

REGIONE SICILIANA  
ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE

COMUNE DI TORRETTA

Provincia di Palermo

# PIANO REGOLATORE GENERALE



PROGETTAZIONE :

*Dott. Ing. Giuseppe A. Romano*



COLLABORAZIONE :

Dott. Arch. Giuseppe Scaturro

Elaborato definitivo adeguato al D.D.G. n. 193/D.R.U. del 31/03/2011 e D.D.G. n. 378/DRU dell'08/06/2011, di approvazione dello strumento urbanistico.

NORME DI ATTUAZIONE

R.3

Adeguamento Novembre 2011

# NORME DI ATTUAZIONE

## TITOLO 1

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### ART. 1

#### ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

##### PIANO REGOLATORE GENERALE

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

R. 1 Relazione generale sullo stato di fatto e sulle previsioni di Piano.

R.2 Programma e fasi di attuazione del piano con riferimento alle prescrizioni esecutive.

R.3 Norme di Attuazione.

R.4 Regolamento Edilizio.

R. 5 Legende relative alle tavole di piano.

R.6 Note di aggiornamento giugno 2005, relazione integrativa.

--- Studio idraulico del torrente Ciachea – Aggiornamento giugno 2005

TAV. 1 Schema regionale scala 1:50.000

TAV. 2.1 Planimetria del territorio comunale. Stato di fatto - scala 1:10.000

TAV. 3.1 Planimetria del Centro Urbano. Stato di fatto: consistenza edilizia.  
scala 1:2.000

TAV. 3.2 Planimetria della contrada Orioles. Stato di fatto: consistenza edilizia.  
scala 1:2.000

TAV. 3.3 Planimetria della contrada Gioia Colubrinu. Stato di fatto: consistenza edilizia.  
scala 1:2.000

TAV. 3.4 Planimetria della contrada Piano S.Nicolò. Stato di fatto: consistenza edilizia.  
scala 1:2.000

TAV.4 Assetto territoriale e rete generale delle comunicazioni-scala 1:10.000

TAV. 5.1 Planimetria del Centro Urbano. Progetto di piano - scala 1:2.000

TAV. 5.2 Planimetria della contrada Orioles. Progetto di piano - scala 1:2.000

TAV. 5.3 Planimetria della contrada Gioia Colubrinu. Progetto di piano - scala 1:2.000

TAV, 5.4 Planimetria della contrada Piano S.Nicolò. Progetto di piano - scala 1:2.000

TAV. 6 Tavola di insieme. - Delimitazione ed estensione zone - scala 1:5.000

ALL. 1 – ALL. 2 Norme di attuazione – Criteri sulla individuazione e localizzazione delle unità minime funzionali in materia di lottizzazione.

Allegati:

- Studio geologico tecnico con annesse planimetrie.
- Studio agricolo forestale con annesse planimetrie.
- Consulenza geotecnica afferente alcune zone oggetto di prescrizioni da parte del G.C.
- Consulenza geotecnica integrativa “ “ “ “ “ “

##### PRESCRIZIONI ESECUTTIVE

R.P.E. 1 Relazione generale.

R.P.E.2 Norme di Attuazione.

R.P.E.3 Previsione del costo delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree da espropriare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

R.P.E.4 Piano particellare di esproprio.

TAV. 7 Planimetria del P.R.G. con zone oggetto delle P.E. - scala 1:2.000

- TAV. 8.1 Planimetria del Piano Particolareggiato su mappa catastale.  
**Comparto via Trento** - scala 1:500
- TAV. 8.2 Schemi planivolumetrici. Comparto via Trento - scala 1:500
- TAV. 8.3 Profili regolatori. Comparto via Trento - scala 1:500
- TAV. 8.4 Progetto di massima rete fognante. Comparto via Trento - scala 1: 5 00
- TAV. 8.5 Progetto di massima rete idrica e gas metano. Comparto via Trento scala 1:500
- TAV.8.6 Progetto di massima rete elettrica e telefonica. Comparto via Trento Scala 1:500
- TAV. 9.1 Planimetria del Piano Particolareggiato su mappa catastale.  
**Comparto Sopra Comune** - scala 1:500
- TAV. 9.2 Schemi planivolumetrici. Comparto Sopra Comune - scala 1:500
- TAV. 9.3 Profili regolatori. Comparto Sopra Comune - scala 1:500
- TAV. 9.4 Progetto di massima rete fognante. Comparto Sopra Comune - scala 1: 5 00
- TAV. 9.5 Progetto di massima rete idrica e gas metano. Comparto Sopra Comune  
scala 1:500
- TAV.9.6 Progetto di massima rete elettrica e telefonica. Comparto Sopra Comune  
scala 1:500
- TAV.10.1 Planimetria dei Piano Particolareggiato su mappa catastale.  
**Comparto Cozzo di Sopra** - scala 1:500
- TAV.10.2 Schemi planivolumetrici. Comparto Cozzo di Sopra - scala 1:500
- TAV.10.3 Profili regolatori. Comparto Cozzo di Sopra - scala 1: 500
- TAV.10.4 Progetto di massima rete fognante. Comparto Cozzo di Sopra - scala 1:500
- TAV.10.5 Progetto di massima rete idrica e gas metano. Comparto Cozzo di Sopra  
scala 1:500
- TAV.10.6 Progetto di massima rete elettrica e telefonica. Comparto Cozzo di Sopra  
- scala 1: 5 00
- TAV.11 Sezioni tipo delle sedi stradali.

Allegat:

- Piani Particolareggiati: studio geologico-tecnico con annesse planimetrie
- Studio di incidenza ambientale sui SIC “Raffo Rosso, M. Cuccio e Vallone Sagana, Z.P.S. “Monte Pecoraro e Pizzo Cirina”, IBA “ Monte Pecoraro e Pizzo Cirina”.
- Relazione del Progettista sulle valutazioni emerse in fase istruttoria

## **ART. 2**

### **CONTENUTI E LIMITI DELLE NORME DI ATTUAZIONE**

Le Norme di Attuazione NdA del Piano Regolatore Generale sono prescrizioni alle quali sono soggette le opere di urbanizzazione ed edilizie realizzate o da realizzare nel territorio comunale di Torretta. Tutte le suddette opere sono altresì soggette al Regolamento Edilizio RE.

## TITOLO II

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

#### ART. 3

##### CRITERI DI APPLICAZIONE

1. I parametri urbanistici disciplinano gli interventi urbanistici ed edificatosi alla scala territoriale, cioè regolano l'utilizzazione "urbana del suolo".  
I parametri edilizi disciplinano gli interventi edificatori alla scala fondiaria, cioè regolano l'utilizzazione "edilizia" del lotto.
2. I parametri **territoriali** si applicano di norma nei casi d'intervento edilizio "indiretto", cioè quando l'edificazione è subordinata ad un intervento urbanistico preventivo (Piano di Attuazione: PA); i parametri **fondari** si applicano di norma in caso d'intervento edilizio "diretto" cioè nei casi in cui le singole Concessioni Edilizie (CONC) sono successive all'intervento urbanistico oppure non lo richiedono.
3. Se per un dato ambito d'intervento sono prescritti contestualmente parametri sia territoriali sia fondari, se ne verifica di entrambi l'osservanza e si applicano i più restrittivi.

#### ART. 4

##### PARAMETRI URBANISTICI

###### 1. Ai - Ambito d'intervento

- Si intende per ambito di intervento una porzione di territorio nel quale l'attuazione del P.R.G. richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi. L'ambito di intervento è la superficie territoriale delimitata nel progetto di PRG da spazi pubblici (vie o piazze), da aree per attrezzature pubbliche o da zone territoriali omogenee diversamente normate, entro il quale si può operare in base a piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata o con piani attuativi di iniziativa pubblica.

###### 2. St - Superficie territoriale (mq. od ha)

- E' la superficie totale di un "ambito d'intervento" Ai, interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici. Essa comprende:
  - la superficie fondiaria (Sf) destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
  - la superficie fondiaria (Su) destinata alle opere di urbanizzazione primaria o secondaria previste dal PRG o che si renda necessario reperire in fase d'attuazione delle sue previsioni;
  - le aree stradali (Ss) esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;
  - le aree di rispetto (Sr) 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. Sf - Superficie fondiaria (mq. od ha)**

- E' la porzione di superficie territoriale (St), avente un azzonamento omogeneo, che è riservata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale (St) le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria delimitate dal PRG o dai piani attuativi; le aree stradali (Ss) pubbliche od aperte al pubblico transito, esistenti o previste dal PRG; e le aree -di rispetto (Sr). La superficie fondiaria (Sf) comprende invece le aree stradali private, le aree verdi di uso privato e le aree di parcheggio di uso privato.

### **4. Su - Superficie di urbanizzazione ( mq od ha)**

- Sup - Su Primaria - Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, poste o previste a servizio dell'insediamento ed esterne ai lotti e cioè:
  - a) strade pedonali e veicolari pubbliche;
  - 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 o aperto al pubblico.
- Sus - Su Secondaria - Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria poste o previste a servizio della zona o dell'ambito 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. Smin . Superficie minima d'intervento ( mq - od - ha)**

- Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo di 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 deve essere rispettata per qualsiasi intervento di nuova costruzione ed - in zona A - anche per gl' interventi di recupero.

### **6. Ab-ins. Abitante insediabile (n°.)**

- Per abitante insediabile si intendono gli abitanti teorici insediabili nei volumi residenziali in base al rapporto teorico 1 abitante = 1 vano, ed attribuendo ad ogni vano 120 mc di volume e/o 40 mq di superficie lorda abitabile (Sla).

## **7. Sla. Superficie lorda abitabile (mq.)**

- E' la somma della superficie dei locali ai diversi piani, misurate al lordo delle murature, aventi i requisiti di abitabilità prescritti dai vigenti Regolamenti, Edilizio e di Igiene.

## **8. Standard per insediamenti residenziali**

- Per ogni abitante insediato o da insediare è prevista all'interno del perimetro urbano la dotazione minima inderogabile di mq. 12 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. (Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti).

Tale quantità è ripartita secondo le previsioni del P.R.G. per ognuna delle z.t.o "C" individuate.

Ai fini dell'osservanza del rapporto indicato per l'insediamento abitativo per convenzione si assume che, ad ogni abitante insediato o da insediare, nelle zone omogenee "C", corrispondano mediamente mq. 35 di superficie lorda abitabile (pari a circa 100 mc. vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc...).

## **ART. 5**

### **PARAMETRI EDILIZI**

#### **1. Ae - Area edificabile ( mq)**

- E' l'area pertinente a un intervento edilizio ( diretto o subordinato a 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. L'area edificabile può concernere anche più proprietà (o lotti),

quando costituiscono 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. Possono computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento della AC, alla quale essa va notificata in copia. La cessione di edificabilità può essere effettuata solo da un'area non "satura" e a favore di un'area adiacente, ancorché "satura", nei limiti dell'indice volumetrico (Ivf o Isf) consentito dal PRG in quella zona. Ai fini predetti, un'area edificabile si dice "satura" quando gli edifici che vi sorgono hanno già utilizzato tutta l'edificabilità consentita, cioè il massimo volume edilizio (Ve) o la massima superficie di piano (Slp) consentiti dai rispettivi. 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 lorda di piano) risulti non interamente utilizzata e si intenda aumentarla sino alla saturazione.

2. **L<sub>min</sub>** - Lotto minimo ( mq)

Definisce 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 (PA); oppure può essere definito parametricamente dalle presenti norme.

3. **Sc** - Superficie coperta

Misura 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, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati e le tettoie. Non si computano: balconi aperti, cornicioni, gronde, pensiline d'ingresso di superficie non superiore a 6 mq; parti di edificio completamente sotterranee; autorimesse internate purché interamente coperte da un 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: Si computano invece le superfici ( in proiezione orizzontale) degli impianti esterni connessi ad attività industriali od artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei reflui solidi, liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

4. **Rc** - Rapporto di copertura - Sc/Sf (%)

E' la porzione di area edificabile ( Ae) che può essere " coperta" dai fabbricati e si esprime col rapporto tra Superficie coperta ( Sc) e Superficie fondiaria (Sf). ( $Sc/Sf \leq Rc$ )

5. **Iv** . Indice volumetrico ( mc/mq)

Ai fini edificatosi, definisce il volume edilizio (Ve) in mc che si può costruire su un mq di area edificabile ( Ae); a fini di verifica, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici, espresso in mc, e la superficie considerata, espressa in mq.

- Esso può essere:

- **fondiario - Iv<sub>f</sub>**: definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria Sf,

- **territoriale – Iv<sub>t</sub>**: definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale St.

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

6. **Ve** - Volume edilizio o volume costruibile ( mc)

E' il volume complessivo che si può costruire su un lotto edificabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa ( indice superficiale fondiario), rispettando però tutti gli altri parametri di edificazione.

Il volume costruibile comprende di solito;

- la parte fuori terra degli edifici da realizzare sul lotto;

- i fabbricati accessori, per la sola porzione fuori terra.

Il volume costruibile si calcola dal piano di sistemazione definitiva degli spazi esterni, così come risultanti dal progetto approvato, sino all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, comprese le eventuali mansarde e gli avancorpi o balconi chiusi.

Il piano di calpestio del piano rialzato della costruzione abitabile deve essere sollevato di almeno 50 cm e non superiore a 80 cm rispetto alla sistemazione definitiva degli spazi esterni previsti in progetto. In assenza di piano seminterrato, abitabile o non, tale prescritto rialzo non si calcola ai fini del volume costruito.

Si escludono altresì i cosiddetti "volumi tecnici", cioè i volumi totalmente interrati o seminterrati (ad esclusione della parte fuori terra) destinati ai servizi e agli impianti, nonché i volumi esterni alla copertura (piana, a falde o mista) dell'edificio e cioè il vano scala, il vano ascensori, ecc..

Per evitare abusi, è opportuno limitare tali esclusioni al 10% del volume totale dell'edificio, conteggiando come "utili" i volumi tecnici per la parte eccedente tale limite.

#### 7. Volume effettivo costruito - **mc**.

E' il volume effettivamente realizzato fuori terra.

Esso concerne tutti i fabbricati principali ed accessori esistenti e ne comprende 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 lorda, cioè dal piano del pavimento all'estradosso del solaio di copertura, comprendendovi gli avancorpi o balconi chiusi.

Non si considera invece il volume tecnico compreso tra il piano di imposta del tetto e le falde, purché - indicativamente - queste abbiano una pendenza non superiore al 35% e il sottotetto non superi, nel punto più basso, l'altezza interna di 40 cm. e, nel punto più alto, l'altezza interna di 2,20 m.. E volume eccedente tali limiti va totalmente conteggiato come volume utile.

#### 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, in genere, 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 (extravolume) in quanto strettamente indispensabili:

- per isolare l'edificio o le parti 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 compiere le operazioni manutentive ordinarie e straordinarie.

Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessarie 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". Definizione data dalla circ. min. LL.PP. 31-01-1973, 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

E' data dalla differenza tra la quota media d'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, compresi eventuali sottotetti abitabili, e :

- la quota dei marciapiede, nel caso 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.

Per le facciate di edifici posti lungo vie o terreni in pendenza, l'altezza si misura in corrispondenza del punto medio della facciata stessa; in tal caso, qualora la facciata sia composta da più elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto medio dell'elemento che presenta la maggiore altezza.

L'altezza degli edifici è definita da limiti assoluti e da limiti relativi.

**Limiti assoluti:** sono fissati da particolari prescrizioni stabilite da autorità sovracomunali (vincoli paesaggistici, servitù aeroportuali, ecc.) o sono stabiliti dalle norme di attuazione del piano urbanistico generale e/o dai piani attuativi, nonché da eventuali convenzioni e servitù, sia pubbliche che private.

**Limiti relativi:** si determinano in rapporto agli spazi pubblici e privati circostanti l'edificio, secondo quanto stabilito dallo strumento urbanistico, fatto salvo il disposto dell'art. 8 del D.M. 2-4-68 n. 1444.

L'altezza degli edifici si valuta in modo diverso a seconda del parametro da verificare.

I criteri generalmente adottati sono i seguenti:

- ai fini della tipologia edilizia vale il numero dei piani ft, che si conta sul prospetto più alto dell'edificio. Se il terreno è in pendio, non si computa l'eventuale piano di servizio seminterrato verso valle o il piano dei pilotis, a condizione che la quota del primo piano abitabile non superi il valore 2.50 m. nel punto più alto dalla linea di spiccato e che l'altezza netta interna dell'eventuale piano di servizio sia limitata a m. 2,20;

- ai fini delle distanze e/o dei distacchi, vale l'altezza media dell'edificio, che si misura sul prospetto considerato a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato ( se più bassa) sino all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto. Il criterio suddetto si applica anche gli edifici sui pilotis, qualunque sia l'ampiezza della zona porticata a pianterreno.

Le altezze devono comunque rispettare le prescrizioni discendenti dalla normativa sismica (LN. 2-2-74 n. 64 e relativi decreti attuativi).

## 10. Altezza dei piani

E' l'altezza libera interna tra pavimento e soffitto; per i soffitti a volta l'altezza è determinata dalla media aritmetica tra l'altezza del piano d'imposta e l'altezza massima all' intradosso della volta; per i soffitti a cassettoni o che presentano comunque sporgenze di travi, l'altezza è la media ponderale delle varie altezze riferite alle superfici in pianta.

## **ART. 6**

### **POSIZIONE DEGLI EDIFICI**

#### 1. Allineamento - **All** (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 (PA).

#### 2. Arretramento - **Arr.** (m).

1-E' la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio pubblico (strada o piazza) 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. (D.M. 2-4-68On. 1444).

2- 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 superficario consentiti.

#### 3. Distacco - **Dis.** ( m )

E' 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. ( D.M. 2-4-68 n. 1444). I distacchi rispettano le prescrizioni discendenti dalla L. 2-2-74 n.64

#### 4. Criteri di misura e verifica delle distanze

La misura delle distanze va effettuata sul segmento di perpendicolare condotta orizzontalmente da un punto di un elemento all'altro elemento che si considera, nei punti di massima sporgenza, compresi i balconi se chiusi ed i porticati coperti, salvo le seguenti franchigie:

a- nel misurare il distacco e l'arretramento dai confini non si computano le sporgenze delle gronde e dei soli balconi aperti.

b- nel misurare l'arretramento dal filo stradale non si computano i primi 100 cm. di sporgenza delle gronde e dei balconi (aperti o chiusi). 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 4,50.

## **ART. 7**

### **TIPI EDILIZI RESIDENZIALI - FRONTE DI UN EDIFICIO**

1. Per "tipo residenziale" s'intende un elemento di fabbricato comprendente gli alloggi serviti da una scala e contraddistinti da caratteristiche costanti ben determinate.
2. Nell'ambito del territorio comunale, la nuova edificazione residenziale può adottare le seguenti tipologie normali:  
tipo a: edifici lineari di 2 o più piani ft - a cortina oppure isolati (palazzine) -  
tipo b: ville e casette unifamiliari, con uno o due piani ft, isolate, binate oppure a schiera.
3. 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.
4. 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 (PA), è ammessa una tipologia edilizia diversa da quella prescritta, per aggregazione, per numero dei piani ft, per sviluppo dei fronti o per composizione della schiera.

## **ART. 8**

### **PARAMETRI EDILIZI NEI CASI DI RICOSTRUZIONE**

1. Nel caso di ricostruzione di edifici esistenti si applicano i parametri fissati per l'area nel caso di nuova edificazione.
2. Se il PRG consente di ricostruire il volume edilizio o la superficie lorda 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. 9**

### **MODALITÀ APPLICATIVE**

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

2. All'atto della domanda di CONC, l'AC 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 da conservare che di quelli di nuova costruzione.
3. Se l'area interessata non risulta, neppure in parte, di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati l' AC verificherà se le aree contigue appartenevano - all'epoca di adozione del PRG - alla stessa ditta intestataria; in caso affermativo i parametri verranno applicati all'insieme delle aree frazionare dopo l'adozione del PRG, tenendo conto dei fabbricati su di esse esistenti e che non s'intendano demolire.
4. L'area di pertinenza di un intervento di cui si chiede la CONC deve essere oggetto delle impegnative di osservanza dei vincoli ( di PRG e di destinazione d'uso) richieste dal RE, le quali sono da trascrivere sui Registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

#### ART. 10

##### OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

1. Ai sensi della Legge Urbanistica Nazionale (LUN) e della Legge Urbanistica Regionale (LUR), il territorio comunale è soggetto, per destinazioni d'uso ed altri vincoli, alla disciplina urbanistica definita dal PRG e dalle presenti norme di Attuazione (NdA).
2. 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 CONC o sono soggette all'obbligo di AUT, 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.
3. Gli immobili che alla data di adozione del PRG sono in contrasto con le sue disposizioni possono subire trasformazioni solo per adeguarvisi.

#### ART. 11

##### LIMITI DI ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI

1. L'altezza delle costruzioni è regolata - oltre dalle prescrizioni di legge - dalle NdA del PRG e dei relativi PA; 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.
2. Nell'ambito del territorio comunale, le altezze massime degli edifici, in osservanza del D.M. 2-4-68 n. 1444, per le diverse zone territoriali omogenee sono fissate dalle NdA e, comunque non possono superare il valore massimo assoluto di mt. 13,50 da misurare sul prospetto a valle più alto. Esse sono stabilite come segue:

(\*) deleta "13,50"  
leggiati 11,00



3. In zona A per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
4. In zona B1 per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti ricadenti in zona A;
5. Nelle altre zone B l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria per le diverse sottozone;
6. Nelle zone C1, contigue o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A e B1, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare la media delle altezze massime delle zone A e B1 predette;
7. Per gli edifici ricadenti nelle altre zone le altezze massime sono stabilite dalle NdA in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui agli articoli seguenti.
8. 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.
9. 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'AC può concedere la deroga a norma delle vigenti leggi.

## **ART.12**

### **POSIZIONE DEGLI EDIFICI**

1. Gli edifici debbono di norma essere "allineati" rispetto alla strada, cioè debbono avere un fronte sul filo stradale (esistente o di progetto) o parallelo ad esso oppure sull'asse stradale. Nel caso di arretramento, le NdA fissano l'entità e le condizioni particolari da osservare per la sistemazione della fascia di arretramento.
2. Gli edifici possono avere un arretramento "libero", cioè non vincolato al filo o all'asse stradale, solo se lo consente la specifica normativa, di zona o se lo prevede un PA.
3. 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 modificativi (ampliamento o ricostruzione), le nuove opere debbono però adeguarsi alle norme vigenti.

## ART. 13

### ARRETRAMENTO DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI

1. 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 (roulottes e motorhomes), allorché siano stabilmente collocate sul terreno ed allacciate in modo continuativo a qualche servizio, puntuale od a rete.
2. 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. Nelle zone A ed in zona B1, per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, 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 P.A.
  - b. Nelle altre zone B ogni nuovo edificio deve osservare, dall'edificio che lo fronteggia, una distanza non inferiore alla media delle altezze dei due edifici, con il minimo di m. 10, salvo il caso di PA.
  - c. In zona C, salvo il caso di PA, se la strada è veicolare e non a fondo cieco, l'edificio deve arretrarsi:
    - di m. 5,00 se la strada è larga meno di m. 7;
    - di m. 7,50 se la strada è larga da 7 a 15 m;
    - di 10,00 se la strada è larga più di 15 m.Tali arretramenti minimi vanno riferiti al corpo stradale comprese le banchine, escluso il marciapiede, e si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi m. 1,50 e la massima superi m. 2,00. 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.
3. In zona D la distanza minima degli edifici dal ciglio stradale non può essere inferiore a m. 10.
4. In zona E gli edifici debbono osservare dal ciglio stradale le distanze minime stabilite, per ogni tipo di strada, dagli art. 26 e 27 del DPR 16/12/1992 n. 495, o quelle eventualmente maggiori fissate dal PRG, da misurare come prescrive lo stesso articolato.
5. Nelle zone delle Attrezzature si applicano le norme della zona C.

6. In tutte le zone, 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 ed interrati, ai canali irrigui, alle strade di servizio locale ed ai parcheggi:
- i distributori di carburanti con i relativi accessori;
  - le cabine di distribuzione elettrica;
  - le normali recinzioni (in muratura, rete ed altro tipo) e le siepi, a delimitazione del confine di proprietà;
  - le opere di sostegno del terreno la cui altezza media non superi mt. 1,50 e la massima non superi mt. 2. I muri di sostegno del terreno di altezza superiore sono da assimilare, ai fini dell'arretramento, agli edifici.

## **ART. 14**

### **DISTACCHI DA ALTRI EDIFICI E MANUFATTI ARRETRAMENTO DAI CONFINI**

1. Nelle zone A e B1 i distacchi minimi tra gli edifici non possono essere inferiori a quelli intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.
2. Nelle altre zone, 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 PA oppure venga presentato un progetto unitario dei fabbricati che s'intendono realizzati in aderenza. L'edificazione in confine - con la stessa procedura - si applica anche nel caso di un edificio preesistente sul confine stesso.
  - b. Le pareti finestrate, e non finestrate, di edifici che si fronteggiano, debbono osservare dal confine un arretramento pari a metà dell'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di m 5,00.
  - c. In zona D gli edifici produttivi debbono osservare, dal confine di proprietà, l'arretramento minimo di m. 6,00.
3. Qualora esistono, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PRG, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo l'arretramento dai confini, pari a metà della propria altezza con un minimo assoluto di m 5,00.
4. Corpi Accessori. Le predette norme sui distacchi non si applicano alle autorimesse ed ai fabbricati accessori. Laddove ammessi, questi debbono osservare, dagli altri edifici sullo stesso lotto e dagli edifici non accessori di altri lotti, una distanza minima di m. 3,50; e la loro massima altezza, al colmo della copertura, non può superare i m. 2,70. Sono consentite le costruzioni accessorie lungo i confini interni sempre che di altezza non superiore a m. 2,70, purché non si creino frontespizi nudi visibili da spazi pubblici.

