



COMUNE DI CASTEL DI IUDICA

Provincia di Catania

PIANO REGOLATORE GENERALE

Elaborato B

Norme di attuazione

Adeguamento al D.D.G. n° 40/D.R.U. del 08/02/2011

UFFICIO DEL PIANO

Geom. Domenico Faranda

Geom. Salvatore Turrisi

AGRONOMIA

Dott.Agr. Claudio Raciti

GEOLOGIA

Prof.Dott. Giancarlo Scamarda

EDITING ED ANALISI GIS

Dott. Salvo Di Mauro

COORDINATORE DELLA PROGETTAZIONE

Dott.Ing. Maurizio Erbicella

IL SINDACO

Rag. Nicola Pirotti



INDICE

CAPITOLO PRIMO :PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

INDICE	1
CAPITOLO PRIMO :.....	1
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	1
Art.1.....	9
CRITERI DI APPLICAZIONE.....	9
Art.2.....	9
PARAMETRI URBANISTICI.....	9
Art.3.....	11
PARAMETRI EDILIZI.....	11
Art.4.....	14
POSIZIONE DEGLI EDIFICI	14
Art.5	15
TIPI EDILIZI RESIDENZIALI - FRONTE DI UN EDIFICIO.....	15
Art.6	15
PARAMETRI EDILIZI NEI CASI DI RICOSTRUZIONE.....	15
Art.7	15
MODALITÀ APPLICATIVE	15
Art.8.....	16
OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA.....	16
Art.9	16
ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI.....	16
Art.10.....	17
ALTEZZA MASSIMA DI EDIFICAZIONE	17
Art.11.....	17
POSIZIONE DEGLI EDIFICI	17
Art.12.....	17
ARRETRAMENTO DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI.....	17
Art.13.....	19
ARRETRAMENTO ECCEZIONALE DEGLI EDIFICI.....	19
Art.14.....	19
DISTACCHI DA ALTRI EDIFICI E MANUFATTI - ARRETRAMENTO DAI CONFINI	19
Art.15.....	20
EDIFICAZIONE IN CONFINE DI SPAZI PRIVATI	20



Art.16.....	20
REGOLAMENTARITA' DEI CORTILI	20
Art.17.....	23
PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE.....	23
Art.18.....	23
MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI.....	23
Art.19.....	23
PEREQUAZIONE DELLE POSSIBILITA' EDIFICATORIE	23
Art.20.....	24
ATTUAZIONE INDIRETTA O CON PIANO ATTUATIVO.....	24
Art.21.....	24
INTERVENTI IN ZONE SOGGETTE A PROCEDURE PARTICOLARI.....	24
Art.22.....	25
ATTUAZIONE DIRETTA CON CONCESSIONE EDILIZIA O AUTORIZZAZIONE	25
Art.23.....	25
TUTELA DEI VALORI STORICO-ARTISTICI ED AMBIENTALI	25
Art.24.....	26
CENTRO STORICO.....	26
Art.25.....	27
OPERE IN IMMOBILI VINCOLATI	27
Art.26.....	27
SALVAGUARDIA ECOLOGICA.....	27
Art.27.....	28
TUTELA E POTENZIAMENTO DEL VERDE	28
Art.28.....	28
EDIFICAZIONE DEI TERRENI IN PENDIO.....	28
Art.29.....	29
AREE D'INTERESSE IDROGEOLOGICO O PAESISTICO PREVISTE NEL P.R.G.	29
Obiettivi	29
Modalità d'intervento.....	29
Parametri edilizi.....	29
Norme specifiche d'intervento	29
Norme generali del Piano per l'assetto idrogeologico (P.A.I.)	29
Assetto geomorfologico.....	31
Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica	31
Disciplina delle aree a rischio geomorfologico molto elevato (R4)	32
Disciplina delle aree a rischio geomorfologico elevato (R3)	33



Assetto idraulico	33
Disciplina delle aree a pericolosità idraulica	33
Disciplina delle aree a rischio idraulico molto elevato (R4) ed elevato (R3)	35
Art.30.....	35
RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI NEGLI INTERVENTI CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE.....	35
Art.31.....	36
ADEMPIMENTI URBANIZZATIVI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE.....	36
Opere ed oneri a carico dei lottizzanti.....	36
Convenzione.....	37
Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo.....	37
Art.32.....	37
CARATTERISTICHE DELLE STRADE PRIVATE.....	37
Art.33.....	38
ALLACCIAIMENTO AI SERVIZI CANALIZZATI.....	38
Art.34.....	38
DOTAZIONE DI PARCHEGGI E DI VERDE PRIMARIO NEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE.....	38
Art.35.....	39
USO EDILIZIO DEL TERRENO.....	39
Art.36.....	39
AREE DI PERTINENZA.....	39
Art.37.....	39
DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI NEGLI INTERVENTI DIRETTI	39
Art.38.....	41
FABBRICATI ACCESSORI - CABINE ELETTRICHE	41
Art.39.....	41
OPERE DI RECINZIONE E DI SOSTEGNO.....	41
Art.40.....	42
ACCESSI VEICOLARI ALLE PROPRIETÀ.....	42
Art. 41.....	42
DISCIPLINA URBANISTICA RELATIVA AI PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI IN ATTUAZIONE DEL PRECEDENTE P.R.G.....	42
Art.42.....	45
ZONING DEL TERRITORIO	45
Art.43.....	46
ZONE A, B e C – LE AREE RESIDENZIALI	46



Definizione, utilizzazioni ammesse e destinazioni d'uso consentite.	46
ZONA A – IL CENTRO STORICO.	46
ZONA A – I BENI ISOLATI ESTERNI AL CENTRO URBANO DI INTERESSE STORICO O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE ARCHITETTONICO.....	48
ZONA B – LA CITTA' CONSOLIDATA.....	50
Definizione.	50
Obiettivi.	50
Modalità d'intervento.	50
Indici urbanistici ed edilizi:	50
Destinazioni d'uso consentite	50
Interventi consentiti:	50
Tipologie consentite:	51
Note particolari:	51
ZONA B* (già Ar) – LE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO URBANISTICO.	51
ZONA C – LE AREE RISORSE E D'ESPANSIONE.	52
Definizione.	52
Obiettivi.	52
ZONA C1 – LE AREE URBANE DI COMPLETAMENTO AD INIZIATIVA PRIVATA	52
Modalità d'intervento.	52
Limiti di distanza tra i fabbricati	52
Norme Generali	52
Indici urbanistici ed edilizi C ₁ :	53
Interventi consentiti.	53
Note particolari:	53
ZONA C2 – LE AREE URBANE DI COMPLETAMENTO AD INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA	54
Modalità d'intervento.	54
Limiti di distanza tra i fabbricati	54
Norme Generali	54
Indici urbanistici ed edilizi C ₂ :	54
Interventi consentiti.	55
Note particolari:	55
ZONA Aris – LE AREE DELLA PEREQUAZIONE (AREE RISORSA)	55
Definizione	55
Destinazione d'uso	56
Attività edilizia consentita	56
Strumenti di attuazione	57
Indici urbanistici ed edilizi Aris:	57
Convenzione	58
Contenuti dei piani esecutivi	59



Art.44.....	59
ZONE D – LE AREE DELLA PRODUZIONE.....	59
Definizione.	59
ZONE D1 – GLI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI, DEL COMMERCIO ED ASSIMILABILI, DI INIZIATIVA PRIVATA.....	59
Destinazioni d'uso consentite.	59
Obiettivi	60
Modalità di intervento.	60
Indici urbanistici ed edilizi:	60
Tipologie consentite	60
Note particolari:	60
ZONE D2 – GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.).....	61
Art.45.....	61
ZONA E – LE AREE AGRICOLE.....	61
Definizione.	61
Utilizzazioni ammesse	61
Obiettivi:	61
Modalità d'intervento:	61
Indici urbanistici ed edilizi:	61
Art.46.....	62
ZONA ER – I BORGHI RURALI.....	62
Art.47.....	63
ZONA R – LE AREE DI RIMBOSCHIMENTO E TUTELA AMBIENTALE	63
Definizione	63
Obiettivi.	63
Modalità attuative:	63
Note particolari	63
Art.48.....	63
Vp – LE AREE A VERDE PRIVATO PERTINENZIALE.....	63
Definizione	63
Interventi consentiti	64
Art.49.....	64
ATTREZZATURE E SERVIZI.....	64
S – LE AREE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO -.....	64
Indici urbanistici ed edilizi:	64
Ic – LE AREE PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	65
Indici urbanistici ed edilizi:	65
V – LE AREE A VERDE PUBBLICO E SPORTIVO.....	65
P – LE AREE PER IL PARCHEGGIO	66



Art.50.....	66
ZONE F - ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE ANCHE SOVRACOMUNALE	66
F ₁ - IL PARCO ARCHEOLOGICO PAESAGGISTICO NATURALE DI MONTE IUDICA.....	67
F _{1p} - L'AREA DI PREPARCO-VERDE ATTREZZATO E DI AMMASSAMENTO A FINI DI PROTEZIONE CIVILE.	67
F ₂ - IL PARCO ARCHEOLOGICO PAESAGGISTICO NATURALE DI MONTE TURCISI.....	67
F _{2a} - LE AREE DELLE EMERGENZE ARCHEOLOGICHE.	68
F _{2a1} - LE AREE DEGLI AFFIORAMENTI DELLE EMERGENZE STORICHE E PREISTORICHE.	68
F _{2b} - L'AREA DI RISTRUTTURAZIONE AMBIENTALE.	68
F _{2c} - L'AREA DI CONSERVAZIONE DEL PAESAGGIO AGRICOLO TRADIZIONALE.....	68
F _{2p} -L' AREA DI PREPARCO DI INTERESSE PAESAGGISTICO.	68
F ₃ -L'AREA CIMITERIALE.....	69
F ₄ -L'AREA ATTESA PROTEZIONE CIVILE-AREA MERCATALE.....	69
F ₅ -IL CENTRO INTERCOMUNALE DI PROTEZIONE CIVILE	69
Indici urbanistici ed edilizi:.....	69
F ₆ -IL CONSORZIO AGRARIO.....	70
Indici urbanistici ed edilizi:.....	70
F ₇ -LE AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE.	70
Definizione.....	70
Indici urbanistici ed edilizi:.....	70
F ₈ -LE AREE PER L'ATTREZZATURE SANITARIE ED ASSISTENZIALI.....	71
Definizione.....	71
Indici urbanistici ed edilizi:.....	71
F ₉ -LE AREE PER I SERVIZI AMMINISTRATIVI E DI PUBBLICA SICUREZZA.	71
Indici urbanistici ed edilizi:.....	71
F ₁₀ -LE AREE PER LE ATTIVITA' DIREZIONALI CONNESSE AGLI AMBITI DELLA PRODUZIONE.....	71
Indici urbanistici ed edilizi:.....	72
F ₁₁ -LE AREE PER LE ATTIVITA' COLLETTIVE CONNESSE AGLI AMBITI DELLA PRODUZIONE.	72
Indici urbanistici ed edilizi:.....	72
Art.51.....	72
CRITERI OPERATIVI PER LE ATTREZZATURE D'USO PUBBLICO.....	72
Art.52.....	73
AREE STRADALI	73
Obiettivi e caratteristiche delle previsioni.....	73
Articolazione delle strade.....	73
Art.53.....	73
PARCHEGGI ED ATTIVITA' CONNESSE AL TRAFFICO.....	73



Art.54.....	74
ZONE DI RISPETTO PER IMPIANTI, MANUFATTI ED ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE	74
Obiettivi	74
Criteri generali di applicazione del vincolo	74
Modalità d'intervento	74
Disposizioni specifiche	75
<i>Vst – L'AREA DI PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE</i>	75
<i>Vc – L'AREA SOGGETTA A VINCOLO CIMITERIALE.</i>	76
<i>Var – L'AREA SOGGETTA A VINCOLO ARCHEOLOGICO.</i>	76
<i>Vf – L'AREA DI RISPETTO DI FIUMI O CORSI D'ACQUA (150 m)</i>	76
<i>Vb – L'AREA BOSCATA E Vrb – L'AREA DI RISPETTO DEL BOSCO</i>	76
<i>Vn – IL VINCOLO PAESAGGISTICO DI MONTE SCALPELLO</i>	76
<i>SERVIZI CANALIZZATI</i>	77
<i>ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI PUBBLICO INTERESSE</i>	77
<i>NORME GENERALI A DIFESA DAGLI INQUINAMENTI</i>	77
<i>VINCOLO IDROGEOLOGICO</i>	77
Art. 55.....	78
AREE DI SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE.....	78
ZONE DI TUTELA ASSOLUTA DELLE RISORSE IDRICHE DESTINATE AL CONSUMO UMANO.....	78
ZONA DI RISPETTO DELLE RISORSE IDRICHE DESTINATE AL CONSUMO UMANO	78
Art.56.....	81
EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA	81
Art.57.....	81
EDIFICI ABUSIVI	81
Art.58.....	82
ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA VIGENTE.....	82
Art.59.....	82
 SALVAGUARDIA DEL PRG	82



Capitolo primo

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI



Art.1

CRITERI DI APPLICAZIONE

I parametri urbanistici disciplinano gl'interventi urbanizzativi ed edificatori alla scala territoriale, cioè regolano l'utilizzazione "urbana del suolo".

I parametri edilizi disciplinano gl'interventi edificatori alla scala fondiaria, cioè regolano l'utilizzazione "edilizia" del lotto.

I parametri urbanistici si applicano di norma nei casi di intervento edilizio "indiretto", cioè quando l'edificazione è subordinata ad un intervento urbanistico preventivo (piano attuativo); i parametri fondiari si applicano di norma in caso di intervento edilizio "diretto", cioè nei casi in cui le singole concessioni sono successive all'intervento urbanistico oppure non lo richiedono.

Se per un dato ambito d'intervento sono prescritti contestualmente parametri sia urbanistici che fondiari, se ne verifica di entrambi l'osservanza e si applicano i più restrittivi.

Art.2

PARAMETRI URBANISTICI

1 Ambito d'intervento: è una porzione di territorio delimitato graficamente oppure definito parametricamente. Nell'ambito di intervento l'attuazione del P.R.G. può richiedere un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi.

2 - Superficie territoriale (mq od ha): è la superficie totale di un "ambito d'intervento", interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici. Essa comprende:

- la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitate o parametrata) dal PRG o che si renda necessario reperire in fase d'attuazione delle sue previsioni;
- le aree stradali esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;
- le aree di rispetto di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

Non comprende, invece:

- le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica o di uso pubblico;
- le aree private già edificate, limitatamente alle porzioni che si considerano, secondo il PRG, di pertinenza degli edifici.

3 - Superficie fondiaria (mq od ha): è la porzione di superficie territoriale che è riservata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale:

- a) le aree per l'urbanizzazione secondaria delimitate e/o quantificate dal PRG;



- b) le aree stradali pubbliche od aperte al pubblico transito, esistenti o previste dal PRG;
- c) le aree di rispetto.

La superficie fondata non comprende le aree per l'urbanizzazione primaria non definite nel PRG, ma derivanti da redazioni di piani di lottizzazione e/o piani particolareggiati, cioè le aree stradali, le aree verdi attrezzate e le aree di parcheggio, nonché le aree di urbanizzazione secondaria quando siano previste parametricamente dalle norme vigenti o dal piano attuativo di utilizzazione dell'area, ad esclusione delle urbanizzazioni primarie all'interno dei singoli lotti quando trattasi di piano attuativo e quando le stesse sono a stretto servizio degli edifici da realizzare nel lotto.

In definitiva: la superficie fondata utile si ottiene detraendo alla superficie territoriale le strade pubbliche o aperte al pubblico transito (esistenti o previste nel P.R.G.) e le superfici di urbanizzazioni primarie e secondarie, gli spazi pubblici o di uso pubblico, nonché le aree di rispetto.

4 - Superfici di urbanizzazione (mq od ha): -

Opere di urbanizzazione primaria: è la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, poste o previste a servizio dell'insediamento ed esterne ai lotti quando trattasi di Piano Attuativo e cioè:

- a) strade pedonali e veicolari;
- b) spazi di sosta e di parcheggio di uso pubblico;
- c) reti: di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia (elettrica, del gas o del metano) e del telefono;
- d) rete di illuminazione;
- e) spazi di verde attrezzato pubblico.

- Opere di urbanizzazione secondaria: è la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, poste o previste a servizio della zona o dell'abitato e cioè:

- a) asilo nido;
- b) scuola materna;
- c) scuola dell'obbligo (elementare e media);
- d) attrezzature collettive (centro civico, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, religiose e sportive);
- e) spazi di verde pubblico naturale e/o attrezzato;
- f) aree per gli impianti tecnologici;
- g) nel caso d'insediamenti produttivi, aree per i relativi servizi comuni.

5 - Superficie minima d'intervento (mq od ha): è, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata o mista, da attuare in modo unitario. La superficie (minima) d'intervento può essere indicata graficamente dal PRG o definita parametricamente dalle presenti norme. Essa dev'essere rispettata per



qualsiasi intervento di nuova costruzione.

Art.3

PARAMETRI EDILIZI

1 - Area edificabile (mq): è l'area pertinente ad un intervento edilizio (diretto o subordinato ad un intervento urbanistico) alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie reale e comunque la minore delle due (catastale e reale). L'area edificabile può concernere anche più proprietà (o lotti), quando costituiscano una "unità d'intervento" e seguano quindi le stesse modalità operative. L'area edificabile si ottiene dall'area totale delle proprietà (o lotti) considerata detraendo:

a) le porzioni che, per vincoli di PRG o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale;

b) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, per convenzione, a proprietà o lotti confinanti.

Nel caso di cortili comuni, "l'area edificabile" comprende anche la quota di cortile comune che compete alla proprietà considerata secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati.

Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile.

Un'area edificabile si dice "satura" quando gli edifici che vi sorgono hanno già utilizzato tutta l'edificabilità consentita, cioè il massimo volume edilizio o la massima superficie di piano consentiti dai rispettivi indici.

L'area di pertinenza di uno o più edifici esistenti non può essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi, salvo che l'edificabilità (volume edilizio o superficie linda di piano) risulti non interamente utilizzata e si intenda aumentarla sino alla saturazione.

2 -Lotto minimo (mq): è l'area minima richiesta per un intervento edilizio diretto. Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un Piano Attuativo; oppure può essere definito parametricamente dalle presenti norme.

3 - Superficie coperta: è l'area risultante dalla proiezione - su un piano orizzontale - delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, esclusi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie e le pensiline.

Non si computano: balconi aperti, cornicioni, gronde sporgenti fino ad un aggetto massimo pari a ml 2,0 pensiline d'ingresso di superficie non superiore a 6 mq; parti di edificio completamente sotterranee; autorimesse interrate purché interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm di terra vegetale coltivabile a prato; piscine e vasche all'aperto; aie e concimaie; serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme; piani caricatori in



zona produttiva. Gli sporti di larghezza o dimensione superiore vengono computati per intero.

Si computano invece le superfici (in proiezione orizzontale) degli impianti esterni connessi ad attività industriali od artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

4 - Rapporto di copertura (%): è la porzione di area edificabile che può essere "coperta" dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area coperta ed area edificabile, entrambe espresse in termini fondiari.

5 - Indice volumetrico (mc/mq) : ai fini edificatori, definisce il volume edilizio in mc che si può costruire su un mq di area edificabile; a fini di verifica, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo (degli edifici esistenti e/o di progetto), espresso in mc, e la superficie considerata, espressa in mq.

Esso può essere:

- Indice volumetrico fondiario - definisce il volume edilizio edificabile sull'unità di superficie fondiaria;
- Indice volumetrico territoriale - definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale.

In mancanza di specificazione, l'indice volumetrico s'intende sempre fondiario.

6 - Volume edilizio o volume edificabile (mc) : è il volume complessivo che si può costruire su un lotto edificabile, calcolato in base alla densità edilizia fondiaria ammessa (indice superficiario fondiario), rispettando però tutti gli altri indici di edificazione.

Il volume edificabile comprende la parte fuori terra degli edifici da realizzare sul lotto; si calcola dal piano di spiccate all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, comprese le mansarde, le eventuali zone porticate di uso privato e gli avancorpi o balconi stabilmente chiusi.

Si escludono di solito i cosiddetti "volumi tecnici", cioè i volumi interrati o seminterrati univocamente destinati agli impianti, nonché i volumi esterni alla copertura (piana, a falda o mista) dell'edificio e cioè il vano-scala, il vano-ascensore, ecc.

Tali esclusioni non possono comunque eccedere il 5% del volume totale dell'edificio, conteggiando come "utili" i volumi tecnici per la parte eccedente tale limite.

Non si considera invece il volume tecnico compreso tra il piano di imposta del tetto e le falde, purché queste abbiano una pendenza non superiore al 35% e il sottotetto non superi, nel punto più basso, l'altezza di 40 cm e non abbia un'altezza superiore a 2,20 m; ove si eccedano tali valori tale volume tecnico va totalmente conteggiato come volume utile.

7 - Volume effettivo costruito (mc): è il volume effettivamente realizzato e perciò esistente, sia entro che fuori terra. Esso concerne tutti i fabbricati principali o accessori esistenti e ne comprende di norma le parti fuori terra qualunque ne sia la destinazione.

