

COMUNE DI SAN PIER NICETO
PROVINCIA DI MESSINA

PIANO REGOLATORE GENERALE
REGOLAMENTO EDILIZIO E PRESCRIZIONI ESECUTIVE

NORME D'ATTUAZIONE

Elaborati integrati in adempimento alle prescrizioni del voto del CRU n. 57 del 26-03-2008

LUGLIO 2008

NORME D'ATTUAZIONE

Elaborati integrati in adempimento alle prescrizioni del voto del CRU n. 57 del 26-03-2008

Gruppo di Progettazione Esterno:
Arch. Antonino LIGA (Progettista Incaricato)

Gruppo di Progettazione Interno:

Arch. Danilo DE PASQUALE

Geom. Francesco MAIO

Consulenze e collaborazioni Cad:
Arch. Antonio Caligiore, P. Ed. Giuseppe La Corte

INDICE

TITOLO PRIMO - GENERALITÀ E DEFINIZIONI

Capitolo I - Generalità dall'art. 1 all'art. 2	PAG. 5
Capitolo II - Attuazione del P.R.G. dall'art. 3 all'art. 11	PAG. 6
Capitolo III - Indici urbanistici ed edilizi dall'art. 12 all'art. 26	PAG. 10
Capitolo IV - Modalità d'intervento dall'art. 27 all'art. 38	PAG. 15
Capitolo V - Criteri generali per l'applicazione delle norme dall'art. 39 all'art. 48	PAG. 22

TITOLO SECONDO

AMBITI UNITARI DEL PIANO – REGIME D'USO E ASSETTO INFRASTRUTTURALE DEL TERRITORIO

Capitolo VI - Generalità art. 49	PAG. 29
Capitolo VII - ambiti urbani residenziali dall'art. 50 all'art. 64	PAG. 29
Capitolo VIII – Attrezzature, servizi ed infrastrutture dall'art. 65 all'art. 67	PAG. 38
Capitolo IX – Ambiti di tutela e valorizzazione delle risorse ambientali dall'art. 68 all'art. 72	PAG. 40
Capitolo X – Ambiti del verde agricolo naturale dall'art. 73 all'art. 77	PAG. 42

TITOLO TERZO

REGIME VINCOLISTICO SOVRAORDINATO

Capitolo XI - Aree soggette a vincoli di tutela e salvaguardia
dall'art. 78 all'art. 87

PAG. 49

TITOLO QUARTO

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA, DI SETTORE E PRESCRIZIONI ESECUTIVE

Capitolo XII – Prescrizioni esecutive
dall'art. 88 all'art. 90

PAG. 52

Capitolo XIII – Criteri generali per gli strumenti urbanistici attuativi
Dall' art. 91 all'art. 92

PAG. 53

Capitolo XIV - Previsioni urbanistiche del settore commerciale
Dall' art. 93 all'art. 94

PAG. 54

TITOLO QUINTO

DISPOSIZIONI FINALI

Capitolo XIV – Norme transitorie
dall'art. 95 all'art. 97

PAG. 55

TITOLO PRIMO

GENERALITA' E DEFINIZIONI

Capitolo I - Generalità

Art. 1

Elementi costitutivi del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale di San Pier Niceto è costituito dai seguenti elaborati:

RELAZIONI E NORME

- Relazione generale
- Norme d' Attuazione
- Regolamento Edilizio
- Quadro sinottico dei tipi edilizi

INQUADRAMENTO GENERALE E STATO DI FATTO

1	- inquadramento territoriale	1/50.000
2-1/2	- sistema ambientale: sintesi degli studi agricolo-forestale e geologico.	1/10.000
3-1/2	- sistema ambientale: vincoli di tutela e salvaguardia.	1/10.000
4-1/2	- sistema insediativo: valori e risorse storico/culturali.	1/10.000
5-1/2	- sistema insediativo: urbanizzazione - residenze, produzione e servizi.	1/10.000

PRESCRIZIONI E NORME DEL PIANO

P/1	- Disciplina degli interventi, delle trasformazioni e degli usi dei suoli	1/10.000
P/2	- Disciplina degli interventi, delle trasformazioni e degli usi dei suoli	1/2.000

Fanno parte integrante del P.R.G. inoltre gli elaborati relativi alle previsioni d'urbanistica commerciale (tavv. C1 e C2), lo studio geomorfologico e lo studio agricolo-forestale allegati.

In caso di eventuali non corrispondenze fra elaborati a scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala maggiore.

Art. 2

Ambito di applicazione del P.R.G.

Il P.R.G. di San Pier Niceto si applica a tutto il territorio comunale.

Il territorio comunale di San Pier Niceto è suddiviso in **ambiti territoriali** che individuano parti urbane ed extra-urbane costituite dalle relazioni tra la struttura insediativa del territorio e il suo substrato fisico (risorse culturali, ambientali e storico-architettoniche, tessuti urbani consolidati, agglomerati rurali, insediamenti produttivi e infrastrutture della mobilità).

Gli *ambiti territoriali* sono articolati dai *tessuti urbani* e dai *tessuti extra-urbani*: i primi costituiscono l'insieme di manufatti, edifici residenziali, attrezzature e servizi, strade, piazze e altri spazi di relazione connessi da un unico sistema di relazioni tipo-morfologiche e funzionali; i secondi, da elementi di valore paesaggistico, storico culturale, segni naturali, da colture, manufatti produttivi, da sistemi operativi legati alla attività produttiva, tutti vincolati da relazioni di contiguità reciproca con la morfologia del sito.

Il tessuto territoriale è assimilato, per ciò che concerne la determinazione dei parametri edilizi ed urbanistici, e ai fini del rispetto della normativa urbanistica nazionale e regionale, alle Zone Territoriali Omogenee.

Il PRG si attua con modalità diretta o attraverso strumenti intermedi, tra la progettazione urbanistica generale e la progettazione esecutiva che racchiudono uno più ambiti territoriali. Tali sono i **Piani Particolareggiati Esecutivi** e i **Programmi Operativi**. I primi includono norme esecutive finalizzate al raggiungimento di obiettivi progettuali che coinvolgono più soggetti e differenti parti urbane; i secondi sono strumenti operativi di iniziativa pubblica o privata con obiettivi di integrazione di più progetti che rivestono rilevanti elementi di complessità o che discendono da leggi o finanziamenti pubblici.

Il rispetto degli standard urbanistici, sulla base delle zone omogenee di cui al D.I. 1444/68, è assicurato secondo le norme di legge nazionali e regionali.

Capitolo II - Attuazione del P.R.G.

Art. 3

Modalità di attuazione

Il Piano Regolatore Generale d San Pier Niceto si attua attraverso le seguenti modalità:

- interventi edilizi diretti;
- piani esecutivi per l'attuazione delle prescrizioni esecutive del P.R.G.;
- piani di recupero di iniziativa pubblica e/o privata;
- programmi operativi di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- piani per l'edilizia pubblica sovvenzionata e convenzionata (PEEP e Piani di Zona);
- piani di lottizzazione;
- piani per interventi produttivi;
- piani di recupero urbani e ambientali;
- strumenti attuativi in itinere.
- Programmi operativi.
- Strumenti di programmazione negoziata integrati a strumenti urbanistici esecutivi

Art. 4

Interventi edilizi diretti

In tutto il territorio comunale quando non sono prescritti piani attuativi, e nei casi in cui è espressamente fatto divieto, l'intervento diretto si attua attraverso il rilascio della concessione edilizia, salvo i casi previsti dalla L.R. 10 agosto 1985 n. 37 per gli interventi in cui è sufficiente l'autorizzazione e la comunicazione, rispettivamente, rilasciata o vistata dal Dirigente UTC o da altro tecnico, suo delegato.

Il proprietario, o chi ne ha titolo, deve chiedere al Dirigente UTC la concessione e/o l'autorizzazione edilizia per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché il mutamento della destinazione d'uso degli immobili ove previsto ; lo stesso dovrà dare comunicazione preventiva all'esecuzione delle opere soggette a comunicazione, ai sensi dell'art. 9, L.R. 37/85.

L'atto di concessione, nonché l'atto di impegno unilaterale e la convenzione prevista dall'art. 7 della L.n. 10/1977, debbono essere trascritti, a cura dell'Amministrazione comunale e a spese del richiedente, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione d'uso dell'immobile sia

le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla esistenza e/o esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Il rilascio delle concessioni edilizie nelle aree normate con una prescrizione esecutiva è subordinato a quanto previsto dall' art. 4 della L.R. n. 15/91 e successive modifiche ed integrazioni.

Il rilascio della concessione edilizia per interventi diretti è subordinato al nulla osta delle autorità competenti se l'area è gravata dai vincoli discendenti dalle vigenti leggi a tutela dell'ambiente, della monumentalità, della storia, del paesaggio e di qualsiasi altro tipo di vincolo presente sul territorio comunale. Le procedure d'intervento edilizio diretto sono integrate e modificate dalla legislazione edilizia nazionale riportata dal testo unico dell'edilizia, nelle modalità e nei tempi di recepimento da parte della regione Siciliana.

Gli interventi diretti si attuano nelle zone territoriali omogenee espressamente ammessi dai successivi articoli nonché nelle unità edilizie del centro storico interessate dalla specifica normativa d'intervento.

Art. 5

Piani relativi alle Prescrizioni Esecutive del P.R.G.

Sono i piani redatti ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 71/78 e dell'art. 3 della L.R. n. 15/91 concernenti i fabbisogni residenziali pubblici, privati, produttivi e dei servizi connessi, rapportati ad un periodo di dieci anni. Le prescrizioni esecutive costituiscono a tutti gli effetti piani particolareggiati di attuazione.