La continuità è ammessa solo con fabbricati di servizio od altri fabbricati esistenti sul lotto adiacente ed è limitata al fronte edificato esistente, se cieco.

5. Ai fini dell'applicazione del presente articolo i tratti di muro di sostegno esistenti, che abbiano altezza media superiore a m. 3,00 e massima superiore a m. 4,00, sono considerati come " pareti" soggette all'osservanza delle norme sui distacchi.
6. Le norme del presente articolo si applicano ai nuovi edifici, ai sopralzi, agli ampliamenti ed alle ristrutturazioni degli edifici esistenti.
7. Ai fini dell'applicazione della norma generale sul distacco, due edifici situati da parte opposta ad un confine di proprietà si dicono " antistanti" o che si " fronteggiano" quando, proiettando ortogonalmente le rispettive " fronti" sulla linea di confine, il segmento di sovrapposizione risulta maggiore di un quarto del segmento delle proiezioni e comunque risulta maggiore di 8 m.

## **ART. 15**

### **EDIFICAZIONE IN CONFINE DI SPAZI PRIVATI**

1. L'edificazione di nuovi edifici in confine di uno spazio privato è consentita, purché a parere della CE l'inserimento edilizio ed ambientale risulti corretto, nei seguenti casi:
  - nelle zone B di completamente;
  - in presenza di frontespizi nudi di fabbricati esistenti;
  - quando si tratti di edifici pubblici o di pubblico interesse;
  - per autorimesse private o locali accessori, di altezza non superiore a m. 2,70 e limitatamente ad 1/3 dell'intera linea di confine verso spazi privati altrui;
  - 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. 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 1/5.
2. Lungo il confine con altre proprietà, ove non esista una convenzione di comunione di cortile, redatta d'intesa con l'AC e regolarmente trascritta, va considerata l'altezza maggiore tra quella effettiva delle pareti esistenti e quella ammissibile nei lotti confinanti.
3. Al fine della verifica di regolamentarità, l'area del cortile si considera al netto della proiezione degli sporti che su esso si affacciano incluse le gronde. Lungo il perimetro del cortile non sono ammesse zone rientranti la cui profondità superi i 2/3 della loro larghezza.
4. Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o notevoli modifiche di fabbricati esistenti non è ammessa la formazione di chiostrine o cavedi.

5. Può essere consentita, in apposita convenzione da trascrivere, la copertura parziale o totale al piano terreno, nel rispetto dell'indice di sfruttamento ammesso, delle norme del Codice Civile, delle presenti Nda, nonché nel rispetto di tutte le norme di sicurezza di cui alle vigenti disposizioni legislative per usi eccezionali previsti ed autorizzati (cinematografi, supermercati, autorimesse, banche, ecc.)

## **TITOLO III**

### **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG**

#### **ART. 17**

##### **PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE**

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

#### **ART. 18**

##### **MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI**

1. Il PRG si attua:
  - con Piani Attuativi (PA), quando ciò è prescritto dalla LUR, è previsto dal PRG o è deliberato dall' AC ( attuazione indiretta);
  - con singole CONC od AUT negli altri casi ( attuazione diretta);
  - con tutti gli altri mezzi d'intervento previsti dalle vigenti.
2. Sono piani attuativi (PA):
  - il piano per l'edilizia economica e popolare o piano di zona (PZ), di cui alla L.N. 167/1962 e successive modificazioni;
  - il piano per gli insediamenti produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della L.N. 865/1971;
  - il piano di recupero dei patrimonio edilizio esistente (PR) di cui all'ari 28 della LUN.457/1978;
  - i piani di lottizzazione (PL) anche di ufficio (PLUS) di cui all'art. 28 della LUN.
3. Nel caso di PA, l'AC può procedere alla formazione di unità fabbricabili (comparti ex art. 23 della LUN; unità minime d'intervento ex art. 28 della L.n. 457/1978), realizzando -all'interno delle stesse- la perequazione dei vantaggi e degli oneri tra tutte le proprietà interessate.
4. Nel caso di intervento diretto mediante CONC, l' AC può subordinare il rilascio ad uno studio plani-volumetrico preliminare.

#### **ART. 19**

##### **PEREQUAZIONE DELLE POSSIBILITA'EDIFICATORIE**

1. In ogni ambito d'intervento delimitato dal PRG o dai successivi PA, si attua la "perequazione" relativamente alle destinazioni d'uso del suolo, per i conferimenti di aree pubbliche e degli oneri di urbanizzazione.
2. 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.N. 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 PIANI ATTUATIVI (PA)**

1. I PA, 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. I PL di iniziativa privata nelle zone "C" sono, inoltre, attuati con le modalità previste nei "Criteri sulla individuazione e localizzazione delle unità minime funzionali in materia di lottizzazione" di cui all'Allegato 1 delle presenti NdA.
2. I PA vengono approvati con le procedure previste dalla LR 71/78, art. 12 per quelli di iniziativa pubblica ed art. 14 e 15 per quelli di iniziativa privata.

## **ART. 21**

### **INTERVENTI IN ZONE SOGGETTE A PROCEDURE PARTICOLARI**

1. Sulle aree che ricadono in zone di recupero del patrimonio edilizio esistente (ex art. 27 della L.N. 457/1978) che non sono state subordinate a PR, sono consentiti soltanto gli interventi previsti al comma 4 dell'art. citato, anche in assenza del PA eventualmente prescritto dal PRG; ogni altro intervento resta invece subordinato a tale eventuale PA. Sulle aree subordinate a PR, sono ammessi - in assenza dei PR - solo gli interventi di opere interne, di manutenzione ordinaria e gli interventi soggetti ad AUT. I lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione con paletti e rete.
2. Sulle aree che ricadono in zone eventualmente riservate dal PRG all'edilizia economica e popolare ( ex L n. 167/1962), sono consentiti - in assenza del PZ - solo gli interventi di opere interne, di manutenzione ordinaria e gli interventi soggetti ad AUT. In alternativa al PZ, l'AC può accettare che l'edilizia economica e popolare venga realizzata dai privati attraverso le convenzioni previste dalle leggi n. 10/1997 ( art. 78) 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'AC. In tali casi è sufficiente che gli interventi siano inquadrati in un PL anche di ufficio.
3. Sulle aree che ricadono in ambiti soggetti a piano d'insediamenti produttivi ( ex art. 27 della LN. 865/1971) sono esclusi - in attesa dei PIP - gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento ed, eventualmente, di modifica della destinazione d'uso; 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.
4. Sulle aree che ricadono in ambiti soggetti ad altri PA sono ammessi - in attesa del PA - solo gli interventi di opere interne, di manutenzione e di adeguamento igienico tecnologico e funzionale, e gli interventi soggetti ad AUT; sugli edifici predestinati alla

demolizione sono consentite però solo le opere interne e quelle di manutenzione ordinaria. I lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione con paletti e rete.

## **ART. 22**

### **ATTUAZIONE DIRETTA CON CONC OD AUT**

1. L'attuazione di interventi edilizi non conservativi e di opere urbanizzative è sempre soggetta a CONC. Il rilascio della CONC è diretto - cioè non subordinato alla preventiva approvazione di un PA - nei seguenti casi :
  - nelle zone B residenziali di completamento, quando non sussistano esigenze di recupero edilizio o di ristrutturazione urbanistica o quando non è espressamente indicato graficamente o parametricamente dal PRG;
  - nelle zone CB residenziali di saturazione, quando siano verificate le condizioni di lotto intercluso e sempre che esistano già le opere di urbanizzazione primaria;
  - nelle zone D produttive quando - in zona di completamento - esista già una soddisfacente urbanizzazione e comunque in armonia alle vigenti disposizioni regionali in materia.
  - Oltre gli ambiti d'intervento, con obbligo di PA preliminare, delimitati dal PRG, altri PA possono essere deliberati dall' AC ovunque ed in qualunque momento essa ne rilevi l'esigenza, notificando tale decisione ai proprietari interessati. Qualora tale decisione sia conseguente a domande di CONC non ancora rilasciate, l' AC può sospendere ogni determinazione su di esse ma deve adottare il PA entro sei mesi dalla richiesta di CONC di più vecchia data.
2. Sono ammessi inoltre con CONC diretta:
  - gli interventi di restauro conservativo in edifici vincolati dalla L. n. 1089/1939;
  - gli interventi d'iniziativa pubblica approvati dall'AC,
  - gli interventi per opere pubbliche;
  - gli interventi per opere di pubblica necessità aventi carattere di urgenza.
3. Gli interventi di manutenzione ordinaria e restauro conservativo, nei casi previsti dalle leggi vigenti, sono di norma soggetti ad AUT, il cui rilascio è sempre diretto.

## **ART. 23**

### **TUTELA DEI VALORI STORICO-ARTISTICI ED AMBIENTALI**

1. 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 dal D.Lgs. 42/2004. Le emergenze monumentali, individuate con numerazione progressiva nelle tavole di progetto del presente PRG, sono da conservare e da restaurare, nonché da assoggettare a vincoli di tutela, e per gli stessi, l'amministrazione Comunale predisporrà un apposito studio nel quale, sentita la Soprintendenza ai Beni Ambientali e Monumentali competente, verranno precisati gli interventi ammessi e le modalità operative.

2. Il recupero di spazi inedificabili interni agli isolati, la rimozione e la demolizione di sovrastrutture ed aggiunte ad edifici d'interesse -in palese alterazione dalle loro originarie caratteristiche- debbono pertanto concorrere:
  - a ripristinare i valori ambientali originali degli spazi interni;
  - a restituire agli edifici la loro configurazione architettonica originaria;
  - 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**

### **NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

1. E' 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 PA, salvo che ricorrano motivi di pubblica incolumità. Interventi di demolizione parziale sono consentiti nell'ambito di un PA, purchè siano finalizzati al restauro conservativo ed al risanamento igienico, nel rigoroso rispetto delle forme architettoniche originarie (si possono demolire elementi aggiuntivi di recente formazione privi di valore architettonico).
2. Per finalità di riassetto o di valorizzazione di edifici od insiemi di pregio, il PA può prevedere interventi di trasformazione (anche sostitutiva) e di ricomposizione volumetrica, nel rispetto della SIp esistente e dell'altezza massima. Gli edifici pubblici o di uso pubblico possono essere oggetto di trasformazioni interne ed esterne di riconosciuto valore. Gli edifici in contrasto con l'ambiente possono essere oggetto solo di ordinaria manutenzione. Le alberature pregiate esistenti possono essere sostituite solo in caso di comprovata necessità.
3. Salvo apposita previsione di PA, è imposto il vincolo di conservazione del reticolo viario e degli spazi pubblici in genere. Pertanto:
  - le cortine edilizie debbono essere mantenute sui 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 ( ciottolati, selciati, lastricati ecc.) debbono essere mantenuti; 1
  - l'arredo urbano dev'essere intonato al carattere dell'ambiente da conservare;
  - eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere defilati rispetto agli spazi esistenti con muri, alberature ecc.
4. Lo skyline ( o profilo) del nucleo dev'essere oggetto di conservazione e di valorizzazione; pertanto, l'edificazione deve rispettarlo e non deve introdurre elementi pregiudizievoli per forma, altezza, volumi.

## **ART. 25**

### **OPERE IN IMMOBILI VINCOLATI**

1. Per le opere da eseguirsi in zone od in edifici sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, il rilascio della CONC o dell'AUT è sempre

subordinato alla preventiva approvazione del progetto da parte della Soprintendenza ai Monumenti e comporta l'impegno del richiedente all'integrale conservazione degli elementi architettonici e murari autentici, noti e ritrovabili, sia interni che esterni.

2. Per gli immobili su cui il vincolo predetto non sussiste e nondimeno il loro interesse è stato segnalato dal PRG, l'AC prima di permettere l'intervento, può richiedere il parere della Soprintendenza ai Monumenti ed imporre determinate cautele durante l'esecuzione delle opere.
3. Nelle zone A gli interventi edilizi soggetti a CONC sono tutti subordinati al Nulla Osta della Soprintendenza ai Monumenti.

## **ART. 26**

### **AREE DI INTERESSE PAESISTICO**

1. L'interesse paesistico prescinde sia dall'edificabilità che dalla destinazione d'uso dell'area e comporta -per la zona delimitata dal PRG- adeguate misure di protezione al fine di conservare e migliorare le attuali caratteristiche.
2. Le aree d'interesse paesistico soggette a tutela sono:
  - a) le aree vincolate ai sensi del D. Lgs. N. 42/2004;
  - b) le aree soggette alle limitazioni edilizie di cui all'art. 15 della LR 12-6-1976 n. 78, lett. d) ed e): arretramento edilizio di ml 200 dal limite dei boschi, delle fasce forestali e dei parchi archeologici e ml 100 dalla battigia dei laghi);
  - c) le aree ricadenti in zone di riserve naturali come definite dalla L.R. 6-5-1981 n. 98;
  - d) le aree ricadenti in zone di parchi naturali richiamati dalla medesima legge;
  - e) le aree sottoposte a vincoli biennali ai sensi dell'art. 6 della medesima legge;
  - f) le aree sottoposte a vincolo ai sensi dell'art. 5 della L.R. 30-4-1991 n. 15;
  - g) le aree demaniali forestate e tutte le aree forestate anche private.
3. In tutte queste aree, oltre alle limitazioni discendenti dalle relative normative che tutelano i vincoli, si applicano le norme seguenti:
4. E' vietata ogni alterazione dello stato di fatto. Gli interventi edilizi soggetti a CONC sono tutti subordinati al Nulla Osta della Soprintendenza ai Monumenti. Gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi manutentivi anche esterni e d'interventi conservativi.
5. Sono ammesse le strade pedonali e le sistemazioni (a verde) che non comportino sensibili modifiche dell'andamento del terreno né alterazioni significative del quadro ambientale.
6. E' vietata l'apertura di cave, l'accatastamento o il deposito di materiali all'aperto e la "sistemazione" dei terreni in pendio, tranne nei casi espressamente previsti dove resta soggetta ad AUT comunale. L'abbattimento di alberi è consentito solo nell'ambito dell'attività agricola.

## ART. 27

### SALVAGUARDIA ECOLOGICA

1. 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, anche provvisoria (sterri, rinterri, accatastamento o deposito all'aperto di materiali), deve essere pertanto autorizzata dall'AC.
2. 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 provocare l'inquinamento.
3. Le aree private inedificate, quando non siano destinate a strada od a parcheggio, non possono essere pavimentate salvo che per documentate ragioni da esporre nella domanda di CONC. Esse possono essere sistemate a verde alberato, od, in alternativa, lasciate all'uso agricolo.  
Nel caso di sistemazione a verde, l'AC può fissare - anche nella stessa CONC - la "densità di piantumazione" cioè il numero minimo di alberi per ettaro o frazione di esso.
4. E' vietato l'apertura di nuove cave o l'ampliamento di quelle esistenti; le cave abbandonate debbono essere sistemate in base a modalità da concordare con l'AC.
5. Aree intorno alle sorgenti ed ai pozzi.  
Le aree intorno alle sorgenti ed ai pozzi debbono costituire fasce di tutela, di rispetto e di protezione ai sensi degli art. 4,5,6 e 7 del D.P.R- del 24-5-88 n. 236 con le modifiche introdotte da D.Lgs n. 152/99.
6. Aree intorno ai depuratori.  
Le aree intorno ai depuratori costituiscono fasce inedificabili di rispetto ai sensi dell'art. 46 della L.R. 15-5-86 n. 27.
7. Aree intorno alle discariche di rifiuti urbani.  
Le aree intorno alle discariche di rifiuti urbani costituiscono fasce di arretramento edilizia ai sensi del D.A- del 31-12-84.
8. Aree intorno ai cimiteri.  
Le aree intorno ai cimiteri costituiscono fasce inedificabili di rispetto ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27-7-1934 n. 1265 e dell'art. 57 del D.P.R. 10-9-90 n.285.
9. Aree intorno agli insediamenti produttivi insalubri.  
Le aree intorno agli insediamenti produttivi insalubri di cui al D.M. del 19-11-81 costituiscono fasce di rispetto ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie.
10. Aree soggette a vincolo idrogeologico e forestale.  
Ai sensi del R.D.L. del 30-12-23, del Regolamento n. 1126 del 16-5-26 e del Codice Civile art. 866, l'attività edilizia nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e forestale è subordinata al nullaosta dell'Ente che gestisce il vincolo.

Le costruzioni debbono arretrarsi di metri 200 dal limite dei boschi e delle fasce forestali (art. 15, lett. e, L.R. n. 78/76).

## **ART. 28**

### **TUTELA E POTENZIAMENTO DEL VERDE**

1. Il PRG persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo delle aree verdi, private e pubbliche.
2. Nel caso di interventi su aree dotate di alberi 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.
3. L'eventuale abbattimento di alberi può essere autorizzato dall' AC contro il preciso obbligo della sostituzione con altrettanti alberi, da porre a dimora nel lotto nella posizione e con le modalità concordate con l'AC.
4. In sede di progetto, l'AC può chiedere di prevedere nel dettaglio la sistemazione delle aree libere, delimitato in apposita tavola le zone verdi (alberate, a prato, a giardino, coltivate).
5. Per motivi ecologici ed ambientali l'AC può vietare il taglio dei boschi o regolamentarlo.
6. Indice di piantumazione (Ip) è il numero di piante, di altezza non inferiore a 3.00 m., per ogni ettaro di Sf

## **ART. 29**

### **EDIFICAZIONE DEI TERRENI IN PENDIO**

1. 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.
2. In zona rurale valgono le limitazioni ed i criteri operativi di cui al punto precedente.
3. 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 CONC deve essere corredata di una perizia geologica e tecnica specifica che ne garantisca la fattibilità.

## **ART. 30**

### **CARATTERISTICHE DELLE STRADE PRIVATE**

1. 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 a doppia pendenza per la carreggiata ed a semplice pendenza per gli eventuali marciapiedi;
  - una pavimentazione od un trattamento superficiale antipolvere almeno per un tratto di 10 m. dal loro innesto in una strada pubblica, secondo le prescrizioni comunali;
  - adeguate opere di evacuazione delle acque piovane;
  - un adeguato impianto d'illuminazione.
  
2. In zona residenziale, le strade private che sono in fondo cieco o servono meno di venti alloggi od hanno una lunghezza minore di 80 mt. debbono avere un calibro minimo di mt. 6, una carreggiata di almeno mt. 4.50 ed un marciapiedi di almeno mt. 0.75 per ogni senso di marcia; le recinzioni debbono però distare almeno mt. 3.00 dall'asse della strada.

Le strade private che servono più di venti alloggi o sono più lunghe di mt. 80 o non sono a fondo cieco debbono avere un calibro minimo di mt. 8, con la carreggiata di almeno mt. 6.00 ed un marciapiede di almeno mt. 1.00 per ogni senso di marcia.
  
3. In zona produttiva le strade private, indipendentemente dalla loro lunghezza, debbono avere il calibro minimo di mt. 10.00 con la carreggiata di almeno mt. 8.00 ed un marciapiede di almeno mt. 1.00 per ogni senso di marcia. Le eventuali recinzioni debbono distare mt. 5.00 dall'asse della strada. Se la strada è a fondo cieco, è richiesta una piazzuola terminale di giro idonea alla manovra di un autocarro con rimorchio.

## **ART. 31**

### **ALLACCIAMENTO AI SERVIZI CANALIZZATI**

1. Ogni fabbricato deve essere allacciato alla rete di fognatura comunale; tale obbligo nasce con la realizzazione del collettore che rende possibile l'allacciamento e lo scolo per gravità.

Si applicano le norme tecniche del Regolamento comunale di fognatura. Nelle località non servite da fognatura pubblica, può essere autorizzato un sistema alternativo di evacuazione delle acque luride, purché lo consenta la natura del terreno, non si inquinino le acque sotterranee e l'impianto sia debitamente approvato dall'Ufficiale Sanitario; in ogni caso è vietato lo smaltimento di acque luride in pozzi perdenti.
  
2. Nelle località servite dall'acquedotto comunale gli edifici residenziali debbono obbligatoriamente allacciarsi; valgono le norme tecniche del Regolamento comunale dell'acquedotto. 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 autorizzazioni di legge.

3. Nelle località servite di gasdotto o di metanodotto comunali gli edifici residenziali, artigianali ed industriali debbono obbligatoriamente allacciarsi. L'obbligo di allacciamento è esteso anche alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, laddove questa esista. Entrambi gli obblighi di cui sopra scattano quando le reti di alimentazione distano dal lotto meno di 300 m.

#### **ART. 32**

##### **USO EDILIZIO DEL TERRENO**

1. L'edificabilità di un'area si calcola in base all'indice volumetrico fondiario (Ivf), fissato dalle presenti norme.
2. Ad ogni volume edilizio - costruito o da costruire - deve corrispondere un'area di pertinenza. Il rilascio della CONC comporta l'impegnativa di osservanza dei vincoli di PRG per tale area, come prescritto dal RE.

#### **ART. 33**

##### **AREE DI PERTINENZA**

1. 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 del lotto di pertinenza.
2. Gli spazi ineditati di pertinenza degli edifici debbono essere delimitati con recinzioni o con siepi vive, la cui altezza deve permettere la visibilità da e per l'esterno. L'AC, sentita la CE, può accettare o prescrivere soluzioni alternative a quella proposta, per esigenze ambientali, igieniche o di sicurezza.

#### **ART. 34**

##### **DOTAZIONE DI VERDE ATTREZZATO PRIMARIO PRIVATO NEGLI INTERVENTI RESIDENZIALI**

1. Gli edifici ristrutturati, ampliati oltre il 30% dell'esistente, ricostruiti o di nuova costruzione, autorizzati con singola CONC, debbono avere una congrua dotazione di verde primario attrezzato a servizio degli utenti dell'edificio.
2. Nel caso della residenza, i nuclei elementari di verde debbono essere di norma:
  - adiacenti agli edifici serviti;
  - disposti in modo da essere visti dalla maggior parte degli alloggi da servire;
  - contigui alle aree per il gioco al chiuso ed al coperto.
3. Negli altri casi, i nuclei di verde e le aree di gioco o di svago debbono essere sistemati in posizione conveniente, tenuto conto della necessità di un buon soleggiamento e di una comoda accessibilità, sia dagli edifici serviti che dagli spazi pubblici.

## ART. 35

### DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI NEGLI INTERVENTI DIRETTI

#### 1. Si definisce

“posteggio” lo spazio, al chiuso od all'aperto, riservato alla sosta di un autoveicolo;

“parcheggio” un'area (con più posteggi) destinata alla sosta di più veicoli;

“area di sosta operativa” uno spazio destinato alle operazioni di carico e scarico, raccordato ad una strada ed opportunamente segnalato.

#### 2. Fatta salva l'osservanza dell'art. 18 della L. 6-8-1967 n. 765, così come modificato dall'art. 2 della legge 24-3-1989 n. 122 (di cui deve darsi dimostrazione numerica), le nuove costruzioni, gli edifici ricostruiti o, comunque, ampliati oltre il 30% dell'esistente debbono avere la seguente dotazione di spazi di sosta per veicoli (posteggi ed aree di sosta operativa), da realizzare all'interno degli edifici o della recinzione del lotto.

**a) Abitazioni:** più di un posteggio, interno o esterno, per alloggio, con un minimo di un posteggio ogni 130 mc di volume costruito (o frazione);

**b) Uffici ed edifici amministrativi:** un posteggio ogni 100 mc di volume costruito (o frazione); più di un posteggio esterno ogni 100 mc di volume (o frazione) per clienti od utenti;

**c) Laboratori artigianali, depositi commerciali ed aziende industriali:** un posteggio ogni 50 mq di superficie lorda di piano, di cui metà in spazi esterni agli edifici. Oltre i 250 mq di SIp, sono inoltre richiesti - ogni 250 mq o frazione- un'area di sosta operativa ed un posteggio per visitatori, clienti e fornitori;

**d) Negozi e grandi esercizi:** 1) **esercizi di vicinato:** va richiesta di norma la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela; 2) **medie strutture di vendita alimentari o miste:** va richiesta una dotazione di mq. 1,0 per ogni mq. di superficie di vendita; 3) **medie strutture di vendita non alimentari:** va richiesta una dotazione di mq. 0,5 per ogni mq. di superficie di vendita; 4) **grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie inferiore ai 5.000 mq.:** va richiesta una dotazione di mq. 2,0 per ogni mq. di superficie di vendita; 5) **grandi strutture di vendita non alimentari con superfici di vendita inferiori a 5.000 mq.:** va richiesta una dotazione di mq. 1,5 per ogni mq. di superficie di vendita; 6) **Grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie superiori ai 5.000 mq.:** va richiesta una dotazione di mq. 2,5 per ogni mq. di superficie di vendita; 7) **Grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore ai 5.000 mq.:** va richiesta una dotazione di mq. 2,0 per ogni mq. di superficie di vendita;

**8) Centri commerciali:** la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:

- per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopraindicate, la dotazione richiesta è quella riportata alle lettere 2), 3), 4), 5) e 6) di cui sopra;

- per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività para-commerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di parcheggio pertinenziali per la clientela è prevista in mq. 1,0 per ogni mq. di superficie lorda di pavimento;

**e) Servizi paracommerciali ed extra commerciali:** mq. 1,0 per ogni mq di SIp col minimo di uno per esercizio (minimo di 4 per autoscuola, elettrauto, meccanico, carrozziere, gommista, autonoleggio);

**f) Esercizi pubblici:**

- **Alberghi:** un posteggio interno per ogni letto dichiarato in licenza, più un'area di sosta operativa;

- **Motel:** un posteggio per camera;

- **Ristoranti, bar e simili:** un posteggio ogni 5 mq dell'area a disposizione del pubblico (ogni 2 mq per discoteche e sale da ballo), più un'area di sosta operativa;

- **Sale da spettacolo:** per teatri, cinematografi, sale da concerto e di conferenza, un posteggio ogni 3 posti a sedere, con un minimo di un posteggio ogni 5 mq delle sale a disposizione del pubblico;

**g) Ospedali, cliniche, cronicari, ospizi per incurabili e gerontocomi:** - per i degenti 1 posteggio ogni 10 letti;

- per gli addetti 1 posteggio ogni 50 mq di SIp;

- per i visitatori 1 posteggio esterno ogni letto, col minimo di 1 ogni 25 mq di SIp;

- per sosta operativa un'area (almeno 2 aree per ospedale).