Il volume costruito si calcola moltiplicando la superficie di ciascun corpo o piano (al



perimetro esterno) per la relativa altezza londa, cioè dal piano del pavimento più basso all'estradosso del solaio di copertura, comprendendovi le eventuali zone porticate di uso privato e gli avancorpi o balconi chiusi.

8 - Volumi tecnici – (mc): si dicono tali i vespai, le camere d'aria, i doppi solai, le intercapedini, i sottotetti, i volumi tecnici di sommità ecc. ossia tutti i volumi che servono a incomprimibili esigenze tecniche e tecnologiche.

Sotto l'aspetto normativo, sono le porzioni di volume generalmente non computabili nel volume edilizio spettante (extra volume) in quanto strettamente indispensabili:

- per isolare l'edificio o le parti sottostanti non abitabili di esso (camere d'aria, intercapedini, vespai, ecc.);
- per contenere gli impianti tecnologici puntuali dell'edificio che - per esigenze tecniche o funzionali - non possono collocarsi nei locali abitabili;
- per accedere a detti impianti, al fine di compiervi le operazioni manutentive ordinarie e straordinarie.

“Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammisible, i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possano, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche”. Essi devono essere conformi alla circ. min. LL.PP. 31 gennaio 1973, n 2474.

Sotto il profilo operativo sono i volumi corrispondenti ai vani e agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali e accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici degli spazi di accesso. Vengono però conteggiate le superfici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento e dei vani per il passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere, in corrispondenza agli attraversamenti di piani abitabili o agibili.

9 - Altezza degli edifici: è data dalla differenza tra la quota d'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, compresi eventuali sottotetti abitabili, e:

- la quota più alta del piano di spiccato del marciapiede, quando l'edificio sorga a confine o nelle adiacenze di una strada pubblica o aperta al pubblico transito;
- oppure
- la quota media del terreno circostante, in assenza di riferimento a quote delle strade o di altri spazi pubblici.

Nell'altezza non si computano i volumi tecnici, i parapetti delle coperture praticabili ed altri elementi di coronamento compatibili con l'ambiente circostante.

L'altezza degli edifici è fissata da particolari prescrizioni stabilite da autorità sovracomunali (vincoli paesaggistici, servitù aeroportuali, ecc.) o è stabilita dalle norme di attuazione del piano urbanistico generale e/o dai piani attuativi, nonché da eventuali convenzioni e servitù, sia pubbliche che private.



10- Altezza dei piani :è l'altezza libera interna tra pavimento e soffitto; per i soffitti a volta l'altezza è determinata dalla altezza massima all'intradosso della volta; analogamente per i soffitti a cassettoni o che presentano comunque sporgenze di travi, l'altezza è la massima all'intradosso degli stessi.

Art.4

POSIZIONE DEGLI EDIFICI

1 - Allineamento (m):

a- Un edificio si dice "allineato" se il suo fronte verso la strada è sul filo stradale oppure parallelo ad esso. Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante.

b- I fabbricati debbono avere sempre una facciata parallela al filo stradale, salvo che sia consentito l'allineamento libero o che l'allineamento sia altrimenti fissato da un Piano Attuativo.

2 - Arretramento (m): è la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico od anche privato. L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano.

La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico o superficiario consentiti.

3 - Distacco (m): è la distanza minima che l'edificio deve osservare da altri edifici - situati sullo stesso lotto o su altri lotti - oppure dai confini o da altre opere preesistenti.

4 - Criteri di misura e verifica delle distanze

1- La misura delle distanze va effettuata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi (aperti o chiusi) e le gronde, salvo le seguenti franchigie:

a) nel misurare il distacco e l'arretramento dai confini non si computano i primi 120 cm. di sporgenza delle gronde e dei soli balconi aperti;

b) nel misurare l'arretramento dal filo stradale non si computano i primi 120 cm. di sporgenza delle gronde e dei balconi (aperti o chiusi) se lo spazio pubblico antistante il tratto di gronda od il balcone è largo mediamente circa 10 m; se tale spazio pubblico o la strada sono larghi in media meno di 5 m. si calcolano tutte le sporgenze, qualunque ne sia l'entità. Nel caso di allineamento stradale le sporgenze non possono in ogni caso insistere sulla carreggiata se l'altezza tra l'intradosso della sporgenza e la sede stradale è minore di metri 5,00.



c) Per verificare la distanza tra due fabbricati che si fronteggiano (a norma dell'art. 9 del D.I. 2 aprile 1968), devono considerarsi le proiezioni ortogonali dei fronti dei due edifici in questione sull'asse della strada o sulla linea di confine.

Art.5

TIPI EDILIZI RESIDENZIALI - FRONTE DI UN EDIFICIO

Per "tipo edilizio residenziale" s'intende un elemento di fabbricato comprendente gli alloggi serviti da una scala e contraddistinti da caratteristiche costanti ben determinate.

Nell'ambito del territorio comunale, la nuova edificazione residenziale può adottare le seguenti tipologie normali:

tipo a: edifici lineari di 2 o più piani fuori terra - a cortina oppure isolati (palazzine) -

tipo b: ville, villette e casette unifamiliari, con uno o due piani fuori terra e mansarda, isolate, binate oppure a schiera.

Si dice "fronte" il tratto di un edificio rispetto a chi l'osserva, cioè il suo "ingombro visuale", indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di un "fronte" è quindi la massima distanza in metri fra i punti estremi dell'edificio, visibili da un qualsiasi punto d'osservazione.

Le norme di attuazione fissano i tipi edilizi pertinenti a ciascuna zona dove è ammessa la residenza. In ogni zona, purché nell'ambito di un Piano Attuativo, è ammessa una tipologia edilizia diversa da quella prescritta, per aggregazione, per numero dei piani fuori terra, per sviluppo del fronte o per composizione della schiera.

Art.6

PARAMETRI EDILIZI NEI CASI DI RICOSTRUZIONE

Nel caso di ricostruzione di edifici esistenti si applicano i parametri edilizi fissati per l'area nel caso di nuova edificazione.

Se il PRG consente di ricostruire il volume edilizio o la superficie linda di piano preesistente, nel definire tali valori sono da escludere, salvo diversa specifica disposizione: le superfetazioni od aggiunte, i locali ricavati dalla copertura di cortili o cavedi, le tettoie, le logge murate, le costruzioni precarie, le costruzioni abusive.

Art.7

MODALITÀ APPLICATIVE

L'edificabilità consentita dai parametri edilizi ed urbanistici è indipendente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà dell'area cui si riferisce intervenuti a datare dall'adozione del presente PRG.

All'atto della domanda di concessione edilizia, l'Amministrazione comunale verificherà



se l'area interessata è - in tutto od in parte - di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati e costruiti e che non s'intendano demolire. Qualora lo fosse, i parametri vanno applicati anche all'originaria area di pertinenza, tenendo conto sia degli edifici esistenti da conservare che di quelli di nuova costruzione.

Se l'area interessata non risulta, neppure in parte, di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati, l'Amministrazione comunale verificherà se le aree contigue appartenevano - all'adozione del PRG - alla stessa ditta intestataria; in caso affermativo i parametri verranno applicati all'insieme delle aree frazionate dopo l'adozione del PRG, tenendo conto dei fabbricati su di esse esistenti e che non s'intendano demolire.

L'area di pertinenza di un intervento di cui si chiede la concessione dev'essere oggetto delle impegnative di osservanza dei vincoli (di PRG e di destinazione d'uso) richieste dal regolamento edilizio, le quali sono da trascrivere sui Registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

Art.8

OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

Ai sensi della legge urbanistica nazionale e della legge urbanistica regionale il territorio comunale è soggetto, per destinazioni d'uso ed altri vincoli, alla disciplina urbanistica definita dal PRG e dalle presenti norme urbanistiche .

La disciplina urbanistica si applica:

- a tutte le costruzioni (e loro trasformazioni) pubbliche e private eseguite nell'ambito comunale durante il periodo di validità del PRG;
- alle altre opere che, a norma delle disposizioni vigenti, sono subordinate a concessione o sono soggette all'obbligo di autorizzazione, denuncia o notifica;
- alle lottizzazioni ed alle opere di urbanizzazione del terreno;
- a tutte quelle opere che comportano comunque una trasformazione del terreno od una sua diversa utilizzazione, non richiesta da esigenze agricole.

Art.9

ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI

L'altezza delle costruzioni è regolata - oltre dalle prescrizioni di legge - dalle norme urbanistiche del PRG e dei relativi piani attuativi; da eventuali convenzioni e servitù pubbliche o private; e - per le nuove costruzioni - dal rapporto tra i fronti e gli spazi, pubblici o privati, antistanti.

Ai fini dell'altezza degli edifici non si computano i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, e gli altri tipi di coronamento, purché siano in giusto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.



Art.10

ALTEZZA MASSIMA DI EDIFICAZIONE

Nell'ambito del territorio comunale gli edifici non possono superare l'altezza massima prescritta per ciascuna zona.

Possono prescindere dall'altezza massima assoluta e di zona solo gli impianti tecnologici (antenne, ecc.), i campanili monumentali ed opere in genere strettamente connesse, per motivi tecnici, alla funzionalità del complesso da edificare.

I limiti di altezza concernono gli edifici di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, salvo gli edifici pubblici o di pubblico interesse per i quali l'Amministrazione comunale può concedere la deroga a norma delle vigenti leggi.

Art.11

POSIZIONE DEGLI EDIFICI

Nel centro urbano gli edifici debbono essere di norma "allineati" rispetto alla strada, cioè debbono avere un fronte sul filo stradale (esistente o di progetto) o parallelo ad esso oppure all'asse stradale. Nel caso di arretramento, le norme urbanistiche fissano l'entità e le condizioni particolari da osservare per la sistemazione della fascia di arretramento.

Gli edifici possono avere un allineamento "libero" - cioè non vincolato al filo o all'asse stradale - solo se lo consente la specifica normativa di zona o se lo prevede un piano attuativo.

Gli edifici esistenti, quando siano in contrasto con le norme sull'allineamento, possono essere oggetto - salvo diversa esplicita prescrizione - di interventi edilizi conservativi ed adeguativi; nel caso di interventi di ricostruzione, le nuove opere debbono però adeguarsi alle norme vigenti.

Art.12

ARRETRAMENTO DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI

All'esterno del centro urbano, allo scopo di proteggere le strade (pubbliche o private aperte al pubblico transito) e gli spazi pubblici assimilabili, l'edificazione ed i manufatti debbono sorgere in arretramento. Ai fini del presente articolo si dice "manufatto" qualsiasi costruzione realizzata dall'uomo; mentre costituisce "edificazione" un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali adottati (muratura, legno, ferro ecc.) e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradizionali, prefabbricazione ecc.). Si considerano dunque "edifici", anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni, nonché le case mobili (roulotte, etc.) allorché siano stabilmente collocate sul terreno ed allacciate in modo continuativo a qualche servizio, puntuale od a rete.

Salvo diversa prescrizione del PRG ed in riferimento al DM 2-4-1968, n.1444, un edificio in progetto posto in fregio ad una strada deve osservare dal ciglio della strada, e -



se del caso - dall'edificio che lo fronteggia, le seguenti distanze minime:

- a) in zona B le distanze minime tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle che intercorrono tra i volumi edificati preesistenti, misurate senza tenere conto di costruzioni abusive e/od aggiuntive di epoca recente, di cui sia prevista la demolizione, salvo diverse norme imposte dal piano attuativo;
- b) in zona C, salvo il caso di piano attuativo, se la strada è veicolare:
 - di m 5,00 se la strada è larga meno di m 10;
 - di m 7,50 se la strada è larga oltre 10m;

Qualora la distanza tra i fabbricati che si fronteggiano, computata come sopra, risulti inferiore alla media delle altezze dei fabbricati, essa va maggiorata sino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

- c) In zona D si applicano le norme della zona C.

d) In zona E gli edifici debbono osservare dal ciglio stradale le distanze minime stabilite, per ogni tipo di strada, dallo art. 4 del DI 1-4-1968, n. 1444, o quelle eventualmente maggiori fissate dal PRG, da misurare come prescrive lo stesso articolo. I manufatti debbono osservare le distanze minime fissate dagli artt. 26 e 28 del D.P.R. 16-12-1992, n.495 come modificati dal D.P.R. 26.04.93 n.147, o quelle eventualmente maggiori fissate dal PRG. In corrispondenza degli incroci valgono le distanze minime fissate dall'art.5 del citato D.I. 1444/68. Lungo le strade vicinali, consortili e di bonifica, le distanze di protezione si misurano dall'asse stradale e sono così fissate:

- per gli edifici, e per i manufatti in genere, minimo m 7,50;

Nella fascia di protezione è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti che disciplinano le singole opere.

Sono perciò ammessi, oltre ai servizi canalizzati aerei od interrati, ai canali irrigui, alle strade di servizio locale ed ai parcheggi:

- i distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- le cabine di distribuzione elettrica;
- le normali recinzioni (i muratura, rete e di altro tipo) e le siepi, a delimitazione del confine di proprietà;
- le opere di sostegno del terreno la cui altezza massima non superi m 3;
- e) nelle zone F si applicano le norme della zona C;
- f) In tutte le zone, ai fini dell'arretramento, i muri di sostegno del terreno la cui altezza massima superi m 3,00 sono da assimilare agli edifici.

Nelle varie zone l'Amministrazione comunale può autorizzare a distanza inferiore, ma a titolo precario, soltanto le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete) e le siepi, con un arretramento minimo pari all'altezza della recinzione. Le alberature da alto fusto debbono sorgere sempre ad almeno 3 m dal ciglio stradale.

Valgono le eccezioni previste dalle leggi e dai regolamenti per edifici aventi particolare destinazione.



Art.13

ARRETRAMENTO ECCEZIONALE DEGLI EDIFICI

L'Amministrazione comunale, nella stessa concessione od in apposita convenzione, può imporre arretramenti maggiori di quelli prescritti od anche arretramenti disuniformi:

- per evitare od eliminare frontespizi ciechi;
- per motivi di ordine ambientale o panoramico;
- per rettificare o migliorare il tracciato della strada;
- per aumentare la sicurezza della circolazione stradale;
- per edifici la cui particolare destinazione richiede, a giudizio dell'Amministrazione comunale congrui spazi antistanti di sosta o di manovra.

Sono a carico del proprietario che arretra l'edificio la sistemazione e la manutenzione dell'area libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto dell'arretramento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

Art.14

DISTACCHI DA ALTRI EDIFICI E MANUFATTI - ARRETRAMENTO DAI CONFINI

In zona B i distacchi minimi tra gli edifici non possono essere inferiori a quelli intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti .

Nelle altre zone (C, D ed F), salvo diversa prescrizione, i distacchi minimi tra gli edifici sono fissati come segue:

a) Se è prescritta l'edificazione di tipo aperto, un edificio non può mai sorgere sul confine, salvo che ciò sia previsto da un piano attuativo oppure venga presentato un progetto unitario dei fabbricati che s'intendono realizzare in aderenza; l'edificazione in confine - con la stessa procedura - si applica anche nel caso di un edificio preesistente sul confine stesso. Le pareti (finestrate o non) debbono osservare dal confine un arretramento pari ad almeno metà della loro altezza, con un minimo di m 5 da esso e di m 10 dalle pareti di eventuali edifici vicini.

b) In zona C valgono inoltre le prescrizioni dell'art. 9 del DI 2-4-1968, n.1444 per le pareti finestrate che si fronteggiano.

c) In zona D gli edifici produttivi debbono osservare, dal confine di proprietà, l'arretramento minimo di m 6,00.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PRG, la cui altezza non consente il rispetto delle distanza previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo l'arretramento dai confini (metà della propria altezza) con un minimo assoluto di ml 5,00.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo i tratti di muro di sostegno esistenti, che abbiano altezza media superiore a m 3,00, sono considerati come "pareti" soggette all'osservanza delle norme sui distacchi.

Le norme del presente articolo si applicano ai nuovi edifici, alle sopraelevazioni ed



agli ampliamenti degli edifici esistenti.

Art.15

EDIFICAZIONE IN CONFINE DI SPAZI PRIVATI

L'edificazione di nuovi edifici in fregio ad uno spazio privato è consentita nei seguenti casi:

- nell'ambito di piani attuativi vigenti;
- in conformità a convenzioni tra privati, purché siano garantite le condizioni di illuminazione ed aerazione degli edifici vicini;
- in presenza di frontespizi nudi di fabbricati esistenti;
- si tratti di edifici pubblici o di pubblico interesse;
- per recinzioni;
- per cabine di impianti tecnologici, purché non peggiorino le qualità ambientali e le condizioni di visibilità ai fini della sicurezza del traffico.

Art.16

REGOLAMENTARITA' DEI CORTILI

1 - CORTILE

Area scoperta, delimitata lungo il perimetro da edifici (o da corpi di fabbrica di uno stesso edificio), fabbricati accessori e/o recinzioni. È destinato essenzialmente ad illuminare e/o aerare i locali (abitabili e di servizio) e, subordinatamente ad altre funzioni (transito pedonale e veicolare, parcheggio, etc...)

2 - CORTILE APERTO

Un cortile si dice "aperto" se confina, anche per un breve tratto, con una strada o un altro spazio pubblico.

3 - CORTILE CHIUSO

Un cortile si dice "chiuso" se è delimitato lungo tutto il perimetro da edifici, da fabbricati accessori o da recinzioni (verso altri spazi privati).

4 - CORTILE COMUNE

Si dice tale un cortile indiviso appartenente a più di una della proprietà che lo delimitano e che vi hanno accesso o vi prospettano o ne hanno il diritto d'uso. Non è quindi da considerarsi "comune" un cortile gravato di servitù a favore di altri proprietari (servitù di passaggio, di veduta, di luce, ecc.) ma appartenente a un solo proprietario.

Nei casi in cui è prevista od è autorizzata la formazione di un cortile anche comune a



più proprietà, questo deve essere "regolamentare": a tal fine, il rapporto fra la superficie del cortile e la superficie delle pareti che lo delimitano - entrambe riferite alla quota del pavimento del locale abitabile più basso - non dev'essere inferiore ad 1/4.

Lungo il confine con altre proprietà, ove non esista una convenzione di comunione di cortili, redatta d'intesa con l'Amministrazione comunale e regolarmente trascritta, ai fini del calcolo della superficie delle pareti che lo delimitano, va considerata l'altezza maggiore tra quella effettiva delle pareti esistenti e quella ammissibile nei lotti confinanti.

Lungo il perimetro del cortile non sono ammesse zone rientranti la cui profondità superi i 2/3 della loro larghezza.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o notevoli modifiche di fabbricati esistenti non è ammessa la formazione di chiostrine o cavedi.



Capitolo secondo

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG



Art.17

PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Quando ricorrono le condizioni di legge o quando il Comune lo delibera per sua libera scelta, il PRG si attua mediante programmi pluriennali di attuazione (PPA) predisposti ed approvati con le procedure previste.

Art.18

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI

Il PRG si attua:

- con piani attuativi, quando ciò è prescritto dalla legge urbanistica regionale, è previsto dal PRG o è deliberato dall'Amministrazione comunale (attuazione indiretta);
- con singola concessione od autorizzazione negli altri casi (attuazione diretta);
- con tutti gli altri mezzi d'intervento previsti dalle leggi vigenti.

Sono piani attuativi:

- i piani di lottizzazione (PdL) anche di ufficio (PdLU) di cui all'art. 28 della legge urbanistica nazionale;
- i piani particolareggiati di recupero delle zone abusive L.R. 37/85;
- il piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (PR) di cui all'art. 28 della L.457/1978;
- il piano per l'edilizia economica e popolare (programma costruttivo) e successive modificazioni;
- il piano per gli insediamenti produttivi (PIP) di cui all'art.27 della L.865/1971.

Nel caso di piano attuativo, l'Amministrazione comunale può procedere alla formazione di unità fabbricabili (comparti ex art. 23 della legge urbanistica nazionale; unità minime d'intervento ex art. 28 della L.457/1978), realizzando - all'interno delle stesse - la perequazione dei vantaggi e degli oneri tra tutte le proprietà interessate.

Nel caso di intervento diretto mediante concessione l'Amministrazione comunale può subordinarne il rilascio ad uno studio planivolumetrico preliminare.

Art.19

PEREQUAZIONE DELLE POSSIBILITA' EDIFICATORIE

In ogni ambito d'intervento delimitato dal PRG o dai successivi piani attuativi è



ammessa l'attuazione della "perequazione" relativamente alle destinazioni d'uso del suolo, per i conferimenti di aree pubbliche e degli oneri di urbanizzazione.

Alla perequazione partecipano:

- a) i lotti liberi, per la loro estensione complessiva;
- b) i lotti edificati non saturi (applicando i parametri del PRG) per la porzione di lotto ancora edificabile;
- c) i lotti edificati ante L.765/1967, indipendentemente dal volume edificato, per le porzioni di lotto che il PRG riconosca non in stretto collegamento funzionale con l'edificio esistente.