Le prescrizioni esecutive del presente PRG sono individuate nei seguenti ambiti ed hanno le seguenti finalità d'uso:

1. Prescrizioni esecutive per l'edilizia residenziale a completamento del centro urbano
2. Prescrizioni esecutive per Centro Direzionale del Niceto e dei servizi pubblici annessi.
3. Prescrizioni esecutive per il recupero del centro storico ai sensi **della Circolare ARTA. n. 3/2000 ad esclusione degli ambiti interessati dal P.R del "contratto di quartiere II".**

Art. 6

Piani di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata

Il P.R.G. contempla attraverso le presenti norme di attuazione la formazione di Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457. All'interno delle aree perimetrate sono consentite tutte le destinazioni d'uso ammesse nelle zone residenziali così come definite nelle presenti norme. L'indicazione delle perimetrazioni di cui ai Piani di Recupero è demandata alle successive deliberazioni consiliari.

I piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, fuori dagli ambiti urbani, vanno redatti con le modalità prescritte dalla legge 5 agosto 1978, n. 457 e dall' art. 13 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 e successive modifiche ed integrazioni

Art. 7

Piano di Recupero del Contatto di quartiere San Giacomo - Marrella

Il P.R.G. si attua inoltre attraverso il Piano di recupero del "Contratto di quartiere San Giacomo Marrella", limitatamente agli ambiti del territorio comunale da esso interessati. All'interno di tale ambiti si applicano pertanto le norme d'attuazione del relativo Piano di Recupero.

Art. 8

Programmi Operativi di intervento

Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale l'Amministrazione Comunale può promuovere la formazione di programmi operativi di intervento.

Il programma operativo è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private.

Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra loro, possono presentare al Comune programmi operativi relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

I programmi di cui al presente articolo sono approvati dal Consiglio Comunale e costituiscono a tutti gli effetti dei piani urbanistici attuativi.

Qualora il programma sia in contrasto con le previsioni del P.R.G. ne costituisce variante.

Nel programma operativo di intervento la densità fondiaria può essere diversa da quella preesistente, purché non superi la densità complessiva preesistente dell'intera area oggetto del programma, e nel rispetto del limite dell'altezza massima preesistente nell'area.

Non sono computabili i volumi eseguiti senza concessione edilizia. Nel caso in cui sia stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85 - per come recepita in ambito regionale con la L.R. n. 37/85 - e della L. 724/94, il Comune è obbligato a pronunciarsi preventivamente in via definitiva sull'istanza medesima.

I volumi così sanati sono computabili ai fini dei programmi di cui al presente articolo.

I Programmi Operativi possono riguardare anche l'attuazione del Piano relativamente alla realizzazione di servizi e attrezzature ed impiantistica sportiva.

Le aree oggetto di piani operativi sono inserite all'interno dei programmi innovativi in ambito urbano discendenti dalle leggi nazionali e comunitarie (PRU e Contratti di Quartiere) o da successive ed eventuali leggi inerenti iniziative di riqualificazione e recupero sociale ed urbanistico dei centri e delle aree periferiche urbane

Art. 9

Piani per l'Edilizia Pubblica e convenzionata (PEEP e Piani di Zona)

I piani PEEP di cui alle LL. 18 aprile 1962, n. 167, e 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, si attuano nelle aree a ciò espressamente previste e perimetrate nel P.R.G.

Nel rispetto di quanto contenuto nelle presenti Norme di attuazione, le procedure sono quelle prescritte dalla legislazione nazionale e regionale.

Le zone soggette alla pianificazione delle aree di edilizia economica e popolare sono indicate con il simbolo C2. Qualora se ne presenti la necessità, con deliberazione Consiliare, il Comune può individuare altre aree di edilizia economica e popolare all'interno delle zone residenziali "C3, C4 e C5" fino al 50% della superficie di quelle rimaste disponibili. Il soddisfacimento dei fabbisogni di edilizia pubblica e convenzionata va inoltre soddisfatto attraverso le iniziative di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, attraverso le procedure attuative ai sensi della circolare n. 4/2000.

Art. 10

Piano di Lottizzazione

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole di P.R.G.,

nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna singola zona d'intervento.

L'attuazione dei piani di lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune e il proprietario. La convenzione di cui all' art. 14, L.R. n. 71/78, dovrà contenere:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 4 della L.29 settembre 1964, n. 847 e dall' art. 44 della L. 22 ottobre 1971, n. 865. Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadono al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art. 14, della L. 28 gennaio 1977, n. 10;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al Comune;
- c) la corresponsione della quota di contributo di cui all'art. 5 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico 31 maggio 1977 all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare;
- d) termini - non superiore ai dieci anni dall'approvazione del P.d.L. - per la realizzazione e cessione delle aree e delle relative opere;
- e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- f) la corresponsione del costo di costruzione.

La convenzione di lottizzazione è approvata con apposita delibera dal Consiglio Comunale congiuntamente al P.d.L.

Il rilascio delle concessioni nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi o della loro struttura principale (tracciati viari, opere d'arte, cunicoli, cavidotti, ecc.); rimane obbligo del concessionario il completamento delle suddette opere di urbanizzazione primaria (pavimentazioni, marciapiedi, corpi illuminanti, rifiniture varie) entro i 10 anni di validità del P.d.L.. Il rilascio del certificato di abitabilità e/o di agibilità dell'edificio o degli edifici che dovranno essere realizzati in attuazione del pdl, restano subordinati al completamento delle opere di urbanizzazione primaria indicati nel relativo progetto.

Il piano di lottizzazione deve comunque prevedere di impegnare l'aliquota di aree relative alle opere di urbanizzazione secondarie, se fissata, per ogni zona e destinata a verde pubblico e parcheggi pubblici, che non può essere monetizzata.

Le aree a destinazione pubblica devono essere progettate in modo tale da costituire una unità funzionale.

Non fanno parte del computo degli spazi destinati a verde pubblico le eventuali aiuole spartitraffico, i filari di alberi, le alberature dei parcheggi.

La concessione edilizia delle opere di urbanizzazione primaria (strade e parcheggi di standard) è rilasciata contestualmente allo stesso piano a condizione che in esso vengano allegati i relativi progetti definitivi.

Art. 11

Strumenti attuativi in itinere

Sono confermati dal P.R.G. tutti gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata in "itinere", già approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti Norme.

L'Amministrazione comunale può a suo giudizio imporre modifiche a quelle parti di concessioni in

"itinere" non ancora eseguite per aggiornarle sulla base delle prescrizioni di P.R.G.

Capitolo III - Indici urbanistici ed edilizi

Art. 12

Utilizzazione degli indici

I limiti di volumetria e/o copertura, imposti dalle norme urbanistiche per le singole zone, nel caso di utilizzazione di lotto, fanno sorgere un vincolo di inedificabilità sulla parte del lotto per l'estensione necessaria al rispetto dei rapporti volume / superficie del lotto e superficie coperta / superficie del lotto.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree a diversa destinazione di zona, se non nei casi espressamente previsti dalle presenti norme.

Qualora, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi località del territorio comunale, avvengono demolizioni di edifici esistenti, l'area residua ricade sotto il vincolo di zona assegnata dal P.R.G..

Art. 13

Definizioni generali

A fini dell'applicazione delle presenti Norme di Attuazione, valgono le definizioni degli indici urbanistico-edilizi di cui al Regolamento Edilizio Comunale del PRG, oltre a quelle riportate nei seguenti articoli..

Art. 14

Volumi edilizi

Volume di un edificio (mc)

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare.

Solo per le zone A-B-C, sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, se pubblici o di uso pubblico, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, le autorimesse e cantine che non emergono rispetto al piano del terreno più di 70 cm, misurati all'estradosso del solaio, nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra-corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Il vano scala ed il vano ascensore sono da considerarsi volumi tecnici al di sopra delle linee di gronda.

Per tutte le zonizzazioni previste dal P.R.G.:

una costruzione seminterrata, posizionata su due livelli o due strade, con i due lati laterali, incastonati da altri fabbricati, il volume viene calcolato moltiplicando la superficie coperta, per la media delle altezze, misurate a livello del piano di calpestio della sistemazione esterna dei due lati.

Il volume di una costruzione, non viene conteggiata nel caso di piani interrati naturalmente,

senza artifici di alcun genere, se ha almeno tre lati completamente interrati.

Sono escluse dal calcolo della cubatura, a qualsiasi livello di piano, le verande, tettoie con struttura portante anche precaria (escluse tettoie aggettanti), strutture intelaiate prive di copertura e libere da almeno tre lati, se esse non superano una superficie superiore al 30% di quella coperta del fabbricato. La parte eccedente viene considerata nella volumetria.

Nel calcolo della volumetria sono esclusi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili, se l'altezza media non supera i ml. 2,00 all'estradosso, nei confronti di falde con inclinazione non superiore al 35%, purché ogni singola falda abbia pendenza costante dal colmo all'imposta, e se destinati a depositi, magazzini, o servizi accessori e tecnici.

E' esclusa, dal calcolo della volumetria, nel caso di costruzione con tetto a falde, la cubatura

formatasi tra il colmo ed una controsoffittatura piana stabile, se l'altezza interna tra i due elementi sia inferiore a ml. 1,50, in caso contrario, anche se non praticabile, la volumetria viene conteggiata per intero.

Se trattasi di costruzione a solo piano terra o con ultima elevazione a tetto a falde privo di qualsiasi controsoffittatura interna, la volumetria viene calcolata considerando l'intero corpo geometrico, anche se le falde hanno pendenza inferiore al 35%.

Qualora la pendenza sia superiore al 35%, il calcolo del volume viene effettuato considerando l'altezza (Hf), così come prescritto al successivo punto.