3. Negli edifici di uso promiscuo la dotazione va calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diversa destinazione (abitazioni, uffici e negozi, abitazione e laboratorio, abitazione ed industria, ecc.).

4. Sono esenti dall'obbligo del parcheggio gli edifici situati in zone in cui non è possibile o non è previsto un accesso stradale agli immobili sia per motivi di carattere tecnico che giuridico.

1

5. I posteggi debbono avere le seguenti dimensioni minime:

- autovetture:	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
-sosta operativa	m. 8,00 * m. 3,50

6. 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.
- la congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra deve essere dimostrata graficamente; per le autovetture si richiede comunque uno spazio minimo di m. 6,00.

7. Allorché il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure l'AC giudichi che il disimpegno del parcheggio possa costruire 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. 50 per singoli negozi e non più di m. 100 per sistemi e centri commerciali;

8. I posteggi di uso privato debbono essere utilizzati solo dai residenti o dagli utenti dell'edificio servito; tale impegno, se richiesto dall'AC, deve essere

sottoscritto dal concessionario nell'impegnativa di osservanza dei vincoli di PRG che accompagna la CONC.

9. La realizzazione dei parcheggi dovrà essere rispondente alle Normative del Codice della Strada.

## **ART. 36**

### **FABBRICATI ACCESSORI - CABINE ELETTRICHE**

1. Si dicono accessori quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale, come: autorimesse, lavanderie, 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. I fabbricati accessori non possono essere abitati; la loro destinazione non può essere modificata se non con il permesso del Comune, con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle presenti Nda e del RE.
2. Per motivi di ordine igienico, estetico o di altra natura, l'AC può prescrivere, anche nella CONC ed a suo giudizio discrezionale, che i fabbricati accessori vengano integrati nell'edificio principale, con altezza interna compresa tra m. 2,20 e m. 2,40; nel caso di locali completamente interrati, la loro altezza interna deve essere di almeno m. 2,50; una minore altezza fino a m. 2,20 è ammessa solo se essi hanno accesso da un cortile completamente ribassato.
3. Le cabine elettriche di trasformazione dell'energia debbono essere oggetto di CONC. Al fine del rilascio della CONC, resta stabilito dalle presenti Nda che le cabine elettriche: non incidono sullo sfruttamento edilizio del lotto e perciò non si computano né ai fini del calcolo del volume o della SIp 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 PA.

## **ART. 37**

### **OPERE DI RECINZIONE E DI SOSTEGNO**

1. 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. Non sono ammesse recinzioni, a carattere precario, anche se di tipo leggero. In zona A, l'AC detta particolari norme di ordine ambientale.
- 1.bis Al fine di salvaguardare le peculiarità naturalistiche delle aree SIC e ZPS, nelle zone ricadenti all'interno del loro perimetro, per le opere di recinzione, è imposta quale tipologia preferenziale l'utilizzo di siepi vive con ricorso alle specie arboree riportate dell'apposito "Elenco delle specie non agrarie che si ritiene possano essere utilizzate nel territorio comunale".
2. Le recinzioni tra lotti contigui possono raggiungere l'altezza media di m. 1.50 e la massima di m. 1.80; tali altezze si misurano dal terreno naturale esistente più elevato. La parte

piena delle recinzioni non può superare m. 0.80; la rimanente altezza deve essere sempre trasparente (ringhiera metallica).

Per motivi d'ordine estetico o panoramico, l'AC può:

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

3. Le recinzioni verso aree pubbliche non possono superare l'altezza media di m. 1.50 e la massima di m. 1.80 e debbono essere sempre trasparenti per l'altezza superiore ai primi m.0.80; la loro altezza si misura dal piano di strada o di marciapiede, o dal filo dell'eventuale muro di sostegno.
4. Per documentati motivi di sicurezza o di riservatezza, le recinzioni di aziende industriali od artigianali che non sorgono in zone residenziali, possono di massima raggiungere l'altezza di m. 3.00, anche verso strada, e possono essere realizzate in muro pieno a tutta altezza. Per motivi di ordine estetico, panoramico o di altra natura, l'AC può tuttavia imporre recinzioni di altezza minore e di tipo trasparente.
5. Sono vietate le recinzioni di aspetto indecoroso od a carattere provvisorio (steccati, palizzate, assiti, reti metalliche, 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, ecc).
6. Nelle zone rurali e boschive le recinzioni sono di massima vietate, salvo particolari esigenze colturali da comprovare. In tal caso l'AC definisce, nella stessa CONC od AUT, il tipo di recinzione consentita.
7. I muri di sostegno in confine con altri lotti non possono superare l'altezza media di m.2.20 o la massima di m. 2.50; quelli in confine con aree pubbliche o con strade private aperte al pubblico transito non possono superare l'altezza media di m. 1.50 o la massima di m. 1.80; al di sopra di tali altezze essi si considerano, ai fini delle distanze, come pareti non finestrate. Valgono i criteri di misura dettati per le recinzioni. Sul muro di sostegno verso strada la recinzione deve essere totalmente trasparente: in alternativa è consentita la formazione di una siepe alta non più di 90 cm. Sui muri di sostegno in confine di proprietà sono ammesse solo recinzioni trasparenti, nell'ambito delle altezze indicate.

## **ART. 38**

### **ACCESSI VEICOLARI ALLE PROPRIETA'**

1. L'accesso veicolare dagli spazi pubblici all'area di pertinenza di un edificio si effettua di norma tramite un passo carraio, che deve essere unico ed aprirsi verso lo spazio privato.
2. L'accesso diretto è consentito soltanto se:
  - le funzioni dell'edificio richiederebbe passi carrai multipli (negozi, laboratori, depositi, autorimesse pubbliche, parcheggi ecc.);
  - lo spazio privato non consenta al suo interno - per la sua forma - l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
3. Le rampe di accesso agli spazi interrati debbono avere le seguenti caratteristiche:
  - essere antisdrucchiolevoli 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 lungo almeno m. 5,00 da ricavare sull'area privata.
4. La realizzazione dei parcheggi dovrà essere rispondente alle Normative del Codice della Strada.

## TITOLO IV

### DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE

#### ART. 39

##### AZZONAMENTO DEL TERRITORIO

1. 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. L'edificazione, laddove ammessa, deve soddisfare tutte le condizioni di edificabilità di cui alle presenti norme regolamentari e deve conformarsi ai criteri di azionamento fissati dal P.R.G., attenendosi alle destinazioni d'uso consentite nelle singole zone; deve infine osservare le prescrizioni e le procedure fissate dal RE.
2. Il PRG delimita gli ambiti territoriali al cui interno le destinazioni d'uso degli immobili s'intendono regolamentate. In tali ambiti il cambio di destinazione è soggetto a preventiva AUT dell'AC, sempre che compatibile con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile e comporta - se dovuto - il conguaglio del contributo di concessione.
3. Il RE elenca e descrive i possibili interventi ammessi nell'ambito del territorio comunale; le procedure speciali sono disciplinate, invece, dalle presenti Nda.
4. I fabbricati esistenti, quando siano in contrasto con la 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. L'AC può negare l'attuazione degli interventi eccedenti l'ordinaria manutenzione quando giudichi che le opere sono finalizzate a prolungare indefinitamente la vita del fabbricato in contrasto od a perpetuarvi la destinazione d'uso non ammessa. L'AC può sempre disporre, fissando un congruo termine, che le attività contrastanti siano trasferite nella zona di loro pertinenza.

#### ART. 40

##### ZONE RESIDENZIALI (ZONE A-B-C-)

###### - Destinazioni d'uso ammesse

Le zone residenziali "A", "B" e "C" sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza, quali:

1. servizi sociali di iniziativa pubblica o privata,
2. istituzioni pubbliche o di interesse pubblico,
3. associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali,
4. pubblici esercizi e locali di divertimento,
5. teatri, cinematografi e sale di riunione,
6. piccolo commercio di vicinato alimentare e non alimentare e relativi depositi,
7. medie e grandi strutture di commercio alimentare e non alimentare e relativi depositi,
8. centri commerciali: mercato coperto, centro commerciale locali urbani, medio centro commerciale,

9. autorimesse pubbliche e relativi servizi di manutenzione e riparazione autoveicoli,
10. alberghi, bar, ristoranti,
11. uffici pubblici e privati, studi professionali, agenzie bancarie,
12. artigianato di servizio (per lavorazioni compatibili 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, concernenti:

- la cura della persona (sarto, parrucchiere, calzolaio, rammendatrice, pedicure, manicure, lavanderia, stireria, ecc.);
- la cura della casa ( elettricista, idraulico, imbianchino, falegname con esclusione dei processi di verniciatura, tappezzerie, muratore, piastrellista, ascensorista, tecnico radio-tv, ecc.)
- la cura dei beni di consumo durevoli (ciclista, gommista, elettrauto, autoradio; esclusi carrozziere, verniciatore d'automezzi, mobiliere, considerati incompatibili con la funzione abitativa).

Le aziende artigianali possono avere una SIp sino al 20% della SIp 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 regionali in vigore.

### **13. Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio destinato ad usi residenziali, adibiti ad usi produttivi.**

Fermo restando quanto previsto all'art. 55 delle presenti NdA, gli edifici produttivi utilizzati, esistenti alla data di adozione del P.R.G. all'interno di zone territoriali destinate agli usi residenziali di cui al presente Titolo IV, anche se non specificatamente individuati nelle tavole del Piano, sono confermati nella loro ubicazione, purché non ospitino attività nocive e/o moleste per il contesto residenziale e sempreché la loro presenza non contrasti con preminenti interessi pubblici.

Sono ammessi esclusivamente interventi sino alla ristrutturazione edilizia.

## **Art. 41**

### **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “A”.**

#### **Zona A - Residenziale dei nuclei antichi**

Comprendono le parti del territorio interessate dalle strutture insediative aggregate storicamente consolidate, delle quali occorre preservare e valorizzare le specificità storico-urbanistico - architettoniche o da porzione di esse, comprese le aree circostanti che possono considerarsi in stretto ed inscindibile rapporto, per caratteristiche paesaggistico - ambientali, con gli agglomerati stessi.

Le zone "A" di centro storico, sono beni culturali, sociali ed economici da salvaguardare mediante intervento di risanamento conservativo ai sensi della LR 70/76.

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. N. 42/2004, 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;
- la permanenza degli attuali abitanti;

- 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 e 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.

Nelle zone "A" vanno perseguiti gli obiettivi della riqualificazione e salvaguardia del tessuto urbano di antica origine, del consolidamento e qualificazione della capacità attrattiva, della funzione aggregativa e di vivibilità dell'area, contribuendo ad eliminare fenomeni di degrado e di abbandono.

Le **zone "A"** in prospettiva dovranno essere disciplinate con appositi Piani Particolareggiati Esecutivi. La presente normativa ha carattere provvisorio, in attesa dei futuri PPE, e si propone di tutelare il patrimonio edilizio esistente, caratterizzato da valori storici, urbanistica, artistici ed ambientali. Perciò dà corso, a norma di legge, soltanto ad interventi conservativi (restauri, ristrutturazioni e ripristini), rimandando alla fase successiva (redazione dei PPE) ai sensi della L. 457/78 sia le demolizioni sia le nuove costruzioni o sopraelevazioni.

Nelle **zone "A"** l'attività edilizia rimane limitata alle categorie di intervento definite dalla L.R. 71/78, art. 20 lettera a), b) e c), ad eccezione della ristrutturazione urbanistica, senza alterazioni di volume e con divieto di edificare nelle aree libere.

Le presenti NdA dettano specifiche e vincolanti disposizioni per l'uso dei materiali, anche in riferimento e ad integrazioni delle apposite norme di RE.

In particolare si dovranno adoperare per i fronti esterni degli edifici:

- intonaci di tipo tradizionale nella colorazione tenue;
- infissi esterni in legno con persiane tipo gelosia, con esclusione assoluta di serrande avvolgibili di qualsiasi natura e materiale;
- gli aggetti dovranno essere realizzati con mensole in ferro di fattura artigianale e lastra di marmo e rifiniti con ringhiera in ferro di fattura artigianale. I balconi preesistenti realizzati con elementi in pietra naturale di antica fattura dovranno, in ogni caso, essere mantenuti e conservati rispettando la loro originaria tipologia. Al fine poi di uniformare gli aspetti tipologici dei fronti degli edifici ricadenti in zona "A", i balconi preesistenti realizzati, anche di recente, con mensole in c.a., al momento dei lavori di rifacimento dei prospetti, dovranno essere demoliti e ricostruiti con mensole in ferro e lastra di marmo.

Nelle **zona "A"**, in attesa dei futuri PPE, gli interventi edilizi sono autorizzabili ai sensi delle disposizioni legislative in vigore:

- con **CONC** diretta nel caso di interventi edilizi conservativi di manutenzione straordinaria riguardanti i prospetti esterni su pubblica via e di interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti all'art. 20 della L.R. 71/78, nonché per gli interventi diretti su edifici d'interesse vincolati da leggi statali, regionali o dal PRG, per i quali si dovrà acquisire il Nulla Osta della competente autorità (Soprintendenza ai Monumenti o Regione);
- con **AUT** per gli interventi conservativi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 20 della LR 71/78, con esclusione degli interventi che riguardano i fronti esterni prospettanti su pubbliche vie;
- mediante **comunicazione** all'A.C. per le opere interne con le modalità stabilite dall'art. 9 della L. 37/85, ad esclusione degli interventi su immobili vincolati da leggi statali, regionali o dal PRG.

## Art. 41 BIS

Zone A – Destinazioni d'uso consentite – Interventi consentiti -Cambi di destinazione d'uso – Divieti.

La destinazione d'uso principale nelle zone omogenee "A" è quella residenziale.

Al fine di evitare una troppo rigida zonizzazione e specializzazione funzionale e al fine di consentire la formazione di un ambiente abitativo integrato sono **ammesse** inoltre:

- attività artigianali di servizio alla residenza, quali parrucchieri, sartorie, calzolai, panifici, gommisti, elettrauto e similari, a condizione che non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorosi o graveolenti;

14. uffici pubblici e privati;

- magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di 300 mq. per unità locale, limitatamente ai piani terra e interrati;
- autorimesse pubbliche e private
- alberghi e pensioni;
- ristoranti e bar;
- banche;
- sede di enti e associazioni;
- cinema, teatri, biblioteche ed altri luoghi di svago e cultura;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.

Sono pure ammessi i servizi pertinenti e accessori agli insediamenti residenziali.

Coerentemente con il D.P.R.S. 11 luglio 2000, che disciplina i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, sono altresì ammesse:

- attività commerciali al dettaglio fino al limite di superficie corrispondente alle medie strutture di vendita, (esercizi di vicinato aventi superficie non superiore a 100 mq; medie strutture di vendita aventi superficie compresa tra 101 e 600 mq) e centri commerciali limitati alla categoria di "mercato coperto". Tutte le attività commerciali dovranno rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali ed aree di sosta previste nella richiamata norma per ogni singola tipologia di struttura.

Sono fatte salve le attività commerciali di superfici maggiori esistenti alla data di approvazione del P.R.G..

Per tutti i fabbricati è confermata la destinazione d'uso esistente alla data di adozione del P.R.G.

I cambi di destinazione d'uso sono ammessi qualora risultino compatibili con la tipologia ed i valori storico e architettonico degli edifici a cui si fa riferimento e sono subordinati ai modi e ai tipi di intervento edilizio previsti sempre per i fabbricati in oggetto.

Le destinazioni d'uso **non ammesse** sono:

- attività produttive artigianali (diverse dalle attività artigianali di servizio) ed industriali;
- ospedali ;
- macelli;
- distributori di carburante;
- stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
- tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Per tutte le attività esistenti alla data di adozione del P.R.G., rientranti tra quelle elencate come **attività non ammesse**, l'Amministrazione Comunale, sentito il proprio Ufficio Tecnico e la Commissione Edilizia, provvederà ad emettere ordinanza di trasferimento, indicando i tempi e le modalità.

Tutte le attività fonte di emissioni sonore, se ammesse, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato, per le eventuali

attività per le quali il PRG indica l'obbligo di trasferimento sono ammessi, nelle more, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I locali ricavati nei Centri Storici secondo le varie destinazioni d'uso, devono rispettare le caratteristiche dimensionali e igieniche previste dal Regolamento Edilizio vigente, ma sono ammesse le seguenti deroghe:

I locali d'abitazione ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono avere altezze inferiori a quelle prescritte dal R.E., sempre che venga rispettata complessivamente per ogni vano abitabile l'altezza media di m.2,40, fermi restando, ai fini della concessione dell'agibilità, gli altri standard riferiti ai minimi di superficie per vano. Tali superfici possono anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista e comunque non inferiore a m.1,80.

Il rapporto di illuminazione può essere inferiore a 1/8, purché non scenda oltre 1/10.

I locali destinati a negozi, pubblici esercizi, sedi di uffici pubblici e privati, laboratori artigianali tradizionali, ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono mantenere le attuali caratteristiche dimensionali se gli interventi non mutano destinazione d'uso; nei casi in cui le destinazioni summenzionate corrispondano a nuove immissioni di attività in locali recuperati o trasformati, la superficie minima complessiva dei locali destinati alla attività deve essere di mq. 10 e l'altezza media non inferiore a m.2,50.

I locali destinati a bagni e servizi igienici in restauri e ristrutturazioni che mantengano le strutture esistenti possono essere ciechi, ma devono essere dotati di aerazione forzata.

Nelle zone "A" di Centro Storico è ammessa l'applicazione della norma contenuta all'art. 18 della L.R. 16 aprile 2003 n. 4 e, pertanto, è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data di adozione del P.R.G., alle condizioni, prescrizioni, limiti dimensionali e modalità contenuti nello stesso citato art. 18.

## **ART. 42**

### **EMERGENZE MONUMENTALI, EDIFICI DI PARTICOLARE INTERESSE, BENI ISOLATI**

Il PRG persegue la finalità della conservazione e della valorizzazione di tutte le emergenze di Particolare interesse storico-architettonico, compresi i beni isolati elencati nelle Linee Guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

In tutto il territorio comunale sono stati, pertanto, individuati gli edifici di particolare interesse storico-architettonico che, nelle tavole di P.R.G., sono segnati con contorno ingrossato e risultano numerati progressivamente.

Sulla scorta degli indirizzi dettati dalle Linee Guida, tutti i beni individuali rivestono carattere di interesse prevalentemente storico-testimoniale o meramente paesaggistico da sottoporre a regime di tutela.

Per tali edifici, in qualunque zona di P.R.G. essi ricadono, sono consentiti esclusivamente interventi tesi alla conservazione e al restauro degli elementi di maggiore rilevanza introducendo un regime di salvaguardia di cogenza via via inferiore per gli elementi che presentino minore rilievo.

Sono pertanto consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (interventi di cui ai punti a), b), c) dell'art. 20 della L.R. 71/78), con assoluta esclusione di demolizione e ricostruzione e di aumento della consistenza edilizia esistente.

Gli interventi debbono prevedere anche il restauro degli esterni, senza alterazione delle originarie sistemazioni, nonché la conservazione e il potenziamento delle alberature esistenti.

Per tutti gli interventi da effettuare occorre il preventivo Nulla Osta della Soprintendenza B.CC.AA. Sezione Architettura e Urbanistica, **purchè tali edifici risultino vincolati ope legis, e non già vincolati dal progetto di Piano.**

## ART. 43

### ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B”

#### Residenza consolidata e/o di saturazione e di completamento.

##### Norme Generali

##### a) Individuazione.

Sono le zone prevalentemente residenziali dei centri edificati, con un interesse storico urbanistico d'impianto ma prive di rilevanti valori storici a livello edilizio, le zone consolidate e quelle in via di sviluppo al contorno del Centro Urbano, quando abbiano un livello di urbanizzazione sufficiente per consentire l'edificazione diretta. In queste zone gli isolati 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.

##### b) Obiettivi.

Il PRG conferma di massima, per detti isolati, la situazione di fatto e persegue il potenziamento infrastrutturale e la qualificazione ambientale, incentivando processi di qualificazione di area volti al rafforzamento della funzione della struttura urbana centrale, la sua dotazione di servizi e di attrezzature in modo da migliorare la vivibilità dei luoghi di aggregazione e l'efficacia delle attività delle imprese commerciali. Nel caso in cui l'insediamento risulti disordinato e l'infrastrutturazione sia insufficiente od incoerente, il PRG prevede di assoggettarlo ad un PA (di riassetto o di ristrutturazione urbanistica) promosso dall'AC o dai privati interessati.

##### c) Modalità d'intervento

- Con **AUT** per gli interventi conservativi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 20 della LR 71/78 lettera b);
- con comunicazione all'A.C. per le opere interne con le modalità stabilite dall'art. 9 della L. 37/85;
- Con singola **CONC**: nel caso di interventi edilizi conservativi di manutenzione straordinaria riguardanti i prospetti esterni su pubblica via e di interventi di restauro e risanamento conservativo; per i casi di demolizione e ricostruzione, ampliamenti e sopraelevazioni, nuove costruzioni, quando, però, risultino verificate le condizioni dell'art. 21 della L.R. 71/78, cioè quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste dal PRG quelle di urbanizzazione secondaria. La CONC dovrà contenere impegnativa di cessione delle aree pubbliche, nelle zone in cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti comporti la cessione di aree (per servizi pubblici o per altri motivi) di proprietà del concessionario.
- Con **PR o PA preliminari** nelle zone di recupero o di ristrutturazione urbanistica indicate dal PRG o deliberate successivamente dall'AC.

**Lotti liberi interclusi.** Sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti ed interventi di nuova costruzione sui lotti liberi interclusi. I volumi esistenti sono ristrutturabili e sono ristrutturabili, eventualmente accorpati e ricomposti, in particolar modo per quanto riguarda i lotti di superficie inferiore ai 1000 mq.

Nei casi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti nonché di utilizzazioni di lotti interclusi a scopo residenziale, sono ammesse le seguenti deroghe ai sensi della LR 19/72 e successive modifiche ed integrazioni:

Per lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120, la densità edilizia fondiaria massima sarà di **9 mc/mq.** e l'altezza di ml. 11, (fatte salve le norme più restrittive sulle altezze

previste dalla normativa antisismica). **La consistenza superficiale del lotto (non superiore a 120 mq) deve esistere alla data di approvazione del primo strumento urbanistico generale successivo all'entrata in vigore della legge n. 19/72 e non deve derivare da frazionamenti posti in essere successivamente a tale approvazione.**

Per lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200, il volume massimo consentito è di mc. 1000 fermo restando l'altezza massima di ml. 11.

Per lotti di terreno avente superficie superiore a 200 mq. valgono gli indici previsti nelle singole sottozone omogenee.

- Rapporto di copertura ( $R_c$ ) = 75%.

- Altezza degli edifici ( $H_e$ ) = quella prevalente degli edifici al contorno, con il limite max di m **11,00** fatte salve le norme più restrittive **sulle altezze** previste dalla normativa antisismica.

Si applicano le disposizioni contenute nell'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., così come recepito in Sicilia con LL.RR. n. 2/2002 e n. 17/2004, che prevedono la possibilità di subordinare gli interventi edilizi alla Denuncia di inizio attività (D.I.A.) con i limiti e alle condizioni esplicitate nella circolare 7 agosto 2003, n. 4174 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e s.m.i..

#### **d) Norme speciali d'intervento.**

L'allineamento degli edifici deve essere coerente con la situazione di fatto; sono esclusi i nuovi fabbricati accessori di qualunque tipo, anche a carattere precario; sono ammessi invece le autorimesse ed locali caldaia al servizio dei fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG, che potranno essere realizzati secondo il disposto dell'apposito articolo. Gli indici relativi ai rapporti di copertura si applicano esclusivamente per lotti superiori ai mq. 1000.