Art.20

ATTUAZIONE INDIRETTA O CON PIANO ATTUATIVO

I piani attuativi, sia d'iniziativa pubblica che d'iniziativa privata, debbono essere predisposti con le modalità e gli allegati previsti dalla legge regionale vigente od - in mancanza - da quella nazionale.

Art.21

INTERVENTI IN ZONE SOGGETTE A PROCEDURE PARTICOLARI

Sulle aree che ricadono in zone di recupero del patrimonio edilizio esistente (ex art. 27 della L.457/1978), ma che non sono state subordinate a piano di recupero, sono consentiti soltanto gli interventi previsti dalle vigenti norme sul patrimonio edilizio esistente.

In alternativa ai programmi costruttivi, l'Amministrazione comunale può accettare che l'edilizia economica e popolare venga realizzata dai privati attraverso le convenzioni previste dalle leggi n. 10/1977 (artt. 7-8) e n.457/1978 (art. 32), a condizione che queste abbiano una durata minima ventennale e sanciscano prezzi di vendita o canoni di affitto concordati con l'Amministrazione comunale. In tali casi è sufficiente che gli interventi siano inquadrati in un piano di lottizzazione anche di ufficio.

Sulle aree che ricadono in ambiti soggetti a piano d'insediamenti produttivi (ex art. 27 della L.N. 865/1971) sono esclusi, in attesa del piano d'insediamenti produttivi, gli interventi di nuova costruzione, sui lotti edificati in contrasto con la destinazione d'uso prevista dal PRG sono ammessi solo gli interventi di opere interne e di manutenzione ordinaria; eventuali lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione con paletti e rete.

Sulle aree che ricadono in ambiti soggetti ad altri piani attuativi sono ammessi, in attesa dell'approvazione degli stessi, solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dalle vigenti normative nazionali e regionali; sugli edifici predestinati alla demolizione sono consentite solo le opere interne e quelle di manutenzione ordinaria. I lotti



liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione di tipo leggero.

Art.22

ATTUAZIONE DIRETTA CON CONCESSIONE EDILIZIA O AUTORIZZAZIONE

L'attuazione di interventi edilizi e di opere urbanizzanti è sempre soggetta ad autorizzazione o concessione.

Il rilascio della concessione è diretto, cioè non subordinato alla preventiva approvazione di un piano attuativo, nei seguenti casi:

- nelle zone A e nelle zone B residenziali di completamento, quando non sussistano esigenze di recupero o di ristrutturazione urbanistica o quando non è espressamente indicato graficamente o parametricamente dal PRG;

- nelle zone produttive, denominate omogenee "D", quando, in zona di completamento, non sussistano esigenze di ristrutturazione urbanistica o quando in zona di espansione, esista già l'adeguata e sufficiente urbanizzazione e comunque in armonia alle vigenti disposizioni regionali in materia.

Oltre agli ambiti d'intervento con l'obbligo di piani attuativi preliminarmente delimitati dal PRG, altri piani attuativi possono essere deliberati dall'Amministrazione comunale ovunque ed in qualunque momento essa ne rilevi l'esigenza, notificando tale decisione ai proprietari interessati; qualora tale decisione sia conseguente a domande di concessione non ancora rilasciate, l'Amministrazione comunale può sospendere ogni determinazione su di esse, ma deve adottare il piano attuativo entro sei mesi dalla richiesta di concessione di più vecchia data.

Sono ammessi inoltre con concessione diretta:

- gli interventi di restauro conservativo in edifici vincolati ex D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42;
- gli interventi d'iniziativa pubblica approvati dall'Amministrazione comunale;
- gli interventi per opere pubbliche;
- gli interventi per opere di pubblica necessità aventi carattere di urgenza.

Gli interventi conservativi previsti dalle leggi vigenti sono di norma soggetti ad autorizzazione, il cui rilascio è sempre diretto.

Art.23

TUTELA DEI VALORI STORICO-ARTISTICI ED AMBIENTALI

Il PRG persegue la tutela di tutti i valori storico-artistici ed ambientali esistenti nell'ambito del territorio comunale, allo scopo di conservare ed evidenziare i luoghi e gli edifici interessati, dovunque essi vengano individuati, indipendentemente dai vincoli specifici imposti ex D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42;



Il recupero di spazi inedificabili interni agli isolati, la rimozione e la demolizione di sovrastrutture e superfetazioni ad edifici d'interesse storico-architettonico, in palese alterazione delle loro originarie caratteristiche, debbono pertanto concorrere:

- a ripristinare i valori ambientali originari degli spazi interni;
- a restituire agli edifici la loro primitiva configurazione architettonica;
- a costituire attraverso i cortili - laddove possibile - un sistema di viabilità pedonale indipendente dalle strade veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi ed isole pedonali.

Art.24

CENTRO STORICO

In centro storico è di norma vietata ogni alterazione volumetrica degli edifici esistenti; ogni costruzione - anche provvisoria - su aree inedificate ed ogni demolizione di volumi edilizi non prevista da un Piano Attuativo, salvo che ricorrono motivi di pubblica incolumità. Interventi di demolizione parziale sono consentiti nell'ambito di un Piano Attuativo, purché siano finalizzati al restauro conservativo ed al risanamento igienico, nel rigoroso rispetto delle forme architettoniche originarie (si possono demolire elementi aggiunti di recente e privi di valore).

Per finalità di riassetto o di valorizzazione di edifici od insiemi di pregio, il piano attuativo può prevedere interventi di trasformazione (anche sostitutiva) e di ricomposizione volumetrica, nel rispetto dell'altezza massima.

Gli edifici pubblici o di uso pubblico possono essere oggetto di trasformazioni interne anche in assenza di piano attuativo, nel rispetto dei volumi preesistenti e delle strutture interne ed esterne di riconosciuto valore.

Gli edifici in contrasto con l'ambiente possono essere oggetto solo di interventi manutentivi.

Salvo apposita previsione di piano attuativo, è imposto il vincolo di conservazione del reticolato viario e degli spazi pubblici in genere.

Pertanto:

- le cortine edilizie debbono essere mantenute su fili stradali esistenti;
- gli spazi privati confinanti con spazi pubblici, se alberati o sistemati a verde, debbono restare inalterati;
- le pavimentazioni di tipo tradizionale che caratterizzano l'ambiente debbono essere mantenute;
- l'arredo urbano dev'essere intonato al carattere dell'ambiente da conservare;
- eventuali nuovi spazi pubblici debbono armonicamente inserirsi nel reticolato esistente, senza creare smagliature o rotture incompatibili;
- eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere defilati rispetto agli spazi esistenti, con muri, alberature ecc.

Lo skyline (o profilo) del nucleo dev'essere oggetto di conservazione e di



valorizzazione; pertanto, l'edificazione deve rispettarlo e non deve introdurvi elementi pregiudizievoli per forma, altezza, volumi.

Art.25

OPERE IN IMMOBILI VINCOLATI

Per le opere da eseguirsi in zone od in edifici sottoposti ai vincoli, nel tempo di cui alle leggi 01.06.39 n.1089 e 29.06.39, n.1497, oggi ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42, il rilascio della concessione o dell'autorizzazione è sempre subordinato alla preventiva approvazione del progetto da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Per gli immobili su cui il vincolo predetto non sussiste e nondimeno il loro interesse è stato segnalato dal PRG, l'Amministrazione comunale, prima di permettere l'intervento, può richiedere il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. ed imporre determinate cautele durante l'esecuzione delle opere.

Art.26

SALVAGUARDIA ECOLOGICA

Il PRG persegue l'obiettivo della salvaguardia ecologica, tutelando i valori e le risorse naturali e riducendo al minimo l'alterazione degli ambienti meritevoli di conservazione. Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno, (sterri, rinterri, accatastamento o deposito all'aperto di materiali), deve essere pertanto autorizzata dall'Amministrazione comunale.

A norma delle vigenti disposizioni regionali, è vietato alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o dei corsi d'acqua superficiali; alterare il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale o di provocarne l'inquinamento.

Le aree private inedificate, quando non siano destinate a strada o a parcheggio, devono essere sistematiche a verde alberato, od, in alternativa, lasciate all'uso agricolo. Nel caso di sistemazione a verde, l'Amministrazione comunale può fissare - anche nella stessa concessione - la "densità di piantumazione", cioè il numero minimo di alberi per ettaro o frazione di esso.

È vietata l'apertura di nuove cave o l'ampliamento di quelle esistenti; le cave abbandonate debbono essere sistematiche in base a modalità da concordare con l'Amministrazione comunale.

Considerata la particolare geomorfologia del territorio di tipo collinare e le sue peculiarità paesaggistiche, per tutti gli interventi dovranno limitarsi le opere di contenimento che eventualmente, andranno realizzate preferendo tecniche di ingegneria naturalistica che meglio si inseriscono nel paesaggio (adeguamento ex D.D.G. n. 40 del 08.02.11).



Art.27

TUTELA E POTENZIAMENTO DEL VERDE

Il PRG persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo delle aree verdi, private e pubbliche.

Nel caso di interventi su aree dotate di alberi d'alto fusto ed arbusti, questi debbono essere accuratamente rilevati, riportati in una planimetria generale dell'area a scala opportuna e documentati con apposite fotografie. Nello studio del progetto si debbono rispettare gli alberi esistenti.

L'eventuale abbattimento di alberi d'alto fusto può essere autorizzato dall'Amministrazione comunale con il preciso obbligo della sostituzione con altrettanti alberi, da porre a dimora nel lotto nella posizione e con le modalità concordate con l'Amministrazione Comunale.

In sede di progetto l'Amministrazione comunale può chiedere di prevedere nel dettaglio la sistemazione delle aree libere, delimitando in apposita tavola le zone verdi (alberate, a prato, a giardino, coltivate).

Art.28

EDIFICAZIONE DEI TERRENI IN PENDIO

Nelle aree che il PRG classifica edificabili, qualunque ne sia la destinazione d'uso, la pendenza del terreno non costituisce di norma motivo di inedificabilità.

Tuttavia, per esigenze di tutela ambientale l'uso edilizio dei terreni in pendio è soggetto alle seguenti limitazioni:

- le opere di sterro, di rinterro e di sostegno dei terreni, suscettibili di produrre vistose ed irreversibili alterazioni dell'assetto dei declivi, sono vietate;

- la parte inedificata del lotto può essere "terrazzata" con muri di sostegno "scalari", aventi ciascuno l'altezza massima di m. 2,50, misurata dal terreno sottostante. Il terrazzamento può essere ottenuto anche con formazione di terrapieni. Muri di sostegno e terrapieni non debbono compromettere la stabilità e l'estetica della zona.

In zona rurale valgono le limitazioni ed i criteri operativi di cui al punto precedente.

In tutte le zone, oltre che nel caso di interventi di nuova costruzione, ricostruzione e di ampliamento, anche nei casi di ristrutturazione che interessino lotti con pendenza media superiore al 30%, la domanda di concessione dev'essere corredata di una perizia geologica che ne garantisca la fattibilità.



Art.29

AREE D'INTERESSE IDROGEOLOGICO O PAESISTICO PREVISTE NEL P.R.G.

OBIETTIVI

Idrogeologico: tutela dell'habitat, riassetto idrogeologico, potenziamento delle aree boschive e pascolative.

Paesistico: salvaguardia ambientale tutela di particolari connotati del territorio, valorizzazione di peculiarità paesaggistiche.

L'Amministrazione Comunale, con successivi studi e conseguenti provvedimenti urbanistici (varianti al PRG, oppure Piani Attuativi) può precisare meglio i vincoli per sub-aree, riducendoli, ampliandoli e disciplinandoli.

MODALITÀ D'INTERVENTO

Con concessione, previa autorizzazione dell'Autorità preposta a gestire il vincolo.

PARAMETRI EDILIZI

In regime di vincolo idrogeologico, i nuovi interventi edilizi che ricadono in zona edificabile osservano i parametri di zona ma sono subordinati a perizia tecnica geologica preventiva (al rilascio della concessione) e conclusiva (al rilascio del permesso di utilizzazione), con specifico riferimento all'aspetto idrogeologico.

In zona agricola generica i nuovi interventi edilizi sono assoggettati, oltre che alle perizie di cui sopra, alle particolari ulteriori limitazioni specificate nell'apposito articolo.

NORME SPECIFICHE D'INTERVENTO

Gli interventi edilizi sono ammessi solo se coerenti con le finalità perseguiti e perciò se non compromettono la stabilità del terreno e sono compatibili con la tutela dell'ambiente.

Gli interventi di ricostruzione sono ammessi - sempre con nullaosta dell'autorità competente - senza aumento di volume e/o di superficie londa di piano.

Nelle zone vincolate a fini idrogeologici sono vietate le nuove costruzioni e le opere di urbanizzazione con le eccezioni previste dalle leggi.

Eventuali nuovi interventi debbono essere oggetto di perizie tecniche geologiche preventiva e conclusiva. Sono tuttavia consentite le opere di interesse pubblico con le procedure eventualmente previste. Sono vietate massicce opere di sterro o di riporto, nonché muri di sostegno con altezza max superiore a m. 2,50; comunque ogni intervento di trasformazione dei terreni e dei boschi è soggetto a nulla-osta dell'autorità competente. Sono ammesse sole le recinzioni richieste da esigenze zootecniche.

NORME GENERALI DEL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)

Il P.A.I. rappresenta, nel territorio della Regione Siciliana, i livelli di pericolosità e rischio derivanti dal dissesto idrogeologico relativamente alla dinamica dei versanti ed alla pericolosità geomorfologica e alla dinamica dei corsi d'acqua ed, alla pericolosità idraulica e d'inondazione.



Il **rischio idrogeologico**, individuato nel P.A.I., viene definito sulla base dell'entità attesa della perdita di vite umane, di danni alla proprietà e di interruzione di attività economiche, in conseguenza del verificarsi di frane ed inondazioni. Nella Tabella seguente sono date le definizioni per ogni classe di rischio, così come individuate nell'Atto di indirizzo e coordinamento previsto dall'articolo 1, comma 2, del decreto-legge 11 giugno 1998 n.180 e approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri il 29/9/98.

R4 rischio molto elevato	Quando sono possibili la perdita di vite umane o lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture ed al patrimonio ambientale, la distruzione delle attività socioeconomiche.
R3 rischio elevato	Quando sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici ed alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, l'interruzione della funzionalità delle attività socioeconomiche e danni rilevanti al patrimonio ambientale.
R2 rischio medio	Quando sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture ed al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche.
R1 rischio moderato	Quando i danni sociali, economici ed al patrimonio ambientale sono marginali.

Tabella 1- Classi di rischio

Il rischio deve considerarsi come il prodotto di tre fattori fondamentali:

- pericolosità o probabilità che l'evento calamitoso si verifichi;
- valore degli elementi a rischio;
- vulnerabilità degli elementi a rischio.

Per pericolosità si intende la probabilità che si realizzino condizioni di accadimento dell'evento calamitoso in una data area; nel presente P.A.I. vengono distinte la pericolosità geomorfologica e la pericolosità idraulica:

- pericolosità geomorfologica:** è riferita a fenomeni di dissesto in atto e non riguarda quindi la pericolosità di aree non interessate da dissesto (propensione al dissesto);
- pericolosità idraulica:** è correlata con la probabilità annua di superamento di una portata di riferimento (portata di piena), valutata in funzione di uno specifico tempo di ritorno (numero di anni in cui la portata di piena viene eguagliata o superata in media una sola volta). La pericolosità idraulica è quindi correlata all'inverso del tempo di ritorno di una portata di piena e, se disponibile, al relativo tirante idrico. L'area di pericolosità idraulica è rappresentata dall'area di inondazione, relativa al tempo di ritorno di una portata di piena, conseguente all'esondazione di un corso d'acqua naturale o artificiale

Vengono, peraltro, individuate 5 classi di pericolosità, da P0 a P4, che ne rappresentano un'intensità via via crescente:



P0	Pericolosità bassa
P1	Pericolosità moderata
P2	Pericolosità media
P3	Pericolosità elevata
P4	Pericolosità molto elevata

Tabella 2- Classi di pericolosità

All'interno delle aree di pericolosità, sono stati individuati gli elementi a rischio presenti, rappresentati dalla popolazione, dalle abitazioni, dalle attività economiche e dai beni culturali che possono subire danni in conseguenza del verificarsi del fenomeno.

In particolare, nella definizione di danno atteso, si è ritenuto opportuno individuare 4 classi di elementi a rischio, da E1 a E4, a vulnerabilità crescente.

Classe	Descrizione
E1.	Case sparse - Impianti sportivi e ricreativi - Cimiteri - Insediamenti agricoli a bassa tecnologia - Insediamenti zootecnici
E2	Reti e infrastrutture tecnologiche di secondaria importanza e/o a servizio di ambiti territoriali ristretti (acquedotti, fognature, reti elettriche, telefoniche, depuratori,...) - Viabilità secondaria (strade provinciali e comunali che non rappresentino vie di fuga) - Insediamenti agricoli ad alta tecnologia – Aree naturali protette, aree sottoposte a vincolo ai sensi del D. L.vo 490/99.
E3	Nuclei abitati - Ferrovie - Viabilità primaria e vie di fuga - Aree di protezione civile (attesa, ricovero e ammassamento) - Reti e infrastrutture tecnologiche di primaria importanza (reti elettriche e gasdotti) – Beni culturali, architettonici e archeologici sottoposti a vincolo - Insediamenti industriali e artigianali - Impianti D.P.R. 175/88.
E4	Centri abitati - Edifici pubblici di rilevante importanza (es. scuole, chiese, ospedali, ecc.).

Tabella 3 – Elementi a rischio

ASSETTO GEOMORFOLOGICO

Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica

Le aree pericolose, in quanto interessate da dissesti, sono oggetto di disciplina a fini preventivi e sono l'ambito territoriale di riferimento per gli interventi di mitigazione del rischio geomorfologico.



Nelle aree a pericolosità “molto elevata” (P4) ed “elevata” (P3):

- sono vietati scavi, riporti, movimenti di terra e tutte le attività che possono esaltare il livello di rischio atteso;
- è vietata la localizzazione, nell’ambito dei Piani Provinciali e Comunali di Emergenza di Protezione Civile, delle "Aree di attesa", delle "Aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse" e delle "Aree di ricovero della popolazione".

In queste aree la realizzazione di elementi inseriti nelle classi E4 ed E3 è subordinata all'esecuzione degli interventi necessari alla mitigazione dei livelli di rischio atteso e pericolosità esistenti.

La documentazione tecnica comprovante la realizzazione degli interventi di riduzione della pericolosità dovrà essere trasmessa all'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente che, previa adeguata valutazione, provvederà alle conseguenti modifiche.

Nelle aree a pericolosità P4 e P3, l'attività edilizia e di trasformazione del territorio, contenuta negli strumenti urbanistici generali o attuativi, relativa agli elementi E1 ed E2, è subordinata alla verifica della compatibilità geomorfologica. A tal fine, gli Enti locali competenti nella redazione degli strumenti urbanistici, predispongono e trasmettono all'Assessorato Territorio e Ambiente uno studio di compatibilità geomorfologica. Gli studi sono redatti sulla base degli indirizzi contenuti nell'Appendice “A” alla Relazione Generale del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico della Regione Siciliana.

Gli studi sono sottoposti al parere dell'Assessorato Regionale del Territorio e Ambiente che si esprime in merito alla compatibilità con gli obiettivi del P.A.I.

Nelle aree a pericolosità P4 e P3 sono esclusivamente consentite:

- Le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- Le occupazioni temporanee di suolo, da autorizzarsi ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 1985, n.37; realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità;
- Le opere relative ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità della zona, purché prevedano opportune misure di allertamento.

Nelle aree a pericolosità P2, P1 e P0, è consentita l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, generali e attuativi, e di settore vigenti, corredate da indagini geologiche e geotecniche effettuate ai sensi della normativa in vigore ed estese ad un ambito morfologico o ad un tratto di versante significativo.

Tutti gli studi geologici di cui ai commi precedenti devono tener conto degli elaborati cartografici del P.A.I., onde identificare le interazioni fra le opere previste e le condizioni geomorfologiche dell'area nel contesto del bacino idrografico di ordine inferiore.

Disciplina delle aree a rischio geomorfologico molto elevato (R4)

Nelle aree a rischio molto elevato (R4), sono esclusivamente consentiti:

- a) Gli interventi di demolizione senza ricostruzione, da autorizzarsi ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37;
- b) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli



edifici che non comportino delle modifiche strutturali (con esclusione pertanto della loro demolizione totale e ricostruzione), così come definiti dall'articolo 20, comma 1, lettere a), b), c) e d) della legge regionale 27 dicembre 1978 n.71;

- c) Gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume e cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;
- d) Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento delle opere infrastrutturali e delle opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- e) Le occupazioni temporanee di suolo, da autorizzarsi ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità;
- f) Gli interventi di consolidamento per la mitigazione del rischio di frana;
- g) Gli interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e igiene del lavoro e di abbattimento di barriere architettoniche.

Disciplina delle aree a rischio geomorfologico elevato (R3)

Nelle aree a rischio elevato (R3) valgono le stesse disposizioni di cui all'articolo precedente e sono altresì consentiti:

- a) gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro, connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- b) l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, purché compatibili con lo stato di dissesto esistente.