Per i porticati liberi, verande, portici, i sottotetti praticabili ad uso diverso dell'abitazione, ed i volumi tecnici, deve essere trascritto prima del rilascio della concessione edilizia, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

Volume tecnico (mc)

Per volumi tecnici, esclusi dal calcolo volumetrico, devono intendersi quelli che per funzione e dimensioni si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali per l'utilizzo della stessa. Tali volumi, da collocarsi solo ed esclusivamente al di sopra del piano di copertura dell'edificio, purché costituiscano soluzione architettonica compiuta e la loro superficie non sia superiore ad 1/3 di quella del solaio piano sul quale insistono e, comunque, mai superiore a mq. 60, non potranno superare l'altezza di ml. 2,50 all'estradosso del relativo solaio piano di copertura. Al di sopra di detto solaio piano è consentita la copertura a tetto, purché l'altezza massima al colmo non superi i ml. 3,20, comprensiva dell'altezza del sottostante volume tecnico. Nel caso di copertura a tetto con solai inclinati, i suddetti volumi tecnici, dovranno rispettare la superiore altezza media di ml. 2,50 e dovranno essere costituiti da almeno due falde.

Nel computo dei volumi tecnici vanno inclusi i locali per servizi e accessori così come definiti dalle presenti norme (vani scale, vani ascensori ecc.).

Art. 15

Spazi interni agli edifici

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro:

a) *patio*: si intende per patio lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio pluripiano, con superfici verticali minime non inferiore a m 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;

b) *chiostрина*: si intende per chiostрина uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti a ogni finestra non inferiore a m 3,00;

c) *cavedio*: si intende per cavedio uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostрина e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio

deve essere percorribile per tutta la sua altezza e deve essere attrezzato con scala e avere aerazione naturale.

d) ampio cortile: si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di ml. 25,00.

e) cortile: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

Art. 16

Indice di piantumazione

Per indice di piantumazione si deve intendere il numero di piante prescritto dallo strumento urbanistico per ogni 10000 mq. nelle singole zone, con eventuale specificazione del tipo di essenze da utilizzare.

Art. 17

Sottotetti e mansarde

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m.2,50 e l'altezza minima non inferiore a m.2,00, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria, o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

Art. 18

Seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, soltanto se hanno una altezza netta non inferiore a m. 2,75, salvo maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso; se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore ad 1,00 m. rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne; esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e quest'ultimo posi su un vespaio areato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da allegare alla domanda di concessione edilizia, al di sotto del piano di posa del vespaio.

Dovranno avere altresì finestre con apertura di superficie non inferiore ad un ottavo dell'area del pavimento, e mai inferiore a mq. 0,80 con il lato inferiore di almeno cm.30 sul livello del marciapiede o delle aree circostanti.

Art. 19

Piani cantinati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di

carattere igienico. La aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Nelle zone omogenee a destinazione agricola i piani cantinati sono ammessi a condizione che la loro superficie coperta non superi del 20% quella del soprastante piano terreno.

Art. 20

Edicola e chiosco

Si definisce chiosco una piccola costruzione in muratura o d'altro materiale, eretta in luogo pubblico per la vendita di bibite, giornali, fiori ecc..

L'edicola è assimilata al chiosco.

Sono opere per le quali è prevista la concessione edilizia qualora esse siano realizzate in materiale che presuppone la loro stabilità (muratura), o l'autorizzazione, ai sensi dell'art.5 della L.R. 26/86, qualora trattasi di strutture prefabbricate precarie.

I manufatti possono essere costruiti con materiali e strutture rimovibili o fisse.

In ogni caso deve essere l'UTC a indicare la sua precisa ubicazione se da collocarsi su suolo pubblico e/o di uso pubblico.

L'ubicazione dei chioschi, edicole od altre installazioni, anche a carattere provvisorio, non è consentita, fuori dei centri abitati, sulle fasce di rispetto previste per le recinzioni dal regolamento (artt. 26 e 29) del Nuovo Codice della Strada.

Nel centro abitato l'occupazione di marciapiedi da parte di chioschi, edicole od altre installazioni può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di 2 m. Le occupazioni non possono comunque ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni, di cui all'art.18, comma 2, del Nuovo Codice della Strada.

Se il manufatto ricade in un'area privata in aggiunta alle norme precedenti deve avere uno spazio per il pubblico adeguato per la sosta dei veicoli; le opere di preparazione del suolo per l'installazione del manufatto si devono limitare alle opere strettamente funzionali al funzionamento del manufatto; stabilita la superficie da occupare con il manufatto non è consentito occupare marciapiedi o altro spazio anche se libero, con bancarelle, carrelli o altre strutture mobili in cui si espongono oggetti per la vendita, sono ammessi solo pannelli per l'esposizione dei quotidiani in vendita.

La superficie massima coperta deve essere di mq 20,00.

L'altezza massima di m.3,50.

La richiesta di concessione e/o di autorizzazione deve essere presentata con progetto architettonico, a firma di un tecnico abilitato, alla scala adeguata che illustri il manufatto anche con dettagli costruttivi e decorativi, le caratteristiche e i tipi di materiali.

I materiali da utilizzare relativamente alle parti strutturali e portanti non devono essere riflettenti. Non sono ammesse elementi di chiusura a saracinesca metallica compatta. La struttura può essere di alluminio solo se preverniciata.

Art. 21

Isolato

Si definisce isolato ogni porzione del territorio edificabile delimitata dagli spazi pubblici indicati dal piano particolareggiato o dagli strumenti urbanistici generali quali strade e percorsi

pubblici anche non carrabili

Art. 22

Criteri di misura delle distanze tra edifici

Le distanze si misurano in orizzontale e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio, locali accessori e volumi tecnici.

La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza.

Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro aggetto non ecceda m. 1,50, oltre l'arretro.

E' consentita la costruzione di pareti cieche a confine di lotto, ove prescritto per singole zone, anche nel caso di alternanza di lotti contigui non edificati ed in presenza di altro fronte cieco edificato sull'altro confine di lotto laterale, indipendentemente dalla relativa distanza tra i suddetti fronti ciechi.

Art. 23

Distacco dai confini e dal ciglio stradale

Per distacco dai confini e dal ciclo della strada si intende la distanza misurata in orizzontale. La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza.

Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro aggetto non ecceda m. 1,50, oltre l'arretro.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà non può essere inferiore a m. 5,00; sono ammesse distanze inferiori nei casi esplicitamente previsti dalle presenti norme o nelle prescrizioni esecutive del P.R.G..

Le distanze dal ciglio delle strade, esistenti e previste, sono indicate sulle planimetrie del Piano Regolatore Generale; ove non siano specificatamente previste, valgono le disposizioni relative alle distanze minime degli edifici dal ciglio stradale previste nel D.M. 01/04/1968 n. 1404, e quelle di cui all'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495; per strade non incluse nel D.M. valgono le disposizioni relative alle distanze dai confini di proprietà. Sono, comunque, fatte salve le deroghe di cui alle vigenti norme della L.R. 21/73.

Art. 24

Confine stradale

Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Art. 25

Fascia di pertinenza stradale

Striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale. E' parte della proprietà e

può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada (banchine, marciapiedi, aree per la sosta, cunette).

Art. 26 **Fascia di rispetto stradale**

Striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzione, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

Capitolo IV **Modalità d'intervento**

Art. 27 **Categorie di intervento**

In applicazione delle leggi vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica.
- Rinnovo edilizio.

Le seguenti categorie d'intervento si applicano agli edifici compresi in tutto il territorio comunale. Tali categorie costituiscono inoltre il riferimento normativo gli interventi degli edifici compresi nelle zone "A1", "A2" e "A3" sottoposte alle prescrizioni di cui alla Circolare **ARTA n3/2000**, così come riportate nelle tavole P3 del PRG. All'interno dell'ambito **del Piano di Recupero del Quartiere San Giacomo – Marrella del "Contratto di quartiere II"** le categorie d'intervento attuabili sono quelle definite delle relative Norme d'Attuazione.

Art. 28 **Manutenzione ordinaria**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art.20 lett. a) della L.R. n. 71/78, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura di elementi architettonici, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);
- la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;

- le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
- ritinteggiatura, pulitura e rifacimento parziale di intonaci e rivestimenti esterni; riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici; tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci interni; riparazione di infissi interni; riparazione di pavimenti interni.

Nel caso in cui gli interventi di manutenzione ordinaria ricadano in edifici soggetti ai vincoli di cui alla legge 1089/39 e 1497/39, ed in edifici su cui i vincoli suddetti non sussistano e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, é necessaria l'autorizzazione del Dirigente UTC ed il preventivo nulla osta della Soprintendenza. In tutti gli altri casi gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti a concessione, autorizzazione, né a comunicazione.

La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria avviene sotto la personale responsabilità del committente.

Art. 29

Manutenzione straordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art.20 b) della L.R.n.71/78, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
- la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché vengano rispettate le caratteristiche di forma, dimensione, colore, e, più in generale, la tipologia esistente;
- la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale degradato, nonché le opere di consolidamento delle strutture degradate, purché, queste ultime, siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;
- la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
- la sistemazione delle zone esterne di pertinenza degli edifici;
- la realizzazione di intercapedini, di bocche di lupo, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
- la sostituzione delle recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale, di pertinenza degli edifici;
- la realizzazione dell'isolamento termico, esterno, ai sensi delle vigenti leggi.

Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:

- cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
- sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;

- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- sistemi di pesatura;
- garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
- vasche di trattamento e di decantazione;
- attrezzature per carico e scarico merci, nastri trasportatori, elevatori e simili;
- impianti di depurazione delle acque.

Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione di:

- impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa;
- impianti di smaltimento dei rifiuti organici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione, ai sensi delle presenti norme di attuazione e dell'art.5 della L.R. 37/85.