E' ammessa l'applicazione della norma contenuta all'art. 18 della L.R. 16 aprile 2003 n. 4 e, pertanto, è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data di adozione del P.R.G., alle condizioni, prescrizioni, limiti dimensionali e modalità contenuti nello stesso art. 18 della citata legge.

#### **e) Destinazioni d'uso.**

Nelle zone "B" la destinazione d'uso principale degli immobili è residenziale. In esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che siano compatibili con il carattere della zona e cioè, in genere, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago che non arrechino disturbo alla residenza, ambulatori, autorimesse pubbliche o private, attività direzionali ed attività di interesse pubblico. Sono ammessi laboratori artigianali produttivi, purchè non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro e che non incidano sui flussi di traffico e siano compatibili con i parcheggi presenti in zona.

Coerentemente con il D.P.R.S. 11 luglio 2000, che disciplina i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, sono altresì ammesse:

- attività commerciali al dettaglio fino al limite di superficie corrispondente alle medie strutture di vendita, alimentari e non alimentari: (esercizi di vicinato aventi superficie non superiore a 100 mq; medie strutture di vendita aventi superficie compresa tra 101 e 600 mq.) e centri commerciali limitati alla categoria di "mercato coperto". Tutte le attività commerciali dovranno rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali ed aree di sosta previste nella richiamata norma.

Sono fatte salve le attività commerciali con superfici maggiori esistenti alla data di approvazione del P.R.G..

## Norme particolari Ambiti di pertinenza fluviale in zona B3

Le norme che seguono hanno per riferimento specifico gli **Ambiti territoriali n. 84/a e 84/b (zone B3), (Rif. TAVV. 5.3 e 6 di Piano)**, prossime al torrente Ciachea, nel tratto al confine nord orientale con il territorio del Comune di Capaci.

Detti ambiti sono caratterizzati dalla presenza di edifici sorti, per lo più abusivamente, in contrasto con le disposizioni ed i divieti di cui agli artt. 93 e seguenti del R.D. 523/1904.

Per superare tali divieti e limitazioni imposte dal R.D. n. 523/1904, a riguardo degli edifici in sponda sinistra ed in sponda destra, costruiti in contrasto alle disposizioni contenute nella richiamata norma, il Piano prevede interventi di regimazione idraulica del corso d'acqua, atti a preservare da rischi di inondazione gli edifici esistenti vicini e le eventuali nuove previsioni.

Tali interventi, cui l'Amministrazione Comunale è prescrittivamente obbligata nella fase di pianificazione attuativa specialistica, consistono, nello specifico, nella realizzazione, al posto del canale naturale a sezione irregolare, di un canale a cielo aperto di forma rettangolare a sezione costante, con ricorso alle più moderne tecniche di ingegneria naturalistica, alternativa al rivestimento in calcestruzzo di cemento armato: Ciò al fine della mitigazione dell'impatto sia nei riguardi delle alterazioni degli equilibri idrici ed ecologici del corso d'acqua che nei riguardi dell'incidenza sugli ecosistemi dell'asta fluviale e quelli ad essa correlati. Il franco di sponda sarà superiore di oltre 1,5 metri riguardo al livello di massima piena cinquecentennale nello stato di progetto.

E comunque la soluzione che sarà adottata, perché ritenuta concretamente idonea alla mitigazione dell'impatto sugli habitat naturali, secondo le richiamate tecniche di ingegneria naturalistica, dovrà essere conforme alle indicazioni e prescrizioni dettate dagli organi competenti (Genio Civile, Soprintendenza BB.CC.AA., Assessorato regionale T.A. – Servizio 2/VAS-VIA).

In particolare tutti i progetti degli interventi di sistemazione idraulica del torrente Ciachea devono essere preventivamente sottoposti alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale ex D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. e di Valutazione di Incidenza ex art. 5 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii..

Resta ferma e valida la prescrizione dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo ex art. 13 L.N. 64/74, espressa sull'area in questione con nota dell'11/04/2006.

### **Definizioni. Prescrizioni e vincoli.**

#### **Ambito "A1".**

Nel tratto del torrente Ciachea, come sopra studiato (tratto **A-B** regimentato) è individuato dal Piano un "**Ambito A1**" di pertinenza fluviale, definito "di assoluta protezione" del corso d'acqua corrispondente agli alvei, alle golene, agli argini dei corsi d'acqua nonché alle aree comprese nelle due fasce della larghezza di ml 10 adiacenti a tali corsi d'acqua, misurate a partire dal ciglio di sponda.

All'interno dell'**ambito "A1"** non è consentito il rilascio o l'adozione di:

- concessioni edilizie
- autorizzazioni edilizie
- autorizzazioni all'esercizio dell'attività estrattiva

relativamente a:

- nuove edificazioni (interventi edilizi che comportano nuova volumetria),
- manufatti di qualsiasi natura che possono ostacolare il normale deflusso delle acque (recinzioni, depositi serre, tettoie, piattaforme o simili),
- trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private.

Sono fatte salve le opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

#### **Ambito "A2".**

L'ambito corrispondente alle due fasce immediatamente esterne all'ambito "A1", che hanno larghezza pari a ml 20 per ogni lato (oltre i ml 10), che definiremo "**ambito A2**", è un ambito moderatamente vincolato dove possono concedersi interventi ed autorizzazioni urbanistiche, nel rispetto delle zonizzazioni di Piano e rilascio di Concessioni Edilizie in sanatoria **soltanto dopo** l'avvenuta realizzazione degli interventi di regimazione idraulica del torrente che verifichino l'assenza del rischio di esondazione.

#### **Attività consentite:**

- Prima dell'intervento di regimazione idraulica del torrente:

All'interno dell'**ambito "A2"**, sino a quando non verrà realizzata la sistemazione idraulica del canale a cielo aperto in conformità al progetto preventivamente sottoposto alle procedure di V.I.A. ex D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e di Valutazione di Incidenza ex art. 5 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii..

**Non è consentito, nelle more, il rilascio delle Concessione Edilizie in sanatoria per gli edifici esistenti ed, anzi, si dovrà procedere alla revoca delle C.E. eventualmente rilasciate in contrasto con l'art. 93 e segg. del R.D. 523/1904.**

- Dopo l'intervento di regimazione idraulica del torrente:

All'interno dell'**ambito "A2"** sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica generale che discende dal Piano all'interno delle zone omogenee B3, il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria degli edifici esistenti, nonché le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono inoltre consentite:

- Le opere pubbliche necessarie per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento di infrastrutture, attrezzature, impianti e opere idrauliche esistenti.

**Per i due ambiti territoriali, segnati nelle TAVV. 5.3 e 6 di Piano, segnati con i n.ri 84/a e 84/b, rispettivamente di mq. 6.743 e mq. 1.010, prossimi al torrente Ciachea, caratterizzati da costruzioni realizzate in assenza di una pianificazione attuativa e prive delle necessarie opere di urbanizzazione primarie e secondarie e con carico abitativo permanente e non stagionale, dopo gli interventi di regimazione idraulica del torrente, è prescritta la verifica da parte del Comune sulla situazione amministrativa di tali agglomerati al fine di conoscere la legittimità delle singole costruzioni e/o l'avvenuto rilascio delle concessioni in sanatoria o la concreta ammissibilità alla sanatoria medesima. Dopo tale verifica, spetterà al Comune determinarsi in ordine alla individuazione degli ambiti da sottoporre a pianificazione particolareggiata; nelle more di detti adempimenti le suddette aree vengono classificate zone agricole "E".**

## SOTTOZONA B1

- **Definizione:** Parte urbana consolidata che conserva caratteri edilizi e misura urbanistica dell'epoca di formazione e non rientrante nella classificazione delle zone "A".
- **Modalità attuative:** Quelle relative alle zone omogenee B.
- **Estensione minima della lottizzazione** = -- mq.

### Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: Ivf  $\leq$  media della zona circostante con max 7.00 mc/mq
- Altezza massima: h max  $\leq$  altezza max edifici circostanti nel raggio di 100 mt
- Numero di elevazioni fuori terra = 3
- Rapporto di copertura Rc = 0.75 mq/mq
- Distanze:
  - dai fabbricati: = 10.00 mt fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (se non in aderenza) (\*)
  - dai confini del lotto = **5.00 mt.**
  - dai confini stradali = allineamento edilizio esistente
  - lotto minimo: = --- mq

### Destinazioni d'uso consentite

Quelle relative alle zone omogenee B.

### Interventi consentiti

Si consentono interventi diretti con singola concessione, trasformazione per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché nuova edificazione nei lotti interclusi a scopo residenziale.

Interventi di ristrutturazione urbanistica possono realizzarsi mediante piani di recupero ex L.457/78, sia pubblici che privati

Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli previsti nella zona omogenea B.

### Tipologie consentite

Libere, dovranno comunque essere armonizzate all'impianto urbanistico esistente.

### Note particolari:

Nelle zone B1 è consentita la demolizione e ricostruzione soltanto per edifici più recenti. Si intende per edificio recente una costruzione eseguita nel secondo dopoguerra con struttura in cemento armato o in muratura portante, ma priva di caratteristiche architettoniche di pregio rientranti nel patrimonio artistico del luogo.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione non dovranno alterare le originarie caratteristiche architettoniche, in tal senso, nel caso di demolizione di edifici con elementi architettonici ricorrenti o comunque tipici dei luoghi, gli stessi dovranno essere riproposti nel nuovo progetto. Andranno evitate le tinteggiature e le finiture non consone alle tradizioni locali.

Nel caso di magazzini esistenti di una sola elevazione f.t. è consentita, nei limiti di zona, la sopraelevazione purché venga mantenuta l'integrità del piano sottostante senza alterarne la struttura.

In generale, oltre la seconda elevazione fuori terra è consentita un'ulteriore sopraelevazione con terrazza ed arretramento dei volumi.

Ai fini della realizzazione di PA, nei casi previsti si intendono già reperite nell'ambito del PRG le opere di urbanizzazione secondaria; le opere di urbanizzazione primaria vanno rapportate al numero di abitanti da insediare e debbono computarsi con superficie doppia a quella prescritta.

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea B.

(\*) Cassazione Civile, Sez. II, 29 maggio 2009, n. 12741: " ... gli strumenti urbanistici devono osservare la prescrizione di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, che prevede la distanza minima inderogabile di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; pertanto, nel caso di norme contrastanti, il giudice è tenuto ad applicare la disposizione di cui al citato art. 9, in quanto automaticamente inserita nello strumento urbanistico in sostituzione della norma illegittima."

## SOTTOZONA B2

- **Definizione:** Parte urbana consolidata caratterizzata da insediamenti residenziali privi in generale di caratteristiche particolari. Comprende zone saturate e di completamento.
- **Modalità attuative:** Quelle relative alle zone omogenee B.
- **Estensione minima della lottizzazione** = -- mq.

### Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: Ivf = 5.00 mc/mq
- Altezza massima: h max = 11.00 mt
- Numero di elevazioni fuori terra = 3
- Rapporto di copertura Rc = 0.75 mq/mq
  
- Distanze:
  - dai fabbricati: = 10.00 mt fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (se non in aderenza) (\*)
  - dai confini del lotto = 5.00 mt.
  - dai confini stradali = allineamento edilizio esistente
  - lotto minimo: = --- mq

### Destinazioni d'uso consentite

Quelle relative alle zone omogenee B.

### Interventi consentiti

Si consentono interventi diretti con singola concessione edilizia nel caso di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché nuova edificazione nei lotti interclusi a scopo residenziale, mediante singola concessione.

Interventi di ristrutturazione urbanistica possono realizzarsi mediante piani di recupero ex L.457/78, sia pubblici che privati

Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli previsti nella zona omogenea B.

### Tipologie consentite

Libere.

### Note particolari:

Gli interventi di demolizione e ricostruzione non dovranno alterare le originarie caratteristiche architettoniche, in tal senso, nel caso di demolizione di edifici con elementi architettonici ricorrenti o comunque tipici dei luoghi, gli stessi dovranno essere riproposti nel nuovo progetto. Andranno evitate le tinteggiature e le finiture non consone alle tradizioni locali.

Lungo gli assi viari esistenti è obbligatorio costruire nel rispetto dell'allineamento edilizio esistente, lasciando invariata la distanza tra fabbricati prospicienti gli stessi assi viari.

Sono consentiti cortili.

Ai fini della realizzazione di PA, nei casi previsti, si intendono già reperite nell'ambito del PRG le opere di urbanizzazione secondaria; le opere di urbanizzazione primaria vanno rapportate al numero di abitanti da insediare e debbono computarsi con superficie doppia a quella prescritta.

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea B.

(\*) Cassazione Civile, Sez. II, 29 maggio 2009, n. 12741: “ ... gli strumenti urbanistici devono osservare la prescrizione di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, che prevede la distanza minima inderogabile di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; pertanto, nel caso di norme contrastanti, il giudice è tenuto ad applicare la disposizione di cui al citato art. 9, in quanto automaticamente inserita nello strumento urbanistico in sostituzione della norma illegittima.”

## SOTTOZONA B3

- **Definizione:** Zona residenziale esterna al centro urbano, di completamento.
- **Modalità attuative:** Quelle relative alle zone omogenee B.
- **Estensione minima della lottizzazione** = - mq.

### Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: Ivf = 2,50 mc/mq
- Altezza massima: h max = 11,00 mt
- Numero di elevazioni fuori terra = 3
- Rapporto di copertura Rc = 0,50 mq/mq
  
- Distanze:
  - dai fabbricati: = 10.00 mt fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (se non in aderenza)<sup>(\*)</sup>
  - dai confini del lotto = **5.00 mt.**
  - dai confini stradali = allineamento edilizio esistente
  - lotto minimo: = --- mq

### Destinazioni d'uso consentite

Quelle relative alle zone omogenee B.

### Interventi consentiti

Si consentono interventi diretti con singola concessione edilizia nel caso di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché nuova edificazione nei lotti interclusi a scopo residenziale, mediante singola concessione.

Interventi di ristrutturazione urbanistica possono realizzarsi mediante piani di recupero ex L.457/78, sia pubblici che privati

Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli previsti nella zona omogenea B.

### Tipologie consentite

Libere.

### Note particolari:

Nei casi di nuova edificazione dei lotti liberi, il rilascio di CONC diretta resta subordinato all'approvazione da parte della C.E.C. di un piano plano-volumetrico che dimostri il corretto inserimento urbanistico ed edilizio delle nuove costruzioni nel contesto degli spazi circostanti.

A tal fine si intendono già reperite nell'ambito del PRG le sole opere di urbanizzazione secondarie. Le opere di urbanizzazione primaria vanno dimensionate rapportandole al numero di abitanti da insediare, nella seguente misura:

- 1.70 mq/ab per parcheggio;
- 3.00 mq/ab per verde attrezzato.

Esse debbono essere reperite nell'ambito dell'intervento.

Lungo gli assi viari esistenti è obbligatorio costruire nel rispetto dell'allineamento edilizio esistente, lasciando invariata la distanza tra fabbricati prospicienti gli stessi assi viari.

Andranno evitate le tinteggiature e le finiture non consone alle tradizioni locali.

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea B.

<sup>(\*)</sup> Cassazione Civile, Sez. II, 29 maggio 2009, n. 12741: “ ... gli strumenti urbanistici devono osservare la prescrizione di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, che prevede la distanza minima inderogabile di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; pertanto, nel caso di norme contrastanti, il giudice è tenuto ad applicare la disposizione di cui al citato art. 9, in quanto automaticamente inserita nello strumento urbanistico in sostituzione della norma illegittima.”

**ZONE C - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE.**

**Norme generali**

**a) Individuazione.**

Le zone territoriali omogenee "C" enucleano le aree in cui il progetto di Piano Regolatore Generale localizza l'espansione urbana, sia pubblica che privata. **Riguardano le parti urbane destinate a nuovi insediamenti, sia fissi che stagionali, inedificate o dove l'edificazione esistente non presenti le caratteristiche di cui all'art. 2 lett. b del D.M. 2/4/68 n. 1444.**

**b) Zone parzialmente edificate in zona C.**

Il Piano individua zone territoriali parzialmente interessate da costruzioni che tuttavia non possiedono tutti i requisiti richiesti per essere classificati "B" ai sensi dell'art. 2, lett. B del D.M. 02/04/1968 n. 1444. Esse sono state suddivise in "CB2" e CB3".

**b) Obiettivi.**

Sviluppare nuovi insediamenti abitativi esterni ai Centri edificati, sia a carattere residenziale fisso che stagionale, in zone parzialmente urbanizzate od in zone di nuova urbanizzazione, attraverso PA. Si distinguono in: C1, C2, CB2, C3, CB3, C4, C5 e C6. Le aree destinate ad edilizia residenziale pubblica sono contrassegnate con il simbolo PEEP. **Le zone C2, insieme alle zone B e CB, definiscono il Centro Urbano e contribuiscono a soddisfare il fabbisogno residenziale nel ventennio di validità del P.R.G.; mentre le unità minime funzionali previste per tali zone determinano il soddisfacimento dei servizi e delle attrezzature per l'intero Centro Urbano.**

**c) Modalità d'intervento**

In tutte le zone "C" l'edificazione può avvenire, esclusivamente, mediante PA siano essi:

1. piani particolareggiati di iniziativa comunale estesi all'intera zona con unico simbolo grafico circondata da spazi con altre destinazioni;
2. piani di lottizzazione PL convenzionati, attuati con le modalità previste nei "Criteri sulla individuazione e localizzazione delle unità minime funzionali in materia di lottizzazione" di cui all'Allegato 1 delle presenti NdA;

Nelle zone "CB" le modalità attuative sono, in generale, quelle delle zone "C" di riferimento, (gli indici urbanistici ed edilizi zone "CB2" = zone "C2"; zone "CB3" = zone "C3"), differenziandosi da queste per la possibilità di deroga dall'obbligo della lottizzazione, in casi particolari, nei quali l'edificazione potrà attuarsi con interventi diretti mediante singola CE.

In tutte le zone, in assenza del PA sono ammesse:

- con AUT diretta, le opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo degli edifici esistenti, nonché le altre opere previste dallo art. 5 della LR 37/85;
- con CONC diretta, le opere di ristrutturazione (per usi conformi) o di ricostruzione di edifici esistenti "conformi" alla destinazione di zona. Gli edifici "non conformi" - salvo norme specifiche - possono essere oggetto soltanto di manutenzione ordinaria o di demolizione;

**Per le zone C con PL già approvati e vigenti alla data di approvazione del PRG, continuano a valere le Modalità attuative, gli Indici urbanistici ed edilizi, le Destinazioni d'uso consentite e le Note di attuazione particolari, previsti nei progetti di piano di lottizzazione già redatti ed approvati nonché gli obblighi previsti dai rispettivi atti di convenzione.**

**I Piani di Lottizzazione legittimamente approvati, recepiti nel P.R.G., sono nella fattispecie:**

**P. di L. ditta Mignano Rosario e altri**

**P. di L. ditta Pagabo Erasmo e altri in c.da Susinna**

**P. di L. ditta Rizzuti Franca in c.da Parchisceddu.**

**I perimetri dei suddetti P. di L., legittimamente approvati, coincidono pedissequamente con il perimetro originario degli ambiti di intervento dei relativi P. di L. regolarmente approvati.**

Per le altre zone C, vengono disciplinati dalle N.d.A.:

- l'ambito d'intervento del PA ( PL o PLU);
- l'edificabilità massima consentita (Ivt, Ivf );
- le cessioni delle aree pubbliche individuate graficamente o parametrate;
- il lotto minimo;
- gli obblighi urbanizzativi ed eventuali altri obblighi.

**c) Destinazioni d'uso.**

Nelle zone "C" la destinazione d'uso principale degli immobili è residenziale. In esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che siano compatibili con il carattere della zona e cioè, in genere, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago che non arrechino disturbo alla residenza, ambulatori, autorimesse pubbliche o private, attività direzionali ed attività di interesse pubblico. Sono ammessi laboratori artigianali produttivi, purché non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro e che non incidano sui flussi di traffico e siano compatibili con i parcheggi presenti in zona.

Coerentemente con il D.P.R.S. 11 luglio 2000, che disciplina i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, sono altresì ammesse, nel rispetto delle dotazioni di parcheggi pertinenziali ed aree di sosta previste nella richiamata norma:

- attività commerciali al dettaglio fino al limite di superficie corrispondente alle medie strutture di vendita, alimentari e non alimentari: (esercizi di vicinato aventi superficie non superiore a 100 mq; medie strutture di vendita aventi superficie compresa tra 101 e 600 mq.);
- centri commerciali limitatamente alle tipologie "mercato coperto" e "centro commerciale locale urbano".

Sono fatte salve le attività commerciali con superfici maggiori esistenti alla data di approvazione del P.R.G..

## **Norme particolari**

### **Sottozona: ZONA C5**

#### **IMPIANTI TURISTICO - RICETTIVI, ALBERGHIERI E RICREATIVI**

Sono così definite le zone, a carattere pubblico e/o privato, destinate alla realizzazione di attrezzature turistico - ricettive - alberghiere e ricreative, quali alberghi, motel, pensioni, villaggi turistici, complessivi a rotazione d'uso, ristoranti, discoteche e similari, **oltre a villette singole per la residenza stagionale.**

Per i complessivi insediativi chiusi ad uso collettivo si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 della LR 71/78.

### **Sottozona: ZONA C6**

#### **Località San Nicolò o Piano dell'Occhio**

Le relative aree sono state perimetrate e localizzate con unico simbolo grafico.

In queste aree ogni intervento di tipo urbanistico e di modificazione dei suoli può avvenire, **esclusivamente**, a seguito di pianificazione attuativa da effettuarsi a mezzo **Piano di Recupero Urbanistico e Riqualficazione Ambientale** di iniziativa pubblica, esteso all'intera sottozona.

Il Piano di Recupero e Riqualficazione Ambientale avrà, altresì, riguardo delle aree di rispetto di raggio 200 m. intorno alle sorgenti e pozzi adibiti al consumo umano ivi esistenti,

individuare nelle Tavole di Piano e discendenti dal parere espresso dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo in seno al provvedimento rilasciato ai sensi dell'art. 13 della L.N. 64/74, con propria nota del 11 aprile 2006, e dovrà contenere apposito studio di settore redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 236/88 e del DLgs 152/99..

Nelle more di realizzazione di tali PROGETTI di PIANIFICAZIONE ATTUATIVA saranno consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

In particolare, nelle zone di rispetto dei pozzi, *“in assenza dello studio di settore e della necessaria regolamentazione regionale in materia, cautelativamente è vietata ogni ulteriore edificazione e/o urbanizzazione delle aree e, comunque, non possono essere esercitate le attività o destinazioni di cui all'art. 6 del DPR 236/88. Nel caso in cui, già in atto, in tali aree esistano edifici, non è consentito alcun ampliamento dell'edificato e/o inserimento di nuove infrastrutture viarie. In ogni caso vanno eliminate, al più presto, le potenziali fonti di inquinamento, approntate le eventuali bonifiche dei siti degradati e realizzate tutte le opere essenziali alla salvaguardia della falda, quali: messa in sicurezza delle eventuali reti fognarie, eliminazione degli scarichi sul suolo, captazione ed allontanamento dall'area delle acque piovane che interessano le opere pubbliche e private in atto insistenti all'interno della zona di rispetto”* (vedasi parere G.C., nota del 11 aprile 2006).

### **Ambiti di pertinenza fluviale in zona C e CB**

**Le norme che seguono hanno per riferimento specifico gli ambiti territoriali n. 83 (completamento PL), sottozona C con lottizzazione approvata, n. 85/a e 85/b, sottozone CB3, (tutte con Rif. Alle TAVV. 5.3 e 6 di Piano), prossime al torrente Ciachea, nel tratto al confine nord orientale con il territorio del Comune di Capaci.**

Detti ambiti sono caratterizzati dalla presenza di edifici sorti, per lo più abusivamente, in contrasto con le disposizioni ed i divieti di cui agli artt. 93 e seguenti del R.D. 523/1904.

Per superare tali divieti e limitazioni imposte dal R.D. n. 523/1904, a riguardo degli edifici in sponda sinistra e in sponda destra, costruiti in contrasto alle disposizioni contenute nella legge, il Piano prevede **interventi di regimazione idraulica del corso d'acqua**, atti a preservare da rischi di inondazione gli edifici esistenti vicini e le eventuali nuove previsioni.

Tali interventi, cui l'Amministrazione Comunale è prescrittivamente obbligata nella fase di pianificazione attuativa specialistica, consistono, nello specifico, nella realizzazione, al posto del canale naturale a sezione irregolare, di un canale a cielo aperto di forma rettangolare a sezione costante, con ricorso alle più moderne tecniche di ingegneria naturalistica, alternativa al rivestimento in calcestruzzo di cemento armato: Ciò al fine della mitigazione dell'impatto sia nei riguardi delle alterazioni degli equilibri idrici ed ecologici del corso d'acqua che nei riguardi dell'incidenza sugli ecosistemi dell'asta fluviale e quelli ad essa correlati. Il franco di sponda sarà superiore di oltre 1,5 metri riguardo al livello di massima piena cinquecentennale nello stato di progetto.

E comunque la soluzione che sarà adottata, perché ritenuta concretamente idonea alla mitigazione dell'impatto sugli habitat naturali, secondo le richiamate tecniche di ingegneria naturalistica, dovrà essere conforme alle indicazioni e prescrizioni dettate dagli organi competenti (Genio Civile, Soprintendenza BB.CC.AA., Assessorato regionale T.A. – Servizio 2/VAS-VIA).