ASSETTO IDRAULICO

Disciplina delle aree a pericolosità idraulica

Nelle aree a pericolosità idraulica P4 e P3 sono vietate tutte le opere e le attività di trasformazione dello stato dei luoghi e quelle di carattere urbanistico ed edilizio, relativamente agli elementi individuati in E4 ed E3.

In queste aree, la realizzazione di elementi inseriti nelle classi E4 ed E3 è subordinata all'esecuzione degli interventi necessari alla mitigazione dei livelli di rischio atteso e pericolosità esistenti.

La documentazione tecnica comprovante la realizzazione degli interventi di riduzione della pericolosità dovrà essere trasmessa all'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente che, previa adeguata valutazione, provvederà alle conseguenti modifiche.

In queste aree sono esclusivamente consentiti:

- a) I cambi colturali, purché non interessino un' ampiezza dal ciglio della sponda adeguata all'area potenzialmente inondabile;
- b) Gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione,



per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

- c) Le opere di difesa, di sistemazione e di manutenzione idraulica, atte a mitigare il rischio;
- d) Eccezionalmente, la realizzazione di nuovi interventi infrastrutturali e nuove opere pubbliche a condizione che sia incontrovertibilmente dimostrata l'assenza di alternative di localizzazione e che sia compatibile con la pericolosità dell'area;
- e) Nuove costruzioni necessarie per la conduzione aziendale delle attività agricole esistenti, non localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili rispetto al livello idrico definito dalla piena di riferimento;
- f) Gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità idraulica della zona, che non comportino edificazione o riduzione della funzionalità idraulica e purché siano attivate opportune misure di allertamento;
- g) Occupazioni temporanee, se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena. Gli interventi di cui all'articolo 20, comma 1, lettera d) della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione dell'attuale capacità d'invaso delle aree stesse;
- h) La realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con il livello di pericolosità esistente. A tal fine i progetti dovranno essere corredati da uno studio di compatibilità idraulica redatto secondo gli indirizzi contenuti nell'Appendice "B" alla Relazione Generale del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico della Regione Siciliana;
- i) I depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate da realizzarsi secondo le modalità prescritte dai dispositivi di autorizzazione.

Nelle aree a pericolosità P4 e P3, l'attività edilizia e di trasformazione del territorio, contenuta negli strumenti urbanistici generali o attuativi, relativa agli elementi E1 ed E2, è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica. A tal fine, gli Enti locali competenti nella redazione degli strumenti urbanistici, predispongono e trasmettono all'Assessorato Territorio e Ambiente uno studio di compatibilità idraulica. Gli studi sono redatti sulla base degli indirizzi contenuti nell'Appendice "B".

Gli studi sono sottoposti al parere dell'Assessorato Regionale del Territorio e Ambiente che si esprime in merito alla compatibilità con gli obiettivi del P.A.I..

Nelle suddette aree non è consentito l'uso abitativo e commerciale dei locali interrati e/o seminterrati degli edifici da realizzare, né è consentita la modifica di destinazione nei locali interrati e/o seminterrati degli edifici esistenti.

Nelle aree a pericolosità P2, P1 e P0, è consentita l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, generali e attuativi, e di settore vigenti, corredati da un adeguato studio idrologico-idraulico, esteso ad un ambito significativo, con il quale si dimostri la compatibilità fra l'intervento ed il livello di pericolosità esistente.

Tutti gli studi di cui ai commi precedenti devono tener conto degli elaborati



cartografici del P.A.I., onde identificare le interazioni fra le opere previste e le condizioni idrauliche dell'area.

Disciplina delle aree a rischio idraulico molto elevato (R4) ed elevato (R3)

1. Nelle aree a rischio idraulico molto elevato (R4) ed elevato (R3) sono esclusivamente consentiti:

- a) Gli interventi di demolizione senza ricostruzione da autorizzarsi ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37;
- b) Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli edifici (con esclusione pertanto della loro totale demolizione e ricostruzione) così come previsto dall'articolo 20, comma 1, lettere a), b), c) e d) della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71;
- c) Gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superfici e volume, anche con cambiamenti di destinazione d'uso;
- d) Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento delle opere infrastrutturali e delle opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- e) Interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e igiene del lavoro e di abbattimento di barriere architettoniche;
- f) Gli interventi di difesa idraulica per la mitigazione o riduzione del rischio idraulico.

Art.30

RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI NEGLI INTERVENTI CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Ogni piano di lottizzazione deve rispettare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come prescritto per le singole zone omogenee (attrezzature, impianti, servizi, verde attrezzato) previste dalle disposizioni legislative nazionali e regionali per il valore minimo complessivo di 12 (dodici) metri quadrati per abitante insediabile.

Nelle zone B tali valori possono ridursi al valore minimo di 9 (nove) metri quadrati per abitante insediabile.

Le aree da cedere all'Amministrazione comunale sono da computarsi sempre al netto delle aree stradali pubbliche esistenti o previste dal PRG. Le aree non cedute debbono sempre monetizzarsi.

A tal fine, se nell'ambito del piano di lottizzazione ricadono - a norma del PRG - previsioni di aree pubbliche, delimitate (cioè localizzate) oppure parametrare, le aree debbono essere cedute e non possono essere monetizzate; l'eventuale eccedenza può dar luogo a conguaglio, nell'ambito della convenzione. Se nel piano di lottizzazione non



ricadono previsioni di aree pubbliche, lo standard minimo di legge va soddisfatto con la monetizzazione o tramite la cessione di aree interne al centro urbano a destinazione pubblica concertate con l'Amministrazione Comunale.

Il Piano di lottizzazione, deve indicare gli spazi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (art. 4 L. n.847) e successive modifiche rapportate al numero degli abitanti da insediare.

Gli spazi relativi all'urbanizzazione primaria (parcheggi, verde attrezzato, sedi viarie), vanno reperiti tutti all'interno dell'intervento lottizzato; quelli relativi all'urbanizzazione secondaria, possono essere reperiti anche esternamente ad esso, qualora non previsti nel PRG.

Art.31

ADEMPIMENTI URBANIZZATIVI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE.

In conformità al disposto delle presenti norme urbanistiche, il piano di lottizzazione deve precisare le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli insediamenti proposti e quelle per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura prevista dalle normative vigenti e dal PRG.

Nelle zone assoggettate a piani di lottizzazione, essendo le aree per opere di urbanizzazione secondaria già individuate nello strumento urbanistico generale, vanno reperite nell'ambito della lottizzazione, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie, le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e cioè:

- mq. 1,70, per abitante da insediare, per gli spazi di sosta o parcheggio;
- mq. 3,00, per abitante da insediare, da destinare a verde attrezzato.

Appare opportuno inoltre che la dimensione minima degli interventi di urbanizzazione primaria sia atta a consentire l'insediamento di almeno un'unità funzionale d'attrezzatura, la quale rappresenta un elemento minimo inderogabile. Tale unità minima funzionale coerente tipologicamente ai grafici allegati alle presenti norme deve essere dimensionalmente estesa secondo le previsioni di cui agli articoli successivi.

Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nel caso che ricadano all'esterno dell'intervento lottizzatorio, possono essere monetizzate o soddisfatte tramite la cessione di aree interne al centro urbano, a destinazione pubblica di pari valore concertate con l'Amministrazione Comunale; nel caso, invece, che ricadano all'interno dell'intervento lottizzatorio, la cessione delle stesse, appare opportuno che abbia la dimensione minima atta a consentire l'insediamento di almeno un'unità funzionale d'attrezzatura, la quale rappresenta un elemento minimo inderogabile.

OPERE ED ONERI A CARICO DEI LOTTIZZANTI.

Le opere d'urbanizzazione primaria sono quelle relative alla realizzazione delle strade residenziali, alla sistemazione degli spazi di sosta o di parcheggio, alla sistemazione del verde attrezzato, alla realizzazione della fognatura, della rete idrica, della rete telefonica e della rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, ove esista, e della pubblica



illuminazione.

Le opere d'urbanizzazione secondaria sono quelle relative alla realizzazione della attrezzature scolastiche e comunitarie, nonché quelle inerenti alla sistemazione degli spazi destinati al verde ed alle attrezzature sportive ed ai relativi parcheggi.

E' prescritto in conformità alle vigenti leggi nazionali e regionali:

a) l'obbligo della cessione gratuita di tutte le aree occorrenti per le opere d'urbanizzazione, sia primaria che secondaria come in precedenza definite;

b) la realizzazione, a cura e spese del lottizzante ed in conformità alle prescrizioni comunali, delle opere d'urbanizzazione primaria in precedenza precise e la cessione gratuita delle stesse al Comune;

c) la corresponsione al Comune, all'atto del rilascio della concessione per i fabbricati da realizzare, del contributo relativo alle opere d'urbanizzazione secondaria. Tale contributo corrisponde all'aliquota determinata da Comune ai sensi delle vigenti norme;

d) la corresponsione del contributo sul costo di costruzione.

La legge prescrive, inoltre, che il rilascio della concessione edilizia dei singoli lotti, è subordinata all'esistenza delle opere d'urbanizzazione primaria.

CONVENZIONE

Il piano di lottizzazione va corredata da una convenzione che deve prevedere:

a) gli oneri e le prescrizioni di legge e quelle di cui alle presenti norme, sia per quanto attiene alle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, sia per quanto riguarda le aree relative;

b) i termini per la cessione delle aree o per le opere di cui sopra non superiori a dieci anni salvo per i Comuni obbligati alla formazione dei programmi pluriennali, per i quali i termini suddetti vengono ridotti al periodo di validità degli stessi programmi;

c) congrue garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

PIANI DI LOTTIZZAZIONE PER COMPLESSI INSEDIATIVI CHIUSI AD USO COLLETTIVO.

In tali casi il lottizzante deve eseguire, a proprie cure e spese, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto. Le opere suddette come le relative aree, non vanno cedute al Comune; a questo vanno, invece, corrisposti i contributi di cui alla L.28 Gennaio 1977, n.10.

Art.32

CARATTERISTICHE DELLE STRADE PRIVATE

Le strade private aperte al pubblico transito debbono avere:

- un tracciato adatto alla configurazione del terreno e tale da garantire buone condizioni di visibilità e di sicurezza al traffico motorizzato;

- un profilo per la carreggiata e per gli eventuali marciapiedi con adeguate opere di



evacuazione delle acque piovane;

- un adeguato impianto d'illuminazione.

In zona residenziale, le strade private che sono a fondo cieco o servono meno di venti alloggi od hanno una lunghezza minore di 100 m. debbono avere una sezione stradale minima di m. 6, una carreggiata di almeno m. 5,00 ed un marciapiede di almeno m. 1,00.

Le strade private che servono più di venti alloggi o sono più lunghe di m. 100 o non sono a fondo cieco debbono avere una sezione stradale minima di m. 10, con la carreggiata di almeno m. 8,00 ed due marciapiedi di almeno m. 1,00.

In zona produttiva le strade private, indipendentemente dalla loro lunghezza, debbono avere sezione stradale minima di m. 9, con la carreggiata di m. 7,50 ed un marciapiede di m. 1,50.

Se le dette strade sono a fondo cieco, è richiesta una piazzuola terminale di giro idonea alla manovra di un autocarro con rimorchio.

Art.33

ALLACCIAIMENTO AI SERVIZI CANALIZZATI

Ogni fabbricato dev'essere allacciato alla rete di fognatura comunale; tale obbligo nasce con la realizzazione del collettore che rende possibile l'allacciamento e lo scolo, di norma, per gravità. Nelle località non servite da fognatura pubblica, può essere autorizzato un sistema alternativo di evacuazione delle acque luride previsto dalle vigenti normative, purché lo consenta la natura del terreno, non s'inquinino le acque sotterranee e l'impianto sia debitamente approvato dal Responsabile dell'A.S.L.

Nelle località servite dall'acquedotto comunale gli edifici residenziali debbono obbligatoriamente allacciarsi. Nelle località non servite da acquedotto, ogni edificio residenziale deve disporre di un proprio serbatoio e di un valido impianto d'acqua potabile, con tutte le autorizzazione di legge.

L'obbligo di allacciamento è esteso anche alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, laddove questa esista.

Art.34

DOTAZIONE DI PARCHEGGI E DI VERDE PRIMARIO NEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Ai fini dell'urbanizzazione primaria, nei P.d.L. debbono restare a parcheggio ed a verde primario di uso pubblico congrue aree, secondo le previsioni del P.R.G. e secondo le prescrizioni di legge. In mancanza di indicazioni specifiche sono prescritte le seguenti dotazioni minime inderogabili (esclusi gli spazi destinati alle sedi viarie od alla manovra).

a) Nelle zone residenziali:

- parcheggi di uso pubblico: 1,70 mq di parcheggio effettivo ogni 100 mc di volume edificato o frazione;
- nuclei elementari di verde attrezzato di uso pubblico: 3,0 mq di area ogni 100 mc di



volume edificato o frazione.

b) Nelle zone produttive:

- parcheggi di uso pubblico: un posteggio ogni 100 mq di superficie linda di piano o frazione;

- verde attrezzato di uso pubblico o frazione: 10 mq di area ogni 100 mq di superficie linda di piano.

Il nucleo elementare di verde e parcheggio in zona residenziale deve costituire un'unità minima funzionale compiuta ed avere l'estensione minima di mq 120 in zona C1 e 60 mq in zona C2; l'area che gli si destina dev'essere inoltre, per forma e giacitura, idonea ad essere attrezzata.

Art.35

USO EDILIZIO DEL TERRENO

L'edificabilità di un'area si calcola in base agli indici fondiari fissati dalle presenti norme.

Ad ogni volume edilizio - costruito o da costruire - deve corrispondere un'area di pertinenza: il rilascio della concessione comporta l'impegnativa di osservanza dei vincoli di PRG per tale area, come prescritto da REC.

Art.36

AREE DI PERTINENZA

I parcheggi di superficie, le attrezzature per il gioco od il soggiorno all'aperto e le eventuali opere di difesa civile debbono essere contenuti nell'ambito della superficie occupata.

Gli spazi inedificati di pertinenza degli edifici debbono essere delimitati con recinzioni o con siepi vive. L'Amministrazione comunale, sentita la commissione edilizia, può accettare o prescrivere soluzioni alternative a quella proposta, per esigenze ambientali, igieniche o di sicurezza.

Art.37

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI NEGLI INTERVENTI DIRETTI

Si definisce "posteggio" lo spazio, al chiuso od all'aperto, riservato alla sosta di un autoveicolo, costituente pertinenza della costruzione ai sensi e per gli effetti degli articoli 817,818 e 819 del codice civile.

Fatto salvo il rispetto dell'osservanza dell'art.18 della L.N.06.08.67 n.765 e successive modifiche ed integrazioni (di cui deve darsi dimostrazione grafica e numerica) e



dell'art.5 del D.I. 02.04.68, n.1444 e successive modifiche ed integrazioni, gli edifici di nuova costruzione debbono avere la seguente dotazione di spazi di sosta per veicoli.

a) Abitazioni: 1 mq ogni 10 mc, garantendo almeno un posto auto per alloggio pari almeno a 12,50 mq. Nei casi di demolizione e ricostruzione, per gli edifici ricadenti nelle zone omogenee A e B si applicano le disposizioni di cui all'art.40 della LR 19/72 così come modificato dall'art.31 della LR 21/73.

b) Esercizi pubblici:

- Alberghi: posteggi non inferiori ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque non inferiori ad un posteggio ogni 3 posti letto dichiarati in licenza.;

- Sale da spettacolo: per gli edifici di nuova costruzione (teatri, cinematografi, sale da concerto e di conferenza, discoteche, etc.) posteggi non inferiori ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque non inferiori ad un posteggio per spettatore;

I posteggi debbono avere le seguenti dimensioni minime:

autovetture:

- in autorimessa singola m. 5,00 * m. 2,50
- in autorimessa multipla m. 5,00 * m. 2,20
- in autorimessa all'aperto m. 5,00 * m. 2,20
- autocarri e autobus m. 12,00 * m. 4,00
- motociclette e scooter m. 2,50 * m. 1,00
- autoarticolati m. 20,00 * m. 4,00

Ogni posteggio deve:

- essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro (strada, passaggio, area di manovra) di adeguata dimensione;

- essere disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico;

- consentire il parcheggio o la rimozione dell'autoveicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri. Pertanto, ai fini della "dotazione", i posteggi duplex - cioè per due veicoli in linea - si contano come "semplici".

La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra dev'essere dimostrata graficamente.

Allorché il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure l'Amministrazione comunale giudichi che il disimpegno del parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico, quest'ultima, nell'ambito di una convenzione da trascrivere può accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree, debitamente asservite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura commerciale; negli ultimi due casi, le aree asservite debbono distare non più di m. 100.

I posteggi di uso privato debbono essere utilizzati solo dai residenti o dagli utenti dell'edificio servito; tale impegno, se richiesto dall'Amministrazione comunale, dev'essere sottoscritto dal concessionario nell'impegnativa di osservanza dei vincoli di PRG che



accompagna la concessione.

La realizzazione dei parcheggi dovrà essere rispondente alle Normative del Nuovo Codice della Strada ed al suo regolamento di attuazione (DPR.16.12.92 n° 495 e s.m.i.).

Art.38

FABBRICATI ACCESSORI - CABINE ELETTRICHE

Si dicono accessori quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale all'interno del perimetro urbano, produttivo o commerciale, come: autorimesse, lavanderie, locali per allevare animali domestici, portici o locali per attrezzi, depositi di legna combustibili e simili. Tali fabbricati non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato esistente.

Per motivi di ordine igienico, estetico o di altra natura, l'Amministrazione comunale può prescrivere, anche nella concessione ed a suo giudizio discrezionale, che i fabbricati accessori vengano integrati nell'edificio principale, con altezza interna minima pari a m. 2,40.

Le cabine elettriche di trasformazione dell'energia debbono essere oggetto di concessione; al fine del suo rilascio, le cabine:

- non incidono sullo sfruttamento edilizio del lotto e perciò non si computano né ai fini del calcolo del volume o della superficie linda di piano costruibili né ai fini del rapporto di copertura;
- in deroga alle distanze minime prescritte, possono essere costruite in confine di proprietà, nonché in fregio alle strade e nelle fasce di rispetto stradale;
- possono essere realizzate anche se non sono previste dall'eventuale programma pluriennale di attuazione.

Art.39

OPERE DI RECINZIONE E DI SOSTEGNO

Le opere di recinzione, comprese le siepi vive, possono sorgere in confine con i lotti vicini e di massima, anche in confine con l'area pubblica. In zona A e B l'Amministrazione comunale detta particolari norme di ordine ambientale.

Per motivi d'ordine estetico o panoramico l'Amministrazione comunale può:

- limitare l'altezza complessiva della recinzione;
- imporre che una parte di essa sia trasparente;
- imporre che sia realizzata con determinati materiali;
- imporre altre particolari norme estetiche.

Per documentati motivi di sicurezza o di riservatezza, le recinzioni di aziende industriali od artigianali che non sorgano in zone residenziali, possono di massima superare di 1/3, anche verso strada, le altezze medie e massime indicate e possono essere realizzate in muro pieno a tutta altezza. Per motivi di ordine estetico, panoramico o



di altra natura, l'Amministrazione comunale può tuttavia imporre recinzioni di altezza minore e di tipo trasparente.

Sono vietate le recinzioni di aspetto indecoroso od a carattere provvisorio (steccati, palizzate, assiti, reti metalliche, muri a secco, ecc.). Sulle opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica o creino pericolo (filo spinato, cocci di vetro).

Art.40

ACCESSI VEICOLARI ALLE PROPRIETÀ

L'accesso veicolare dagli spazi pubblici all'area di pertinenza di un edificio si effettua di norma tramite un passo carraio, che dev'essere unico ed aprirsi sullo spazio pubblico che ha minor traffico, a meno che documentate esigenze di viabilità interna e/od esterna richiedano soluzioni diverse.

L'accesso diretto è consentito soltanto se:

- le funzioni dell'edificio richiedono passi carrai multipli (negozi, laboratori, depositi, autorimesse pubbliche, parcheggi ecc.);
- lo spazio privato non consente al suo interno - per la sua forma - l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

L'apertura del passo carraio nelle strade urbane, realizzata a cura e spese del richiedente, è concessa a condizione che il passo carraio sia comunque in armonia a quanto previsto dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della strada;

- disti almeno 2 m. da un altro passo carraio ed almeno 1 m. dal confine di proprietà.
- nel caso di passo carraio su strada non comunale dovranno osservarsi eventuali disposizioni in materia.

Le rampe di accesso agli spazi interrati debbono avere le seguenti caratteristiche:

- essere antisdruciolevoli e protette da opportuni ripari verticali;
- avere un tracciato ed una pendenza idonei;
- essere dotati di scalinata o percorso per l'uso di pedoni e carrelli;
- essere collegate allo spazio pubblico, o ad altro spazio pedonale, da un tratto piano o con leggera pendenza da ricavare sull'area privata.

La realizzazione degli accessi veicolari nelle strade extraurbane dovrà essere rispondente alle Normative del Codice della Strada ed al regolamento di attuazione dello stesso;

La costruzione del passo carraio è autorizzata dall'Ente proprietario della strada, nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti.