Art. 30

Restauro e risanamento conservativo

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.20 c) della L.R. n. 71/78, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro e il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:
 - interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, porticati, logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;
 - interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;
 - interventi di restauro e ripristino delle fronti interne ed esterne;
 - la ricostruzione filologica dell'edificio o delle parti eventualmente crollate e/o demolite; la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;
- c) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale, del tetto;
- d) la demolizione delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;
- e) l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature;
- f) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto a concessione, ai sensi delle presenti norme di attuazione.

Art. 31

Ristrutturazione edilizia

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.20 lett. d) della L.R. n. 71/78, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, anche con la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:

- la modifica dell'impianto strutturale esistente;
- la modifica della tipologia della copertura;
- la modifica della posizione dei livelli dei solai;
- la modifica delle forature esterne e l'inserimento di nuovi balconi, prospettanti su pubbliche vie o piazze;
- i lavori di demolizione con ricostruzione di parti dell'edificio o totale senza alterazione del volume originario e nel rispetto degli altri parametri e prescrizioni di P.R.G.;
- gli interventi di accorpamento di due o più unità edilizie immobiliari.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla concessione edilizia di cui alle presenti norme.

Art. 32

Ristrutturazione urbanistica

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante insieme sistematica di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. n. 1444/68, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

Art. 33

Rinnovo edilizio

Sono interventi interessati alle singole unità edilizie delle zone A2, finalizzate a migliorare i caratteri architettonici e tipologici dell'edilizia contemporanea presente all'interno delle zone A2 e a renderli coerenti con i caratteri tipo-morfologici dell'impianto urbano storico e dei suoi tessuti ed elementi urbanistici connotanti. Tali interventi sono indicati nelle opere di demolizione e ricostruzione sulla stessa giacitura fondiaria con integrazioni volumetriche non superiori al raggiungimento dell'indice di edificabilità fondiario massimo pari a mc/mq con le deroghe di cui all'art. della L.R. 71/78

La configurazione tipologica e morfologica di tali interventi è inoltre disciplinata dalle

prescrizioni di cui alle prescrizioni normative del centro storico.

Art. 34 **Opere soggette a concessione edilizia**

Il proprietario o chi ne ha titolo deve chiedere al Dirigente UTC la concessione edilizia per l'esecuzione di qualsiasi attività che comporti trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché il mutamento della destinazione d'uso degli immobili laddove possibile nel rispetto delle vigenti norme di legge e di quelle del presente regolamento.

In particolare, sono subordinate al rilascio di concessione edilizia le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a) nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale, con sola esclusione di quelli indicati dall'art.5 della L.R. 37/85;
- b) ampliamenti, riduzioni, demolizioni con contemporanea ricostruzione, trasformazioni strutturali e/o estetiche, sia all'interno che all'esterno di manufatti esistenti, e sia che prospettino su suolo pubblico o privato;
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo (come definiti dall'art. 20, L.R. 71/78, lettera c);
- d) opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica (come definiti dall'art. 20, L.R. 71/78, lettere d) ed e) ;
- e) installazione di attrezzature e impianti produttivi e tecnologici industriali, artigianali e agricoli, salvo i casi di autorizzazione di cui all'art. 5, L.R. 37/85;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) realizzazione di opere pubbliche o di interesse generale da parte di Enti pubblici, privati e/o misti istituzionalmente preposti;
- h) realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- i) costruzione e/o installazione di opere non costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti (installazione di capannoni, ponti e impianti tubolari e sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, ecc.);
- l) opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazione delle cave e torbiere;
- m) impianti ed accessori per lo sfruttamento delle acque minerali e termali;
- n) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/1939 e 1497/1939;
- o) opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/1939 e 1487/1939;
- p) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/1939 e 1487/1939;
- q) frazionamenti di unità immobiliari, costruzione e modificazione di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- r) chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti, ecc.).

Le concessioni edilizie, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle LL. n. 1089/39 e n. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal Dirigente UTC sentito il parere - se prescritto e/o richiesto - della Commissione edilizia, fermi restando gli eventuali pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti.

Per gli immobili e le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista

per gli immobili vincolati da leggi nazionali o regionali.

I pareri acquisiti in seno alla Commissione edilizia, espressi dai Commissari delegati dagli Enti preposti alla tutela dei vincoli (Sovrintendenza e A.U.S.L.), sostituiscono quelli dovuti dagli stessi Enti rappresentati.

Art. 35 **Opere soggette ad autorizzazione edilizia**

L'autorizzazione del Dirigente UTC sostituisce la concessione edilizia per le seguenti opere:

- a) interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo, così come definiti dall'art. 20 lettere b) e c) della L.R. n. 71/78;
- b) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- c) cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti ove compatibile con i caratteri della zona omogenea ove essi ricadono;
- d) impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;
- e) la realizzazione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di cancelli e recinzioni, se di altezza non superiore a metri 3,00;
- f) la realizzazione restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta e/o sostegno, purché non superino l'altezza di metri 2,00, con esclusione dei fondi rustici;
- g) la posa in opera di tende, qualora aggettino su spazi pubblici o aperti al pubblico transito;
- h) demolizioni;
- i) coloriture, decorazioni di edifici e manufatti esistenti;
- l) tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- m) la realizzazione di depositi di materiali e la esposizione di merci a cielo libero con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito delle pertinenza dei lotti degli impianti produttivi;
- n) l'escavazione di pozzi e le strutture ad essi connesse nei casi in cui non sono soggetti a concessione edilizia;
- o) la costruzione di strade interpoderali e/o vicinali;
- p) rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
- q) costruzione di serre se finalizzate alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli (ortaggi, floricoltura, etc.), nelle zone agricole indicate dal P.R.G.;
- r) le opere esterne necessarie per adeguare gli esercizi pubblici esistenti alle norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche;
- s) edilizia funeraria;
- t) l'apposizione, rimozione, modifica, di corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, vetrine, insegne, iscrizioni, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici recanti indicazioni a carattere privato;
- u) le occupazioni del suolo pubblico.
- v) gli allacciamenti alle reti di fognatura comunale, dell'acquedotto, del gas, dell'energia elettrica, ecc.; opere necessarie per l'adeguamento degli scarichi di insediamenti civili che non recapitano in pubbliche fognature; l'abbattimento di alberi di alto fusto esistenti nei giardini o nei complessi alberati privati; l'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonchè lo scarico delle acque nei relativi fossi, con l'osservanza delle norme di tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli Enti proprietari per analoghi lavori da eseguire nelle strade provinciali e statali; la costruzione di passi carrabili su strade e piazze pubbliche e private soggette a pubblico transito; l'apposizione da parte di Enti pubblici e di privati, di manufatti mobili quali cabine, baracche, box ecc., a carattere temporaneo o permanente.

Le autorizzazioni, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle

L. n. 1089/39 e n. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal Dirigente UTC sentito il parere dell'ufficiale sanitario, fermi restando gli eventuali pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti. Per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali, o regionali.

L'istanza per l'autorizzazione del Dirigente UTC ad eseguire i lavori si intende accolta qualora lo stesso non si pronunci nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della stessa. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori previa comunicazione al Dirigente UTC.

L'autorizzazione non comporta gli oneri previsti dall'art. 3 della L. n. 10/77, salvo i casi di cui all'art. 10, L.R. 37/85 (cambio di destinazione d'uso compatibile con i caratteri della zona omogenea d'intervento).

Art. 36

Opere interne

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti strade e piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse.

Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle legge 1 Giugno 1939, n. 1089 e 29 Giugno 1939, n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni. Per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali, o regionali.

Art. 37

Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione

Non sono soggette a concessione, ad autorizzazione, a comunicazione al Sindaco le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria degli edifici di cui alla lett. a) dell'art.20 della L.R. n. 71/78 e secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G. purché non contrasti con le leggi vigenti;
- b) recinzioni di fondi rustici con muratura in elevazione non superiore a ml. 2,00;
- c) strade poderali;
- d) opere di giardinaggio, risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- e) costruzione di serre, purché non finalizzate alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli (ortaggi, floricoltura, etc.), solo nelle zone agricole del P.R.G. espressamente indicate;

- f) cisterne interrato ed opere connesse;
- g) opere di smaltimento delle acque piovane;
- h) opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Art. 38

Rilevamento del patrimonio edilizio e aggiornamento cartografico

I fabbricati, siti nel territorio del Comune, sono oggetto di rilevamento da parte dell'Amministrazione comunale. Il rilevamento ha carattere di valutazione edilizia ed urbanistica e riguarda sia le unità edilizie nel loro complesso, sia le singole unità immobiliari, sia i singoli locali, vani e accessori facenti parte delle costruzioni oggetto del rilevamento stesso.

Le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e di manutenzione del costruito e a quanto altro necessario per il rilevamento di cui sopra sono raccolte in apposite schede, con relativo riferimento cartografico.

Fanno parte integrante dei manufatti da rilevare e schedare i servizi e le attrezzature, pubbliche e private, le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e tutte le attrezzature di interesse generale e territoriale.

Qualsiasi domanda di concessione edilizia o di autorizzazione deve essere accompagnata da un estratto di mappa su cui devono essere indicati gli edifici esistenti ed oggetto dell'intervento e l'area sulla quale è stata computata la superficie fondiaria relativa alle opere oggetto di concessione o autorizzazione.

L'Ufficio Tecnico Comunale deve riportare le indicazioni planivolumetriche e volumetriche delle nuove costruzioni sulla cartografia all'atto della concessione e deve confermarle con il rilascio dell'abitabilità.

Capitolo V

Criteri generali per l'applicazione delle norme

Art. 39

Destinazioni d'uso

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee sono indicate nelle norme specifiche di zona.

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento secondo quanto previsto dal P.R.G.) e delle attività artigianali con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque non rumorose né inquinanti, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti.