In particolare tutti gli interventi di sistemazione idraulica del torrente Ciachea devono essere preventivamente sottoposti alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale ex D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e di Valutazione di incidenza ex art. 5 del D.P.R. 357/97 e s.m.ii.

Resta ferma e valida la prescrizione dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo ex art. 13 L.N. 64/74, espresso con nota dell'11/04/2006, sull'area in questione.

## **Definizioni. Prescrizioni e vincoli.**

### **Ambito “A1”.**

Nel tratto del torrente Ciachea, come sopra studiato (tratto **A-B** regimentato) è individuato dal Piano un “**Ambito A1**” di pertinenza fluviale , definito “di assoluta protezione” del corso d’acqua corrispondente agli alvei, alle golene, agli argini dei corsi d’acqua nonché alle aree comprese nelle due fasce della larghezza di ml 10 adiacenti al corso d’acqua, misurate a partire dal ciglio di sponda.

All’interno dell’**ambito “A1”** non è consentito il rilascio o l’adozione di:

- concessioni edilizie
- autorizzazioni edilizie
- autorizzazioni all’esercizio dell’attività estrattiva

relativamente a:

- nuove edificazioni (interventi edilizi che comportano nuova volumetria),
- manufatti di qualsiasi natura che possono ostacolare il normale deflusso delle acque (recinzioni, depositi serre, tettoie, piattaforme o simili),
- trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private.

Sono fatte salve le opere idrauliche, di attraversamento del corso d’acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d’acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell’intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell’accessibilità al corso d’acqua stesso.

### **Ambito “A2”.**

L’ambito corrispondente alle due fasce immediatamente esterne all’ambito “A1”, che hanno larghezza pari a ml 20 per ogni lato (oltre i ml 10), che definiremo “**ambito A2**”, è un ambito moderatamente vincolato dove possono concedersi interventi ed autorizzazioni urbanistiche, nel rispetto delle zonizzazioni di Piano e rilascio di Concessioni Edilizie in sanatoria **soltanto dopo** l’avvenuta realizzazione degli interventi di regimazione idraulica del torrente che verifichino l’assenza del rischio di esondazione.

### **Attività consentite:**

- Prima dell’intervento di regimazione idraulica del torrente:

All’interno dell’**ambito “A2”**, **non è consentito nessun intervento urbanistico-edilizio, fino a che non verrà realizzata la sistemazione idraulica del canale a cielo aperto, conformemente al progetto preventivamente sottoposto alle procedure di VIA e Valutazione d’incidenza.**

**Non è consentito, nelle more, il rilascio delle Concessione Edilizie in sanatoria per gli edifici esistenti ed, anzi , si dovrà procedere alla revoca delle C.E. eventualmente rilasciate in contrasto con l’art. 93 e segg. del R.D. 523/1904.**

- Dopo l’intervento di regimazione idraulica del torrente:

All’interno dell’**ambito “A2”** sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica generale che discende dal Piano all’interno delle zone omogenee C, e CB, il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria degli edifici esistenti, nonché le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono inoltre consentiti:

- Le opere pubbliche necessarie per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento di infrastrutture, attrezzature, impianti e opere idrauliche esistenti.

**Per i due ambiti territoriali, segnati nelle TAVV. 5.3 e 6 di Piano con i n.ri 85/a e 85/b, rispettivamente di mq. 31.320 e mq. 1.0380, classificati dal Piano sottozone CB3, prossimi al torrente Ciachea, caratterizzati da costruzioni realizzate in assenza di una pianificazione attuativa e prive delle necessarie opere di urbanizzazione primarie e secondarie e con carico abitativo permanente e non stagionale, il Piano prevede preventivi**

interventi di regimazione idraulica del corso del fiume, atti a preservare gli edifici, posti sulla sponda destra e sinistra del torrente, da rischi di esondazione, conformemente alla Valutazione di incidenza resa dal Serv. 2 Via-Vas e alle prescrizioni dettate dall'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 13 della L.N. 64/74 rese da quest'ultimo con la nota dell'11/04/2006. Tutti gli interventi di sistemazione idraulica del torrente Ciachea devono essere preventivamente sottoposti alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale ex D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e di Valutazione di incidenza ex art. 5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i. Il Comune, dopo l'avvenuta realizzazione degli interventi di regimazione idraulica del corso d'acqua, è onerato della verifica sulla situazione amministrativa di tali agglomerati al fine di conoscere la legittimità delle singole costruzioni e/o l'avvenuto rilascio delle concessioni in sanatoria o la concreta ammissibilità alla sanatoria medesima. Dopo tale verifica, spetterà al Comune determinarsi in ordine alla individuazione degli ambiti da sottoporre a pianificazione particolareggiata; nelle more di detti adempimenti le suddette aree vengono classificate zone agricole "E".

#### **IN TUTTE LE ZONE "C".**

Per quanto non previsto si applicano, in quanto possibile, i parametri e gli obblighi della zona B, salvo la tipologia edilizia che è libera.

## SOTTOZONA C1/1

- **Definizione:** Parte urbana di espansione a carattere intensivo da attuare con intervento unitario esteso a tutta l'area perimetrata – Comparto VIA TRENTO.
- **Modalità attuative:** Mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica: Prescrizioni Esecutive.
- **Estensione minima della lottizzazione:** intero comparto

### Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: Ivf = 1.93 mc/mq definito dalle P.E.
- Altezza massima: h. = max = 7.50 mt;
- Numero di elevazioni fuori terra = 2
- Rapporto di copertura quello definito dalle PE per ogni singolo lotto;
- Distanze:
  - dai fabbricati: = 10.00 mt.
  - dai confini del lotto = 5.00 mt.
  - dai confini stradali = 5.00 mt
  - lotto minimo: = come da PE relativo
  - Indice di piantumazione Ip = 60 P/ha

### Destinazioni d'uso consentite

Residenziali e compatibile.

### Interventi consentiti

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

L'edilizia di nuovo intervento è attuata mediante singola concessione nel rispetto delle norme di attuazione delle P.E. relative al comparto.

### Tipologie consentite

Libere. Valgono le condizioni particolari riportate nelle rispettive tavole di P.E.

### Note particolari:

Ai fini della realizzazione nelle zone di PE, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria si intendono già reperite nell'ambito del PRG.

L'edificazione nelle zone di PE resta, pertanto, subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nell'ambito di intervento del relativo Comparto ed alla programmazione delle secondarie previste nello stesso.

Andranno evitate le tinteggiature e le finiture non consone alle tradizioni locali.

Per quanto non espressamente indicato, **gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 44 delle N.T.A. relative alle zone omogenee C.**

## SOTTOZONA C1/2

- **Definizione:** Parte urbana di espansione a carattere intensivo da attuare con intervento unitario esteso a tutta l'area perimetrata – Comparto SOPRA COMUNE.
- **Modalità attuative:** Mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica: Prescrizioni Esecutive.
- **Estensione minima della lottizzazione:** intero comparto

### Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: Ivf = 1,72 mc/mq definito dalle PE;
- Altezza massima: h. = max = 7.50 mt;(oltre piano seminterrato);
- Numero di elevazioni fuori terra = 2 (oltre piano seminterrato);
- Rapporto di copertura quello definito dalle PE per ogni singolo lotto;
- Distanze:
  - dai fabbricati: = 10.00 mt.
  - dai confini del lotto = 5.00 mt.
  - dai confini stradali = 5.00 mt
  - lotto minimo: = come da PE relativo
  - Indice di piantumazione Ip = 60 P/ha

### Destinazioni d'uso consentite

Residenziali e compatibile.

### Interventi consentiti

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

L'edilizia di nuovo intervento è attuata mediante singola concessione nel rispetto delle norme di attuazione delle P.E. relative al comparto.

### Tipologie consentite

Libere. Valgono le condizioni particolari riportate nelle rispettive tavole di P.E..

### Note particolari:

Ai fini della realizzazione del PE le opere di urbanizzazione primaria e secondaria si intendono già reperite nell'ambito del PRG.

L'edificazione nelle zone di PE resta, comunque, subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nell'ambito di intervento del relativo Comparto ed alla programmazione delle secondarie previste nello stesso.

Andranno evitate le tinteggiature e le finiture non consone alle tradizioni locali.

Per quanto non espressamente indicato, **gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 44 delle N.T.A. relative alle zone omogenee C.**

## SOTTOZONA C1/3

- **Definizione:** Parte urbana di espansione a carattere intensivo da attuare con intervento unitario esteso a tutta l'area perimetrata – Comparto COZZO DI SOPRA.
- **Modalità attuative:** Mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica. Prescrizioni Esecutive.
- **Estensione minima della lottizzazione:** intero comparto

### Indice urbanistici ed edilizi:

- |                                     |     |  |
|-------------------------------------|-----|--|
| - Indice volumetrico fondiario: Ivf |     | = 1,28 mc/mq definito dalle PE;                  |
| - Altezza massima: h. = max         |     | = 7.50 mt;(oltre piano seminterrato);            |
| - Numero di elevazioni fuori terra  | = 2 | (oltre piano seminterrato);                      |
| - Rapporto di copertura             |     | quello definito dalle PE per ogni singolo lotto; |
| - Distanze:                         |     |  |
| - dai fabbricati:                   | =   | 10.00 mt.  |
| - dai confini del lotto             | =   | 5.00 mt.   |
| - dai confini stradali              | =   | 5.00 mt  |
| - lotto minimo:                     | =   | come da PE relativo                              |
| - Indice di piantumazione Ip        | =   | 60 P/ha  |

### Destinazioni d'uso consentite

Residenziali e compatibile.

### Interventi consentiti

Per l'edilizia esistente si consente manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ristrutturazione edilizia ed eventuale intervento di restauro conservativo. Interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti sono consentiti nel rispetto dei limiti di zona.

L'edilizia di nuovo intervento è attuata mediante singola concessione nel rispetto delle norme di attuazione delle P.E. relative al comparto.

### Tipologie consentite

Libere. Valgono le condizioni particolari riportate nelle rispettive tavole di PP.EE.

La parte ineditata del lotto può essere terrazzata con muri di sostegno scalari, aventi ciascuno l'altezza massima di mt. 2.50 misurata dal terreno sottostante. Il terrazzamento può essere ottenuto anche con la formazione di terrapieni. Muri di sostegno e terrapieni non debbono comunque compromettere la stabilità e l'estetica della zona.

### Note particolari:

L'edificazione nelle zone di PP.EE. resta, comunque, subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nell'ambito di intervento del relativo Comparto ed alla programmazione delle secondarie previste nello stesso.

Andranno evitate le tinteggiature e le finiture non consone alle tradizioni locali.

Per quanto non espressamente indicato, **gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 44 delle N.T.A. relative alle zone omogenee C.**

## SOTTOZONA C2

- **Definizione:** Parte urbana consolidata con caratteristiche semi intensivo.
- **Modalità attuative:** Mediante Piani Attuativi privati e/o pubblici. Con singola CONC diretta nei casi di "lotto intercluso".
- **Estensione minima della lottizzazione=** l'intero comparto delimitato da aree pubbliche o da lotti edificati

### Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico territoriale: Ivt = 1.00 mc/mq;
  - Altezza massima: h. = max = 7.50 mt;
  - Numero di elevazioni fuori terra = 2 mq/mq;
  - Rapporto di copertura Rc = 0.50 mq/mq
- Distanze:
- dai fabbricati: = 10.00 mt.
  - dai confini del lotto = 5.00 mt.
  - dai confini stradali = come da D.M. 1444/68
  - lotto minimo: = 500 mq
  - Indice di piantumazione Ip = 60P/ha

### Destinazioni d'uso consentite

Residenziali e compatibile.

### Interventi consentiti

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

**L'edilizia di nuovo intervento è subordinata all'approvazione di preventivi Piani di Lottizzazione pubblici o privati; l'estensione del P. di L., concertata tra l'interessato e l'A.C., sentito l'U.T.C., e la localizzazione proposta dall'interessato, dei P. di L. di iniziativa privata, devono rapportarsi alle unità minime funzionali dei singoli comparti edilizi, individuati dal Piano, e riportati nelle N.T.A., allegati 1 e 2**

### Tipologie consentite

Libere, dovranno comunque essere armonizzate all'impianto urbanistico esistente.

### Note particolari:

Ai fini della realizzazione di PA, nei casi previsti dalle presenti NdA, si intendono reperite per le presenti zone nell'ambito del PRG le opere di urbanizzazione secondaria; le opere di urbanizzazione primaria devono necessariamente essere reperite all'interno e vanno dimensionate rapportandole al numero di abitanti da insediare nella seguente misura:

mq. 2,50 per abitante da insediare, per spazi di sosta o parcheggio

mq. 4,50 per abitante da insediare, per verde attrezzato

La stessa quantità di spazi va lasciata nel caso di interventi in "lotti interclusi".

Per quanto non espressamente indicato, **gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 44 delle N.T.A. relative alle zone omogenee C.**

Le superfici da cedere al Comune, per opere di urbanizzazione, dovranno soddisfare le esigenze urbanistiche dell'ambito urbano in cui le stesse ricadono.

## SOTTOZONA CB2

- **Definizione:** Parte urbana di espansione-semintensiva consolidata di saturazione.
- **Modalità attuative:** **Come per le zone C2**, mediante P.A. privati o pubblici. Con singola CONC diretta nei casi di "lotto intercluso".
- **Estensione minima della lottizzazione** = l'intero comparto delimitato da aree pubbliche o da lotti edificati.

### Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico territoriale: Ivt = 1.00 mc/mq;
  - Altezza massima: h. = max = 7.50 mt;
  - Numero di elevazioni fuori terra = 2 mq/mq;
  - Rapporto di copertura Rc = 0.50 mq/mq
- Distanze:
- dai fabbricati: = 10.00 mt.
  - dai confini del lotto = 5.00 mt.
  - dai confini stradali = come da DM 2/4/68
  - lotto minimo: = 500 mq
  - Indice di piantumazione Ip = 60 P/ha

### Destinazioni d'uso consentite

Quelle relative alle zone omogenee C.

### Interventi consentiti

Per l'edilizia esistente si consentono interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti. L'edilizia di nuovo intervento è disciplinata da preventivo di lottizzazione privato o pubblico. Sono consentite deroghe alla lottizzazione e quindi interventi diretti, mediante **singola** concessione **nei casi di** lotti interclusi.

### Tipologie consentite

Libere, dovranno comunque essere armonizzate all'impianto urbanistico **preesistente**..

### Note particolari:

Ai fini della realizzazione di PA, nei casi previsti dalle NdA, si intendono reperite nell'ambito del PRG le opere di urbanizzazione secondarie; le opere di urbanizzazione primaria devono essere necessariamente reperite nell'ambito della lottizzazione e vanno dimensionate rapportandole al numero di abitanti da insediare nella seguente misura:

mq. 2,50 per abitante da insediare, per spazi di sosta o parcheggio;

mq. 4,50 per abitante da insediare per verde attrezzato.

La stessa quantità di spazi per urbanizzazione primaria va lasciata nel caso di interventi in "lotti interclusi".

**Le anzidette arre vanno localizzate, obbligatoriamente, a fronte della viabilità pubblica, esistente o di progetto, in maniera da essere facilmente fruibili ed armonicamente inserite. Sulla loro localizzazione deciderà l'Ufficio Tecnico comunale, sentita la locale Commissione Edilizia.**

Per casi giustificati si può derogare dal limite di altezza massima attraverso P.A.

Per quanto non espressamente **specificato gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 44 delle N.T.A. relative alle zone C.**

Gli interventi di demolizione e ricostruzione non dovranno alterare le originarie caratteristiche architettoniche, in tal senso, nel caso di demolizione di edifici con elementi architettonici ricorrenti o comunque tipici dei luoghi, gli stessi dovranno essere riproposti nel nuovo progetto. Andranno evitate le tinteggiature e le finiture non consone alle tradizioni locali.

### SOTTOZONA C3

- **Definizione:** Parte sub-urbana di nuovo insediamento con edilizia a carattere stagionale.
- **Modalità attuative:** Mediante Piani Attuativi (PA) privati e/o pubblici.
- **Estensione minima della lottizzazione=** - Vedi Criteri di localizzazione unità minime funzionali.

#### Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico territoriale: Ivt = 0.85 mc/mq;
  - Altezza massima: h. = max = 7.50 mt;
  - Numero di elevazioni fuori terra = 2 mq/mq;
  - Rapporto di copertura Rc = 0.50 mq/mq
- Distanze:
- dai fabbricati = 10.00 mt.
  - dai confini del lotto = 5.00 mt.
  - dai confini stradali = come da D.M. 2/4/68
  - lotto minimo: = 600 mq
  - Indice di piantumazione Ip = 60P/ha

#### Destinazioni d'uso consentite

Residenziale e compatibile.

#### Interventi consentiti

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

L'edilizia di nuovo intervento è subordinata all'approvazione di preventivi Piani di Lottizzazione pubblici o privati; l'estensione del P. di L., concertata tra l'interessato e l'A.C., sentito l'U.T.C., e la localizzazione proposta dall'interessato, dei P. di L. di iniziativa privata, devono rapportarsi alle unità minime funzionali dei singoli comparti edilizi, individuati dal Piano, e riportati nelle N.T.A., allegati 1 e 2

#### Tipologie consentite

Libere.

#### Note particolari:

Ai fini della realizzazione di PL privati, valgono le norme indicate nei "CRITERI SULLA INDIVIDUAZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE UNITA' MINIME FUNZIONALI IN MATERIA DI LOTTIZZAZIONE", di cui al successivo Allegato 1 e 2.

Per quanto non espressamente specificato gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 44 delle N.T.A. relative alle zone C..

Le superfici da cedere al Comune, per opere di urbanizzazione, dovranno soddisfare le esigenze urbanistiche dell'ambito urbano in cui le stesse ricadono.

## SOTTOZONA CB3

- **Definizione:** Parte sub-urbana di espansione semintensiva di saturazione.
- **Modalità attuative:** M **Come per le zone C3**, ediante P.A. privati o pubblici. Con singola CONC diretta nei casi di “lotto intercluso”.
- **Estensione minima della lottizzazione=** l'intero comparto delimitato da aree pubbliche o da lotti edificati.

### Indice urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico territoriale: Ivt = 0.85 mc/mq;
  - Altezza massima: h. = max = 7.50 mt;
  - Numero di elevazioni fuori terra = 2 mq/mq;
  - Rapporto di copertura Rc = 0.50 mq/mq
- Distanze:
- dai fabbricati: = 10.00 mt.
  - dai confini del lotto = 5.00 mt.
  - dai confini stradali = come da DM 2/4/68
  - lotto minimo: = 600 mq
  - Indice di piantumazione Ip = 60 P/ha

### Destinazioni d'uso consentite

Quelle relative alle zone omogenee C.

### Interventi consentiti

Per l'edilizia esistente si consentono interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti. L'edilizia di nuovo intervento è disciplinata da preventivo di lottizzazione privato o pubblico. Sono consentite deroghe alla lottizzazione e quindi interventi diretti, mediante concessione, nei **lotti interclusi** e nei lotti residui in cui esistono già le opere di urbanizzazione primaria.

### Tipologie consentite

Libere, dovranno comunque essere armonizzate all'impianto urbanistico esistente.

### Note particolari:

Ai fini della realizzazione di PA, nei casi previsti dalle NdA, si intendono reperite nell'ambito del PRG le opere di urbanizzazione secondarie; le opere di urbanizzazione primaria devono essere necessariamente reperite nell'ambito della lottizzazione e vanno dimensionate rapportandole al numero di abitanti da insediare nella seguente misura:

- mq. 2,50 abitanti per parcheggio;
- mq. 4,50 abitanti per verde attrezzato.

La stessa quantità di spazi per urbanizzazione primaria va lasciata nel caso di interventi in “lotti interclusi”.

**Le anzidette arre vanno localizzate, obbligatoriamente, a fronte della viabilità pubblica, esistente o di progetto, in maniera da essere facilmente fruibili ed armonicamente inserite. Sulla loro localizzazione deciderà l'Ufficio Tecnico comunale, sentita la locale Commissione Edilizia.**

Per quanto non espressamente **specificato gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 44 delle N.T.A. relative alle zone C.**

Gli interventi di demolizione e ricostruzione non dovranno alterare le originarie caratteristiche architettoniche, in tal senso, nel caso di demolizione di edifici con elementi architettonici ricorrenti o comunque tipici dei luoghi, gli stessi dovranno essere riproposti nel nuovo progetto. Andranno evitate le tinteggiature e le finiture non consone alle tradizioni locali.

### Prescrizioni di natura geotecnica

Ove necessario, specie nelle aree localizzate in corrispondenza delle pendici di Grotta ‘za Minica a monte della Strada Provinciale vanno previsti interventi di protezione che, previa bonifica dei versanti e delle scarpate dai blocchi pericolanti, prevedano opere di difesa di tipo attivo e passivo sia degli edifici esistenti che per quelli da realizzare per il contenimento dei blocchi pericolanti, per impedire il distacco di blocchi o a contenerne la caduta. Le soluzioni progettuali e le modalità di intervento dovranno discendere da apposito studio geotecnico a corredo della pratica edilizia.

## SOTTOZONA PEEP

- **Definizione:** Parte del territorio prossima al centro urbano destinata ad edilizia pubblica.
- **Modalità attuative:** Mediante Programmi costruttivi di iniziativa pubblica approvati con deliberazione del Consiglio Comunale.

### Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: Ivf = **2,00 mc/mq**
- Altezza massima: h. = max = **9,50 ml**
- Numero di elevazioni fuori terra = **3**
- Rapporto di copertura Rc = **0,20 mq/mq**
  
- Distanze:
  - dai fabbricati: = 10.00 mt
  - dai confini del lotto = 5.00 mt.
  - dai confini stradali = come da DM 2/4/68
  - lotto minimo: = intero comparto
  - lotto minimo: = intero comparto
  - Indice di piantumazione Ip:= 60 P/ha

### Interventi consentiti

Tutti gli interventi di edilizia residenziale pubblica e agevolata, convenzionata e sovvenzionata, **di iniziativa pubblica**, da realizzare, **attraverso Programmi Costruttivi, con ricorso a** finanziamenti e contributi statali o regionali.

### Tipologie consentite

Edifici pluripiano.

### Note particolari:

All'interno della zona PEEP è altresì consentita, nell'area con lo specifico simbolo grafico funzionale, la realizzazione di attrezzature a servizio della zona PEEP (centro servizi), salvo quanto previsto all'art. 49 delle presenti Nda circa la possibilità di conversione dell'area ad altro uso.

Le aree per parcheggio e verde di arredo, di servizio della zona PEEP, dovranno discendere dalle previsioni plani-volumetriche dei Programmi costruttivi approvati

## SOTTOZONA C4

- **Definizione:** Parte urbana di nuovo insediamento con edilizia a carattere stagionale.
- **Modalità attuative:** Mediante Piani Attuativi (PA) pubblici e/o privati.
- **Estensione minima della lottizzazione** = Vedi Criteri di localizzazione unità minime funzionali

### Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico territoriale: Ivt = 0.60 mc/mq;
  - Altezza massima: h. = max = 7.50 mt;
  - Numero di elevazioni fuori terra = 2 mq/mq;
  - Rapporto di copertura Rc = 0.50 mq/mq
- Distanze:
- dai fabbricati: = 10.00 mt.
  - dai confini del lotto = 5.00 mt.
  - dai confini stradali = come da DM 2/4/68
  - lotto minimo: = 800 mq

### Destinazioni d'uso consentite

Residenziale stagionale e compatibile.

### Interventi consentiti

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

L'edilizia di nuovo intervento è disciplinata da preventivo Piano di Attuazione pubblico e/o privato.

### Tipologie consentite

Villette singole e/o accorpate.

### Note particolari:

Ai fini della realizzazione di PL privati, valgono le norme indicate nei "CRITERI SULLA INDIVIDUAZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE UNITA' MINIME FUNZIONALI IN MATERIA DI LOTTIZZAZIONE", di cui al successivo **Allegato 1**.

Nella redazione del P.L., per casi giustificati, potrà prevedersi la deroga al limite di altezza massima prevista nel PRG e la possibilità di edificare in aderenza.

Per quanto non espressamente **specificato gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 44 delle N.T.A. relative alle zone C.**

Le superfici da cedere al Comune, per opere di urbanizzazione, dovranno soddisfare le esigenze urbanistiche dell'ambito urbano in cui le stesse ricadono.

### Prescrizioni di natura geotecnica

Ove necessario, specie nelle zone localizzate in corrispondenza delle pendici di Monte Colubrina a monte della Strada Provinciale, vanno previsti interventi di protezione che, previa bonifica dei versanti e delle scarpate dai blocchi pericolanti, prevedano opere di difesa di tipo attivo e passivo sia degli edifici esistenti che per quelli da realizzare per il contenimento dei blocchi pericolanti, per impedire il distacco di blocchi o a contenerne la caduta. Le soluzioni progettuali e le modalità di intervento dovranno discendere da apposito studio geotecnico a corredo della pratica edilizia.

## SOTTOZONA C5

- **Definizione:** Impianti turistico-ricettive-alberghiere e ricreative.
- **Modalità attuative:** Mediante Piani Attuativi pubblici e/o privati.
- **Estensione minima della lottizzazione=** -mq.10.000 e comunque con riferimento ai Criteri di localizzazione unità minime funzionali.