Art. 41

DISCIPLINA URBANISTICA RELATIVA AI PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI IN



ATTUAZIONE DEL PRECEDENTE P.R.G.

Sono confermati dal P.R.G. tutti i piani di lottizzazione urbanistica attuativi di iniziativa privata in itinere, già in parte realizzati, fino al completamento; approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti norme, secondo i perimetri regolatori evidenziati nella cartografia del P.R.G., in quanto compatibili con le destinazioni della nuova zonizzazione. In caso di totale diffidenza gli stessi, qualunque sia lo stato di attuazione, devono ritenersi non più attuabili.

Per i Piani Attuativi già convenzionati alla data di adozione del presente P.R.G., in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree ed all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'Amministrazione comunale, se lo ritiene opportuno o necessario, può convenire con il privato il pagamento di una somma commisurata al valore delle aree non cedute e delle opere non realizzate, valutato con i criteri eventualmente stabiliti dalle vigenti leggi regionali; tale valore non può comunque essere inferiore al doppio degli oneri di urbanizzazione deliberati dall'Amministrazione comunale a carico degli interventi in concessione diretta. Inoltre, in luogo della cessione parziale di aree per singole opere, può concordare la cessione delle aree occorrenti per una od alcune di tali opere.



Capitolo terzo

DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE



Art.42

ZONING DEL TERRITORIO

Ai fini di una razionale organizzazione spaziale delle funzioni e delle utilizzazioni permesse, nonché di un ordinato assetto tipologico, il territorio comunale è diviso in zone territoriali omogenee, in armonia a quanto previsto dal D.M. 1444/68. Le zone previste sono distinte graficamente nelle tavole del PRG redatte alla scala 1:2000 e 1:10.000. L'edificazione, laddove ammessa, deve soddisfare tutte le condizioni di edificabilità di cui alle presenti norme d'attuazione e deve conformarsi ai criteri di zoning fissati dal P.R.G., attenendosi alle destinazioni d'uso consentite nelle singole zone; deve infine osservare le prescrizioni e le procedure fissate dal regolamento edilizio.

Il PRG delimita gli ambiti territoriali al cui interno, a norma dell'art. 10 della L.R. 37/1985, le destinazioni d'uso degli immobili s'intendono regolamentate: in tali ambiti il cambio di destinazione è soggetto a preventiva Autorizzazione, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Responsabile dell'A.S.L., e comporta, se dovuto, il conguaglio del contributo di concessione.

Il regolamento edilizio elenca e descrive i possibili interventi ammessi nell'ambito del territorio comunale; le procedure speciali sono disciplinate, invece, dalle presenti norme urbanistiche.

I fabbricati esistenti, quando abbiano destinazione d'uso in contrasto quella destinazione di zona, possono essere oggetto di interventi per opere interne, oppure di manutenzione ordinaria e straordinaria; di adeguamento igienico e tecnologico e di consolidamento. Ogni altro intervento - che non sia previsto dalle norme transitorie - può essere consentito solo se, nell'ambito di una convenzione, il proprietario s'impegna a rendere l'uso dei fabbricati conforme alla destinazione di zona; l'Amministrazione comunale può sempre disporre, fissando un congruo termine, che le attività contrastanti siano trasferite nella zona di loro pertinenza.

Le norme di attuazione e le prescrizioni che accompagnano il P.A.I. hanno carattere immediatamente vincolante per le amministrazioni e gli enti pubblici, nonché per i soggetti privati, ove trattasi di prescrizioni dichiarate di tale efficacia dallo stesso piano.

Per garantire l'interazione tra controllo delle emergenze e gestione del territorio ovvero l'integrazione tra gli interventi strutturali per la mitigazione del rischio e la pianificazione territoriale, nei certificati di destinazione urbanistica saranno introdotte le indicazioni e le prescrizioni più restrittive relative alle aree a rischio.

Pertanto, la disciplina nelle aree a pericolosità P0, P1, P2, P3 e P4 e a rischio molto elevato (R4) ed elevato (R3) è da ritenersi prevalente a quella dei suoli edificati ed edificabili derivante dalle destinazioni urbanistiche assegnate alle aree medesime.



Art.43

ZONE A, B e C – LE AREE RESIDENZIALI

Definizione, utilizzazioni ammesse e destinazioni d'uso consentite.

Sono le aree destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza, quali servizi sociali d'iniziativa pubblica o privata; istituzioni pubbliche o d'interesse pubblico; associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali, attrezzature religiose; pubblici esercizi e locali di divertimento; teatri, cinematografi e sale di riunione; commercio al minuto e grandi negozi (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) e relativi depositi; autorimesse pubbliche e relativi servizi di manutenzione e riparazione autoveicoli; posti di vendita dei carburanti compatibilmente con le norme di sicurezza vigenti; attrezzature alberghiere e paralberghiere; uffici pubblici e privati; studi professionali; agenzie bancarie; artigianato artistico di servizio (per lavorazioni compatibili, cioè che non siano pericolose e non producano disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti). Ai fini predetti, si considerano "di servizio" le attività artigianali, concorrenti:

- la cura della persona (sarto, parrucchiere, calzolaio, rammendatrice, pedicure, manicure, lavanderia, stireria, ecc.);
- la cura della casa (elettricista, idraulico, imbianchino, mobiliere, tappezziere, muratore, piastellista, ascensorista, fuochista, tecnico radio-tv, ecc..);
- la cura dei beni di consumo durevoli (ciclista, gommista, elettrauto, autoradio, etc.)

All'interno di tali zone omogenee residenziali, per le destinazioni sopra riportate, è consentita la variazione di destinazione d'uso

Sono escluse le attività incompatibili, per normativa igienico-sanitaria od ecologica, con la funzione residenziale.

Le aziende artigianali possono avere una superficie linda di piano (Slp) sino al 20% della Slp globale dell'edificio, con un massimo di 200 mq.

Possono essere tollerate le attività esistenti all'adozione del PRG, anche se superano tali limiti, nei limiti delle disposizioni legislative nazionali e regionale in vigore.

E' comunque escluso, ai sensi dell'art.10 della LR 37/85, il cambio di destinazione d'uso residenziale con le destinazioni per attività produttive che non risultano compatibili con la residenza.

ZONA A – IL CENTRO STORICO.

Viene perimetrata zona omogenea "A" la parte di territorio che riveste carattere storico, individuata nella cartografia del P.R.G.. Gli interventi nel centro storico, nelle more dell'approvazione del piano particolareggiato e nello spirito dell'art.55 della L.R. 71/78, dovranno tendere al recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di una riqualificazione complessiva dell'ambiente urbano. Pertanto, in linea generale, non saranno ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di parte del tessuto urbano mentre saranno consentiti la manutenzione ordinaria, straordinaria, e gli interventi di ristrutturazione edilizia con l'eliminazione delle superfetazioni degradanti e con la riqualificazione dei



prospetti.

Per quanto riguarda l'apparato cromatico e decorativo esterno degli edifici l'Amministrazione comunale provvederà alla redazione di uno specifico piano del colore e, nelle more, si prescrive che gli interventi sul costruito privilegino la conservazione, mediante pulitura e fissaggio degli intonaci e degli elementi di decoro esistenti. Eventuali rifacimenti dovranno essere realizzati con materiali e tecniche della tradizione locale.

Saranno vietati gronde e pluviali in p.v.c. Circa il controllo della compatibilità degli interventi in centro storico si prescrive che nelle more del piano particolareggiato saranno consentiti con semplice autorizzazione o concessione gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione con il mantenimento dell'impianto tipologico strutturale e del partito architettonico, con la eliminazione delle superfetazioni degradanti e la conservazione e ripristino delle strutture storizzate.

I provvedimenti autorizzativi e gli allegati elaborati tecnici saranno sottoposti alla Soprintendenza competente per territorio per eventuali azioni di vigilanza e tutela e per il relativo nullaosta.

Inoltre:

a) le zone "A" di centro storico, sono beni culturali, sociali ed economici da salvaguardare mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

b) vi si persegue la tutela del patrimonio storico tipologico ed ambientale attraverso la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione sia dei monumenti singoli e degli insiemi monumentali ed ambientali vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42, che degli edifici e degli insiemi edilizi d'interesse tipologico ed ambientale individuate e segnalate dal PRG. Vi si perseguono inoltre:

- il rispetto della topografia dei luoghi, del reticolo viario e della toponomastica tradizionale;
- il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree o degli edifici occorrenti;
- il recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/od abbandonati, quando sia possibile tecnicamente ed economicamente;
- la sostituzione o la demolizione definitiva degli edifici che non si possono o non conviene ricostruire per motivi di sicurezza, d'igiene, di estetica ambientale, di viabilità, di costo, o per altri validi motivi;
- l'attento controllo - sia preventivo che in corso d'opera - dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti.

In tale zona territoriale omogenea si opera mediante concessione edilizia diretta e sono ammesse le categorie d'intervento previste dalle lettere a, b, c, d ex art. 20 L.R. 71/78, nonché ai sensi dell'art. 3 comma primo lett. a, b, c, d del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro – risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.



Sono altresì consentiti gli “Interventi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data del 17 aprile 2003” così come definiti dall’art. 18 della L.R. n. 4/2003.

Per l’attuazione delle opere di recupero di cui al comma precedente, si procederà tramite concessione edilizia.

Per tutti gli interventi da effettuare, ad eccezione della manutenzione ordinaria e compresa l’attuazione delle disposizioni di cui all’art. 20 della L.R. n. 4/2003, occorre il preventivo Nulla Osta della Soprintendenza BB.CC.AA.

Ai sensi e per gli effetti dell’art. 7 del D.M. del 2 aprile 1968 nelle zone “A”, per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondata non deve superare i 3 mc/mq e **comunque il 50% della densità fondata media della zona (adeguamento ex D.D.G. n. 40 del 08.02.11).**

Le presenti norme urbanistiche dettano specifiche e vincolanti disposizioni per l’uso dei materiali, anche in riferimento e ad integrazione delle apposite norme di regolamento edilizio.

Attività e destinazioni d’uso ammesse: residenza; attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato) e pubblici esercizi in genere purché consoni all’ambiente, ristoranti, trattorie, ristori; studi ed uffici professionali; istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, a carattere pubblico e privato, locali per le attività ricreative e lo spettacolo; alberghi, pensioni e simili.

Sono, invece, vietate le attività artigianali, le attività zootecniche ed i macelli, le attività industriali nonché tutte le attività inquinanti, rumorose ed incompatibili con la residenza. Sono, altresì, vietate le attività che attraggono traffico motorizzato, quali autorimesse, autofficine, distributori di carburante.

E’ consentita nella zona “A” – denominata “centro storico” - l’attuazione della riqualificazione urbana e di programmi di sviluppo sostenibile attraverso gli strumenti della programmazione negoziale, ovvero azioni di programmazione socioeconomica correlati a strumenti di pianificazione locale, individuati da bandi degli enti sovraordinati (promossi mediante le risorse strutturali della C.E.E. e in attuazione del Programma Operativo Regionale – POR Sicilia) e miranti al miglioramento della qualità urbana e territoriale attraverso la co-partecipazione di soggetti pubblici e privati.

ZONA A – I BENI ISOLATI ESTERNI AL CENTRO URBANO DI INTERESSE STORICO O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE ARCHITETTONICO

Si tratta delle strutture edilizie isolate che costituiscono elementi di pregio architettonico ed ambientale.

Sono consentite solo opere di manutenzione, restauro conservativo e risanamento, pur nella possibilità di adeguamento dei servizi ed attrezzature, per cui si può modificare soltanto la superficie utile interna, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche della costruzione.

Non sono pertanto consentite variazioni dei volumi esistenti e devono essere eliminate eventuali manomissioni e/o superfetazioni.



Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico possono sempre essere consentiti anche in deroga alle norme igienico - sanitarie relative alle dimensioni minime degli ambienti, alle altezze di interpiano ed ai rapporti aeroilluminanti. Ciò in quanto è prevalente l'esigenza di conservazione dei caratteri e degli usi originari degli edifici.

Gli interventi di recupero degli edifici storici dovranno essere tesi anche al miglioramento della sicurezza in funzione della prevenzione antisismica, tenendo però conto in primo luogo della esigenza di conservazione formale e strutturale degli edifici stessi e riferendosi quindi alle tecniche individuate già nella tradizione.

Tutti gli edifici storici, nell'ambito di una politica di riuso, possono essere adibiti anche ad usi pubblici, o di pubblico interesse, purché ciò avvenga compatibilmente con la tipologia di appartenenza e con gli interventi edilizi consentiti dalle presenti Norme di Attuazione.

Le aree libere di pertinenza degli edifici di particolare interesse storico artistico sono inedificabili e soggette alla medesima normativa di conservazione degli edifici stessi.

In particolare è fatto obbligo che tutti gli interventi progettuali sugli edifici siano estesi anche alle relative aree di pertinenza.

La destinazione d'uso è di tipo residenziale sia stagionale che stabile.

E' consentito anche il riuso a fini turistico - ricettivi in conformità alle norme vigenti in materia.

I materiali per le opere di finitura devono essere preventivamente autorizzati all'approvazione del progetto, e si dovranno usare materiali compatibili con le caratteristiche ambientali e tecnologiche degli edifici.

Si riporta a seguire l'elenco degli immobili e dei manufatti indicati negli elaborati progettuali, con relativa descrizione tipologica, denominazione, classificazione secondo le convenzioni fissate nelle "Linee guida del piano paesistico regionale", coordinate piane di individuazione nel sistema U.T.M. (adeguamento ex D.D.G. n. 40 del 08.02.11).

Numerazione	Tipologia	OGGETTO Denominazione	Classe	COORDINATE PIANE		TAVOLETTE I.G.M. 1:25.000		
				X U.T.M.	Y U.T.M.	F.	Q.	Or.
1	Abbeveratoio		D5	470701	4155735	269	IV	SE
2	Abbeveratoio		D5	465399	4153356	269	IV	SE
3	Abbeveratoio		D5	473132	4151874	269	IV	SE
4	Cimitero	Cimitero di Castel di Judica	B3	469411	4149260	269	III	NE
5	Cimitero	Cimitero di Castel di Judica	B3	469590	4149210	269	III	NE
6	Fattoria	Fattoria Cameria	D1	469954	4147797	269	III	NE
7	Fattoria	Fattoria Scalia	D1	468927	4147751	269	III	NE
8	Fattoria	Fattoria la Spina	D1	470000	4147648	269	III	NE
9	Fontana		D5	474521	4151433	269	I	SO
10	Masseria	Masseria Ardizzone	D1	470389	4154955	269	IV	SE
11	Masseria	Masseria Cocimano	D1	473051	4153333	269	IV	SE
12	Masseria	Masseria Cocimano	D1	468095	4152150	269	IV	SE
13	Masseria	Masseria Comunelli	D1	470674	4145812	269	III	NE
14	Masseria	Masseria Cosentino	D1	473379	4151516	269	IV	SE
15	Masseria	Masseria Cuscinù	D1	475426	4152849	269	I	SO
16	Masseria	Masseria Dragonia	D1	471660	4149149	269	III	NE
17	Masseria	Masseria Franchetto	D1	476157	4149058	269	II	NO
18	Masseria	Masseria Ingabone	D1	476232	4151753	269	I	SO
19	Masseria	Masseria Iudica	D1	468891	4150981	269	IV	SE
20	Masseria	Masseria Lombardo	D1	471729	4150476	269	IV	SE
21	Masseria	Masseria Mannino	D1	470737	4156245	269	IV	SE
22	Masseria	Masseria Misterbianco	D1	465482	4154126	269	IV	SE
23	Masseria	Masseria Nicosia	D1	471935	4152877	269	IV	SE
24	Masseria	Masseria Paglisi	D1	471168	4154332	269	IV	SE
25	Masseria	Masseria Previtera	D1	474235	4153294	269	I	SO
26	Masseria	Masseria Riddaro	D1	474196	4151128	269	I	SO
27	Masseria	Masseria Riolo	D1	474688	4153130	269	I	SO
28	Masseria	Masseria Saitta	D1	476914	4151552	269	I	SO
29	Masseria	Masseria Schifignani	D1	468664	4153308	269	IV	SE
30	Masseria	Masseria Torrisi	D1	475742	4153395	269	I	SO
31	Masseria	Masseria Truglio	D1	475064	4152135	269	I	SO
32	Masseria	Masseria Turcisi	D1	478283	4150706	269	I	SO
33	Masseria	Masseria Zotta Cardone	D1	471393	4155601	269	IV	SE
34	Masseria	Masseria Parlato	D1	476640	4152826	269	I	SO
35	Masseria	Masseria Rocchette	D1	474096	4155705	269	I	SO
36	Masseria	Masseria Turcisi	D1	479479	4149666	269	II	NO



ZONA B – LA CITTA' CONSOLIDATA

Definizione.

E' la parte del centro urbano, individuata nella cartografia del P.R.G, a destinazione prevalentemente residenziale con edificazione consolidata e/o di saturazione e di completamento, prive di rilevanti valori a livello edilizio. Trattasi delle zone consolidate e di quelle in via di sviluppo al contorno del centro storico, quando abbiano un livello di urbanizzazione sufficiente per consentire l'edificazione diretta.

Gli isolati vi si definiscono saturi se non presentano lotti interclusi liberi edificabili e lotti che tali diventeranno o potranno diventare per disposizione del PRG; in caso contrario si definiscono di completamento o di saturazione.

Obiettivi.

Il PRG né conferma di massima, per detti isolati, la situazione di fatto e vi persegue il potenziamento infrastrutturale e la qualificazione ambientale.

Modalità d'intervento.

Con singola concessione - Sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti ed interventi di nuova costruzione sui lotti liberi interclusi. I volumi esistenti sono ristrutturabili e sono ricostruibili, eventualmente accorpati e ricomposti.

Norme speciali d'intervento.

L'allineamento degli edifici dev'essere coerente con la situazione di fatto; sono esclusi i nuovi fabbricati accessori di qualunque tipo, anche a carattere precario.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: $lvf = 3,0 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 10,50 \text{ mt}$;
- Distanze:
 - a-dai fabbricati: = nulla o mt. 10.00
 - b-dai confini del lotto = nulla o 5.00 mt;
 - c-dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale

Destinazioni d'uso consentite

Quelle relative alle zone residenziali.

Per gli edifici di nuova costruzione prospettanti sul fronte di strade aperte al transito veicolare è vietata la destinazione residenziale al piano terra.

Interventi consentiti:

Si consentono trasformazioni per singoli edifici mediante ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale, mediante singola concessione.



Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli previsti nella zona omogenea B, sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.

Tipologie consentite:

-Edifici: dovranno essere armonizzati all'impianto urbanistico esistente. Sono consentite le formazioni di cortili, mentre sono vietati i cavedi. Sono consentite tipologia a palazzine isolate, a schiera, in linea o isolati

-Copertura a terrazzo o a falde con tegole con pendenza non superiore al 35%.

Note particolari:

-Le opere di urbanizzazione secondaria si intendono già reperite nell'ambito del PRG.

-Le opere di urbanizzazione primaria vanno dimensionate rapportandole al numero di abitanti da insediare e possono computarsi con superficie doppia rispetto a quella effettiva.

-E' consentita l'edificazione in aderenza

Attività e destinazioni d'uso ammesse: residenza; attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) e pubblici esercizi in genere; studi ed uffici professionali, commerciali, industriali, di credito, assicurazioni e simili; attività artigianali a servizio della residenza, purché non rumorose o nocive o che contrastino con l'utilizzazione residenziale della zona; istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, a carattere pubblico e privato, locali per le attività ricreative e lo spettacolo; alberghi, pensioni e simili; autorimesse ed autofficine pubbliche o private.

Sono, invece, vietate le attività zootecniche ed i macelli, le attività industriali nonché tutte le attività inquinanti, rumorose ed incompatibili con la residenza od in violazione delle norme igienico sanitarie od ecologiche.

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme di cui ai DD.MM. n.1444 del 02.04.1968 per le zone B.

ZONA B* (già Ar) – LE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO URBANISTICO.

Sono gli ambiti connessi al recupero ed alla riqualificazione urbanistica, i quali presentano caratteristiche storiche, tipologiche ed ambientali meritevoli di ristrutturazione e valorizzazione finalizzate al recupero del patrimonio edilizio esistente.

In particolare valgono le norme relative alla zona "B", con le seguenti prescrizioni:

a) gli interventi di ristrutturazione urbanistica (lett. e dell'art. 20 della L.R. 71/78), restano subordinati all'approvazione di piani particolareggiati o di recupero ex legge n. 457/78;

b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia (lett. d dell'art. 20 della L.R71/78), demolizione e ricostruzione e nuova edificazione andrà acquisito il preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. (adeguamento ex D.D.G. n. 40 del 08.02.11).



ZONA C – LE AREE RISORSE E D'ESPANSIONE.

Definizione.

Sono le zone, individuate nella cartografia del P.R.G., a destinazione prevalentemente residenziali parzialmente o di nuova urbanizzazione; le stesse in genere sono localizzate esternamente al Centro Urbano consolidato. Si distinguono in: C₁, C₂ e Aris.