La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche, religiose e simili.

Sono pure compatibili per la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere, ristorative e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, assistenziale e di servizio per i portatori di handicaps, ecc., anche privati e di carattere urbano e territoriale.

Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola concessione edilizia, opere per l'adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, ecc.).

Non sono consentite nelle zone residenziali le attività incompatibili quali industria; allevamento di animali; impianti sportivi motoristici; depositi a cielo aperto, di qualsiasi genere e tipo, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

Art. 40 **Variazione della destinazione d'uso**

Sono interventi di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia come delle singole unità immobiliari o trattandosi di unità immobiliari residenziali di parti di queste ultime superiori a un terzo della loro superficie.

E' sempre possibile previa richiesta al Dirigente UTC la variazione d'uso degli immobili, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., con esclusione del mutamento di destinazione d'uso degli immobili dall'uso industriale ed artigianale in quello residenziale e in tutti i casi espressamente vietati dalle norme di attuazione del P.R.G..

La variazione della destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona omogenea in cui ricade l'immobile medesimo.

Ove consentita, è autorizzata dal Dirigente UTC previo parere dell'ufficio sanitario e previo congruaggio del contributo di concessione, se dovuto.

Se la variazione di destinazione d'uso interessa edifici gravati dai vincoli di cui alle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, e delle aree ad esse assimilate nel P.R.G. può essere autorizzata sentito il parere delle competenti autorità regionali e statali.

In tutti i casi di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo si applicano le sanzioni di cui all'art.10 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e le sanzioni previste agli artt. 15 e 17 della L. 28/01/77, n.10. Restano salve le norme di cui al terzo comma dell'art.10, L. 28/01/77, n.10.

La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, senza la esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti.

La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui al precedente comma, anche alle forme e alle procedure previste dal presente regolamento per i diversi tipi di intervento.

Art. 41 **Indirizzi generali per gli strumenti urbanistici attuativi**

I Piani attuativi pubblici e/o privati sono obbligatori quando il P.R.G. li prescrive. L'Amministrazione comunale può, anche successivamente alla approvazione del P.R.G., individuare aree soggette a strumenti urbanistici attuativi sempre nel rispetto delle previsioni di P.R.G. senza che ciò ne costituisca Variante.

Criteri, elaborati e procedure dei Piani attuativi devono rispettare quanto previsto dalle leggi statali e regionali e dalle presenti norme. Possono essere stralciati dal perimetro del Piano attuativo

gli edifici esistenti (alla data di adozione delle presenti norme) e le aree di loro pertinenza, qualora ciò non sia di pregiudizio alla corretta realizzazione del Piano stesso, senza che questo costituisca variante del P.R.G..

Tutti gli edifici esistenti in aree soggette a strumento urbanistico attuativo devono rispettare la destinazione specifica della zona su cui insistono; gli interventi ammessi sono quelli stabiliti dai piani stessi.

In assenza di Piano attuativo, negli edifici esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, consolidamento statico.

Art. 42

Piani di Settore

Sono Piani che riguardano un particolare settore oggetto, e non, della pianificazione generale e rispetto a questa ne approfondiscono i contenuti (per esempio: piano per l'arredo urbano, piano delle piantumazioni arboree, piano dei percorsi pedonali, piano per il recupero delle aree marginali, ecc.).

La loro approvazione per il carattere urbanistico che rivestono è di competenza del Consiglio Comunale quando le loro previsioni non contrastano con le norme e le leggi vigenti.

Se il Piano di settore non è conforme allo strumento urbanistico generale ne costituisce variante.

Il Piano di settore una volta approvato ha valore prescrittivo nei confronti sia dei privati che degli Enti pubblici, sia dei piani urbanistici attuativi che degli interventi diretti.

Art. 43

Opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade
- gli spazi di sosta e di parcheggio
- le fognature
- la rete idrica
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- la rete telefonica
- la pubblica illuminazione
- gli spazi di verde attrezzato di quartiere

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido e le scuole materne
- le scuole dell'obbligo
- i mercati di quartiere
- le delegazioni comunali
- le chiese, i servizi per il culto e le aree di pertinenza e gli edifici per i servizi religiosi
- gli impianti sportivi di quartiere
- il verde attrezzato
- i giardini
- i centri sociali e le attrezzature culturali
- i teatri, e gli edifici per lo spettacolo e il tempo libero
- le attrezzature sanitarie e ambulatoriali

Le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria determinate nel P.R.G. rispettano gli standard urbanistici stabiliti dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

I parametri edilizi da osservare nell'esecuzione delle opere pubbliche sono quelli discendenti dalle leggi speciali che li disciplinano.

In ogni caso la densità edilizia fondiaria non potrà superare i 3,00 mc/mq.

L'intervento nella zona si attua a mezzo di singoli progetti a prescindere dall'esistenza di piani particolareggiati.

Per tutti i progetti di opere pubbliche soggetti a finanziamenti statali o regionali e/o da realizzarsi con fondi comunali, spetta al Sindaco, congiuntamente al Dirigente UTC, attestare o rilasciare alle Autorità competenti la conformità dei progetti alle disposizioni del P.R.G., ai sensi delle LL.RR. 31.3.1972, n.19 e 11.04.1981, n. 65, secondo che le opere siano di competenza comunale o statale o regionale.

Art. 44

Aree di parcheggio all'aperto o interrate

Sono aree destinate alla sosta dei veicoli, su di esse è vietato qualsiasi tipo di costruzione, a meno di elementi di arredo urbano.

I posteggi pubblici previsti dalle lottizzazioni o dai piani particolareggiati devono essere localizzati e dimensionati in previsione delle caratteristiche funzionali dell'area in cui insiste il progetto.

Se in superficie e su terreno naturale, dovranno essere previsti in modo da essere realizzati evitando eccessivi sbancamenti e muri di sostegno. Dovranno essere impostati su terreno rimodellato con pendenze fino a 10% per le corsie di sosta e per la viabilità di accesso.

La pavimentazione delle aree e della viabilità di accesso devono essere preferibilmente realizzate con soluzioni e materiali tali da consentire il percolamento dell'acqua, in particolare intorno alle aiuole.

In tutte le aree a posteggio devono trovare collocazione ove possibile, se non indicato diversamente, un adeguato numero di alberi ad alto fusto e di essenze a rapido sviluppo, a chioma alta, disposti in modo da non precludere gli spazi di manovra e di sosta dei veicoli e da formare una cortina di protezione a eventuali fabbricati circostanti in relazione allo sviluppo completo della chioma della pianta.

Le specie scelte devono garantire la massima resistenza ai diversi agenti inquinanti; devono avere una certa rusticità, ma non devono essere necessariamente piante autoctone; devono avere una certa solidità dei tessuti meccanici e non devono avere una eccessiva vigoria vegetativa con produzione di polloni alla base del tronco ed emissione di radici superficiali; non devono avere organi vegetali voluminosi e pesanti e non devono avere organi vegetali che attraggano gli uccelli né devono avere sostanze imbrattanti; devono essere poste con una idonea protezione dagli autoveicoli e, in funzione della specie piantumata, devono essere convenientemente dimensionate le aiuole pertinenti e il sesto di impianto.

Le autorimesse interrate e/o a piano terra a uso privato, o comunque al servizio di edifici, saranno realizzate secondo criteri di massimo sfruttamento spaziale e prevedendo unicamente la realizzazione di posti macchina. E' ammessa la costruzione, completamente sotto il piano campagna, fino a mt. 1.00 dai confini di altre proprietà.

Le richieste di attuare aree a parcheggio con le modalità di cui all'art. 9 della L. 122/89 debbono essere accettate anche in misura superiore alle quantità minime prescritte dalle vigenti norme di legge (1/20 ed 1/10 del volume edificato nel caso, rispettivamente, di nuova costruzione o di ristrutturazione); ciò al fine di favorire l'incremento di aree a parcheggio privato attualmente carenti specie lungo le principali vie del centro urbano e lungo quelle della Piana.

Le superfici di parcheggio richieste ai sensi del DPRS 11-07-2000 (parcheggi pertinenziali

delle attività commerciali) per le grandi e medie superfici di vendita sono individuate all'interno dei Piani Particolareggiati Esecutivi relativi agli ambiti del polo direzionale del Niceto così come indicati nelle tavole C1e C2 secondo le dimensioni e i parametri stabiliti nel suddetto DPRS 11-07-2000.

Art. 45

Sedi viarie e servizi stradali urbani

Sono aree destinate al mantenimento, all'allargamento e alla nuova costruzione di sedi viarie.

Il sedime esatto del tracciato, nel caso di nuove strade di P.R.G., è definito dal progetto esecutivo.

Tutte le nuove strade, e ove possibile quelle esistenti, devono essere dotate di marciapiedi almeno su uno dei lati.

Nelle fasce di rispetto, di cui al relativo articolo delle presenti norme, sono consentite aree per parcheggio, infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, ecc.) e stazioni di rifornimento e servizio laddove indicate dal P.R.G.; a meno di specifica controindicazione per sopravvenute nuove disposizioni legislative in materia.

Per quanto non specificamente espresso dalle presenti norme e per ciò riguarda la costruzione e la tutela delle strade e delle aree pubbliche si rimanda al Nuovo Codice della Strada.