	15. Indice urbanistici ed edilizi:
- Indice volumetrico territoriale: Ivt	= 0.50 mc/mq;
- Altezza massima: h. = max	= 7.50 mt;
- Numero di elevazioni fuori terra	= 2 mq/mq;
- Rapporto di copertura Rc	= 0.50 mq/mq
- Distanze:	
- dai fabbricati:	= 10.00 mt.
- dai confini del lotto	= 5.00 mt.
- dai confini stradali	= come da DM 2/4/68
- lotto minimo:	= 1000 mq
- Indice di piantumazione Ip	= 60 P/ha

### Destinazioni d'uso consentite

Attrezzature turistico-ricettive-alberghiere e ricreative, quali alberghi, motels, pensioni, villaggi turistici, ristoranti, discoteche e similari.

Sono altresì consentite Villette singole per la residenza stagionale. Anche in tal caso l'edificazione resta subordinata subordinata all'approvazione di PL di iniziativa privata, in analogia alle altre zone "C".

### Interventi consentiti

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

### Note particolari:

Si applicano le disposizioni di cui all'art.15 della LR 71/78

### Tipologie consentite

Libere.

### Note particolari:

Ai fini della realizzazione di PA, le opere di urbanizzazione primarie e secondarie vanno dimensionate rapportandole al numero di abitanti da insediare nella seguente misura:

4,50 mq. per abitante	per attrezzature scolastiche
2,00 mq. per abitante	per attrezzature comunitarie
2,50 mq. per abitante	per parcheggio
9,00 mq. per abitante	per verde ed attrezzature sportive

Le superfici da cedere al Comune, per opere di urbanizzazione, dovranno soddisfare le esigenze urbanistiche dell'ambito urbano in cui le stesse ricadono. Tali aree devono essere computate in maniera da dare luogo alla formazione di unità minime funzionali.

Valgono, a tal fine, le norme indicate nei "CRITERI SULLA INDIVIDUAZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE UNITA' MINIME FUNZIONALI IN MATERIA DI LOTTIZZAZIONE", di cui al successivo **Allegato 1 e 2.**

Nella redazione del P.A., per casi giustificati, potrà prevedersi la deroga al limite di altezza massima prevista nel PRG.

Per quanto non espressamente **specificato gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 44 delle N.T.A. relative alle zone C.**

## SOTTOZONA C6

- **Definizione:** Espansione della zona stagionale in aree sub-urbane: Contrada San Nicolò o Piano dell'Occhio.
- **Modalità attuative:** Mediante Piano di Recupero urbanistico e di Riqualficazione ambientale, unitario di iniziativa pubblica, **estesa all'intera sottozona, avendo riguardo delle aree di rispetto di 200 mt intorno alle sorgenti dei pozzi adibiti al consumo umano, di cui al parere espresso dall'Ufficio del G.C., rilasciato ai sensi dell'art. 13 L. 64/74, e dovrà contenere apposito studio di settore, redatto ai sensi del D.P.R. 236/88 e del D.Lgs 152/99.**
- **Estensione minima della lottizzazione** = intero ambito perimetrato nelle tavole di Piano

### Indici urbanistici ed edilizi:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| - Indice volumetrico territoriale: Ivt | = 0.30 mc/mq;       |
| - Altezza massima: h. = max            | = 7.50 mt;          |
| - Numero di elevazioni fuori terra     | = 2 mq/mq;          |
| - Rapporto di copertura Rc             | = 0.50 mq/mq        |
| - Distanze:                            |                     |
| - dai fabbricati:                      | = 10.00 mt.         |
| - dai confini del lotto                | = 5.00 mt.          |
| - dai confini stradali                 | = come da DM 2/4/68 |
| - lotto minimo:                        | = 800 mq            |

### Destinazioni d'uso consentite

Residenziale stagionale e compatibile.

### Interventi consentiti

Per l'edilizia esistente, nelle more di approvazione del Piano di recupero e riqualificazione ambientale, si consentono esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti..

L'edilizia di nuovo intervento è disciplinata da preventivo Piano di Recupero e Riqualficazione ambientale di iniziativa pubblica o privata.

Sono fatte salve le prescrizioni e le limitazioni di cui al parre del G.C. ex art. 13 LN 64/74 espresso con nota del 11/04/2006.

### Tipologie consentite

Libere.

### Note particolari:

Nella redazione del P.A. di iniziativa pubblica, per casi giustificati, potrà prevedersi la deroga al limite di altezza massima prevista nel PRG e la possibilità di edificare in aderenza.

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea C.

Le superfici da cedere al Comune, per opere di urbanizzazione, dovranno soddisfare le esigenze urbanistiche dell'ambito urbano in cui le stesse ricadono.

**ZONE “D”**

**INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: Artigianali e Industriali**

**a) Individuazioni**

Sono le zone del territorio destinate agli insediamenti produttivi, quali piccole industrie, attività artigianali o ad esse assimilabili.

**b) Obiettivi**

Possibilità di allontanare dall'abitato le attività produttive non compatibili con le residenze, pur mantenendo la facile fruizione delle stesse da parte degli abitanti. Si distinguono in D1 e D2.

**c) Destinazioni d'uso consentite.**

Sono consentite le attività lavorative industriali ed artigianali che producono beni di consumo (finali od intermedi) per il privato e per altre attività produttive o che li commercializzano.

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 industriali ed artigianali; commercio all'ingrosso; depositi e magazzini; servizi tecnici ed amministrativi. Gli edifici destinati in parte ad altri usi, quando siano "integrativi" della funzione produttiva preminente, vi sono ammessi nella misura strettamente indispensabile a tale integrazione. Vi sono anche ammesse salvo esplicita esclusione, le abitazioni di coloro (proprietario, direttore, custode) che per necessità funzionali debbono risiedere nell'azienda.

**E' fatto assoluto divieto della modifica di destinazione d'uso da “comunque produttivo” a “uso residenziale”.**

**d) Cautele per attività moleste. Salvaguardia dei Siti Natura.**

La perimetrazione delle zone “D”, sottozone “D1” e “D2”, è **sempre esterna** ai Siti Natura 2000 a corredo del SIC ITA 020023 “*Raffo Rosso, Monte Cuccio e Vallone Sagana*” e della ZPS ITA 020049 “*Monte Pecoraro e Pizzo Cirina*”, individuati nello Studio di incidenza a corredo del P.R.G., il che comporta che le previsioni di Piano non coinvolgono direttamente gli habitat naturali individuati.

Data comunque la vicinanza con il perimetro del SIC e della ZPS vengono attuate tutta una serie di limitazioni alle tipologie ammesse in modo da evitare che si possano produrre incidenze significativamente negative sul SIC e sulla ZPS o, almeno, a ridurre al minimo le conseguenze.

A tal fine:

Sono tassativamente esclusi gli insediamenti produttivi dichiarati “insalubri di prima classe” nell'elenco allegato al D.M. 19/11/1981.

Sono invece consentiti gli insediamenti produttivi dichiarati “insalubri di seconda classe” nell'elenco allegato al D.M. 19/11/1981, purché vengano attivate speciali cautele atte a eliminare e/o mitigare gli inconvenienti di carattere molesto sia nell'ambito della rumorosità che della luminosità o dell'odore, dei reflui solidi e liquidi, che potrebbero riversarsi nei confronti delle persone che abitano nel vicinato ed, in generale, dell'habitat naturale circostante, con particolare riguardo ai Siti Natura individuati nello Studio di incidenza a corredo del P.R.G. in prossimità della sottozona D1.

Pertanto, quando nell'ambito territoriale delle zone “D” si intende svolgere attività con caratteristiche moleste, classificate “insalubri di seconda classe” ex D.M. 19/11/81, è necessario prevedere, in sede di progettazione, l'adozione di ogni cautela ritenuta indispensabile affinché gli effetti derivanti dall'insediamento siano in ogni caso al di sotto dei

limiti di legge e non costituiscano fattore di inquinamento atmosferico, di contaminazione del suolo, dei corpi idrici ricettori e delle acque di falda.

Tutti gli anzidetti fattori "negativi" dovranno essere aboliti o congruamente diminuiti con opportuni provvedimenti tecnologici ed ambientali, da predisporre con progetti che dovranno essere approvati dall'A.C. sentita la Commissione Edilizia integrata, all'occorrenza, da un esperto del settore.

#### **e) Modalità di intervento**

Mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, per le aree inedificate, estesi all'intera zona D1 e, anche separatamente, all'intera zona D2.

Ai fini della salvaguardia dei Siti Natura 2000, SIC e ZPS, il Piano Attuativo della sottozona D1 dovrà prevedere una fascia di rispetto di almeno 200 m. di profondità, lungo il confine con il perimetro SIC e ZPS. Detta fascia dovrà essere opportunamente alberata in maniera da costituire un filtro nei confronti degli habitat naturali e ridurre al minimo le conseguenze e le incidenze negative rappresentate dagli insediamenti produttivi in progetto.

Tali Piani Attuativi saranno comunque sottoposti a specifico Studio di incidenza per le finalità di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i..

#### **f) Norme speciali di intervento.**

Come riportato per le singole sottozone.

Gli edifici destinati ad altri usi consentiti, funzioni "compatibili" ed "integrative" della funzione produttiva preminente, saranno proporzionate alla S<sub>lp</sub> globalmente ammessa; il loro dimensionamento va quindi verificato all'interno dell'unità d'intervento ( nel caso di PA) o del lotto nel caso di singola CONC) e va rispettato anche nel caso di ricostruzione o di ristrutturazione.

## SOTTOZONA D1

- **Definizione:** Produttiva a carattere artigianale.
- **Modalità attuative:**
  - Con singola AUT per gli interventi conservativi;
  - Con CONC per interventi relativi ad eventuali aziende esistenti;
  - Mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privato per le aree in edificate, esteso all'intera zona D1.
  - La singola CONC è ammessa solo per interventi di ristrutturazione, di ricostruzione, di ammodernamento di impianti esistenti. L'AC si riserva di chiedere – quando necessario- che venga allegato uno studio plani volumetrico di sistemazione del lotto.

### Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: Ivf = --- mc/mq;
  - Altezza massima: h. = max = 8,00 mt;
  - Numero di elevazioni fuori terra = 2
  - Rapporto di copertura Rc = 0,40 mq/mq per gli edifici industriali e servizi connessi
  - “ “ “ “ = 0,10 mq/mq per alloggio del titolare artigiano
- 
- Distanze:
    - dai fabbricati: = 10,00 mt. (distanze interne)
    - dai fabbricati = 20,00 mt. (distanze esterne)
    - dai confini del lotto = 10,00 mt
    - dai confini stradali = come da D.M. 2/4/68
    - lotto minimo: = 2500 mq
    - Indice di piantumazione Ip = 60 P/ha

### Destinazioni d'uso consentite

Sono ammessi .interventi relativi alla produttività a carattere artigianale non nocive né inquinanti  
L'edilizia di nuovo intervento è disciplinata da preventivo Piano di attuazione pubblico o privato.  
Viene consentita la residenza unifamiliare del titolare dell'azienda artigiana.  
E' fatto assoluto divieto della modifica di destinazione d'uso da "comunque produttivo" a "uso residenziale".

### Tipologie consentite

La tipologia edilizia preferenziale è quella di case unifamiliari costituite da piano terra destinato a laboratorio per la lavorazione artigiana e primo piano destinata all'abitazione del titolare artigiano. In ogni caso la presenza di unità abitative è limitata ad un massimo di una per ogni azienda e comunque con superficie non superiore a 120 mq.

### Note particolari:

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

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

**La superficie da destinare a spazi pubblici o destinate alle attività collettive per verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere, con riguardo alla superficie complessiva dell'insediamento, inferiore al 10% per i "parcheggi" ed al 10% per il "verde".**

La creazione di alloggio per il titolare artigiano è esclusa se la SIp produttiva realizzata risulta inferiore a 150 mq.

I nuovi PA debbono in ogni caso:

- Precisare la tipologia funzionale e/o morfologica delle attività da ammettere nella zona, in funzione della loro compatibilità con l'ambiente, e con le esigenze sociali.

- dovranno essere specificate le destinazioni d'uso, le modalità d'intervento, i vincoli e gli obblighi.

Sono consentite deroghe alle altezze massime per impianti tecnici, camini e silos.

**Per quanto non espressamente specificato gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 45 delle N.T.A. relative alle zone D1 e D2.**

### Prescrizioni di natura geotecnica

Ove necessario, specie nelle aree localizzate in corrispondenza delle pendici di Cozzo Cugno vanno previsti interventi di protezione che, previa bonifica dei versanti e delle scarpate dai blocchi pericolanti, prevedano opere di difesa di tipo attivo e passivo sia degli edifici esistenti che per quelli da realizzare per il contenimento dei blocchi pericolanti, per impedire il distacco di blocchi o a contenerne la caduta. Le soluzioni progettuali e le modalità di intervento dovranno discendere da apposito studio geotecnico a corredo della pratica edilizia.

**SOTTOZONA D2**

- **Definizione:** Produttiva per la piccola industria.
- **Modalità attuative:**
- Con singola AUT per gli interventi conservativi;
- Mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privato esteso all'intera zona D2.
- La singola CONC è ammessa solo per interventi di ristrutturazione, di ricostruzione, di ammodernamento di impianti esistenti. L'AC si riserva di chiedere – quando necessario- che venga allegato uno studio plani volumetrico di sistemazione del lotto.

**Indici urbanistici ed edilizi:**

- Indice volumetrico fondiario: Ivf = --- mc/mq;
- Altezza massima: h. = max = 8.00 mt;
- Numero di elevazioni fuori terra = 2 mq/mq;
- Rapporto di copertura Rc = 0.40 mq/mq per gli edifici industriali e servizi connessi
- “ “ “ = 0.05 mq/mq per alloggio custode e personale tecnico
  
- Distanze:
- dai fabbricati: = 10.00 mt. (distanze interne)
- dai fabbricati = 20.00 mt. (distanze esterne)
- dai confini stradali = come da DM 2/4/68
- lotto minimo: = 2500 mq
- Indice di piantumazione Ip = 60P/ha

**Destinazioni d'uso consentite**

Sono ammessi insediamenti per industrie leggere non nocive né inquinanti.  
 L'edilizia di nuovo intervento è disciplinata da preventivo Piano di attuazione pubblico o privato.  
 Negli insediamenti per la piccola industria non si consente l'uso residenziale ad esclusione degli alloggi per il custode o per il personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la continua presenza nello stabilimento.  
 E' fatto assoluto divieto della modifica di destinazione d'uso da "comunque produttivo" a "uso residenziale".

**Tipologie consentite**

Libere.

**Note particolari:**

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

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

**La superficie da destinare a spazi pubblici o destinate alle attività collettive per verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere, con riguardo alla superficie complessiva dell'insediamento, inferiore al 10% per i "parcheggi" ed al 10% per il "verde".**

La creazione dell'alloggio per il custode o per il personale tecnico è esclusa se la SIp produttiva realizzata risulta inferiore a 200 mq.

I nuovi PA debbono in ogni caso:

- Precisare la tipologia funzionale e/o morfologica delle attività da ammettere nella zona, in funzione della loro compatibilità con l'ambiente, e con le esigenze sociali.

- dovranno essere specificate le destinazioni d'uso, le modalità d'intervento, i vincoli e gli obblighi.

Sono consentite deroghe alle altezze massime per impianti tecnici, camini e silos.

**Per quanto non espressamente specificato gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 45 delle N.T.A. relative alle zone D1 e D2**

## ART. 46

### INSEDIAMENTI COMMERCIALI

#### a) Individuazione

Sono le zone del territorio destinate ad attività commerciali o ad esse assimilabili.

#### b) Obiettivi

Possibilità di consentire al di fuori dell'abitato le medie e le grandi strutture di vendita ed i centri commerciali classificati "medio centro commerciale" e "grande centro commerciale", in coerenza con le norme contenute nel D.P.R.S. dell'11/07/2000, avente per oggetto *Directive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica, riferiti al settore commerciale*, pur mantenendo la facile fruizione delle stesse da parte degli abitanti.

#### c) Destinazioni d'uso consentite.

Sono consentite le medie e grandi strutture di vendita alimentare e non alimentare ed i centri commerciali "medio" e "grande", nonché le attività terziarie ed amministrative collegate, a stretto servizio delle stesse.

Vi sono ammessi gli edifici funzionali e gli impianti tecnologici per le seguenti destinazioni d'uso: impianti commerciali; attrezzature annonarie, esercizi commerciali e di grande distribuzione: mercati ittici, mercati generali, macello, centro fieristico espositivo; depositi e magazzini; servizi tecnici ed amministrativi. Gli edifici destinati in parte ad altri usi, quando siano "integrativi" della funzione produttiva preminente, vi sono ammessi nella misura strettamente indispensabile a tale integrazione. Vi sono anche ammesse, salvo esplicita esclusione, le abitazioni del conduttore proprietario e del custode del che, per necessità funzionali, debbano risiedere nell'azienda, limitate ad un massimo di una per ogni azienda e comunque con superficie non superiore a 120 mq..

#### d) Modalità di intervento

Con PA di iniziativa pubblica o privata estesa all'intera area, come per le zone D1.

#### e) Indici urbanistici ed edilizi

Quelli delle zone D1.

#### f) Norme speciali di intervento.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento (Slp) di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della L.N. 765 e successive modifiche).

Le funzioni compatibili sono proporzionate alla Slp globalmente ammessa; il loro dimensionamento va quindi verificato all'interno dell'unità d'intervento ( nel caso di PA) o del lotto ( nel caso di singola CONC) e va rispettato anche nel caso di ricostruzione o di ristrutturazione.

#### g) Dotazioni di parcheggi pertinenziali.

Ai sensi dell'art. 16 del D.P. 11 luglio 2000 n. 165 e della circolare dell'Assessorato della Cooperazione Dell'Artigianato e Della Pesca n. del 6 giugno 2005, la dotazione minima dei parcheggi pertinenziali per la clientela sono fissati, in relazione alla tipologia dell'esercizio commerciale, ed in particolare:

- a) **“esercizi di vicinato:** va richiesta di norma la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;
- b) **medie strutture di vendita alimentari o miste:** va richiesta una dotazione di mq. 1,0 per ogni mq. di superficie di vendita;
- c) **medie strutture di vendita non alimentari:** va richiesta una dotazione di mq. 0,5 per ogni mq. di superficie di vendita;
- d) **grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie inferiore ai 5.000 mq.:** va richiesta una dotazione di mq. 2,0 per ogni mq. di superficie di vendita;
- e) **grandi strutture di vendita non alimentari con superfici di vendita inferiori a 5.000 mq.:** va richiesta una dotazione di mq. 1,5 per ogni mq. di superficie di vendita;
- f) **Grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie superiori ai 5.000 mq.:** va richiesta una dotazione di mq. 2,5 per ogni mq. di superficie di vendita;
- g) **Grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore ai 5.000 mq.:** va richiesta una dotazione di mq. 2,0 per ogni mq. di superficie di vendita;
- h) **Centri commerciali:** la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:
  - per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopraindicate, la dotazione richiesta è quella riportata alle lettere b), c), d), e) ed f) di cui sopra;
  - per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività para-commerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di parcheggio pertinenziali per la clientela è prevista in mq. 1,0 per ogni mq. di superficie lorda di pavimento.

## **Localizzazione degli esercizi commerciali**

1. L'apertura di grandi esercizi e di grandi strutture commerciali non è consentita:
  - a fronte delle strade esterne extracomunali, salvo esplicita previsione del PRG, in coerenza con analoghe previsioni del Piano commerciale.
  - E' ammessa - per contro - ma con PA:
    - nel previsto nucleo commerciale, purché in coerenza con le previsioni del Piano commerciale;
    - nella zona turistica stagionale
    - dovunque lo prevedono eventuali successivi PA.
2. Sono da osservare, inoltre, le seguenti direttive:
  - nelle zone B residenziali sature e/o di completamento sono escluse - di massima - le grandi strutture commerciali, salvo che siano previste dal Piano commerciale; in tal caso sono ammesse ma debbono essere inquadrate in un apposito PA;
  - lungo la viabilità principale esterna all'abitato non è consentita l'apertura di nuovi esercizi né l'ampliamento di esercizi esistenti, salvo che siano resi accessibili da appositi svincoli o comunque efficacemente disimpegnati dal traffico in transito e purché dotate di aree a parcheggio in misura sufficiente secondo i parametri sopra richiamati per le varie classi di esercizio;
  - fuori dalle zone abitate sono ammessi i distributori di carburanti nonché altri esercizi ed impianti a diretto servizio del traffico commerciale e turistico, ma con particolari garanzie per la sicurezza e la scorrevolezza del traffico stesso, in tal senso vanno applicate le vigenti norme in materia.

## **Destinabilità commerciale degli edifici**

1. La destinazione commerciale di superfici di piano, in edifici esistenti da ricostruire o da ristrutturare od in nuovi edifici, è ammessa solo se ciò risulta conforme sia alle direttive generali di locazione degli esercizi di cui alle presenti NU che alle prescrizioni del Piano commerciale vigente.
2. I nuovi esercizi commerciali in edifici nuovi od esistenti possono essere autorizzati solo se risultano soddisfatte le dotazioni richieste.
3. Gli esercizi esistenti che non corrispondono alle direttive generali di **localizzazione**, alle prescrizioni del Piano commerciale, alle dotazioni richieste, alle dimensioni prescritte ed a tutti gli altri requisiti di cui alle presenti norme, possono essere gestiti, sine die, dagli attuali intestatari dell'autorizzazione di commercio ed i loro eredi; nel caso di cessazione o di vendita ad altri dell'autorizzazione, l'esercizio potrà essere confermato nell'edificio che lo ospita solo se sarà reo compatibile o conforme con quanto prescritto dalle presenti norme.
4. E' fatto assoluto divieto della modifica di destinazione d'uso da "commerciale" a "uso residenziale".

## **ART. 47**

### **ZONE "E"- VERDE AGRICOLO**

#### **a) Utilizzazioni ammesse**

Le zone di verde agricolo sono destinate prevalentemente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, ma perseguono 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: magazzini, tettoie di ricovero mezzi, silos, serre, locali per la conservazione e vendita dei prodotti del fondo) nonché le residenze in funzione delle esigenze del conduttore del fondo.

La parte abitativa degli edifici non potrà superare la volumetria prevista dalle leggi vigenti, applicando i criteri e le modalità previsti dalle leggi nazionali e/o regionali ed in particolar modo con i limiti imposti dall'art. 7 del D.M. 1444/68 e dall'art. 2 della LR 71/78.

Sono inoltre ammesse, con le condizioni di cui all'art. 22 della L.R. 71/78 come modificato dall'art. 6 della L.R. 17/94, impianti o manufatti edilizi destinati all'allevamento zootecnico, alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali nella zona.

Sono infine consentite le attività introdotte nel tempo dalle nuove norme nel verde agricolo, (art. 30, comma 2, della legge reg. 26 marzo 2002, n. 2 ), che così recita:

*Nelle zone agricole è ammessa l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo, dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione, ancorché temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie. La destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorché cessi la relativa attività.*

*Le disposizioni non si applicano nelle aree destinate a verde agricolo ricadenti in tutte le zonizzazioni dei parchi regionali e delle riserve naturali della regione.*

## **b) 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.
- Salvaguardia dei Siti Natura 2000: A tale scopo, il Piano si intende automaticamente aggiornato con la perimetrazione delle zone ricadenti in Verde Agricolo in cui si applicano le disposizioni contenute nel D.P.R. 357/97 (*Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche*), con le prescrizioni discendenti dallo Studio di Valutazione di incidenza redatto ai sensi dell'art. 2 del D.A. 30 marzo 2007, per i Siti Natura 2000 interessati dalla pianificazione del Piano, SIC ITA 020023 "Raffo Rosso, M. Cuccio e Vallone Sagana" e ZPS ITA 020049 "Monte Pecoraro e Pizzo Cirina".

Allo scopo di limitare, e/o vietare, le attività e le opere che potrebbero porsi in contrasto con gli obiettivi di conservazione degli habitat e specie comunitarie individuate nello Studio di incidenza, **la destinazione per le z.t.o. della zona E – Verde Agricolo prevede quattro specificità, distinte in sottozona E1, E2, E3 ed E4.**

**Sottozona "E1" comprende le parti del territorio extraurbano a destinazione agricola, ricadente a distanza superiore a mt. 200 dagli insediamenti previsti dal P.R.G.**

**Sottozona "E2" comprende le parti del territorio extraurbano a destinazione agricola, ricadente a distanza inferiore a mt. 200 dagli insediamenti previsti dal P.R.G.**

**Sottozona "E3" comprende tutte le parti di territorio comunale in verde agricolo interessate dal SIC e dalla ZPS, il cui perimetro è riportato nelle tavole di Piano.**

**Sottozona "E4" comprende la parte del territorio comunale che è racchiusa dal perimetro dei boschi, delle fasce forestali e della relativa fascia di rispetto di 200 m, individuata ai sensi dell'art. 15 lettera e) della L.R. 78/76, il cui perimetro è desunto dalla Tavola 1/6 dello Studio agricolo – forestale a supporto del P.R.G.**

Per tutte le zone ricadenti nel perimetro dei S.I.C. e delle Z.P.S. dovranno essere rispettate le norme, le misure e le prescrizioni discendenti dalle seguenti disposizioni legislative e ss.mm.ii.:

- a) D.M. dell'Ambiente e della tutela del Territorio e del Mare 17/10/2007 contenente: "Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a Zone Speciali di Conservazione (ZCS) e a Zone di Protezione Speciale (ZPS);
- b) Criteri di condizionalità di cui al Regolamento CE n. 1782 del 29/09/2003 e D.M. 18/10/2007 n. 13286.

