresso.

Art. 6

Parametri edilizi per la zona di edilizia stagionale, per gli insediamenti turistici e sportivi

Area edilizia stagionale:

Densità edilizia fondiaria massima 0,60 mc/mq;

- a. l'altezza max prevista per tutte le unità edilizie é di 7,00 mt fuori terra a partire dalla quota rossa indicata nelle tavole di piano.
- b. il numero massimo dei piani fuori terra è 2;
- c. in tutti i lotti i tetti sono a falda (pendenza 30-35%);
- d. é ammesso un piano seminterrato da destinare ad autorimesse, garages, servizi tecnici-cantine. L'altezza massima fuori terra di detto piano non può eccedere 1,00 ml.

Aree commerciali e turistiche:

- a. L'indice di densità fondiaria è di 1,00 mc/mq, con un massimo di tre piani fuori terra.
- b. è esclusa ogni destinazione ad uso residenziale;
- c. altezza massima 10,50;
- d. rapporto di copertura massimo 40% del lotto.

Aree sportive:

- a. i volumi, le dimensioni dei corpi edilizi destinati all'attività sportiva, i campi all'aperto dove si eseguono le varie discipline sportive devono rispettare le normative C.O.N.I.;
- b. ogni struttura sportiva può avere a disposizione locali per l'alloggio di un custode;
- c. con esclusione dell'area destinata al gioco, per le superfici libere, ad esclusione di quelle riservate ai parcheggi, sono previste piantumazioni

rustiche, non necessariamente autoctone, ma che bene si integrano con il paesaggio naturale;

- d. nell'area suddetta é prevista la pavimentazione tutt'intorno le strutture edilizie a servizio dell'impianto;

Per tutte le destinazioni valgono le seguenti norme:

- a. per gli edifici é indicato l'uso di intonaci naturali, in una tinta chiara, unica per tutto il prospetto, con tonalità in armonia con i colori tradizionali utilizzati nel centro abitato, o a faccia vista in pietra locale, è escluso l'uso di materiali plastici;
- b. anche per i vani di imposta degli infissi sono da escludere i materiali metallici o plastici, riflettenti. Tali materiali sono ammessi solo se preverniciati e con tinte opache;
- c. i muri di contenimento devono essere rivestiti in pietra locale a faccia vista;
- d. ogni lotto deve essere servito da una strada pubblica e deve essere consentito l'accesso carrabile;
- e. i distacchi dei fabbricati dalle sedi stradali sono di 5,00 mt.
- f. i distacchi minimi dal confine sono di 5,0 mt;
- g. i distacchi minimi tra le costruzioni sono pari alla altezza massima dei fabbricati prospicienti;
- h. sono consentite le costruzioni in aderenza;
- i. è obbligatorio pavimentare le superfici libere interne al lotto;
- j. le parti del lotto non edificate dovranno essere arredate con aiuole;
- k. la pavimentazione delle aree e della viabilità di accesso devono essere preferibilmente realizzate con soluzioni e materiali tali da consentire il percolamento dell'acqua, in particolare intorno alle aiuole;
- l. in ogni lotto sono previste delle aree destinate a parcheggi sufficienti almeno per l'utenza degli addetti alla conduzione. Le aree di parcheggio per gli utenti sono da reperire, oltre che all'interno del lotto, in aree deputate a questo scopo esterne ai lotti, disposte lungo l'asse stradale che serve le varie attrezzature.
- m. tutte le nuove strade interne al Piano devono essere dotate di marciapiedi, almeno su uno dei due lati;

- n. lungo il ciglio, a distanza adeguata dal manto d'asfalto, saranno piantumate essenze arboree scelte tra le specie più adatte;
- o. tutte le infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, linee telefoniche, ecc.) devono essere realizzate sotto traccia, tanto negli spazi pubblici quanto in quelli privati.

Art. 7

Norme per le attrezzature e i servizi pubblici delle zone residenziali, produttive e commerciali e stagionali

Le soluzioni contenute nel piano particolareggiato costituiscono soluzioni indicative per l'ubicazione dei singoli servizi.

L'indice di densità edilizia fondiaria é di 2 mc./mq. Gli altri parametri dovranno essere conformi a quelli dettati dalle varie disposizioni legislative che regolano l'esecuzione delle attrezzature previste.

Art. 8

Edilizia esistente eseguita in base a regolare autorizzazione comunale.