Le fasce di rispetto a tutela delle strade per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, non possono avere dimensioni inferiori a quelle indicate nel regolamento di attuazione del Nuovo Codice in relazione alla tipologia delle strade (art. 17/18/19 del D.L. 30 aprile 92 n.285, art. 28 del Regolamento del codice della strada)

Art. 46

prescrizioni d'intervento sulle strade e sui collegamenti interni al territorio

Lungo le strade comunali e locali si possono prevedere opere di arredo che valorizzano il rapporto con il paesaggio con vedute sul territorio aperto. A tal fine può essere prevista la formazione di piccoli slarghi di sosta in corrispondenza di punti panoramici lungo tutto il percorso, piantumazione di alberi, collocazione e sistemazione di elementi di arredo per la sosta.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad m.1 sul terreno, non può essere inferiore a mt.1. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

L'apertura di nuove strade anche di livello comunale o locale deve prevedere opere di mitigazione che consentano di inserire le nuove opere nel paesaggio e si armonizzino nel contesto naturale. Le scarpate, i rilevati, gli sbancamenti devono essere modelli, piantumati e sistemati con elementi vegetali autoctoni e idonei a garantire il consolidamento del pendio e il ricoprimento, in tempi brevi, dello stesso con un manto vegetale.

I muri e le opere di sostegno, di contenimento, di sottoscarpa, di controriva, di parapetti stradali e i muri di recinzione devono essere eseguiti con materiali lapidei, con gabbionate, in muratura di pietrame a secco o con malta cementizia; le costruzioni, ove necessario, delle strutture

in calcestruzzo semplice o armato sono consentite solo se realizzate con paramento esterno in pietrame.

Uno o più piani di settore con queste finalità può essere predisposto dall'Amministrazione. Il piano di settore deve prevedere anche dei percorsi che collegano gli elementi naturali e di pregio architettonico individuati dal P.R.G., prevedendo altresì dei percorsi riservati o selezionati non necessariamente rivolti ai mezzi di locomozione gommati, anzi, che privilegino i percorsi pedonali, ciclabili e per l'equitazione.

Art. 47

Aree e fasce di rispetto

Nelle more dell'autorizzazione dell'AUSL competente, finalizzata alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale competente, la stessa è mantenuta costante in ml. 200 dall'attuale perimetro. La fascia di rispetto è ridotta a 100 mt previo ottenimento della suddetta autorizzazione.

La fascia di rispetto delle strade extra urbane è determinata e regolata dalle norme del Codice della Strada secondo la catalogazione delle diverse strade che attraversano il territorio comunale.

1- La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

2- Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione, ricostruzione o ampliamento dei manufatti o muri di cinta di qualsiasi tipo non possono essere inferiori a:

- 40 m per strade di tipo B (strade extraurbane principali);
- 30 m per strade di tipo C (strade urbane di scorrimento);
- 20 m per strade di tipo F (strade locali).

La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a m. 250 si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'art. 26;
- b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a mt. 250, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'art. 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Le distanze dal confine stradale, nei centri abitati, da rispettare nella costruzione, ricostruzione o ampliamento di manufatti o muri di cinta di qualsiasi tipo non possono essere inferiori a:

- a) mt.20 per le strade di tipo D (strade urbane di scorrimento);
- b) mt.5 per le strade di tipo E ed F (strade urbane di quartiere e strade locali).

Nelle aree destinate alla protezione delle strade e dei cimiteri sono ammesse soltanto recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio ed impianti tecnologici a rete. Tali aree sono inedificabili. Sono ammessi interventi a verde e parcheggio pubblico.

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

Nelle aree urbane la localizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti è normata dal P.R.G. secondo le indicazioni della L.R. n. 97/82 e successive modificazioni ed integrazioni.

Negli edifici esistenti entro queste aree e fasce sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro.

In assenza di pianificazione particolareggiata la fascia di rispetto del corridoio ecologico lungo i torrenti Niceto e Muto è mantenuta costante sino a mt 200 dall'argine dei torrenti. Nella stesura

dei PPE degli ambiti interessati dal corridoio ecologico, la relativa valutazione d'incidenza, così come prescritta dal DPR. N. 305 dell'11-04-2007 del servizio 2/VAS-VIA, valuterà la delimitazione in dettaglio del corridoio ecologico. In tale sede sarà approfondita la delimitazione di tale fascia previa verifica del mantenimento delle tutele da operare. Negli stessi PPE saranno inoltre individuati gli interventi sostenibili in tali ambiti e le specifiche azioni indirizzate alla tutela del corridoio ecologico.

Art. 48

Norme generali a difesa dagli inquinamenti

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

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

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

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

TITOLO SECONDO
AMBITI UNITARI DEL PIANO
REGIME DEGLI USI E ASSETTO INFRASTRUTTURALE DEL TERRITORIO

Capitolo VI - Generalità

Art. 49
Definizione

Il territorio comunale si articola attraverso gli ambiti territoriali e i relativi *tessuti* così come indicato dalle presenti N.A.

Gli ambiti territoriali individuati nell'analisi di studio che ha portato alla formulazione del nuovo disegno di Piano, sono stati i seguenti:

- 1) *L'ambito urbano consolidato*: ove prevalgono gli insediamenti umani residenziali storici consolidati e di nuovo impianto, i servizi e gli elementi infrastrutturali ad essi funzionali.
- 2) *L'ambito di tutela e valorizzazione delle risorse ambientali*: ove prevalgono le attività di tutela e valorizzazione delle valli pianeggianti contestuali ai bacini fluviali, onde garantirne il mantenimento e/o la ricerca di condizioni di vivibilità e salubrità. In essi si contemplano attività direzionali, commerciali, ricettive e del tempo libero a complemento delle strategie di sviluppo socio-economico della comunità legate alla valorizzazione delle proprie risorse territoriali.
- 3) *L'ambito della mobilità*: ove prevalgono le linee viarie di mobilità che necessitano di razionalizzazione e implementazione rispetto alle attuali esigenze di trasporto urbano ed extra-urbano, dal recupero di *linee* che potrebbero essere dismesse nel corso del prossimo ventennio e con esse il tracciato ferrovia in programma di dismissione.
- 4) *L'ambito del verde agricolo naturale*: ove prevale la *cornice naturale*, disegnata dalle risorse paesaggistico-ambientali, dal verde pubblico peri-urbano ed extra-urbano, dai torrenti e dal litorale, dalle preesistenze storico-architettoniche e culturali e dalle aree di verde agricolo e agrumicolo.

Gli ambiti territoriali si articolano nei diversi *tessuti*, individuati nella loro omogeneità tipomorfologica e funzionale. Quest'ultimi costituiscono l'unità minima normativa del Piano, definita *Zona Territoriale Omogenea* ai sensi del D.I. 1444/68. All'interno di tali zone omogenee il PRG disciplina il regime degli usi e l'assetto infrastrutturale del territorio così come rappresentati negli elaborati grafici di cui alle tavole P1 e P2.

Capitolo VII - Gli ambiti urbani residenziali

Art. 50

Zone «A»: definizione e destinazioni d'uso ammesse

Le Zone A (A1, A2, A3) comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi puntuali che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Sono soggette ad interventi mirati alla conservazione dei loro caratteri storico-artistici e documentali ed inoltre alla rivitalizzazione delle loro funzioni.

Il PRG si attua attraverso singole autorizzazioni e concessioni, secondo l'articolazione degli specifici **valori tipologici** e storici così come previsti dalle norme d'attuazione di cui al piano del

centro storico. Al fine della rivalutazione delle funzioni di centralità urbana e della loro adeguata diversificazione è possibile l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso:

- quelle esistenti con le superficie esistenti;
- residenze senza limiti di superficie;
- attività commerciali di vicinato ai sensi del la Legge Regionale n.15/2000 per la vendita al dettaglio.
- uffici pubblici e servizi pubblici (Pronto Soccorso, Commissariato P.S., Stazioni C.C., Uffici P.T.), massimo mq. 300;
- uffici e servizi privati (banche, società, istituti, agenzie turistiche), massimo mq. 300.
- studi professionali, massimo mq. 200;
- alberghi e ricezione turistica, massimo posti letto 50;
- botteghe artigianali non nocive e/o moleste, massimo mq. 200;
- servizi privati (scuole case di cura, palestre, ecc.), massimo mq. 300;
- attività culturali ed associative private (musei, circoli culturali e ricreativi, sedi di partito, biblioteche, sale riunioni), massimo mq. 300;
- attività per lo spettacolo (cinema, teatri, sale concerto), massimo 300 spettatori;

eventuali accorpamenti di superficie con la stessa destinazione d'uso non potranno eccedere i limiti sopra riportati.

Le zone A interessate dal “contratto di quartiere II San Giacomo – Marrella” sono attuate attraverso il relativo Piano di Recupero con annesse le Norme d'attuazione per esso vigenti.

Art. 51

Zona «A1»: Tessuto urbano di antica formazione

Comprende il sito dell'antico tessuto urbano, che ha particolare interesse storico ed ambientale, nel quale ricade la quasi totalità degli edifici storicamente ed architettonicamente più significativi, comprese le zone circostanti, ed inoltre i villaggi rurali dei quartieri Zifronte e Pirrera. La struttura principale dell'impianto viario e dell'edilizia residenziale è definita dalla forma insediativa storica di origine medievale.

Per le opere di finitura degli edifici soggetti a restauro valgono le norme definite dal Piano del centro storico di cui alla circolare n.3/2000.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso, coordinati agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo.

E' inoltre consentita la formazione di Programmi Operativi di Intervento sul Patrimonio Edilizio esistente secondo le modalità e le procedure di cui ai precedenti articoli. In tal caso gli interventi ammessi possono riguardare anche la Ristrutturazione e il Rinnovo Edilizio e gli stessi Programmi vanno sottoposti al parere vincolante della Sovrintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.

Art. 52

Zona «A2» tessuti urbani storicizzati con presenza di valori urbanistici, tipologici e ambientali

Comprende le aree edificate di prevalente formazione di fine ottocento e della prima metà del novecento, con presenza di alcuni sporadici elementi di valore architettonico che presentano forti rimaneggiamenti, con isolati di forma rettangolare e di impianto pressoché regolare, definiti prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera anche con doppio fronte sull'allineamento stradale.