In conclusione la zona "E" – Verde Agricolo è suddivisa nelle sottozone: E1, E2, E3 e E4

## **c) Cambio delle destinazioni d'uso.**

Il cambio delle destinazioni d'uso degli immobili esistenti in tutte le zone territoriali omogenee "E", potrà essere consentito nei limiti delle superfici e dei volumi per cui è possibile dimostrare la legittimità urbanistica.

La variazione d'uso riguardante il mutamento in residenza di fabbricati esistenti, già destinati ad uno qualsiasi degli altri usi consentiti nella zona "E", è ammessa soltanto per soddisfare intervenute necessità del proprietario, conduttore del fondo agricolo.

Andranno, comunque, verificate le seguenti condizioni:

- una idonea parte della superficie originaria deve essere mantenuta a magazzino in misura non inferiore a quella dettata dalle necessità del fondo agricolo ove il fabbricato insiste. L'adeguatezza della superficie lasciata a magazzino agricolo, dovrà essere correlata alle reali esigenze del fondo coltivato e dimostrata con apposito studio agro-economico redatto da tecnico abilitato da allegarsi alla richiesta di cambio d'uso.
- restano comunque fatte salve le disposizioni contenute all'art. 10 della LR. 37/85 nonché con i limiti di cui all'art. 6, comma 2 e 3 della L.R. 17/94.

E' infine consentito, previa autorizzazione dell'A.C. e di altre eventuali amministrazioni competenti, nelle zone destinate a verde agricolo il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare concessione edilizia, da civile abitazione a destinazione

ricettivo-alberghiera e di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico - sanitarie nonché di sicurezza, ( art. 30, comma 2, della legge reg. 26 marzo 2002, n. 2 ):

Lo svolgimento di attività agrituristiche, ai sensi dell'art. 2, della legge 730/85, non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati, (art. 2, della legge 730/8).

A tal proposito, rientrano fra tali attività:

- a) dare stagionalmente ospitalità, anche in spazi aperti destinati alla sosta campeggiatori;
- b) somministrare per la consumazione sul posto pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri, ivi compresi quelli a carattere alcolico e superalcolico;
- c) organizzare attività ricreative o culturale nell'ambito dell'azienda. Sono considerati di propria produzione le bevande e i cibi prodotti e lavorati nell'azienda agricola nonché quelli ricavati da materie prime dell'azienda agricola anche attraverso lavorazioni esterne.

**d) Modalità d'intervento.**

- Con CONC diretta per interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo per le opere per le quali basta l'AUT;
- Con CONC diretta per convertire, agli usi ammessi nella ZTO, edifici esistenti adibiti ad altri usi e per realizzare nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, nonché l'insediamento di nuovi impianti produttivi in V.A. e l'ampliamento di quelli esistenti;
- Con AUT diretta le opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo degli edifici esistenti nonché le altre opere previste dall'art. 5 della L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni.

## SOTTOZONA E1

- **Definizione:** Territorio extraurbano a destinazione agricola, ricadente a distanza inferiore a mt. 200 dagli insediamenti abitativi previsti dal PRG.
- **Modalità attuative:** Con CONC e AUT.

### Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: Ivf = 0.03 mc/mq per le residenze unifamiliari;
  - Indice volumetrico fondario: Ivf = rapportato alle esigenze del fondo per gli altri usi consentiti
  - Altezza massima: h.max = 7.50 mt
  - Numero di elevazioni fuori terra = 2
  - Rapporto di copertura Rc = 50% mq/mq della sup. coperta per i corpi aggiuntivi quali: portici, verande, tettoie, pergolati
- 
- Distanze:
    - dai fabbricati: = 20,00 mt.
    - dai confini del lotto = 10,00 mt.
    - dai confini stradali = 20,00 mt.
    - lotto minimo: = 5.000 mq. (per le residenze unifamiliari)
    - Indice di piantumazione = --- P/ha

### Destinazioni d'uso consentite

Magazzini, depositi attrezzi, tettoie, ecc, residenze unifamiliari.

### Note particolari:

Distanze 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). Rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 78/76 come interpretato dall'art. 2 della L.R. 15/91.

Lotto minimo = 5.000 mq. per le residenze, mentre **per la esecuzione di depositi attrezzi e similari, di altezza utile non superiore a 3.00 mt.**, fatte salve maggiori altezze richieste per esigenze particolari, (quali fienili, stalle per ricovero animali, cantine e simili) che saranno consentite sentito l'U.T.C. e previo parere della C.E.C., **non è richiesta alcuna superficie minima del lotto.** Ai fini del rilascio della concessione edilizia, in accordo a quanto stabilito all' art. 3 del D.M. 2.4.68 n.1444, la quantità minima di area da destinare ad attrezzature pubbliche secondarie, da cedere al Comune, è stabilita nella misura di 12 mq/100 mc di costruzione.

Laddove tale area risulti insufficiente a contenere alcuna delle opere di urbanizzazione secondaria secondo gli standard previsti per esse dalla normativa vigente, si potrà procedere alla monetizzazione delle stesse. In tal caso le relative somme andranno a confluire in apposito capitolo del bilancio comunale da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione, da eseguirsi nelle zone territoriali omogenee "E".

Per le strutture edilizie preesistenti aventi i caratteri del patrimonio tradizionale rurale (masserie, bagli o similari) che costituiscono nel complesso un patrimonio etno-antropologico di particolare interesse, sono consentiti interventi di manutenzione e restauro conservativo. Sono consentite le destinazioni e le deroghe previste, in questi casi, dall' art. 23 della L.R. 71/78 (Agriturismo).

Non sono consentiti gli interventi di cui all' art. 22 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni riguardanti impianti o manufatti edilizi per attività agricole ricomprese nell' elenco delle industrie insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.L.S. Pubblicato con D.M. 19/11/1981.

**Per quanto non espressamente specificato gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 47 delle N.T.A. relative alle zone E**

## SOTTOZONA E2

- **Definizione:** Territorio extraurbano a destinazione agricola, ricadente a distanza superiore a mt. 200 dagli insediamenti abitativi previsti dal PRG.
- **Modalità attuative:** Con CONC e AUT.

### Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: Ivf = 0.03 mc/mq per le residenze monofamiliari;  
" " " rapportato alle esigenze del fondo per gli altri usi consentiti
- Altezza massima: h. = max = 7.50 mt
- Numero di elevazioni fuori terra = 2
- Rapporto di copertura Rc = 50% mq/mq della sup. coperta per i corpi aggiuntivi quali:portici, verande, tettoie, pergolati
- Distanze:
  - dai fabbricati: = 20,00 mt.
  - dai confini del lotto = 10,00 mt.
  - dai confini stradali = 20,00 mt.
  - lotto minimo: = 5.000 mq. (per le residenze unifamiliari)
  - Indice di piantumazione = --- P/ha

### Destinazioni d'uso consentite

Magazzini, depositi attrezzi, tettoie, ecc.residenze unifamiliari.  
Interventi di cui all' art. 22 della L.R. 71/78 come modificato dall'art. 6 della L.R. 15/91 e s.m.i..

### Tipologie consentite

Edifici isolati a tipologia rurale: Copertura ad unica falda inclinata o a due falde con unica linea di colmo; impiego di tegole coppi siciliani; porticato lungo un solo lato dell' edificio.

### Note particolari:

Distanze 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). Rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 78/76 come interpretato dall'art. 2 della L.R. 15/91.

Lotto minimo = 5.000 mq. per le residenze, mentre **per la esecuzione di depositi attrezzi e similari, di altezza utile non superiore a 3.00 mt.**, fatte salve maggiori altezze richieste per esigenze particolari, (quali fienili, stalle per ricovero animali, cantine e simili) che saranno consentite sentito l'U.T.C. e previo parere della C.E.C., **non è richiesta alcuna superficie minima del lotto.** Ai fini del rilascio della concessione edilizia, in accordo a quanto stabilito all' art. 3 del D.M. 2.4.68 n.1444, la quantità minima di area da destinare ad attrezzature pubbliche secondarie, da cedere al Comune, è stabilita nella misura di 12 mq/100 mc di costruzione.

Laddove tale area risulti insufficiente a contenere alcuna delle opere di urbanizzazione secondaria secondo gli standard previsti per esse dalla normativa vigente, si potrà procedere alla monetizzazione delle stesse.In tal caso le relative somme andranno a confluire in apposito capitolo del bilancio comunale da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione, da eseguirsi nelle zone territoriali omogenee "E".

Per le strutture edilizie preesistenti aventi i caratteri del patrimonio tradizionale rurale (masserie, bagli o similari) che costituiscono nel complesso un patrimonio etno-antropologico di particolare interesse, sono consentiti interventi di manutenzione e restauro conservativo. Sono consentite le destinazioni e le deroghe previste, in questi casi, dall' art. 23 della L.R. 71/78 (Agriturismo).

Per gli interventi di cui all'art. 22 della L.R. 71/78 si applicano i parametri edilizi ed urbanistici previsti all' art. 6 della L.R. 15/91.

Gli interventi produttivi di cui all'art. 22 della L.R. 71/78 e s.m.i, sono consentiti esclusivamente su lotti di terreno con superficie non inferiore a mq. 6.000, secondo i rapporti, i parametri e le limitazioni stabiliti nella citata disposizione normativa.

**Per quanto non espressamente specificato gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 47 delle N.T.A. relative alle zone E**

## SOTTOZONA E3

- **Definizione:** Territorio extraurbano a destinazione agricola, ricadente all'interno dei Siti Natura 2000, SIC ITA 020023 "Raffo Rosso, Monte Cuccio e Vallone Sagana" e ZPS ITA 020049 "Monte Pecoraro e Pizzo Cirina"
- **Modalità attuative:** Con CONC e AUT.

### Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: Ivf = 0.03 mc/mq per le abitazioni rurali;  
" " " " rapportato alle esigenze del fondo per gli altri usi consentiti
- Altezza massima: h. = max = 3.50 mt
- Numero di elevazioni fuori terra = 1
- Rapporto di copertura Rc = 50% mq/mq della sup. coperta per i corpi aggiuntivi quali: portici, verande, tettoie, pergolati
  
- Distanze:
  - dai fabbricati: = 20,00 mt.
  - dai confini del lotto = 10,00 mt.
  - dai confini stradali = 20,00 mt. (salvo le maggiori distanze fissate nel D.P.R. n. 495/92 come modif da D.P.R. n. 147/93)
- lotto minimo: = 10.000 mq. (per le residenze rurali unifamiliari)
- Indice di piantumazione = --- P/ha

### Destinazioni d'uso consentite

Magazzini, depositi attrezzi, tettoie, ecc, residenze rurali limitate ad una per ogni azienda agricola.

### Note particolari:

In tale aree valgono le seguenti disposizioni:

1. Sulla base delle indicazioni contenute nelle planimetrie, nella relazione e nelle norme di attuazione, sono individuate con apposito perimetro le aree di interesse paesistico-ambientale.
2. All'interno di tale perimetro non sono ammessi i seguenti interventi:
  - a. apertura di nuove cave o discariche;
  - b. attività di tipo agroindustriale o allevamenti zootecnici intensivi;
  - c. l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari con esclusione delle insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze.
3. Sono consentiti i seguenti interventi:
  - a. Interventi eco-tecnologici per l'abbattimento dei nutrienti nelle acque da sversare in corsi d'acqua con processi di fitodepurazione che richiedono interventi per la realizzazione di siti predisposti per il trattamento delle acque, anche di risulta dei depuratori, consistenti in movimenti di terra, realizzazione di argini e relative stazioni di pompaggio;
  - b. Interventi di miglioria fondiaria che non producano significative alterazioni del profilo dei suoli, né modifichino le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche della zona;
  - c. Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi, compresa la demolizione con accorpamento dei volumi, compatibilmente con la salvaguardia ambientale della zona;
  - d. Nuove costruzioni sulla base degli indici e dei parametri della zona di appartenenza e delle destinazioni consentite sempre fatta salva la tutela dell'ambiente e del paesaggio, con lotto minimo di intervento di 10.000 mq.
4. Per le opere relative a infrastrutture viarie ed energetiche, come previste dalla strumentazione regionale e provinciale, nonché per le strutture connesse, deve essere presentato, contestualmente al progetto di costruzione, un apposito studio che, oltre a quanto previsto dalle norme del Piano, verifichi l'impossibilità di individuare tracciati ricadenti all'esterno delle aree di cui al presente articolo o dimostri che ogni altra soluzione sarebbe di maggior impatto naturalistico-ambientale.

Per le strutture edilizie preesistenti aventi i caratteri del patrimonio tradizionale rurale (masserie, bagli o similari) che costituiscono nel complesso un patrimonio etno-antropologico di particolare interesse, sono consentiti interventi di manutenzione e restauro conservativo.

Non sono consentiti gli interventi di cui all' art. 22 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

**Per quanto non espressamente specificato gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 47 delle N.T.A. relative alle zone E**

## SOTTOZONA E4

- **Definizione:** Territorio extraurbano a destinazione agricola, interessato da superfici boscate, fasce forestali e relative fasce di rispetto, il cui perimetro, desunto dalle tavole dello studio agricolo-forestale, è riportato nelle tavole di Piano, ricadente all'interno dei Siti Natura 2000, SIC ITA 020023 "Raffo Rosso, Monte Cuccio e Vallone Sagana e ZPS ITA 020049 "Monte Pecorar e Pizzo Cirina"..
- **Modalità attuative:** Con CONC e AUT.

### Destinazioni d'uso consentite

Magazzini, depositi attrezzi, tettoie e costruzioni residenziali, limitatamente a quelli esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G..

### Note particolari:

In tale aree valgono le seguenti disposizioni:

1. Nelle planimetrie di Prg sono individuate le formazioni boscate di interesse naturalistico. E' vietata la riduzione dell'area boscata in favore di colture agricole o do aree prative. E' vietato altresì l'estirpazione e conversione ad altri usi delle formazioni boscate.
2. Sono consentiti gli interventi di ripulitura e diradamento di specie invasive finalizzati a incrementare la biodiversità delle formazioni vegetali; sono consentiti altresì, previo parere favorevole della struttura regionale competente in materia di foreste, interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all'eventuale ripristino del bene boschivo, secondo le norme di polizia forestale, nonchè operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, ivi compreso l'ampliamento dell'area boscata con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti.
3. In caso di lavori relativi al sottosuolo stradale, o di manutenzione dei corsi d'acqua, non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature.
4. Per gli edifici esistenti compresi all'interno delle zone boscate sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione.

Per le strutture edilizie preesistenti aventi i caratteri del patrimonio tradizionale rurale (masserie, bagli o similari) che costituiscono nel complesso un patrimonio etno-antropologico di particolare interesse, sono consentiti interventi di manutenzione e restauro conservativo.

Non è consentita la costruzione di nuove costruzioni, anche rurali, all'interno delle zone E4 e della fascia di rispetto larga m. 200 dal limite dei boschi e delle fasce forestali, (art. 15 lett e) L.R. 78/76).

Non sono consentiti gli interventi di cui all' art. 22 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

**Per quanto non espressamente specificato gli interventi edificatori devono sottostare alle norme contenute nell'art. 47 delle N.T.A. relative alle zone E**

## **ART.48**

### **ZONE PER LE ATTREZZATURE**

Sono le aree destinate a sedi delle attività pubbliche, determinate a norma del D.M. 1444/68 in funzione della popolazione prevista nel Comune ed in funzione anche delle esigenze intercomunali.

Si distinguono in:

#### **ATTREZZATURE SCOLASTICHE**

#### **ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

#### **AREE DI VERDE ED ATTREZZATURE SPORTIVE**

#### **AREE PER IL PARCHEGGIO**

Ognuna delle zone è distinta in diverse sottozone.

#### **Nuove attrezzature pubbliche sugli immobili confiscati alla mafia.**

Nell'ambito delle attrezzature pubbliche, si prende atto che sono stati assegnati **e da assegnare**, al Comune di Torretta, una serie di immobili confiscati alle consorterie mafiose, in parte assegnati ad enti ed associazioni ed altri in via di assegnazione.

Il Piano prevede per queste aree l'utilizzo ai fini pubblici, coerentemente con le destinazioni conferite. **La destinazione d'uso è inderogabile e vale a tempo indeterminato.**

E' stato trasmesso al Progettista un elenco di 9 immobili che lo stesso ha provveduto a visualizzare nelle tavole di Piano.

Di **quelli già assegnati**, 6 ricadono nel comparto Cozzo di Sopra (dalla "a" alla "f"); 1 in via Panagulis (lettera "g"); 1 in contrada Piano Monaco (lettera "h") e 1 in contrada Gioia Colubrino (lettera "i").

## **ART. 48.1**

### **ATTREZZATURE SCOLASTICHE**

#### **Sottozona AREE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO**

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

Nella totale superficie 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 e 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.

**Parametri edilizi:**

- Rc = 0,50 mq/mq;
- Parcheggi = 12 mq/100 mc,
- Altezze e distanze in conformità alle norme tecniche della zona residenziale più vicina.
- Indice di piantumazione = 60 Ip/ha

**Sottozona AREA PER L'ISTRUZIONE SECONDARIA**

Sono destinate alle scuole secondarie superiori ed a tutti gli impianti alle stessi annessi.

Nelle nuove costruzioni si applicano le norme di cui alle vigenti disposizioni di legge vigenti in materia, con gli indici ed i parametri massimi consentiti nella zona residenziale più vicina.

- Rc=0.50 mq/mq
- Parcheggi pari al 10% della superficie.

**L'area inizialmente prevista è stata disattesa in sede di approvazione del P.R.G. da parte dell'Assessorato Territorio e Ambiente. Pur tuttavia resta ferma e valida la possibilità di proporre una variante in caso di dimostrata effettiva necessità e della disponibilità finanziaria alla sua realizzazione.**

**ART. 48.2****ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE****Sottozona AREE PER LE ATTREZZATURE COMUNITARIE**

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: delegazioni comunali, centri civili, uffici pubblici (di Enti Comunali, Provinciali, Regionali), uffici postali e telefonici, centri civici, mercati e centri commerciali al minuto, etc.

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.

**Parametri edilizi:**

- indici, parametri, altezze e distanze in conformità alle norme tecniche della zona residenziale più vicina.
- Rc = 0.35 mq/mq.
- parcheggio = 20 mq/100 mc.
- Indice di piantumazione = 60 P/ha

**Sottozona ATTREZZATURE DI QUARTIERE**

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.

## ART. 48.3

### AREE DI VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE SPORTIVE

#### Sottozona VERDE ATTREZZATO PER IL TEMPO LIBERO E LO SVAGO

Sono così definite le parti del territorio destinato ad uso della collettività ed attrezzate per lo svago ed il tempo libero, indicate nelle zone di PIANO con il simbolo grafico di Verde attrezzato e dallo specifico simbolo funzionale.

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

#### **Giardini Pubblici:**

Sono costituiti da aree che fanno parte della dotazione a verde voluta dalla legge sugli standards.

Esse saranno attrezzate a giardino all'italiana con aiuole, alberature e fontane che verranno messe al servizio degli abitanti dei quartieri vicini

**Sono consentite:** le costruzioni limitate al servizio della zona

- $I_{vf} = 0,05$  mc/mq
- $R_c = 0,02$  mc/mq.
- superficie pavimentata pari al 20% dell'intera area del lotto
- elevazioni fuori terra = n° 1 con altezza massima di ml. 3,50
- distanze: dai fabbricati = 10.00 m; dai confini = 5.00 m
- Indice di piantumazione = 120 P/ha.

**Esecuzione** mediante un progetto unitario.

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.

#### Sottozona VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT

Sono indicate nelle zone di PIANO con il simbolo grafico di Verde attrezzato e dallo specifico simbolo funzionale.

All'interno di queste aree, che figurano nelle immediate vicinanze dei nuclei abitati, è possibile la realizzazione di qualsiasi attrezzatura per lo sport, sia all'aperto che al chiuso. Dette opere vanno realizzate con progetti dell'Amm.ne Comunale o di Enti pubblici 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 per iniziativa privata.

#### Impianto Sportivo Polivalente (in contrada Pian dell'Occhio)

In località Pian dell'Occhio il Piano riporta un "impianto sportivo polivalente" in esecuzione di una variante urbanistica, da zona E a zona per attrezzatura, dall'Assessorato Territorio e Ambiente con D. Dirigenziale n. 580 del 29/07/2002, nonché con le previsioni di massima contenute negli elaborati grafici e tecnici allegati al citato Decreto. L'impianto dovrà inoltre rispettare le condizioni e le prescrizioni contenute nel D.D.S. n. 1248 del 20/12/2002 A.R.T.A. Servizio 7 VIA, con il quale è stato rilasciato il giudizio di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 91 della L.R. 6/2001, recepito dal

**D.P.R. 12/04/96 nonché alle condizioni e limiti e prescrizioni contenute nel D.R.S. n. 116 del 24/02/2006 A.R.T.A. – D.R.T.a. – Servizio 2 V.A.S.-V.I.A. con il quale è stato espresso giudizio di compatibilità ambientale sul progetto, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 12/04/96 e ss.mm.ii..**

**Il progetto, per la sua esecuzione, deve acquisire ogni altra autorizzazione, concessione e/o nulla osta degli enti preposti, previsti dalle leggi vigenti ivi comprese quelle di natura urbanistico-edilizia di settore.**

### **Sottozona VERDE DI ARREDO E DECORO URBANO**

Sono le aree di verde pubblico destinate all'arredo di piccoli spazi, di aiuole e di piazze.

Sono individuate dal PIANO con il solo simbolo grafico specifico.

All'interno di questi spazi non è consentita l'edificazione, ad esclusione dell'allocazione di cabine di trasformazione ENEL del tipo prefabbricato.

#### **ART. 48.4**

### **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.

### **PARCHEGGI ED ATTIVITA' CONNESSE AL TRAFFICO**

1. Per le aree **destinate nelle previsioni di Piano a parcheggio pubblico**, eventualmente edificate, sino alla loro acquisizione, sono autorizzabili soltanto le opere interne e di manutenzione degli edifici e dei manufatti esistenti . E' consentita però 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 CONC e per convenzione da stipulare con l'A.C., la formazione di parcheggio privato con disciplina delle tariffe ed a tempo limitato.  
Ad avvenuta acquisizione dell'area è consentita soltanto la formazione di parcheggi di superficie o a silo ( interrato o ft).
2. Gli impianti di erogazione del carburante e le stazioni di servizio **sono autorizzabili a seguito di un piano attuativo (PA) e convenzione con il Comune**, nel rispetto della normativa regionale di riferimento. Con singola CONC sono ammessi soltanto il chiosco e le pensiline. Nessuna limitazione è imposta agli impianti ubicati all'interno di autorimesse pubbliche o di uso pubblico, purché non ostino motivi di ordine ambientale o paesistico e siano comunque rispettate le norme di legge e di regolamento vigenti in materia.
3. I distributori di GPL **sono autorizzabili se posizionati a** distanza regolamentare dagli edifici esistenti, nelle fasce laterali alle strade e nel rispetto **della normativa vigente in materia.**
4. I depositi di oli minerali e loro derivati sono ammessi solo nelle zone produttive, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti che disciplinano la materia.

## ART. 49

### CRITERI OPERATIVI PER LE ZONE AD ATTREZZATURA DI USO PUBBLICO

#### 1. Utilizzazioni ammesse.

Le destinazioni e le utilizzazioni delle singole aree hanno carattere indicativo e - fermo restandone l'uso pubblico - possono essere variate:

- con Piano Attuativo (PA) o con Piano Pluriennale Attuativo (ppa) per le aree di proprietà pubblica;
- con PA convenzionato per le aree di proprietà di altri enti o di privati.

Nel caso in cui l'area che s'intende convertire ad altro uso partecipi allo standard settoriale, la conversione è subordinata alla dimostrazione che lo standard minimo di legge rimane soddisfatto.

Sulle aree pubbliche o da rendere pubbliche, sino alla loro acquisizione, sono ammesse solo opere di manutenzione e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti. L'AC può concedere - per convenzione- interventi d'iniziativa privata intesi:

- a) ad anticipare la realizzazione delle attrezzature pubbliche previste dal PRG;
- b) a realizzare - a titolo provvisorio - 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 d'uso finale dell'area prevista dal Piano. La convenzione regola i termini temporali della concessione, gli oneri, le tariffe, il trasferimento all'AC delle opere autorizzate o la rimessa in pristino dell'area, il regime dell'area, eventuali obblighi particolari.

In verde pubblico sono consentiti - con CONC - solo chioschi per bibite, giornali e similari; per eventuali attrezzature e servizi, occorre il piano plani-volumetrico.

Sulle aree private di uso pubblico, gli interventi sono consentiti con singole CONC e regolati dai parametri edilizi indicati per le aree pubbliche.

## ART. 50

### AREE STRADALI

#### 1. Obiettivi e carattere 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 carattere vincolante, e quindi qualunque modifica al tracciato comporta variante allo strumento urbanistico.