Gli edifici esistenti per le varie zone del Piano Particolareggiato non ricadenti in aree destinate a spazi pubblici, possono essere demoliti e ricostruiti nell'osservanza delle prescrizioni del Piano Particolareggiato. I manufatti esistenti devono mantenere la stessa destinazione d'uso e, nel caso di demolizione e ricostruzione, devono mantenere cubatura e altezza massima preesistente, e devono altresì rispettare le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici esistenti così come previsto dai parametri edilizi della zona omogenea relativa; sono ammesse le costruzioni in aderenza. Non é ammesso il cambio di destinazione d'uso senza la preventiva approvazione della variante al Piano.

Gli edifici esistenti all'interno delle zone destinate a servizi e attrezzature, che per consistenza e stato di conservazione non sono previsti da demolire, come rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G., saranno mantenuti. Sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro

o di risanamento conservativo di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 20, della L.R. 71/78.

Qualora le condizioni generali di vetustà e di uso non dovessero consentire l'utilizzazione dell'immobile e si procede alla demolizione e ricostruzione, le aree interessate e di pertinenza mantengono la destinazione di zona per servizi e attrezzature così come previsto negli elaborati grafici.

Art. 9

Cambio di destinazione d'uso dell'edilizia esistente

Per l'edilizia esistente autorizzata e realizzata in ex zone di verde agricolo, per ciò che concerne il cambio di destinazione d'uso, si applicano le disposizioni previste dall'art.6 della L.R. 17 del 31 Maggio 1994.

Art. 10

Disposizioni comuni a tutti i tipi edilizi

Il Comune si riserva di prescrivere una serie di particolari costruttivi unificati riguardanti la sistemazione a terra di alcune opere accessorie fra cui:

- a. le pavimentazioni dei passaggi pedonali;
- b. le recinzioni lungo gli spazi a parcheggio;
- c. la recinzione fra i lotti;
- d. la recinzione fra lotti e strade pubbliche;
- e. le ringhiere delle logge e dei balconi;
- f. la tinteggiatura degli edifici;
- g. le porte dei garages e gli infissi esterni;
- h. manufatti accessori (panchine, cigli, muri di sostegno etc.)

Non sono ammesse ricostruzioni di laboratori artigianali o industriali nocive e molesti.

Art. 11
Disposizione finale

Per tutte le zone interessate dal Piano Particolareggiato e per le quali non é prevista specifica normativa, si rimanda a quanto già prescritto nella normativa di P.R.G.

Art. 12
Disposizione particolari

Disposizioni particolari per i singoli lotti.

P.E. Redidenziale

– Lotti nn. 24, 25, 26 e 26n

In deroga a quanto previsto all'art. 1 delle presenti NTA è ammesso modificare il perimetro, la forma ed il numero dei lotti nn. 24, 25, 26 e 26 n.

Tutti gli edifici appartenenti al comparto prospicienti sulla strada pubblica a confine nord del comparto devono essere posti ad una medesima distanza dal filo stradale.

– Lotto n. 38

Il terreno libero da costruzioni retrostante i fabbricati deve essere sistemato a terrazze con muri in pietra locale e tenuto a giardino con piante ornamentali o da frutto della zona.

Il lotto va progettato in forma unitaria, ma può essere realizzato in più stralci. Il progetto unitario è vincolante nel proseguo della realizzazione.

– Lotto n. 34-35-37

I fili fissi e le quote hanno carattere indicativo poiché l'orografia e la presenza dei terrazzamenti possono influire direttamente sulla posizione delle singole opere. Sono vincolanti le distanze dai confini, dalle strade e tra i fabbricati.

P.E. Commerciale ed artigianale

L'attrezzatura prevista può essere destinata a centro servizi o direzionale purché rimanga comunque al servizio delle attività produttive.

L'ambito di riferimento per i servizi prestati può essere diverso da quello del piano entro cui si colloca.

P.E. insediamenti stagionali, turistici e alberghieri

L'individuazione delle sagome delle emergenze geologiche impone la non edificabilità dell'area delimitata, che però concorre alla formazione della superficie fondiaria e al rapporto di copertura. Detto vincolo vale sia per i lotti privati che per i lotti destinati ad attività pubbliche o di servizio (sport, turismo, commercio).

I fili fissi e le quote hanno carattere indicativo poiché l'orografia e la presenza dei terrazzamenti possono influire direttamente sulla posizione delle singole opere. Sono vincolanti le distanze dai confini, dalle strade e tra i fabbricati.