Obiettivi.

Sviluppare nuovi insediamenti abitativi esterni ai Centri edificati, in Zone parzialmente urbanizzate od in zone di nuova urbanizzazione, attraverso Piani Attuativi

ZONA C1 – LE AREE URBANE DI COMPLETAMENTO AD INIZIATIVA PRIVATA

Modalità d'intervento.

Attraverso piani attuativi pubblici e privati.

In assenza del piano attuativo sono ammesse per l'edilizia esistente:

- con Autorizzazione diretta, le opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo nonché le altre opere previste dallo art. 5 della LR 37/85, risanamento conservativo;

- con concessione diretta, le opere di ristrutturazione (per usi conformi) e di ampliamento di edifici esistenti "conformi" alla destinazione di zona e senza incremento del carico urbanistico (ovvero variazione degli standard). Gli edifici "non conformi" - salvo norme specifiche - possono essere oggetto soltanto di manutenzione ordinaria o di demolizione;

Le zone C vengono disciplinate dalle presenti norme urbanistiche:

- l'ambito d'intervento del piano attuativo (piano di lottizzazione o piano di lottizzazione d'ufficio);
- l'edificabilità massima consentita ed altri parametri edilizi;
- le cessioni delle aree pubbliche individuate graficamente o parametrate;
- gli obblighi urbanizzativi;
- eventuali altri obblighi.

Limiti di distanza tra i fabbricati

Tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima assoluta è pari all'altezza del fabbricato più alto. Per fabbricati tra i quali siano inter poste strade adibite a traffico veicolare si applicano le restanti norme di cui al punto 3 dell'art.9 del DM 1444/68.

Norme Generali

In zona C è obbligatoria l'approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata prima del rilascio della concessione edilizia.

Gli edifici debbono essere del tipo aperto, non sono ammessi cortili e chiostrine.



Indici urbanistici ed edilizi C1:

- Indice volumetrico fondiario: $lvf = 1,0 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 8,00 \text{ mt}$;
- Numero di elevazioni f.terra: $n = 2$
- Rapporto di copertura: $Rc = 0,35 \text{ mq/mq}$;
- Distanze:
 - a-dai fabbricati: = pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m.10.00
 - b-dai confini del lotto = nulla o 5,00 mt;
 - c-dai confini stradali: = come da DM 1444/68
- Indice di piantumazione: $Ip = 50 \text{ P/ha}$
- **Superficie minima di intervento degli strumenti di pianificazione attuativa: 5.000mq (adeguamento ex D.D.G. n. 40 del 08.02.11).**

Attività e destinazioni d'uso ammesse: residenza; attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi in genere purché consoni all'ambiente, ristoranti, trattorie, ristori; studi ed uffici professionali, commerciali, industriali, di credito, assicurazioni e simili; attività artigianali a servizio della residenza, purchè non rumorose o nocive o che contrastino con l'utilizzazione residenziale della zona; istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, a carattere pubblico e privato, locali per le attività ricreative e lo spettacolo; alberghi, pensioni e simili; autorimesse ed autofficine pubbliche o private.

Sono, invece, vietate le attività zootecniche ed i macelli, le attività industriali, nonché tutte le attività inquinanti, rumorose ed incompatibili con la residenza od in violazione delle norme igienico sanitarie od ecologiche.

Interventi consentiti.

Per l'edilizia esistente si consente manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ristrutturazione edilizia ed eventuale intervento di restauro conservativo.

Per l'edilizia di nuovo intervento si opererà attraverso preventivo Piano di attuazione pubblico e/o privato.

Tipologie consentite:

Edifici mono o plurifamiliari, in linea o isolati

- Copertura a terrazzo o a falde inclinate con tegole con pendenza non superiore al

35%

Note particolari:

A- Per la redazione di piani attuativi

- Le opere di urbanizzazione secondaria si intendono già reperite nell'ambito del PRG.

- Le opere di urbanizzazione primaria vanno dimensionate rapportandole al numero di abitanti da insediare.

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme di cui ai DD.MM. n.1444 del 02.04.1968 per le zone C.



ZONA C2 - LE AREE URBANE DI COMPLETAMENTO AD INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA

Modalità d'intervento.

Attraverso piani attuativi pubblici e privati.

In assenza del piano attuativo sono ammesse per l'edilizia esistente:

- con Autorizzazione diretta, le opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo nonché le altre opere previste dallo art. 5 della LR 37/85, risanamento conservativo;

- con concessione diretta, le opere di ristrutturazione (per usi conformi) e di ampliamento di edifici esistenti "conformi" alla destinazione di zona e senza incremento del carico urbanistico (ovvero variazione degli standard). Gli edifici "non conformi" - salvo norme specifiche - possono essere oggetto soltanto di manutenzione ordinaria o di demolizione;

Le zone C vengono disciplinate dalle presenti norme urbanistiche:

- l'ambito d'intervento del piano attuativo (piano di lottizzazione o piano di lottizzazione d'ufficio);
- l'edificabilità massima consentita ed altri parametri edilizi;
- le cessioni delle aree pubbliche individuate graficamente o parametrati;
- gli obblighi urbanizzativi;
- eventuali altri obblighi.

Limiti di distanza tra i fabbricati

Tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima assoluta è pari all'altezza del fabbricato più alto. Per fabbricati tra i quali siano inter poste strade adibite a traffico veicolare si applicano le restanti norme di cui al punto 3 dell'art.9 del DM 1444/68.

Norme Generali

In zona C è obbligatoria l'approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata prima del rilascio della concessione edilizia.

Gli edifici debbono essere del tipo aperto, non sono ammessi cortili e chiostrine.

Indici urbanistici ed edili C₂:

- Indice volumetrico fondiario: Ivf = 1,50 mc/mq;
- Altezza massima: h. max = 8,00 mt;
- Numero di elevazioni f.terra: n = 2
- Rapporto di copertura: Rc = 0,50 mq/mq;
- Distanze:
 - a-dai fabbricati: = pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m.10.00
 - b-dai confini del lotto = nulla o 5,00 mt;
 - c-dai confini stradali: = come da DM 1444/68



- Indice di piantumazione: Ip = 50 P/ha
- **Superficie minima di intervento degli strumenti di pianificazione attuativa: 5.000mq (adeguamento ex D.D.G. n. 40 del 08.02.11).**

Attività e destinazioni d'uso ammesse: residenza; attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi in genere purché consoni all'ambiente, ristoranti, trattorie, ristori; studi ed uffici professionali, commerciali, industriali, di credito, assicurazioni e simili; attività artigianali a servizio della residenza, purchè non rumorose o nocive o che contrastino con l'utilizzazione residenziale della zona; istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, a carattere pubblico e privato, locali per le attività ricreative e lo spettacolo; alberghi, pensioni e simili; autorimesse ed autofficine pubbliche o private.

Sono, invece, vietate le attività zootecniche ed i macelli, le attività industriali, nonché tutte le attività inquinanti, rumorose ed incompatibili con la residenza od in violazione delle norme igienico sanitarie od ecologiche.

Interventi consentiti.

Per l'edilizia esistente si consente manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ristrutturazione edilizia ed eventuale intervento di restauro conservativo.

Per l'edilizia di nuovo intervento si opererà attraverso preventivo Piano di attuazione pubblico e/o privato.

Tipologie consentite: Edifici mono o plurifamiliari, in linea o isolati

- Copertura a terrazzo o a falde inclinate con tegole con pendenza non superiore al 35%

Note particolari:

A- Per la redazione di piani attuativi

- Le opere di urbanizzazione secondaria si intendono già reperite nell'ambito del PRG.

- Le opere di urbanizzazione primaria vanno dimensionate rapportandole al numero di abitanti da insediare.

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme di cui ai DD.MM. n.1444 del 02.04.1968 per le zone C.

ZONA Aris – LE AREE DELLA PEREQUAZIONE (AREE RISORSA)

Definizione

Si definiscono aree risorsa le superfici nelle quali si applica la perequazione urbanistica, attribuendo il diritto ad una edificabilità minima territoriale al fine di ottenere la cessione delle aree da destinare ad uso pubblico.

Nella zonizzazione le aree risorsa con attività residenziale, commerciale, artigianale e speciale (area per attrezzature e servizi), sono state individuate nelle tavole di P.R.G. con la relativa sigla: **Aris**.

Le aree risorsa sono state individuate all'interno della struttura urbana consolidata e nelle sue immediate vicinanze.



Destinazione d'uso

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

La destinazione residenziale, se non diversamente specificato nelle norme delle singole sottozone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio, delle tipologie di vicinato e media struttura da assoggettare alle norme di cui al D.P.R.S. 11/07/2000, e delle attività artigianali non nocive e moleste purché inserite all'interno delle strutture edilizie residenziali e con tutte le norme di sicurezza, antincendio e di abbattimento dell'impatto ambientale. La destinazione residenziale si intende pure compatibile e, pertanto, possono essere realizzate anche attività quali uffici privati, sale per pubblici spettacoli, attività culturali, attività sportive al coperto, attrezzature ricettive sanitarie e servizi di interesse collettivo con caratteristiche urbane di quartiere. Sono altresì compatibili con la destinazione residenziale le autorimesse anche multipiani ed i depositi.

Attività edilizia consentita

I piani esecutivi dovranno essere redatti sull'intera area risorsa così come individuata nell'apposita tavola grafica.

All'interno dell'area risorsa sono comprese opere e viabilità di interesse comunale, nonché aree per opere di urbanizzazione.

Nelle aree specificatamente indicate negli elaborati grafici, l'attuazione del PRG avviene mediante lo strumento del comparto edificatorio, di cui all'art. 23 della L. 17/8/1942 n.1150 e all'art. 11 della L.R. 27/12/1978 n. 71 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, un'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati, nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie a beneficio dell'intera collettività e la cessione gratuita all'Amministrazione di aree, così dette di riserva, per la localizzazione delle opere di urbanizzazione secondarie.

In dette aree la formazione dei compatti, che possono includere uno o più edifici e/o aree inedificate, è obbligatoria.

Nelle aree individuate come compatti deve procedersi alla loro attuazione tramite Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata **con superficie minima di intervento pari a 5.000 mq.**

Nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, potranno essere consentiti interventi di natura conservativa sui manufatti esistenti (art. 20, lett. A, B e C, l.r. n. 71/1978) (adeguamento ex D.D.G. n. 40 del 08.02.11).

Ove i proprietari restino inattivi, il sindaco invita i proprietari, entro un termine fissato nello stesso atto di invito, all'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico.

Quando sia deciso inutilmente il termine stabilito nell'atto di invito, il Comune procederà all'espropriaione del comparto a norma delle L. 22/10/1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni tenendo conto del valore di mercato determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale ed aggiornato anno per anno.

Per l'assegnazione del comparto il Comune procederà a mezzo gara.

I proprietari, riuniti in consorzio per almeno il 50+1% del valore della rendita catastale



del singolo comparto, dovranno pervenire alla redazione ed approvazione del piano particolareggiato di iniziativa privata. Dovranno realizzare le opere di urbanizzazione primaria, previa approvazione della progettazione esecutiva concordata con il comune e redatta a cura e spese dei proprietari e cedere le aree per opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri d'urbanizzazione secondaria fino al concorrere del 40% del comparto. Le concessioni edilizie potranno essere rilasciate dopo la realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria.

Nel caso in cui non tutti i proprietari partecipino al consorzio, quelli che lo hanno costituito (almeno il 50+1% come sopra definito) conseguiranno la piena disponibilità delle superfici previste per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, mediante l'espropriazione delle superfici dei proprietari non aderenti. La partecipazione dei proprietari delle aree alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed alla cessione delle aree per le secondarie interne al comparto è definita in proporzione alle superfici delle aree di appartenenza ed ai volumi esistenti. Analogamente, indipendentemente dalla posizione delle opere di urbanizzazione di cui sopra, che saranno previste dalle prescrizioni esecutive o dai piani di lottizzazione, ad ogni proprietario sarà attribuita una capacità edificatoria proporzionale alla percentuale di superficie di proprietà ed al volume esistente rispetto a quella dell'intero comparto.

La cessione delle aree per opere di urbanizzazione di cui sopra dovrà avvenire contestualmente all'approvazione della convenzione di lottizzazione.

Strumenti di attuazione

Gli strumenti attuativi di zona sono i piani particolareggiati (prescrizioni esecutive) e i piani di lottizzazione **estesi almeno 5.000 mq (adeguamento ex D.D.G. n. 40 del 08.02.11)**.

Il Comune, a norma dell'art. 102 della L.R. 4/2004, provvederà, entro mesi sei dalla data di approvazione del PRG, a redigere le prescrizioni esecutive per il fabbisogno decennale così come previsto dall'art.2 della L.R. 71/78 come modificato dalla L.R. 15/91, ove non abbiano provveduto i privati proprietari alla redazione del piano di lottizzazione.

Il Comune potrà richiedere adeguamenti del piano di lottizzazione presentato al fine di meglio uniformarlo alle peculiarità della zona oggetto di pianificazione nel termine massimo di mesi uno dalla data di presentazione e per una sola volta.

Gli strumenti attuativi (prescrizioni esecutive, piani di lottizzazioni) devono in ogni caso definire gli spazi da destinare a strade ed a parcheggi, compreso la tipologia delle pavimentazioni, le aree da sistemare a verde con particolare riguardo al tipo di alberatura ed alle opere di arredo, la tipologia delle recinzioni dei singoli lotti nonché le modalità ed i tempi di recupero ambientale di scarpate derivanti da eventuali sbancamenti.

Indici urbanistici ed edilizi Aris:

- Indice volumetrico fondiario: $lvf = 1,0 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 8,00 \text{ mt}$;
- Numero di elevazioni f.terra: $n = 2$
- Rapporto di copertura: $Rc = 0,35 \text{ mq/mq}$;
- Distanze:



a-dai fabbricati: = pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m.10.00

b-dai confini del lotto = nulla o 5,00 mt;

c-dai confini stradali: = come da DM 1444/68

- Indice di piantumazione: Ip = 50 P/ha

- **Superficie minima di intervento degli strumenti di pianificazione attuativa: 5.000mq (adeguamento ex D.D.G. n. 40 del 08.02.11).**

Convenzione

L'autorizzazione per la realizzazione di piani esecutivi, che in ogni caso vanno estesi ad almeno un comparto, è subordinata alla stipula, fra il Comune e i proprietari interessati, di una convenzione riguardante i modi e i tempi di attuazione degli stessi e l'assunzione dei relativi oneri.

La convenzione dovrà prevedere:

1. la cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione prevista dal P.R.G. (viabilità), nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione nella percentuale del 40%;
2. l'esecuzione a cura e spese della proprietà delle opere di cui al punto 1) compreso le attrezzature di sottosuolo (reti idriche, fognanti, reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, reti tecnologiche ed informatiche) la pubblica illuminazione, l'arredo urbano quale verde, passaggi pedonali anche aerei, attrezzature semaforiche e quant'altro ritenuto necessario per dare la completa funzionalità all'opera e secondo progettazione esecutiva da concordare con i competenti uffici comunali;
3. il termine per la realizzazione delle opere di cui al punto 2). Tale termine non dovrà superare i tre anni;
4. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
5. il riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate, nel caso che il comparto comprenda diverse proprietà. Il Comune si riserva la facoltà, in caso di inadempienza, di eseguire tutte o in parte le opere di urbanizzazione di cui ai punti precedenti imputandone ai proprietari inadempienti i relativi costi, ivi comprese le spese tecniche ed amministrative;
6. l'esecuzione, a cura e spese delle proprietà, delle opere di urbanizzazione primaria prevista dalle prescrizioni esecutive o dai piani di lottizzazione. A norma dell'art. 6 della circolare 2/79, considerato che le aree per opere di urbanizzazione secondaria sono già individuate nello strumento urbanistico generale, vanno reperite nell'ambito della lottizzazione le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e cioè: mq 2,50 per abitante da insediare, per spazi di sosta o parcheggio e mq 4,50 per abitante da insediare, da destinare a verde attrezzato, oltre agli spazi destinati a sedi viarie;
7. l'esecuzione, a cura e spese della proprietà, delle opere di urbanizzazione interne ai lotti;



8. lo scomputo (a saldo o in quota parte fino al concorrere del 40% della superficie del comparto) della quota di contributo di cui all'art. 5 della Legge 10/77 riguardante la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche in vigore all'atto del rilascio della concessione edilizia per i fabbricati da realizzare;
9. il termine per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto 7, termine che non dovrà superare i dieci anni;
10. la corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione secondo la tabella di cui al D. A. Sviluppo Economico 11/11/1977 e successivi aggiornamenti.

Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato, oltre che al saldo degli oneri di cui ai punti 8 e 10, all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il lotto, realizzate in conformità alle prescrizioni esecutive o al piano di lottizzazione e collaudate a cura del Comune e a spese del concessionario.

Contenuti dei piani esecutivi

Gli elaborati minimi da presentare a corredo della richiesta di lottizzazione sia nel caso di prescrizioni esecutive che di piani di lottizzazione sono quelli descritti all'art. 8 del Decreto ARTA 17 maggio 1979.

Art.44

ZONE D – LE AREE DELLA PRODUZIONE

Definizione.

Sono le parti del territorio, individuate graficamente nel P.R.G, destinate ad insediamenti produttivi di tipo industriale ed artigianale, o ad essi assimilabili, con conduzione di tipo aziendale e numero di dipendenti superiore a cinque, nonché ad attività commerciali.

Sono definite zone “D1” le aree già enucleate “D” dal previgente P.R.G. approvato con D.A. n. 592 del 07.05.92 e già realizzate (*adeguamento ex D.D.G. n. 40 del 08.02.11*).

ZONE D1 – GLI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI, DEL COMMERCIO ED ASSIMILABILI, DI INIZIATIVA PRIVATA.

Destinazioni d'uso consentite.

Sono destinate alle attività artigianali che producono beni di consumo (finali od intermedi), comprese quelle di trasformazione, terziarie ed amministrative collegate, nonché alle attività commerciali, comprese le grandi strutture di vendita.

Vi sono ammessi - con le tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive - gli edifici funzionali e gli impianti tecnologici per le seguenti



destinazioni d'uso: impianti artigianali e commerciali; depositi e magazzini; servizi tecnici ed amministrativi. E' permessa la residenza del custode, o del titolare l'attività, che per necessità funzionale deve risiedere nell'azienda.

Obiettivi

Necessità di allontanare dall'abitato le attività artigianali e commerciali non compatibili con le residenze, pur mantenendo la facile fruizione delle stesse da parte degli abitanti.

Modalità di intervento.

In zona D1 è obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo pubblico e/o privato prima del rilascio della concessione edilizia.

Per l'edilizia esistente è possibile il rilascio di singola Autorizzazione per gli interventi conservativi e manutentivi, nonché di singola concessione per interventi di ristrutturazione, di ricostruzione e di ampliamento.

L'Amministrazione comunale si riserva di chiedere - quando necessario - che venga allegato al progetto uno studio planivolumetrico di sistemazione del lotto.

Indici urbanistici ed edilizi:

L'edificabilità delle summenzionate aree va effettuata con i seguenti parametri:

- Indice volumetrico fondiario: $IV_f = 4,00 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 10,50 \text{ mt}$;
- Numero di elevazioni fuori terra: $n = 2$
- Distanze:
 - a)-dai fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m.10.00; è consentita la costruzione in aderenza.
 - b)-dai confini del lotto: 5,00 mt;
 - c)- dai confini stradali: come da DM 1444/68.

Tipologie consentite

Sono ammesse tipologie tipiche delle zone produttive a carattere artigianale per piccole e medie aziende.

Note particolari:

A- Per la redazione di piani attuativi

- La superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie complessiva destinata a tali insediamenti, costituendo comunque gli stessi unità minime funzionali.



- E' prescritta la formazione di una fascia di arretramento di almeno mt.10 sul fronte di accesso, da sistemare a verde, ed è imposto l'obbligo di realizzare il prescritto parcheggio.

- La creazione dell'alloggio per il custode, o per il titolare, è esclusa se la superficie linda produttiva realizzata inferiore a 200 mq; la dimensione complessiva dello stesso non può essere, comunque, maggiore del 20% della superficie linda produttiva.

ZONE D2 – GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

Stralciate (adeguamento ex D.D.G. n. 40 del 08.02.11).

Art.45

ZONA E – LE AREE AGRICOLE

Definizione.

Sono le zone del territorio extraurbano a destinazione agricola.

Utilizzazioni ammesse

Le zone agricole sono destinate essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, ma persegono anche obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale.

Sono ammesse le opere necessarie alla conduzione del fondo e cioè gli edifici rurali (quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti del fondo).

Obiettivi:

Tutela e potenziamento delle attività agricole, zootecniche e forestali; conservazione e difesa delle caratteristiche naturali e paesaggistiche; recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente.

Modalità d'intervento:

- Con concessione diretta per interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo per le opere per le quali basta l'Autorizzazione;
- Con concessione diretta per convertire ad usi agricoli edifici esistenti adibiti ad altri usi e per costruire nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, nonché l'insediamento di nuovi allevamenti e l'ampliamento di quelli esistenti.