Il Prg si attua attraverso la normativa specifica di cui al Piano per il centro storico.

Nei casi di riconosciute condizioni di particolare degrado fisico e/o di edifici non inseriti

architettonicamente nella realtà tipologica e morfologica del centro storico sono consentiti gli interventi di rinnovo edilizio e secondo le prescrizioni nel rispetto delle caratteristiche edilizie dell'area previo parere competente della Sovrintendenza ai BB.CC.AA. e nel rispetto delle norme antisismiche, con indici di fabbricabilità di Hm 9.5 ml ed indice fondiario di 5 mc/mq.

Gli interventi ammessi in tale tessuto sono specifici per singola unità edilizia e sono normati dagli elaborati del Piano del centro storico di cui alla circolare n.4/2000 di cui le tabelle e i grafici costituiscono parte integrante del presente articolo. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso secondo i criteri di cui ai precedenti articoli.

E' inoltre consentita la formazione di Programmi Operativi di Intervento sul Patrimonio Edilizio Esistente. In tal caso gli interventi ammessi possono riguardare anche la Ristrutturazione e il Rinnovo Edilizio e gli stessi Programmi vanno sottoposti al parere vincolante della Sovrintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.

Art. 53

Zona «A3»: immobili di interesse storico-monumentale

Comprende gli immobili e i complessi edilizi con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o di particolare pregio architettonico e ambientale sia inseriti nel tessuto urbano che in zone.

E' consentita la manutenzione ordinaria e il restauro e risanamento conservativo di cui agli art. 8 e 10 delle presenti norme. Gli interventi si attuano attraverso autorizzazione riferita alle singole unità edilizie.

Le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 49 devono essere compatibili con la tipologia edilizia esistente e con l'intervento di restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi sono articolati e differenziati secondo quanto prescritto nelle tavole del Piano del centro storico di cui il presente articolo ne acquisisce in completo i contenuti e le prescrizioni riportate nelle legende specifiche degli elaborati grafici, in recepimento della circolare ARTA n.3/2000. Gli interventi relativi agli immobili di cui al presente articolo sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici.

Art. 54

Zone B: Definizione

L'ambito urbano relativo alla città consolidata individua quelle parti urbane in cui sono ammesse trasformazioni fortemente condizionate. In generale, l'intero ambito è costituito dalle parti urbane poste a ridosso del centro urbano storico, dalle cortine edilizie diffuse lungo i percorsi stradali d'accesso al centro urbano, e dai tessuti urbani che definiscono gli agglomerati di San Pier Marina e Mendoliere.

Art. 55

Zone B1: Tessuti urbani residenziali consolidati contestuali all'insediamento urbano storico

In queste zone è possibile la saturazione dei lotti liberi, la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricostruzione.

Le attività di completamento edilizio avverranno nel rispetto delle seguenti norme, riportate anche in sintesi nella tabella dei Tipi Edilizi.

1. Destinazioni d'uso : residenza permanente, attività commerciali, uffici e studi professionali, artigianato purché non molesto e non inquinante, ricettività turistico-alberghiera, locali di

- uso pubblico (come sale di riunione, cinematografi, ristoranti ecc.).
2. le attività commerciali sono quelle relative ai servizi commerciali di vicinato, così come definito dalla legislazione vigente in materia di urbanistica commerciale.
 3. Densità fondiaria massima : $If = mc/mq.$ 3,50 nelle zone; oppure il 70% del volume preesistente nel caso di demolizione e ricostruzione, in alternativa si può applicare l'indice fondiario sopra indicato. L'indice fondiario può raggiungere i 9,00 mc/mq. e potranno realizzarsi fino a mc. 1000, nei casi previsti dalla legge regionale.
 4. Dimensione minima dei lotti : è fissata in mq. 120 per tutte quando si tratta di costruzioni ex-novo, nei casi di sopraelevazione e/o ampliamento, invece, è ammessa qualsiasi dimensione di lotto, in applicazione delle leggi regionali.
 5. Tipologia edilizia : a schiera o a torre con allineamento obbligatorio su fronte strada.
 6. Numero massimo dei piani fuori terra : 3.
 7. Altezza massima dei fabbricati : è fissata in m. 9,70
 8. Distanze e distacchi : in tutte le zone la nuova edificazione dovrà rispettare una distanza minima, per le pareti finestrate, di m. 10,00 tra fabbricati e di m. 5,00 dai confini di lotto. Potrà inoltre edificarsi con testate cieche sui confini di lotto.

Nelle zone B1, si prescrive che:

- al di sopra del solaio piano di copertura dell'ultimo piano abitabile è consentito realizzare e/o mantenere il preesistente volume tecnico ;
- sulle terrazze di copertura dell'ultimo piano abitabile, anche ove affacciano i volumi tecnici, e all'estradosso del solaio dei medesimi è fatto obbligo realizzare la copertura a tetto con falde inclinate con pendenza massima del 35%, per le terrazze, e contenuta entro m. 3,20 al colmo, per i volumi tecnici, e con l'impiego di tegole con coloritura a tonalità rossa;
- sui lastrici solari ricavati su unità immobiliari realizzate abusivamente o trasformando abusivamente i volumi tecnici assentiti, dovrà eseguirsi solamente la copertura a tetto con altezza massima al colmo di m. 1,50;
- i prospetti saranno realizzati con intonaco e tonachina colorata a tinte neutre.

Art. 56

Zone B2: tessuti urbani residenziali di completamento del centro urbano storico

In queste zone è possibile la saturazione dei lotti liberi, la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricostruzione.

Le attività di completamento edilizio avverranno nel rispetto delle seguenti norme, riportate anche in sintesi nella tabella dei Tipi Edilizi.

1. Destinazioni d'uso : residenza permanente, attività commerciali, uffici e studi professionali, artigianato purché non molesto e non inquinante, ricettività turistico-alberghiera, locali di uso pubblico (come sale di riunione, cinematografi, ristoranti ecc.).
2. le attività commerciali sono quelle relative ai servizi commerciali di vicinato e urbani così come definito dalla legislazione vigente in materia di urbanistica commerciale.
3. Densità fondiaria massima : $If = mc/mq.$ 3,50 nelle zone; oppure il 70% del volume preesistente nel caso di demolizione e ricostruzione, in alternativa si può applicare l'indice fondiario sopra indicato. L'indice fondiario può raggiungere i 9,00 mc/mq. e potranno realizzarsi fino a mc. 1000, nei casi previsti dalla legge regionale.
4. Dimensione minima dei lotti : è fissata in mq. 150 per tutte quando si tratta di costruzioni ex-novo, nei casi di sopraelevazione e/o ampliamento, invece, è ammessa qualsiasi dimensione di lotto, in applicazione delle leggi regionali.
5. Tipologia edilizia : a schiera o a torre o a villa singola.
6. Numero massimo dei piani fuori terra: 3.
7. Altezza massima dei fabbricati : è fissata in m. 9,70

8. Distanze e distacchi : in tutte le zone la nuova edificazione dovrà rispettare una distanza minima, per le pareti finestrate, di m. 10,00 tra fabbricati e di m. 5,00 dai confini di lotto. Potrà inoltre edificarsi con testate cieche sui confini di lotto.

Nelle zone B2, si prescrive che:

- al di sopra del solaio piano di copertura dell'ultimo piano abitabile è consentito realizzare e/o mantenere il preesistente volume tecnico ;
- sulle terrazze di copertura dell'ultimo piano abitabile, anche ove affacciano i volumi tecnici, e all'estradosso del solaio dei medesimi è fatto obbligo realizzare la copertura a tetto con falde inclinate con pendenza massima del 35%, per le terrazze, e contenuta entro m. 3,20 al colmo, per i volumi tecnici, e con l'impiego di tegole con coloritura a tonalità rossa;
- sui lastrici solari ricavati su unità immobiliari realizzate abusivamente o trasformando abusivamente i volumi tecnici assentiti, dovrà eseguirsi solamente la copertura a tetto con altezza massima al colmo di m. 1,50;
- i prospetti saranno realizzati con intonaco e tonachina colorata a tinte neutre.

Art. 57

Zone B3: tessuti urbani residenziali del quartiere di San Pier Marina

In queste zone è possibile la saturazione dei lotti liberi, la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricostruzione.

Le attività di completamento edilizio avverranno nel rispetto delle seguenti norme, riportate anche in sintesi nella tabella dei Tipi Edilizi.

1. Destinazioni d'uso : residenza permanente, attività commerciali, uffici e studi professionali, artigianato purché non molesto e non inquinante, ricettività turistico-alberghiera, locali di uso pubblico (come sale di riunione, cinematografi, ristoranti ecc.).
2. le attività commerciali sono quelle relative ai servizi commerciali di vicinato e urbani, così come definito dalla legislazione vigente in materia di urbanistica commerciale.
3. Densità fondiaria massima : $If = mc/mq.$ 2,50 nelle zone; oppure il 70% del volume preesistente nel caso di demolizione e ricostruzione, in alternativa si può applicare l'indice fondiario sopra indicato. L'indice fondiario può raggiungere i 9,00 mc/mq. e potranno realizzarsi fino a mc. 1000, nei casi previsti dalla legge regionale.
4. Dimensione minima dei lotti : è fissata in mq. 200, quando si tratta di costruzioni ex-novo, nei casi di sopraelevazione e/o ampliamento, invece, è ammessa qualsiasi dimensione di lotto, in applicazione delle leggi regionali.
5. Tipologia edilizia : a schiera o a torre con allineamento obbligatorio su fronte strada.
6. Numero massimo dei piani fuori terra: 3.
7. Altezza massima dei fabbricati : è fissata in m. 9.70
8. Distanze e distacchi : in tutte le zone la nuova edificazione dovrà rispettare una distanza minima, per le pareti finestrate, di m. 10,00 tra fabbricati e di m. 5,00 dai confini di lotto. Potrà inoltre edificarsi con testate cieche sui confini di lotto.