Art. 13

Tabelle dimensionamento dei singoli lotti

(Vedi pagine seguenti)

Prescrizioni Esecutive Residenziali

lotto	Superficie fondiaria	altezza massima	volume	Superficie coperta massima
1	2.498	7	3.024	499,6
2	1.711	7	1.680	342,2
3	3.270	7	3.024	654,0
4	1.470	7	1.498	294,0
5	2.445	7	2.520	489,0
6	2.258	7	2.016	451,6
7	1.648	7	1.680	329,6
8	1.244	7	1.008	248,8
9	3.038	7	2.856	607,6
10	3.221	7	3.024	644,2
11	2.470	7	2.520	494,0
12	1.257	7	1.008	251,4
13	1.923	7	1.848	384,6
14	1.693	7	1.680	338,6
15	1.509	7	1.498	301,8
16	784	7	840	156,8
17	801	7	840	160,2
18	527	7	700	105,4
19	730	7	700	146,0
20	730	7	700	146,0
21	1.876	7	1.400	375,2
22	1.764	7	1.400	352,8
23	2.204	7	2.016	440,8
24	740	7	767	148,0
25	1.680	7	1.534	336,0
26	941	7	767	188,0
26 n	748	7	767	150,0
A	45.180		43.315	
27	4.164	7	4.200	832,8
28	2.563	7	2.520	512,6
29	2.017	7	1.680	403,4
30	986	7	840	197,2
31	5.094	7	4.970	1.018,8
32	1.802	7	1.680	360,4
33	1.589	7	1.512	317,8
34	1.064	7	1.008	212,8
35	4.120	7	3.864	824,0
36	3.067	7	2.800	613,4
37	2.628	7	2.520	525,6
38	10.866	7	10.360	2.173,2
B	39.960		37.954	
Totale	85.140		81.269	

Prescrizioni Esecutive di Edilizia Stagionale

lotto	Superficie fondiaria	altezza massima	volume	Superficie coperta massima
1	1.446	7	840	289,2
2	1.016	7	630	203,2
3	961	7	560	192,2
4	715	7	420	143,0
5	652	7	420	130,4
6	710	7	420	142,0
7	916	7	560	183,2
8	2.020	7	1.190	404,0
9	1.060	7	630	212,0
10	2.215	7	1.330	443,0
11	1.222	7	700	244,4
12	1.990	7	1.190	398,0
13	1.997	7	1.190	399,4
14	2.036	7	1.190	407,2
15	1.824	7	1.050	364,8
16	1.897	7	1.120	379,4
17	904	7	560	180,8
18	1.382	7	840	276,4
19	1.805	7	1.085	361,0
20	1.638	7	1.085	327,6
21	1.130	7	700	226,0
22	1.549	7	910	309,8
23	1.185	7	700	237,0
24	2.069	7	1.190	413,8
25	1.790	7	1.050	358,0
26	1.337	7	840	267,4
27	1.373	7	840	274,6
28	1.602	7	980	320,4
	40.441		24.220	

Piano Commerciale Artigianale

lotto	Superficie fondiaria	Superficie coperta	rapporto di copertura	VOLUME		ISOLATO
1	480	150	0,31	1.125		A
2	480	150	0,31	1.125	}	A
3	480	150	0,31	1.125		A
4	480	150	0,31	1.125		A
5	1.035	280	0,27	2.100		A
6	590	150	0,25	1.125		B
7	565	150	0,27	1.125	}	B
8	590	150	0,25	1.125		B
9	460	150	0,33	1.125		B
10	1.040	260	0,25	1.950		B
11	880	202	0,23	1.511		C
12	1.045	202	0,19	1.511		C
13	820	202	0,25	1.511	}	C
14	940	202	0,21	1.511		C
15	825	202	0,24	1.511		C
16	920	202	0,22	1.511		C
17	1.125	202	0,18	1.511		C
18	1.470	303	0,21	2.269		C
19	1.740	385	0,22	2.888		D
20	1.110	216	0,19	1.620		E
21	1.470	300	0,20	2.250	}	E
22	1.200	216	0,18	1.620		E
23	1.435	300	0,21	2.250		E
24	1.005	216	0,21	1.620		E
25	1.390	300	0,22	2.250		E
	23.575	5.390		40.394		