Tutti gli interventi riguardanti aree o immobili soggetti a tutela ex D.L. 22 gennaio 2004 n.42 saranno comunque sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice edificatorio fondiario: = 0.03 mq/mq di superficie linda di piano, compresi eventuali portici e/o verande, **applicabile unicamente ai fini produttivi agricoli, fatto salvo**



quanto previsto dall'art. 22 della l.r. n. 71/78 e s.m.i. restando fissati i parametri edificatori a fini residenziali nei limiti stabiliti per le zone agricole dal D.I. n. 1444/68 (*adeguamento ex D.D.G. n. 40 del 08.02.11*).

- Altezza massima: h. max = 7.50 mt;
- Altezza massima h max = 4,00 mt per fabbricati ad una sola elevazione fuori terra, h max 7,50 mt per fabbricati a due elevazioni fuori terra
- Numero di elevazioni fuori terra = 2
- Distanze:
 - a - dai fabbricati: = pari all'altezza del fabbricato più alto o almeno 10.00 mt;
 - b - dai confini del lotto = 7,50 mt;
 - c - dai confini stradali: = in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell'art.2 del D.Lgs. n.285/92 (nuovo Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n.495, così come modificato dal D.P.R. 26.04.93 n.147 e successive modifiche ed integrazioni.

Destinazioni d'uso consentite: Magazzini, depositi attrezzi, ecc, residenze monofamiliari.

Tipologie consentite: Edifici isolati o tipologie rurali

Note particolari:

Distanza dai confini stradali = 20.00 mt, (salvo le maggiori distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n.495 così come modificato dal D.P.R. 26.04.93 n.147.)

Sono previsti in verde agricolo gli interventi, di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento di caratteri artigianali di risorse naturali, purché il numero degli addetti non sia superiore a 20 unità così come previsti dall'art. 22 della legge summenzionata.

La richiesta di nuove costruzioni di attrezzatura dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle dimensioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici culturali (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'azienda ed ai suoi programmi produttivi.

Art.46

ZONA ER – I BORGHI RURALI

Stralciate (*adeguamento ex D.D.G. n. 40 del 08.02.11*).



Art.47

ZONA R – LE AREE DI RIMBOSCHIMENTO E TUTELA AMBIENTALE

Definizione

Sono le zone agricole destinate essenzialmente alla conservazione della vegetazione arborea ed arbustiva esistente nonché all'esercizio del rimboschimento forestale perseguiendo prevalentemente obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale, mediante la posa a dimora di essenze arboree d'alto fusto autoctone o naturalizzate.

Obiettivi.

Tutela e potenziamento delle attività agricole e forestali; conservazione e difesa delle caratteristiche naturali e paesaggistiche.

Modalità attuative:

Con concessione diretta per interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo per le opere per le quali basta l'Autorizzazione.

È obbligatorio il rispetto delle caratteristiche tipologiche e decorative degli edifici oggetto di intervento di manutenzione straordinaria e restauro conservativo.

Nelle zone omogenee "R" destinate al rimboschimento non sono ammessi "insediamenti produttivi" secondo gli indici previsti dall'art. 22 della Legge Regionale 71/78 in quanto la citata norma conduce irrimediabilmente alla realizzazione di manufatti che risultano incompatibili per la tipologia e consistenza con le esigenze di tutela paesaggistica ed ambientale.

Note particolari

Non sono consentiti interventi di nuova costruzione di nessun genere.

Non sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, nonché interventi di nuova edificazione.

Non si applicano le deroghe relative ai fabbricati rurali di cui alla L.R. 40/1995.

La messa a dimora di piante ed arbusti deve essere attuata lasciando una fascia di rispetto antincendio larga 25 m quando la zona "R" è adiacente a zone residenziali.

Art.48

Vp – LE AREE A VERDE PRIVATO PERTINENZIALE

Definizione

Sono le aree a verde privato che costituiscono pertinenza di edifici, nella maggior parte di interesse storico e architettonico, o aree libere di zone particolarmente intasate da edificazione.



Nella zonizzazione sono indicate con la sigla “Vp”.

Interventi consentiti

In tali aree sono prescritte la conservazione della vegetazione arborea ed arbustiva esistente e/o l'integrazione con essenze arboree autoctone o naturalizzate, così come il mantenimento dell'arredo esistente, ivi compreso eventuali recinzioni, cancellate e simili. Non è consentita alcuna edificazione e per quella esistente sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Qualora i proprietari non provvedano alla manutenzione di dette aree, il Comune può intervenire in danno al fine di salvaguardare la pubblica incolumità.

Possono essere realizzate modeste strutture per l'ombreggiatura quali gazebo e passerelle coperte purché con materiali coerenti con la tipologia del luogo e/o della struttura edilizia della quale costituiscono pertinenza.

Art.49

ATTREZZATURE E SERVIZI

Sono così definite le parti di territorio costituenti la dotazione minima ed inderogabile di infrastrutture necessarie alla collettività.

Esse trovano posto in tutte le zone e seguono particolari normative. Le destinazioni d'uso specifiche sono quelle individuate nei grafici a scala 1:2.000 e contrassegnate da apposita simbologia. In tali aree l'Amministrazione Comunale, può cambiare la sola destinazione d'uso relativamente al tipo di attrezzatura, purché ciò avvenga contestualmente ad un riequilibrio delle aree diversamente destinate, sia in termini quantitativi, che di rispetto delle condizioni di fruibilità e di accessibilità. Nell'ambito dei servizi di interesse comune “Ic” potranno essere realizzati anche tutti quei servizi cittadini non specificatamente previsti in altre sedi.

S – LE AREE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO -

Sono ripartite in asili-nido, scuole materne e scuole elementari e medie d'obbligo.

Nella superficie totale sono incluse le aree occupate dalle scuole esistenti alle quali sono stati aggiunti, ove possibile, degli spazi per i giochi.

Nel piano sono indicate le superfici ed il tipo di scuola, per essi si può risalire al numero delle classi realizzabili.

Queste aree saranno normate dalle leggi e dai regolamenti ministeriali che regolano la materia e saranno sottoposte a progetti esecutivi a cura dell'Amm.ne Comunale o degli Enti preposti per legge, alla loro realizzazione.

Indici urbanistici ed edilizi:

- $Rc = 0.50 \text{ mq/mq}$;
- $\text{Parcheggi} = 10\text{mq}/100 \text{ mc}$;
- Altezza e distanze in conformità alle norme tecniche della zona residenziale più



vicina.

- Indice di piantumazione = 50 Ip/ha

Ic – LE AREE PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Gli edifici sono così ripartiti:

- Religiosi: Chiese e servizi religiosi
- Culturali: biblioteche, musei, cinema, auditorium, teatro, sale pubbliche, etc..
- Sociali, assistenziali e sanitari: centri sociali, consultori, ambulatori, pronto soccorso, centri assistenziali, centri diurni, etc..
- Amministrativi e pubblici servizi: centri civici, uffici pubblici (di Enti Comunali, Provinciali, Regionali), uffici postali e telefonici, mercati e centri commerciali al minuto, etc..
- Sportive: per il gioco e lo sport.

Queste aree figurano anche nel centro abitato dove sono state reperite le aree sia per il fabbisogno attuale, che per quello di previsione.

Nel piano sono riportati vari tipi di attrezzatura che dovranno poi essere dimensionati nell'approntamento dei progetti esecutivi.

Dette opere vanno realizzate con progetti dell'Amm.ne Comunale o di Enti pubblici o da privati convenzionati secondo un preordinato schema di esecuzione.

In dette aree secondo convenzione col Comune i campi di gioco, le palestre, piscine od altro possono essere costruite dalla iniziativa privata.

Indici urbanistici ed edilizi:

- RC = 0.35 mq/mq.
- Parcheggi = 20 mq/100 mc.
- Altezze e distanze in conformità alle norme tecniche della zona residenziale più vicina.
- Indice di piantumazione = 50 P/ha

V – LE AREE A VERDE PUBBLICO E SPORTIVO

Sono definite “ZONE A VERDE PUBBLICO” le parti del territorio destinate ad uso della collettività ed attrezzate per gli svaghi, per il tempo libero e per il turismo.

Sono ammesse in queste zone solo le costruzioni a carattere ricreativo quali chioschi, edicole, piccole attrezzature turistiche, bar, campi di gioco minori etc..

Esecuzione mediante un progetto unitario; è consentito il progetto stralcio.

Le costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento ed alla agibilità della zona da parte della cittadinanza, alle caratteristiche ambientali e panoramiche ed alle alberature che si andranno ad impiantare.

Le distanze dai fabbricati = 10.00 m e dai confini = 5.00 m.



Indice di piantumazione = 120 P/ha.

Esse saranno alberate con piante d'alto fusto ed attrezzate per l'uso pubblico.

Sono consentite le costruzioni ad una sola elevazione per il ristoro e l'assistenza dei turisti itineranti (ristoranti, distributori, caffè), concernente una unità al massimo per ogni area.

Indice fondiario = 0,10 mq/mq

Altezza massima ml. 5,00

Esecuzione mediante piano particolareggiato a cura del Comune o da privati convenzionati, sulla base delle seguenti prescrizioni:

1) dislocazione delle possibili unità costruite in modo che non rechino disturbo e non modifichino la visuale del paesaggio dalla strada.

2) creazione di adeguati parcheggi lungo le strade.

3) organizzazione del territorio con sentieri pedonali che valorizzano i punti di migliore visuale, con mantenimento ed integrazione delle zone verdi esistenti.

Superficie pavimentata non superiore al 15% dell'area del lotto.

P – LE AREE PER IL PARCHEGGIO

Sono ricavate in aggiunta a quelle già esistenti, sono state ubicate in prossimità delle viabilità esistenti e di progetto di cui costituiscono una necessaria appendice.

Art.50

ZONE F - ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE ANCHE SOVRACOMUNALE

Sono le attrezzature a scala urbana e territoriale determinate a norma del D.M. 1444/68 in funzione della popolazione prevista nel Comune ed in funzione anche delle esigenze intercomunali.

Sono così individuate le strutture e gli edifici esistenti e le aree riservate agli ampliamenti o alla realizzazione di nuovi edifici di interesse pubblico, che rientrano nella definizione generale di opere di urbanizzazione secondaria.

Sono destinate alla realizzazione di parchi urbani e territoriali nei quali oltre al verde, è consentita la costruzione di modesti impianti sportivi; di piazzuole per le fiere periodiche, di circhi, teatri-tenda, teatri all'aperto ecc.

In tali aree possono realizzarsi sia edifici ed attrezzature di proprietà comunale, che di altri Enti pubblici, nonché, previa apposita convenzione, servizi ed attrezzature di interesse pubblico di proprietà privata o gestione privata.



F₁ – IL PARCO ARCHEOLOGICO PAESAGGISTICO NATURALE DI MONTE IUDICA.

Trattasi, nel complesso, dell'ampia zona del territorio extraurbano, individuata in corrispondenza del "Monte Judica", sede di un grande centro indigeno ellenizzato destinata a parco archeologico, naturalistico e paesaggistico, e caratterizzata dalla tutela e valorizzazione delle predette emergenze archeologiche. Per tale zona è prevista l'attuazione attraverso idoneo progetto unitario, in linea con le specifiche norme di tutela. Sino all'approvazione del suddetto progetto unitario, sono assolutamente vietate tutte le nuove costruzioni. Sugli edifici esistenti, fatte salve norme più restrittive previste da eventuali dettami legislativi di settore, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro. E' consentita, altresì, l'attuazione per progetti stralcio.

F_{1P} – L'AREA DI PREPARCO-VERDE ATTREZZATO E DI AMMASSAMENTO A FINI DI PROTEZIONE CIVILE.

E' definita "AREA DI PREPARCO-VERDE ATTREZZATO E DI AMMASSAMENTO A FINI DI PROTEZIONE CIVILE" la parte del territorio destinata ad uso della collettività ed attrezzata per gli svaghi, per il tempo libero, per il turismo, nonché quale area di ammassamento per la popolazione in caso di emergenza di natura calamitosa. Essa individua, quindi, gli ambiti che si configurano sia come area di rispetto nelle zone contermini al parco sia per insediarvi quelle strutture compatibili e necessarie per la fruizione del parco stesso.

Sono ammesse in queste zone solo le costruzioni a carattere ricreativo quali chioschi, edicole, piccole attrezzature turistiche, bar, etc..

Esecuzione mediante un progetto unitario; è consentito il progetto stralcio.

Le costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento ed alla agibilità della zona da parte della cittadinanza, alle caratteristiche ambientali e panoramiche ed alle alberature che si andranno ad impiantare.

Le distanze dai fabbricati = 10.00 m e dai confini = 5.00 m.

Indice di piantumazione = 100 P/ha.

Esse saranno alberate con piante d'alto fusto ed attrezzate per l'uso pubblico.

Sono consentite le costruzioni ad una sola elevazione per il ristoro e l'assistenza dei turisti itineranti (ristoranti, distributori, caffè), concernente una unità al massimo per ogni area.

Indice fondiario = 0,05 mq/mq

Altezza massima ml. 5,00

Esecuzione mediante progetto unitario a cura del Comune o da privati convenzionati, con la prescrizione della dislocazione delle possibili unità costruite in modo che non rechino disturbo e non modifichino la visuale del paesaggio dalla strada.

Superficie pavimentata non superiore al 20% dell'area del lotto.

F₂ – IL PARCO ARCHEOLOGICO PAESAGGISTICO NATURALE DI MONTE TURCISI.

Rappresenta la zona del territorio extraurbano in corrispondenza del "Monte Turcisi",



sede d'imponenti fortificazioni greche, destinata a parco archeologico, naturalistico e paesaggistico e caratterizzata dalla tutela e valorizzazione delle predette emergenze archeologiche. Per tale zona è prevista l'attuazione attraverso idoneo progetto unitario, in linea con le specifiche norme di tutela. Sino all'approvazione del suddetto progetto unitario, sono assolutamente vietate tutte le nuove costruzioni. Sugli edifici esistenti, fatte salve norme più restrittive previste da eventuali dettami legislativi di settore, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro. E' consentita, altresì, l'attuazione per progetti stralcio. La zona in questione risulta caratterizzata dalle seguenti sottozone, di cui si dovrà tener rigorosamente conto nella redazione del progetto unitario:

F_{2a} – LE AREE DELLE EMERGENZE ARCHEOLOGICHE.

F_{2a1} – LE AREE DEGLI AFFIORAMENTI DELLE EMERGENZE STORICHE E PREISTORICHE.

F_{2b} – L'AREA DI RISTRUTTURAZIONE AMBIENTALE.

F_{2c} – L'AREA DI CONSERVAZIONE DEL PAESAGGIO AGRICOLO TRADIZIONALE.

F_{2p} – L' AREA DI PREPARCO DI INTERESSE PAESAGGISTICO.

E' definita "AREA DI PREPARCO- DI INTERESSE PAESAGGISTICO" la parte del territorio destinata ad uso della collettività ed attrezzata per gli svaghi, per il tempo libero e per il turismo.. Essa individua, quindi, gli ambiti che si configurano sia come area di rispetto nelle zone contermini al parco sia per insediarvi quelle strutture compatibili e necessarie per la fruizione del parco stesso.

Sono ammesse in queste zone solo le costruzioni a carattere ricreativo quali chioschi, edicole, piccole attrezzature turistiche, bar, etc..

Esecuzione mediante un progetto unitario; è consentito il progetto stralcio.

Le costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento ed alla agibilità della zona da parte della cittadinanza, alle caratteristiche ambientali e panoramiche ed alle alberature che si andranno ad impiantare.

Le distanze dai fabbricati = 10.00 m e dai confini = 5.00 m.

Indice di piantumazione = 120 P/ha.

Esse saranno alberate con piante d'alto fusto ed attrezzate per l'uso pubblico.

Sono consentite le costruzioni ad una sola elevazione per il ristoro e l'assistenza dei turisti itineranti (ristoranti, distributori, caffè), concernente una unità al massimo per ogni area.

Indice fondiario = 0,05 mq/mq

Altezza massima ml. 5,00

Esecuzione mediante progetto unitario a cura del Comune o da privati convenzionati, con la prescrizione della dislocazione delle possibili unità costruite in modo che non rechino disturbo e non modifichino la visuale del paesaggio dalla strada.

Superficie pavimentata non superiore al 10% dell'area del lotto.



F₃ –L'AREA CIMITERIALE.

E' così definita "area cimiteriale" e classificata con la lettera F₃ la parte del territorio destinata alla sepoltura delle salme.

Per tale zona è prevista l'attuazione attraverso idoneo progetto unitario, in linea con le specifiche norme di tutela. Sugli edifici esistenti, fatte salve norme più restrittive previste da eventuali dettami legislativi di settore, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro. E' consentita, altresì, l'attuazione per progetti stralcio.

F₄ –L'AREA ATTESA PROTEZIONE CIVILE-AREA MERCATALE.

Trattasi della parte del territorio destinata al commercio su aree pubbliche, ovvero la vendita di merci al dettaglio e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, a seguito di apposita concessione del suolo rilasciata dall'autorità competente, nonchè, quale area di ammassamento per la popolazione in caso di emergenza di natura calamitosa.

Sono ammesse in queste zone solo le costruzioni a carattere ricreativo quali chioschi, edicole, piccole attrezzature turistiche, bar, etc..

Esecuzione mediante un progetto unitario; è consentito il progetto stralcio.

Le costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento ed alla agibilità della zona da parte della cittadinanza, alle caratteristiche ambientali e panoramiche ed alle alberature che si andranno ad impiantare.

Le distanze dai fabbricati = 10.00 m e dai confini = 5.00 m.

Indice di piantumazione = 50 P/ha.

Esse saranno alberate con piante d'alto fusto ed attrezzate per l'uso pubblico.

Sono consentite le costruzioni ad una sola elevazione per il ristoro e l'assistenza dei turisti itineranti (ristoranti, distributori, caffè), concernente una unità al massimo per ogni area.

Indice fondiario = 0,10 mq/mq

Altezza massima ml. 5,00

Esecuzione mediante progetto unitario a cura del Comune o da privati convenzionati, con la prescrizione della dislocazione delle possibili unità costruite in modo che non rechino disturbo e non modifichino la visuale del paesaggio dalla strada.

F₅ –IL CENTRO INTERCOMUNALE DI PROTEZIONE CIVILE

Dette opere vanno realizzate con progetti dell'Amm.ne Comunale o di Enti pubblici o da privati convenzionati secondo un preordinato schema di esecuzione.

Queste aree saranno normate dalle leggi e dai regolamenti ministeriali che regolano la materia e saranno sottoposte a progetti esecutivi a cura dell'Amm.ne Comunale o degli Enti preposti per legge, alla loro realizzazione.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Rc = 0.50 mq/mq;



- Parcheggi = 10mq/100 mc;
- Altezza e distanze in conformità alle norme tecniche della zona residenziale più vicina.
- Indice di piantumazione = 50 lp/ha

F₆ – IL CONSORZIO AGRARIO.

Dette opere vanno realizzate con progetti dell'Amm.ne Comunale o di Enti pubblici o da privati convenzionati secondo un preordinato schema di esecuzione.

Queste aree saranno normate dalle leggi e dai regolamenti ministeriali che regolano la materia e saranno sottoposte a progetti esecutivi a cura dell'Amm.ne Comunale o degli Enti preposti per legge, alla loro realizzazione.

Indici urbanistici ed edilizi:

- $R_c = 0.50 \text{ mq/mq}$;
- Parcheggi = 10mq/100 mc;
- Altezza e distanze in conformità alle norme tecniche della zona residenziale più vicina.
- Indice di piantumazione = 50 lp/ha

F₇ – LE AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE.

Definizione

Le zone F₇ sono quelle destinate alle attrezzature necessarie per l'istruzione superiore di ogni ordine e grado.

In queste zone si applica la normativa prevista dalla L.412/75, del D.M. 18/12/75 e successive modifiche e integrazioni.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: $Ivf = 3,0 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 10,50 \text{ mt}$;
- Distanze:
 - a-dai fabbricati: = nulla o mt. 10.00
 - b-dai confini del lotto = nulla o 5.00 mt;
 - c-dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale
- Indice di piantumazione = 70 lp/ha

Sono fatte salve in ogni caso le norme dettate dalla legislazione specifica per le diverse tipologie di scuole.

Per le attrezzature sportive al coperto o aule speciali eventualmente integrate con l'attrezzatura scolastica, l'altezza può essere derogata in relazione alle specifiche necessità.



Note particolari:

Le aree non occupate dalla edificazione dovranno essere destinate soprattutto a verde attrezzato, a parcheggi ed alla viabilità interna strettamente necessaria. Il tutto dovrà in ogni caso armonizzarsi ed integrarsi funzionalmente con la struttura edilizia.

F₈ –LE AREE PER L'ATTREZZATURE SANITARIE ED ASSISTENZIALI.

Definizione

Le zone F₈ sono quelle destinate ad unità sanitarie, ospedaliere e assistenziali territoriali.