Le previsioni che concernono la viabilità locale e/o di lottizzazione e quella pedonale hanno invece carattere indicativo per cui i successivi Piani di Attuazione (PA) stabiliranno la percorrenza anche in difformità dal PRG, senza che questa comporti variante al suddetto, ad eccezione delle aree destinate a tale uso, sottoposte dal P.R.G. a vincolo preordinato all'esprprio.

#### 2 - Articolazione delle strade.

La rete stradale del territorio comunale, in conformità al D.Lgs n. 285/92 e D. Lgs. N. 360/93 e ss.mm.ii., si articola in:

- a) **strade esterne extracomunali**: sono le strade statali provinciali ed intercomunali, limitatamente ai tronchi esterni all'abitato.
- b) **strade urbane primarie**: sono i tronchi urbani delle strade del gruppo; 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 tra loro le frazioni. nonché 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. 51

### ZONE DI RISPETTO

#### 1. Obiettivi

Sono destinate **alla protezione** di determinati impianti manufatti ed attrezzature di interesse pubblico, o pubblici, nonché particolari ambienti o connotati del paesaggio.

#### 2. Criteri generali di applicazione del vincolo.

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

- le fasce di rispetto delle strade, **stabiliti dal codice della strada**;
- le zone di rispetto cimiteriale; **stabilite dalle norme di polizia mortuaria**
- le zone di rispetto di particolari attrezzature ed impianti di pubblico interesse (ferrovie, depuratori ecc.);
- le zone di rispetto degli elettrodotti ed altre canalizzazioni, aree od internate;
- le zone di rispetto di specchi o corsi d'acqua, sorgenti e pozzi le cui acque vengono utilizzate a **fine pubblico**, quando ciò sia prescritto dalle leggi o previsto dal PRG.;
- i boschi e le fasce forestali.

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

#### 3. Modalità d'intervento

Le recinzioni e la formazione di spazi di servizio richiedono l'AUT. 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'AUT; gli interventi di ristrutturazione sugli stessi edifici sono ammessi purché siano consentiti dalle leggi e dai regolamenti in vigore.

#### 4. Disposizioni specifiche

##### a) Fasce di rispetto delle strade

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 servizi dei fabbricati; sono ammesse le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete). Lungo le arterie di traffico, esterne od anche interne all'abitato, l'AC 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'AC può vietare, ogni accesso alle proprietà private, purché questo venga altrimenti assicurato.

#### **b) Servizi canalizzati**

Lungo gli elettrodotti e le canalizzazioni in genere, aree od internate, 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.

#### **c) Sorgenti e pozzi, (tutela delle acque dall'inquinamento).**

Lo scopo è quello di salvaguardare con opportune aree di tutela assoluta e di rispetto sia i pozzi che le sorgenti le cui acque vengono utilizzate a fine pubblico, applicando, all'uopo, la normativa esistente in materia di tutela delle acque dall'inquinamento (L. 10/5/76 n. 319 modificata dalla L. 24/12/79 n. 650 ed in particolare D.P.R. n. 236 del 24/5/88 "Attuazione della direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano ai sensi dell'art. 15 della L. 16/4/87 n. 183 e D.Lgs 11/05/1999 n. 152 e s.m.i.)

Si distinguono:

**zona di tutela ed inedificabilità assoluta**, adibita esclusivamente alle opere di presa ed alle costruzioni di servizio. Questa zona deve essere recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche ed ha una estensione di raggio pari a **mt. 10,00** dal punto di captazione;

**zona di rispetto**, avente estensione di raggio di **mt. 200,00** intorno al punto di captazione, dove sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività di cui sopra, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

**Restano ferme e valide le indicazioni, obblighi, divieti e prescrizioni dettate dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo** nel parere ex art. 13 L.N. 64/74, espresso con nota dell'11/04/2006, sulle aree in questione di *rispetto dei pozzi e sorgenti ad uso potabile*, (cui si rimanda e che qui si intende integralmente riportata e trascritta) a partire dall'obbligo della redazione di apposito studio di settore, ai sensi degli artt. 4 e 6 del D.P.R. 236/88 come modificato dall'art. 21 del D.Lgs n. 152/99.

#### **d) Cimiteri**

Nelle zone di rispetto cimiteriale valgono le vigenti norme di polizia mortuaria ( DPR 21 ottobre 1975, n. 803). Il vincolo è sovrapponibile ad altre destinazioni d'uso compatibili (zona rurale, verde pubblico). L'articolo 338 del testo unico leggi sanitarie, approvato con R.D. n. 1265 del 1934 e l'articolo 57 del d.P.R. n. 285 del 1990 (Regolamento di polizia mortuaria), vietano l'edificazione nelle aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale dei manufatti che, per durata, inamovibilità ed incorporazione al suolo, possono qualificarsi come costruzioni edilizie, come tali, incompatibili con la natura insalubre dei luoghi e con l'eventuale futura espansione del cimitero.

#### **e) Zone attraversate da faglie.**

Vengono considerate aree di rispetto quelle poste a cavallo di linee di disturbo tettonico, anche se non attive, per il rischio sismico cui sono soggette. Tuttavia, visto che la loro ubicazione sulle carte può risultare talvolta indicativa, si prescrive che, prima di procedere alla realizzazione di qualunque tipo di opera, venga accertata la loro presenza sull'area indicata con apposite indagini geognostiche. Restano ferme e valide le indicazioni, obblighi, divieti e prescrizioni dettate dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo nel parere ex art. 13 L.N. 64/74, espresso con nota dell'11/04/2006, *lungo le linee di discontinuità tettonica*, (cui si rimanda e che qui si intende integralmente riportata e trascritta).

#### **f) 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.

#### **g) Attrezzature speciali**

Intorno ad ambienti ed attrezzature speciali di pubblico interesse valgono le norme di legge di riferimento e le prescrizioni di PRG, in mancanza delle quali l'AC prescrive, anche nell'ambito della CONC o del PA, zone di rispetto entro le quali l'edificazione non è ammessa, oppure viene assoggettata a particolari vincoli.

#### **h) Aree caratterizzate da pendii ad acclività da media ad elevata (10÷30 %).**

Si tratta di quelle aree in particolare su Monte Columbrino, in cui i fenomeni di erosione superficiale diffusa, combinati all'azione fisica degli agenti atmosferici, tendono sia a denudare la roccia che a suddividerla in numerosi blocchi anche di medie dimensioni che si ritrovano spesso in precario stato di equilibrio.

Le fasce di rispetto segnate nelle tavole di PIANO a ridosso delle zone urbanizzate e delle altre previste edificabili, sono di inedificabilità assoluta. Esse saranno oggetto di intervento per il disaggio dei blocchi pericolanti e di consolidamento del versante con sistemi di protezione, barriere paramassi ed alberature, mediante apposita Pianificazione esecutiva, di iniziativa pubblica o privata, comprendenti PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE, estesa all'intera area. Nelle more di realizzazione di tali PROGETTI DI PIANIFICAZIONE ESECUTIVA saranno consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti. Restano ferme e valide le indicazioni, obblighi, divieti e prescrizioni dettate dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo nel parere ex art. 13 L.N. 64/74, espresso con nota dell'11/04/2006, sulle aree in questione, *soggette a rischio di crolli di blocchi e massi rocciosi nonché quelle interessate dal rotolio di massi su pendii acclivi*, (cui si rimanda e che qui si intende integralmente riportata e trascritta).

### **g) Aree soggette ad esondazione.**

Si tratta di quelle aree così individuate e definite nello studio geologico di supporto alla pianificazione urbanistica lungo il torrente Ciachea al confine nord orientale con il territorio di Capaci. Restano ferme e valide le indicazioni, obblighi, divieti e prescrizioni dettate dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo nel parere ex art. 13 L.N. 64/74, espresso con nota dell'11/04/2006, sulle aree in questione *soggette ad esondazione* (cui si rimanda e che qui si intende integralmente riportato e trascritto). In particolare, si richiama l'obbligo imposto all'A.C. del *“ripristino lungo tutto il torrente Ciachea del normale deflusso idrico attraverso continui monitoraggi ed interventi di manutenzione ordinaria, ovvero mediante realizzazione di adeguate opere idrauliche tendenti alla rinaturalizzazione del suddetto impluvio. In tali aree, oltre alle suddette opere idrauliche, potranno eseguirsi soltanto interventi di manutenzione dell'edificato che non comportino l'aumento del carico insediativo, con l'osservanza, comunque, dei vincoli previsti dal R.D. n. 523/1904.”* Resta richiamata, altresì, la **prescrizione di sistemazione dell'alveo del torrente Ciachea nel tratto A-B** con interventi atti a mitigare il rischio di esondazione da sottoporre preventivamente alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale ex D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. e di Valutazione di Impatto ambientale ex art. 5 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. nonché ad autorizzazione da parte del Genio Civile, con l'obbligo per l'A.C. *“a provvedere a mettere in atto con immediata urgenza ed indifferibilità, tutte le attività tecnico amministrative idonee a porre rimedio all'eventuale ed accertato stato di pericolo per beni e persone”*..

**Si prescrive la redazione di una tavola specifica, detta “carta dei vincoli”, nella quale vengano rappresentate tutte le fasce o zone di rispetto, discendenti da normative e da P.R.G. presenti nel territorio comunale.**

## **Art. 52**

### **ZONE ARCHEOLOGICHE**

#### **1) Obiettivi.**

La pianificazione urbanistica, oltre alla tutela delle aree accertate e vincolate ai sensi delle leggi nazionali, promuove la tutela attiva delle aree archeologiche individuate e da individuare **allo scopo di** consentire la giusta valorizzazione e la conservazione delle potenzialità didattiche, scientifiche e/o turistiche delle stesse.

#### **2) Criteri generali di imposizione del vincolo.**

Per la individuazione delle zone di interesse archeologico si rimanda alla elencazione dei Siti archeologico accertati nel territorio comunale di cui alle Linee guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale ed ad ogni altro studio, eseguito o da eseguire, che consenta l'individuazione delle stesse.

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

#### **3) Modalità di intervento.**

Nelle zone archeologiche qualsiasi attività di trasformazione del suolo è soggetta al Nulla Osta della Soprintendenza BB.CC.AA. Sezione Archeologica.

## **Art. 53**

### **ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Sono le aree assoggettate al vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267; esse coprono circa il 70% dell'intero territorio comunale.

1) Obiettivi.

Preservare i terreni dalla totale denudazione, dalla perdita di stabilità e dal turbamento del regime delle acque.

2) Modalità di intervento.

Qualunque tipo di trasformazione su queste zone potrà essere effettuata soltanto dopo il rilascio del Nulla Osta da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il quale dovrà accertare che, a seguito dell'intervento antropico, non verrà turbato il naturale equilibrio idrogeologico dell'area e venga scongiurato il pericolo della formazione di nuovi dissesti.

## **Art. 54**

### **ZONE FRANOSE**

Nelle zone franose sono consentite soltanto opere di contenimento e di bonifica dei terreni. Esse sono in generale inedificabili, fatte salva ogni diversa considerazione contenuta nell'apposito Studio geologico-tecnico che accompagna il progetto di PIANO.

## **Art. 55**

### **DEMOLIZIONI**

Gli edifici per i quali il P.R.G. prevede la demolizione sono destinati ad esproprio per pubblica utilità per il raggiungimento delle finalità del PIANO.

Nelle more dell'esproprio, in tali edifici sono consentite, da parte dei privati proprietari, esclusivamente opere di manutenzione ordinaria.

## **Art. 55 bis**

### **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (V.I.A.) VALUTAZIONE DI INCIDENZA (SITI NATURA 2000)**

Nel territorio comunale si applicano le norme contenute nel Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e ss.mm.ii. concernenti la valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e la Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) e nel D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 e ss.mm.ii. circa la necessità di ottenere la Valutazione di incidenza per tutte le fattispecie che possono produrre incidenze significative sui siti della Rete Natura 2000.

#### **V.A.S.**

La Valutazione Ambientale Strategica deve essere effettuata durante la fase preparatoria del Piano e delle sue varianti e dei programmi attuativi di intervento sul territorio ed anteriormente alla loro approvazione in sede legislativa e/o amministrativa.

La Valutazione Ambientale Strategica, o semplicemente Valutazione Ambientale, riguarda i piani e i programmi di intervento sul territorio ed è preordinata a garantire che gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.

La procedura per la Valutazione Ambientale Strategica costituisce, per i piani e programmi sottoposti a tale valutazione, parte integrante del procedimento ordinario di adozione e di approvazione. I provvedimenti di approvazione adottati senza la previa valutazione ambientale strategica e privi della relativa autorizzazione ambientale rilasciata dagli organi competenti, ove prescritti, sono nulli.

### **V.I.A.**

La Valutazione di Impatto Ambientale riguarda i progetti di opere ed interventi che, per la loro natura e dimensione, possono avere un impatto importante sull'ambiente ed è preordinata a garantire che gli effetti derivanti dalla realizzazione ed esercizio di dette opere ed interventi sull'ecosistema siano presi in considerazione durante la loro progettazione e prima dell'approvazione o autorizzazione dei relativi progetti, o comunque prima della loro realizzazione. I progetti di opere ed interventi soggetti a V.I.A. sono quelli riportati nella'allegato III "Elenco A" al D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. e quelle dell'"Elenco B", allegato III al medesimo decreto, qualora ricadano anche parzialmente all'interno delle aree naturali protette, ovvero quelli che verificano gli elementi riportati nell'allegato IV al decreto citato.

La procedura per la valutazione di impatto ambientale costituisce, per i progetti di opere ed interventi ad essa sottoposti, presupposto o parte integrante del procedimento ordinario di autorizzazione o approvazione. I provvedimenti di autorizzazione o approvazione adottati senza la previa valutazione di impatto ambientale e privi della relativa autorizzazione ambientale rilasciata dagli organi competenti, ove prescritta, sono nulli.

### **Valutazione di incidenza**

La valutazione di incidenza ha, anch'essa, carattere preventivo e riguarda qualsiasi piano o progetto che possa avere incidenze significative su un sito o proposti sito della rete Natura 2000, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito stesso.

Tale procedura è stata introdotta dalla direttiva comunitaria "Habitat", con lo scopo di salvaguardare l'integrità dei siti attraverso l'esame delle interferenze di piani e progetti non direttamente connessi alla conservazione degli habitat e delle specie per cui essi sono stati individuati, ma in grado di condizionarne l'equilibrio ambientale.

La valutazione di incidenza si applica sia agli interventi che ricadono all'interno delle aree Siti Natura 2000 si a quelli che, pur sviluppandosi all'esterno, possono comportare ripercussioni sullo stato di conservazione dei valori naturali tutelati nel sito.

I provvedimenti di autorizzazione o approvazione adottati senza la previa valutazione di Incidenza e privi della relativa autorizzazione ambientale rilasciata dagli organi competenti, ove prescritti, sono nulli.

**TITOLO V**  
**NORME TRANSITORIE E FINALI**

**ART. 56**

**EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA**

1. Si considerano in contrasto con la destinazione di zona:
  - a) gli edifici rurali dispersi nelle zone residenziali o nelle zone industriali, artigianali e commerciali;
  - b) gli edifici produttivi (industriali, artigianali e commerciali) dispersi in zona agricola quando non siano classificati come “interventi produttivi” ai sensi dell’art. 22 della L.R. 71/78 e s.m.i. o nelle zone residenziali quando rientrano tra quelli “non ammessi nella z.t.o di riferimento”;
  - c) gli edifici abitativi dispersi in zona agricola o compresi nelle zone produttive, quando non abbiano carattere strumentale, non servano cioè come alloggio del conduttore dell'azienda o del personale direttivo e di custodia.
  
2. Sino alla loro conversione ad uso conforme, o demolizione nei casi previsti, gli edifici in contrasto sono di norma suscettibili di opere interne e di manutenzione salvo le seguenti eccezioni:
  - gli edifici del gruppo b), quando ospitano attività "compatibile" 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 SIp utilizzata, subordinato ad atto unilaterale di obbligo sottoscritto dal proprietario, da trascrivere sui Registri immobiliari, a rinunciare ad ulteriori ampliamenti; si usano, a tal fine, i parametri della zona;
  - gli edifici abitativi in zona agricola possono essere oggetto anche di interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologico e funzionale o di restauro conservativo. L'ampliamento - una tantum e da trascrivere - del 15% della SIp esistente è ammesso solo se lo consentono i parametri della zona e non ostano motivi d'ordine idrogeologico e paesistico;
  - 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'ufficiale sanitario 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**

1. Si considerano edifici “abusivi” gli edifici realizzati senza il necessario atto autorizzativo comunale (LE, CONC, AUT) o in totale difformità da esso. L'AC si riserva di perseguire i trasgressori a norma delle leggi vigenti.
  
2. 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 delle L. N. 47/1985, L.R. 37/85, L.N. 724/94, L.N. 326/03 e successive modifiche ed integrazioni.

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

## **ART. 58**

### **ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO- EDILIZIA VIGENTE**

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

## **ART. 59**

### **SALVAGUARDIA DEL PRG**

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

## ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO

AC	Autorità comunale
Ae	Area edificabile
Ai	Allineamento ( di un edificio)
AP	Amministrazione provinciale
Arr	Arretramento ( di un edificio)
AUT	Autorizzazione edilizia~
c.a.	Cemento armato
CE	Commissione edilizia
CC	Consiglio comunale CM Comunità montana
CONC	Concessione da edificare
cpv	Capoverso
CR	Consiglio regionale
CRC	Consiglio regionale di controllo
CSI	Centro di servizio dell' industria
DC	Delibera consiliare
DCPS	Decreto del Capo Provvisorio dello Stato
DI	Decreto Interministeriale
Dis	Distacco dal confine o da altro edificio
DM	Decreto ministeriale
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
EEP	Edilizia economica e popolare
ft	fuori terra ( numero dei piani)
GM	Giunta municipale
GR	Giunta Regionale
GU	Gazzetta Ufficiale della Repubblica
He	Altezza degli edifici
ICU	Istituzione composita urbana
Ip	Indice di utilizzazione territoriale
Iv	Indice volumetrico
Ivf	Indice volumetrico fondiario
Ivt	Indice volumetrico territoriale
L	Legge dello Stato
LE	Licenza Edilizia
Lmax	Lotto massimo
Lmin	Lotto minimo
LR	Legge della Regione
LUN	Legge urbanistica ( nazionale) n. 1150/1942, modificata ed integrata
LUR	Legge urbanistica della Regione
max	massimo/a
min	minimo/a
NdA	Norme tecniche di attuazione ( del Piano Regolatore Generale)
NU	Norme urbanistiche
OC	Organismo od Ente intermedio od infraregionale (sovracomunale)
PA	Piano Attuativo ( PIP - PL - PLU - PP - PR - PZ )
PF	Programma di fabbricazione
PIANO	Strumento urbanistico vigente nel Comune ( PRG o PF)
PIP	Piano di insediamenti produttivi ( art 27 L.n. 865/1971)
PL	Piano di lottizzazione d'iniziativa privata
PLU	Piano di lottizzazione di ufficio
PP	Piano particolareggiato di esecuzione ppa Programma pluriennale di attuazione (art. 13 L.N 10/1977)
PR	Piano di recupero
PRG	Piano regolatore generale
PSE	Programma di sviluppo socio economico
PE	Prescrizioni Esecutive
PTI	Piano territoriale intermedio od infraregionale
PTR	Piano territoriale regionale
PUC	Piano urbanistico di comunità (Montana)

PZ	Piano di zona per l'edilizia economica e popolare ( L.N. 167/1962)
R	Regione
Rc	Rapporto di copertura
RD	Regio Decreto
RE	Regolamento edilizio
Sa	Superficie coperta
Sc	Superficie coperta
Sf	Superficie fondiaria
Sl	Superficie globale lorda dei negozi
Slp	Superficie lorda di piano ( contabile, effettiva)
Smin	Superficie minima d'intervento
SOG	Supplemento ordinario alla GU
Sr	Aree di rispetto
Ss	Superficie stradale
Su	Superficie di urbanizzazione
Sup	Superficie di urbanizzazione primaria
Sus	Superficie di urbanizzazione secondaria
St	Superficie territoriale
Sv	Superficie (effettiva) di vendita dei negozi
TAR	Tribunale Amministrativo Regionale
TU	Testo unico
UTC	Ufficio tecnico comunale
Ve	Volume edilizio
VVF	Vigili del fuoco
Zr	Zona di recupero.

## **INDICE DELLA MATERIA**

### **TITOLO I**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

ART.1	ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	pag.	2
ART.2	CONTENUTI E LIMITI DELLE NORME DI ATTUAZIONE	pag.	3

### **TITOLO II**

#### **PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

ART.3	CRITERI DI APPLICAZIONE	pag.	4
ART.4	PARAMETRI URBANISTICI	pag.	4
ART.5	PARAMETRI EDILIZI	pag.	6
ART.6	POSIZIONE DEGLI EDIFICI	pag.	10
ART.7	TIPI EDILIZI RESIDENZIALI-FRONTE DI UN EDIFICIO	pag.	11
ART.8	PARAMETRI EDILIZI NEI CASI DI RICOSTRUZIONE	pag.	11
ART.9	MODALITA' APPLICATIVE	pag.	11
ART. 10	OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA	pag.	12
ART. 11	LIMITI DI ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI	pag.	12
ART. 12	POSIZIONE DEGLI EDIFICI	pag.	13
ART. 13	ARRETRAMENTO DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI	pag.	14
ART. 14	DISTACCHI DA ALTRI EDIFICI E MANUFATTI ARRETRAMENTO DAI CONFINI	pag.	15
ART. 15	EDIFICAZIONE IN CONFINE DI SPAZI PRIVATI	pag.	16
ART. 16	REGOLAMENTARITA' DEI CORTILI	pag.	16

### **TITOLO III**

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG**

ART. 17	PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE	pag.	18
ART. 18	MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI	pag.	18
ART. 19	PEREQUAZIONE DELLE POSSIBILITA' EDIFICATORIE	pag.	18
ART. 20	ATTUAZIONE INDIRETTA O CON PA	pag.	19

ART.21	INTERVENTI IN ZONE SOGGETTE A PROCEDURE PARTICOLARI	pag.	19
ART. 22	ATTUAZIONE DIRETTA CON CONC OD AUT	pag.	20
ART. 23	TUTELA DEI VALORI STORICO-ARTISTICI ED AMBIENTALI	pag.	20
ART .24	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	pag.	21
ART. 25	OPERE IN IMMOBILI VINCOLATI	pag.	21
ART .26	AREE DI INTERESSE PAESISTICO	pag.	22
ART. 27	SALVAGUARDIA ECOLOGICA	pag.	23
ART .28	TUTELA E POTENZIAMENTO DEL VERDE	pag.	24
ART. 29	EDIFICAZIONE DEI TERRENI IN PENDIO	pag.	24
ART. 30	CARATTERISTICBE DELLE STRADE PRIVATE	pag.	25
ART. 31	ALLACCIAMENTO AI SERVIZI CANALIZZATI	pag.	25
ART. 32	USO EDILIZIO DEL TERRENO	pag.	26
ART. 33	AREE DI PERTINENZA	pag.	26
ART. 34	DOTAZIONE DI VERDE ATTREZZATO PRIMARIO PRIVATO NEGLI INTERVENTI RESIDENZIALI	pag.	26
ART. 35	DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI NEGLI INTERVENTI DIRETTI	pag.	27
ART. 36	FABBRICATI ACCESSORI - CABINE ELETTRICHE	pag.	29
ART. 37	OPERE DI RECINZIONE E DI SOSTEGNO	pag.	29
ART. 38	ACCESSI VEICOLARI ALLE PROPRIETA'	pag.	30

#### **TITOLO IV**

#### **DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE**

ART. 39	AZZONAMENTO DEL TERRITORIO	pag.	32
ART .40	ZONE RESIDENZIALI (ZONE A-B-C)	pag.	32
ART. 41	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A"	pag.	33
ART. 42	EMERGENZE MONUMENTALI ED EDIFICI DI PARTICOLARE INTERESSE, BENI ISOLATI	pag.	36
ART. 43	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B"	pag.	37
ART. 44	ZONE "C" - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE ZONA C5 - IMPIANTI TURISTICO-RICETTIVI ALBERGHERI E RICREATIVI	pag.	44 45 45
ART. 45	ZONE "D" - INSEDIAMIEN TI PRODUTTIVI: Artigianali ed Industriali	pag.	60

ART. 46	INSEDIAMENTI COMMERCIALI	pag.	64
ART. 47	ZONA "E" - AGRICOLE	pag.	66
ART. 48	ZONE PER LE ATTREZZATURE	pag.	73
ART. 48.1	ATTREZZATURE SCOLASTICHE	pag.	73
ART. 48.2	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	pag.	74
ART. 48.3	AREE DI VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE SPORTIVE	pag.	75
ART. 48.4	AREE PER IL PARCHEGGIO	pag.	76
ART.49	CRITERI OPERATIVI PER LE ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO	pag.	77
ART. 50	AREE STRADALI	pag.	77
ART. 51	ZONE DI RISPETTO	pag.	78
ART. 52	ZONE ARCHEOLOGICHE	pag.	81
ART. 53	ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO	pag.	82
ART. 54	ZONE FRANOSE	pag.	82
ART. 55	DEMOLIZIONI	pag.	82

## **TITOLO V**

### **NORME TRANSITORIE E FINALI**

ART. 56	EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA	pag.	84
ART. 57	EDIFICI ABUSIVI	pag.	84
ART. 58	ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA VIGENTE	pag.	85
ART. 59	SALVAGUARDIA DEL PRG	pag.	85