Indici urbanistici ed edilizi:

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice volumetrico fondiario: Ivf = 3,0 mc/mq;
- Altezza massima: h. max = 10,50 mt;
- Numero di elevazioni fuori terra: n = 3
- Indice di piantumazione = 80 Ip/ha
- parcheggi 1 mq. ogni 2 mq. di superficie utile.
- altri parametri discendenti da norme specifiche della struttura da realizzare.

F₉ –LE AREE PER I SERVIZI AMMINISTRATIVI E DI PUBBLICA SICUREZZA.

Dette opere vanno realizzate con progetti dell'Amm.ne Comunale o di Enti pubblici o da privati convenzionati secondo un preordinato schema di esecuzione.

Queste aree saranno normate dalle leggi e dai regolamenti ministeriali che regolano la materia e saranno sottoposte a progetti esecutivi a cura dell'Amm.ne Comunale o degli Enti preposti per legge, alla loro realizzazione.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Rc = 0.50 mq/mq;
- Parcheggi = 10mq/100 mc;
- Altezza e distanze in conformità alle norme tecniche della zona residenziale più vicina.
- Indice di piantumazione = 50 Ip/ha

F₁₀ –LE AREE PER LE ATTIVITA' DIREZIONALI CONNESSE AGLI AMBITI DELLA PRODUZIONE.

Dette opere vanno realizzate con progetti dell'Amm.ne Comunale o di Enti pubblici o da privati convenzionati secondo un preordinato schema di esecuzione.

Queste aree saranno normate dalle leggi e dai regolamenti ministeriali che regolano la materia e saranno sottoposte a progetti esecutivi a cura dell'Amm.ne Comunale o degli Enti preposti per legge, alla loro realizzazione.



Indici urbanistici ed edilizi:

- $R_c = 0.50 \text{ mq/mq}$;
- $\text{Parcheggi} = 10\text{mq}/100 \text{ mc}$;
- Altezza e distanze in conformità alle norme tecniche della zona residenziale più vicina.
- Indice di piantumazione = 50 Ip/ha

F₁₁ –LE AREE PER LE ATTIVITA' COLLETTIVE CONNESSE AGLI AMBITI DELLA PRODUZIONE.

Dette opere vanno realizzate con progetti dell'Amm.ne Comunale o di Enti pubblici o da privati convenzionati secondo un preordinato schema di esecuzione.

Queste aree saranno normate dalle leggi e dai regolamenti ministeriali che regolano la materia e saranno sottoposte a progetti esecutivi a cura dell'Amm.ne Comunale o degli Enti preposti per legge, alla loro realizzazione.

Indici urbanistici ed edilizi:

- $R_c = 0.50 \text{ mq/mq}$;
- $\text{Parcheggi} = 10\text{mq}/100 \text{ mc}$;
- Altezza e distanze in conformità alle norme tecniche della zona residenziale più vicina.
- Indice di piantumazione = 50 Ip/ha

Art.51

CRITERI OPERATIVI PER LE ATTREZZATURE D'USO PUBBLICO

Le utilizzazioni ammesse nelle singole aree, fermo restandone l'uso pubblico, possono essere attuate:

- con Progetto attuativo o con P.P.A. per le aree di proprietà pubblica;
- con Piano Attuativo convenzionato per le aree di proprietà di altri enti o di privati.

Sulle aree da rendere pubbliche, sino alla loro acquisizione sono ammesse solo opere di manutenzione e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti; l'Amministrazione comunale, inoltre, può concedere, per convenzione, interventi d'iniziativa privata intesi:

a) ad anticipare la realizzazione delle attrezzature pubbliche previste dal PRG;

b) all'utilizzo intertemporale del suolo, fino all'esproprio, comunque a titolo provvisorio e per un periodo definito, attraverso la realizzazione di attrezzature od impianti di pubblico interesse non previste dal PRG (parcheggi od impianti sportivi, ricreativi, di svago, di tempo libero ecc.), senza pregiudizio per la destinazione finale dell'area, con strutture rimovibili. La convenzione regola i termini temporali della concessione, gli oneri, le tariffe, il trasferimento all'Amministrazione comunale delle opere autorizzate o la rimessa in pristino dell'area, il regime dell'area, eventuali obblighi particolari. Nelle aree destinate al verde



pubblico sono consentiti, mediante concessione, chioschi per bibite, giornali e simili; per eventuali attrezzature e servizi, mediante apposito Piano planivolumetrico. Sulle aree private di uso pubblico gli interventi sono consentiti con apposito Piano di Attuazione e regolati dai parametri edilizi indicati per le aree pubbliche.

Art.52

AREE STRADALI

Obiettivi e caratteristiche delle previsioni

Sono destinate al movimento ed alla sosta dei veicoli e dei pedoni. Le previsioni che concernono sia le strade d'interesse sovracomunale (viabilità territoriale) che le strade d'interesse urbano (strade urbane primarie e strade di connettivo) hanno sempre carattere vincolante: il progetto esecutivo delle singole opere potrà tuttavia adeguare il tracciato alla situazione di fatto, ma potrà modificarlo solo attraverso varianti al PRG. Le previsioni che concernono la viabilità locale e/o di lottizzazione e quella pedonale al di fuori degli ambiti delle Prescrizioni Esecutive hanno invece carattere indicativo: i successivi Piani Attuativi potranno precisare gli interventi necessari, senza che ciò costituisca "variante".

Articolazione delle strade

La rete stradale si articola in:

- a) strade esterne extra comunali; sono le strade statali, provinciali ed intercomunali, limitatamente ai tronchi esterni all'abitato;
- b) strade urbane primarie: sono i tratti urbani delle strade del gruppo a; le strade di penetrazione importanti; le strade di allacciamento delle zone produttive e delle principali attrezzature;
- c) strade di connettivo; sono le strade che collegano le zone di recente e futuro sviluppo con i nuclei antichi;
- d) strade locali o di lottizzazione; sono le strade di disimpegno delle zone residenziali, produttive e rurali (vicinali e comunali d'interesse locale);
- e) strade ciclo - pedonali; sono le strade e gli spazi, anche coperti o porticati, di prevalente uso pedonale e/o ciclabile, anche se aperti al traffico limitato e regolamentato dei veicoli.

Art.53

PARCHEGGI ED ATTIVITA' CONNESSE AL TRAFFICO

Per le aree di parcheggio eventualmente edificate da manufatti preesistenti, sino alla loro pubblicizzazione in tali edifici sono autorizzabili soltanto le opere interne e di manutenzione degli edifici e dei manufatti esistenti. E' consentita pero' la recinzione di tipo leggero e l'area può essere sistemata a verde (senza obbligo di indennizzo dell'eventuale alberatura e piantumazione) oppure adibita a cortile od area di servizio di fabbricati vicini.



E' autorizzabile, con concessione e per convenzione, la formazione del parcheggio previsto con disciplina delle tariffe ed a tempo limitato. A pubblicizzazione avvenuta è consentita soltanto la formazione di parcheggi di superficie od a silo (interrato o fuori terra).

Gli impianti di sola erogazione del carburante e le stazioni di servizio possono essere ammessi con singola concessione; è inoltre ammessa come costruzione accessoria soltanto quella relativa al chiosco (per una superficie linda massima di mq 6) e le pensiline. Nessuna limitazione è imposta agli impianti ubicati in autorizzazione o rimesse pubbliche o di uso pubblico, purché non ostino motivi di ordine ambientale o viabilistico e siano comunque rispettate le norme di legge e di regolamento vigenti in materia. Nel caso di concomitanza di altre attività (commerciale, motel e quant'altro) è necessario un Piano Attuativo convenzionato.

I distributori di GPL sono ammessi esclusivamente alle distanze regolamentari degli edifici esistenti nelle fasce laterali alle strade e nel rispetto delle norme del D.P.R. 12.01.71 n. 208.

I depositi di olii minerali e loro derivati sono ammessi solo nelle zone produttive, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti che disciplinano la materia.

Art.54

ZONE DI RISPETTO PER IMPIANTI, MANUFATTI ED ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE

Obiettivi

Sono destinate a "proteggere" determinati impianti, manufatti ed attrezzature, pubblici o di pubblico interesse, nonché particolari ambienti o connotati del paesaggio.

Criteri generali di applicazione del vincolo

Salvo diversa disposizione di legge o deroga consentita per legge, sono inedificabili:

- le fasce di rispetto delle strade;
- le zone di rispetto cimiteriale;
- le zone di rispetto di particolari attrezzature ed impianti di pubblico interesse (ferrovie, depuratori ecc.);
- le zone di rispetto degli elettrodotti ed altre canalizzazioni, aeree od interrate;
- le zone di rispetto di specchi o corsi d'acqua, quando ciò sia prescritto dalle leggi o previsto dal PRG.

Il vincolo deve ritenersi operante anche se non rappresentato graficamente nelle tavole di progetto.

Modalità d'intervento

Le recinzioni e la formazione di spazi di servizio richiedono l'Autorizzazione. Le recinzioni debbono essere compatibili con le esigenze di decoro degli ambienti da comporre o da salvaguardare e con le visuali da intercettare o da non ostruire. Le recinzioni in confine



con aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici debbono essere di tipo leggero. Gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e consolidamento su edifici non in contrasto richiedono l'Autorizzazione; gli interventi di ristrutturazione sugli stessi edifici sono ammessi purché siano consentiti dalle leggi e dai regolamenti in vigore.

Disposizioni specifiche

Vst – L'AREA DI PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE

Fuori dal perimetro di agglomerazione, lungo le strade statali, provinciali e comunali, esistenti o di progetto, valgono le norme del nuovo Codice della Strada e le eventuali prescrizioni del PRG. Sulle aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici è esclusa ogni edificazione; in attesa che si realizzino le arterie e le opere previste, le aree vincolate debbono essere mantenute a verde od utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati; sono ammesse le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete). Lungo le arterie di traffico, esterne od anche interne all'abitato, l'Amministrazione comunale può opportunamente disciplinare gli innesti di altre strade e gli accessi agli edifici ed alle proprietà antistanti, nonché fissare ulteriori vincoli nell'interesse della sicurezza stradale; a tal fine, sentito l'Ente proprietario della strada, l'Amministrazione comunale può vietare, ogni accesso alle proprietà private, purché questo venga altrimenti assicurato.

Le aree ricadenti in prossimità del nastro stradale fuori del perimetro dei centri abitati sono soggetti ad inedificabilità per le seguenti distanze ed i seguenti tipi di strade, come prescritto dal D.L. 30/04/1992, n. 285, recante il Nuovo Codice della Strada:

- a) autostrada, raccordi autostradali: limite di inedificabilità ml. 60,00;
- b) strade di grande comunicazione: strade statali, strade a scorrimento veloce: limite di inedificabilità ml. 40,00;
- c) strade statali secondarie; strade provinciali con larghezza stradale superiore a ml. 10,50; strade comunali aventi larghezza superiore a ml. 10,50: limite di inedificabilità ml. 30,00;
- d) strade di interesse locale; strade provinciali non comprese fra le categorie superiori: limite di inedificabilità ml. 20,00;
- e) strade di interesse locale: le altre strade comunali non comprese fra le categorie superiori: limite di inedificabilità ml. 10,00.

In corrispondenza di incroci e biforcati le fasce di rispetto sono incrementate dell'area determinata dal triangolo avente i due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire da questo punto d'intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite sopra.

Va precisato che le distanze vanno considerate dal ciglio stradale che va definito come limite della sede o piattabanda stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia pedonali che veicolari, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili (parapetti, arginelle e simili).



Nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate opere necessarie per garantire l'accesso ad edifici esistenti, impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso agli utenti della strada, parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, purchè convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili.

Vc – L'AREA SOGGETTA A VINCOLO CIMITERIALE.

Nelle zone di rispetto cimiteriale valgono le vigenti norme di polizia mortuaria (DPR 10 settembre 1990 n. 285). Il vincolo è sovrapponibile ad altre destinazioni d'uso compatibili (zona rurale, verde pubblico) e comporta una distanza di 200 metri dalla recinzione del camposanto.

Var – L'AREA SOGGETTA A VINCOLO ARCHEOLOGICO.

Trattasi delle aree individuate, perimetrare e graficizzate negli elaborati del P.R.G. ricomprese all'interno degli ambiti del:

- parco archeologico paesaggistico naturale di monte ludica.
- parco archeologico paesaggistico naturale di monte Turcisi.
- l'area archeologica di contrada Lavina (trappeto romano).

Per tali aree vige l'inedificabilità assoluta e le stesse sono assoggettate alle prescrizioni, ed eventuali deroghe, di cui alla legge sui BB.CC.AA.

Vf – L'AREA DI RISPETTO DI FIUMI O CORSI D'ACQUA (150 m)

Tutte le aree ricadenti in prossimità dei fiumi e torrenti che figurano nell'elenco delle Acque del Genio Civile sono sottoposte al rispetto di inedificabilità per una distanza da greto di ml. 150.

La distanza va comunque rispettata anche se non è riportato il grafico del vincolo nella planimetria del P.R.G.

Vb – L'AREA BOSCATA E Vrb – L'AREA DI RISPETTO DEL BOSCO

Sono vietate le nuove costruzioni all'interno delle aree boscate e delle fasce forestali, nonché entro una zona di rispetto di 50 mt dal limite esterno dei medesimi.

Per i boschi di superficie compresa tra 1 ha (10.000 mq) e 10 ha la fascia di rispetto di cui al precedente comma è così determinata:

- da 1,01 a 2 ha 75 mt.
- da 2,01 a 5 ha 100 mt.
- da 5,01 a 10 ha 150 mt

Nel caso di superfici boscate la cui estensione è superiore a 10 ha la fascia di rispetto è elevata a 200 mt.

Vn – IL VINCOLO PAESAGGISTICO DI MONTE SCALPELLO

Tale area è assoggettata alle prescrizioni, ed eventuali deroghe, di cui alla legge sui



BB.CC.AA. e in essa qualunque attività è subordinata alla preventiva approvazione della soprintendenza competente per territorio.

SERVIZI CANALIZZATI

Lungo gli elettrodotti e le canalizzazioni in genere, aeree od interrate, si applicano le norme specifiche di tutela fissate da leggi e regolamenti in vigore, anche se il PRG non indica le relative fasce di rispetto.

ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI PUBBLICO INTERESSE

Intorno alle aree utilizzate o destinate a verde pubblico, ad attrezzature scolastiche e ad attrezzature sanitarie ed assistenziali, negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento gli edifici debbono osservare, dal limite dell'area pubblica, una distanza non inferiore alla loro altezza massima e comunque almeno pari a mt 5,00.

NORME GENERALI A DIFESA DAGLI INQUINAMENTI

Il P.R.G. persegue l'obiettivo di salvaguardare e tutelare il territorio comunale da ogni forma di inquinamento, degrado e manomissione, attraverso la prevenzione di situazioni di pericolo e danno all'igiene pubblica, il risanamento delle componenti naturali e biologiche di ambienti inquinati, e la tutela di beni e valori paesagistico-culturali.

In tutto il territorio comunale le attività di qualsiasi tipo che producono emissione di elementi aeriformi nell'atmosfera, derivanti da attività produttiva, deve rispettare quanto previsto dalle leggi nazionali e regionali.

Ai fini della protezione del territorio dagli scarichi di qualsiasi natura e dalle acque di rifiuto, tutti i titolari di scarichi provenienti da insediamenti o complessi produttivi con recapiti in acque superficiali, in fognatura pubblica, sul suolo e sottosuolo, sono obbligati alla richiesta preventiva di autorizzazione dello scarico ai sensi della L. 319/76 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai fini dell'obbligatorietà della richiesta preventiva di autorizzazione allo scarico, sono considerati insediamenti e/o complessi produttivi quelli costituiti da uno o più edifici o installazioni collegate tra di loro in una determinata area, dalla quale abbiano origine uno o più scarichi nella quale si svolgono prevalentemente, con carattere di preminenza e di stabilità, attività di produzione di beni.

VINCOLO IDROGEOLOGICO

Per le parti di territorio comunale sottoposte a vincolo idrogeologico e riportate nel P.R.G., l'utilizzazione delle aree è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- per la realizzazione di ogni manufatto è prescritta l'indagine geotecnica preventiva, finalizzata al dimensionamento ed alla tipologia delle opere di fondazione;
- in ogni caso debbono essere assunti tutti gli accorgimenti tecnici necessari ad evitare infiltrazioni e cedimenti del manufatto edilizio;
- deve essere richiesto nulla osta preventivo all'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Catania che autorizzi le opere e le trasformazioni previste;
- sono ammesse soltanto opere che non inneschino trasformazioni che interessano la stabilità del pendio, frane o causino un aggravio della attività erosiva dovuta alle acque



fluenti superficiali;

e) è imposto il divieto assoluto di operare tagli delle essenze arboree e arbustive presenti senza un contestuale impianto di nuove essenze arboree o di opere di bonifica con terrazzamenti e sistemazioni forestali.

RISPETTO ASSOLUTO delle prescrizioni di cui alla perimetrazione delle aree a rischio di frana elevato e molto elevato, di cui al Decreto Assessore Regionale Territorio ed Ambiente apposito, la cui perimetrazione, è riportata alle tavole 4_a e 4_b del P.R.G.

RISPETTO DI INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA per le aree a pericolosità geologica alta secondo le risultanze dello studio geologico supporto da P.R.G., come riportato alla tavola 7 del P.R.G.

RISPETTO DEGLI IMPLUVI NATURALI. Tutte le aree ricadenti in prossimità di impluvio naturale sono sottoposte al rispetto di inedificabilità per una distanza di mt 20.00 da ogni lato, rispetto all'asse dell'alveo naturale.

Art. 55

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE

Trattasi di aree di salvaguardia stabilite al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.

Sono suddistinte, in riferimento alle sorgenti, ai pozzi e ai punti di presa, in zone di tutela assoluta e zone di rispetto .

ZONE DI TUTELA ASSOLUTA DELLE RISORSE IDRICHE DESTINATE AL CONSUMO UMANO

La zona di tutela assoluta delle risorse idriche destinate al consumo umano (pozzi in attività di emungimento) è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a dieci metri.

ZONA DI RISPETTO DELLE RISORSE IDRICHE DESTINATE AL CONSUMO UMANO

Le zone di rispetto delle risorse idriche destinate al consumo umano (pozzi in attività di emungimento) devono avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;



- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento di rifiuti;
- m) pascolo e stazzo di bestiame.

E', inoltre, vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui ai commi 1, 2 e 3, curando inoltre le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi.



Capitolo quarto

NORME TRANSITORIE E FINALI



Art.56

EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA

-Si considerano in contrasto con la destinazione di zona:

- a) gli edifici rurali allocati nelle zone residenziali o nelle zone industriali, artigianali e commerciali;
- b) gli edifici produttivi (industriali, artigianali e commerciali) allocati in zona agricola o nelle zone residenziali, quando non siano "azzonati" come produttivi;
- c) gli edifici residenziali compresi nelle zone produttive, quando non abbiano carattere strumentale, non servano cioè come alloggio del personale di custodia.

Sino alla loro demolizione o conversione ad uso conforme, gli edifici in contrasto sono di norma suscettibili di opere interne e di manutenzione salvo le seguenti eccezioni:

- gli edifici del gruppo b), quando ospitino attività; "compatibili" con la funzione specifica della zona in cui ricadono, possono essere oggetto anche di interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologico e funzionale o di restauro conservativo e possono essere eccezionalmente ampliati, sul sedime occupato all'atto dell'adozione del PRG, del 15% rispetto alla superficie linda di piano utilizzata; si usano, a tal fine, i parametri della zona;

- gli edifici abitativi in zona produttiva (industriale, artigianale e commerciale) possono essere oggetto anche d'interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologico e funzionale o di restauro conservativo solo se l'A.S.L. giudica che le industrie circostanti non siano incompatibili al punto da minacciare la salute fisica degli abitanti. E' escluso, comunque, l'ampliamento.

Art.57

EDIFICI ABUSIVI

Si considerano edifici "abusivi" gli edifici realizzati senza il necessario atto autorizzativo comunale (licenza edilizia, concessione, autorizzazione) od in vistosa difformità; da esso.

L'Amministrazione comunale si riserva di perseguire i trasgressori a norma delle leggi vigenti.

Gli edifici abusivi la cui esistenza risulti o meno dalla cartografia del PRG non possono essere oggetto di alcun intervento, salvo l'ordinaria manutenzione, sino alla demolizione od alla loro eventuale regolarizzazione in sanatoria, ai sensi della L.N. 47/1985 e delle L.R. 37/85 e la L.N. 724/94 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli edifici abusivi in zone di rispetto non possono essere oggetto neppure di opere interne e manutenzione ordinaria, sino alla loro obbligatoria demolizione.



Art.58

ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA VIGENTE

Ogni disposizione e/o norma della disciplina urbanistico-edilizia previgente che risulti in contrasto con il PRG, espresso negli elaborati grafici e nelle presenti norme urbanistiche, è sostituita con quanto previsto dalle tavole del presente PRG e dalle relative norme urbanistiche.

Art.59

SALVAGUARDIA DEL PRG

Nel periodo di salvaguardia del PRG, è sospesa l'applicazione di tutte quelle norme urbanistico, edilizie vigenti che si rivelino in contrasto con le presenti norme urbanistiche.