Nelle zone B3, si prescrive che:

- al di sopra del solaio piano di copertura dell'ultimo piano abitabile è consentito realizzare e/o mantenere il preesistente volume tecnico ;
- sulle terrazze di copertura dell'ultimo piano abitabile, anche ove affacciano i volumi tecnici, e all'estradosso del solaio dei medesimi è fatto obbligo realizzare la copertura a tetto con falde inclinate con pendenza massima del 35%, per le terrazze, e contenuta entro m. 3,20 al colmo, per i volumi tecnici, e con l'impiego di tegole con coloritura a tonalità rossa;
- sui lastrici solari ricavati su unità immobiliari realizzate abusivamente o trasformando abusivamente i volumi tecnici assentiti, dovrà eseguirsi solamente la copertura a tetto con

- altezza massima al colmo di m. 1,50;
- i prospetti saranno realizzati con intonaco e tonachina colorata a tinte neutre.

Art. 58

Zone B4: Cortine edilizie disposte lungo le sedi stradali principali collinari e/o diffuse nel territorio

In queste zone è possibile la saturazione dei lotti liberi, la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricostruzione.

Le attività di completamento edilizio avverranno nel rispetto delle seguenti norme, riportate anche in sintesi nella tabella dei Tipi Edilizi.

1. Destinazioni d'uso : residenza permanente, attività commerciali, uffici e studi professionali, artigianato purché non molesto e non inquinante, ricettività turistico-alberghiera, locali di uso pubblico (come sale di riunione, cinematografi, ristoranti ecc.).
2. le attività commerciali sono quelle relative ai servizi commerciali di vicinato così come definito dalla legislazione vigente in materia di urbanistica commerciale.
3. Densità fondiaria massima : $If = mc/mq.$ 2,50 nelle zone; oppure il 70% del volume preesistente nel caso di demolizione e ricostruzione, in alternativa si può applicare l'indice fondiario sopra indicato. L'indice fondiario può raggiungere i 9,00 mc/mq. e potranno realizzarsi fino a mc. 1000, nei casi previsti dalla legge regionale.
4. Dimensione minima dei lotti : è fissata in mq. 200, quando si tratta di costruzioni ex-novo, nei casi di sopraelevazione e/o ampliamento, invece, è ammessa qualsiasi dimensione di lotto, in applicazione delle leggi regionali.
5. Tipologia edilizia : a schiera o a torre con allineamento obbligatorio su fronte strada.
6. Numero massimo dei piani fuori terra: 2.
7. Altezza massima dei fabbricati : è fissata in m. 7.00
8. Distanze e distacchi : in tutte le zone la nuova edificazione dovrà rispettare una distanza minima, per le pareti finestrate, di m. 10,00 tra fabbricati e di m. 5,00 dai confini di lotto. Potrà inoltre edificarsi con testate cieche sui confini di lotto.

Nelle zone B3, si prescrive che:

- al di sopra del solaio piano di copertura dell'ultimo piano abitabile è consentito realizzare e/o mantenere il preesistente volume tecnico ;
- sulle terrazze di copertura dell'ultimo piano abitabile, anche ove affacciano i volumi tecnici, e all'estradosso del solaio dei medesimi è fatto obbligo realizzare la copertura a tetto con falde inclinate con pendenza massima del 35%, per le terrazze, e contenuta entro m. 3,20 al colmo, per i volumi tecnici, e con l'impiego di tegole con coloritura a tonalità rossa;
- sui lastrici solari ricavati su unità immobiliari realizzate abusivamente o trasformando abusivamente i volumi tecnici assenti, dovrà eseguirsi solamente la copertura a tetto con altezza massima al colmo di m. 1,50;
- i prospetti saranno realizzati con intonaco e tonachina colorata a tinte neutre.

Art. 59

Zone C: Aree urbane residenziali. Definizione e norme generali d'ambito.

Sono le aree prescritte per il soddisfacimento dei fabbisogni residenziali di edilizia privata e pubblica convenzionata o sovvenzionata, parte delle quali già interessate da Piani di lottizzazione in corso di attuazione o da Piani di Edilizia Economica e Popolare in corso di formazione. Le attività ammesse sono quelle residenziali, integrate dei servizi complementari. Sono inoltre ammesse le *attività commerciali di vicinato* così come definite dalla legislazione sull'urbanistica commerciale

vigente. Quest'ultime sono ammesse esclusivamente ai Piani Terra. I volumi riservati alle attività commerciali di vicinato non possono superare il valore di 1/5 dell'intero volume realizzato, ad eccezione delle aree soggette a prescrizioni esecutive per le quali vige la specifica norma d'attuazione.

Art. 60

Zone C1: aree urbane interessate da Piani di lottizzazione in corso di attuazione

Comprende le parti edificate di recente del territorio comunale secondo le prescrizioni urbanistiche del precedente P.R.G e dove sono, ad oggi, in fase di attuazione Piani di Lottizzazione già convenzionati e in corso di attuazione.

Per tali aree valgono le norme da attuazione di cui ai PdL convenzionati, i quali, pertanto, costituiscono parte integrante delle presenti norme di Piano.

Art. 61

Zone C2: aree urbane interessate da Piani di Edilizia Economica e Popolare e/o da Piani di lottizzazione sovvenzionate (It 0.65 mc/mq)

Comprende aree destinate a nuova urbanizzazione ed edificazione residenziale riservata a programmi e progetti di edilizia economica e popolare o convenzionata.

Nelle aree a tale scopo riservate, poste nel quartiere di San Pier Marina e di Serro, già realizzate valgono le norme d'attuazione del relativo programma costruttivo realizzato.

Nelle aree non ancora realizzate poste a ridosso del centro urbano valgono seguenti indici e norme:

Destinazione d'uso residenziale e servizi relativi;

Gli interventi ammessi sull'edilizia esistente riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia, con l'osservanza e le modalità prescritte nelle presenti norme. I nuovi interventi seguiranno le seguenti prescrizioni, riassunte nella Tabella dei Tipi Edilizi :

- densità territoriale 0,65 mc/mq ;
- densità fondiaria libera nel rispetto della densità territoriale ammessa;
- indice di piantumazione n./ha. 80 ;
- altezze massime di m. 7,50
- numero max piani fuori terra: 2 oltre seminterrato, e/o eventuale mansarda se rientrante nel volume ammissibile.
- sulle terrazze di copertura dell'ultimo piano abitabile, anche ove affacciano i volumi tecnici, e all'estradosso del solaio dei medesimi è fatto obbligo realizzare la copertura a tetto con falde inclinate con pendenza massima del 35%, per le terrazze, e contenuta entro m. 3,20 al colmo, per i volumi tecnici, e con l'impiego di tegole tipo siciliano di colore a tonalità rosso, la suddetta copertura dovrà estendersi fino ad un minimo del 75% della superficie calpestabile;
- i prospetti saranno realizzati con intonaco e tonachina colorata a tinte neutre.

La nuova edificazione resta subordinata all'approvazione di piani di lottizzazione integrali per singola zona, previa verifica globale dell'indice territoriale; non consentendosi, quindi, la facoltà di utilizzare singoli interventi per lotti di minima estensione. Vengono fatte salve le lottizzazioni già approvate e convenzionate, ad eccezione dei singoli edifici in esse previsti, i quali - nel caso non fossero stati ancora iniziati - potranno essere realizzati solo se non in contrasto con le nuove norme antisismiche e con il nuovo regime vincolistico dettato dal P.R.G. e/o dalle vigenti nuove norme di legge in materia.

La tipologia edilizia dovrà bene inserirsi nella morfologia dei luoghi: case a schiera, case

isolate unifamiliari, doppie, multiple, in serie aperta

La aree destinate a servizi ed attrezzature, di cui agli standard del D.I. 1444/68, sono già enucleate nelle apposite aree prescritte da PRG, pertanto l'aliquota delle aree da cedere al Comune va monetizzata ai sensi dell'art .14 della L.R. n.71/1978. All'interno delle aree lottizzate vanno reperite solamente le aree per parcheggi per una misura pari a 2,50 mq/ab.. L'indice d'affollamento rispetto a cui fare riferimento per la determinazione delle aree per parcheggi è stabilita in 120 mc/ab.

Art. 62

Zone C3: aree urbane residenziali di nuovo impianto

a completamento dei fabbisogni residenziali contestuali al centro urbano (It 0.60 mc/mq).

Comprende aree di destinate a nuova urbanizzazione ed edificazione residenziale a completamento dei fabbisogni residenziali contestuali al centro urbano storico.

Tali aree sono destinate al soddisfacimento dei fabbisogni residenziali decennali del Piano e pertanto la realizzazione delle stesse costituisce Prescrizione Esecutiva del presente Piano. Il relativo Piano Particolareggiato Esecutivo costituisce parte integrante del PRG. Quest'ultimo è subordinato alle seguenti norme e prescrizioni:

Destinazione d'uso residenziale e servizi relativi;

Gli interventi ammessi sull'edilizia esistente riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia, con l'osservanza e le modalità prescritte nelle presenti norme. I nuovi interventi seguiranno le seguenti prescrizioni, riassunte nella Tabella dei Tipi Edilizi:

- densità territoriale 0,60 mc/mq ;
- densità fondiaria: determinata in sede di Piano Particolareggiato;
- lotto minimo: determinato in sede di Piano particolareggiato;
- indice di piantumazione n./ha. 80;
- altezze massime di m. 7,50;
- numero max piani fuori terra: 2 oltre seminterrato, e/o eventuale mansarda se rientrante nel volume ammissibile.
- sulle terrazze di copertura dell'ultimo piano abitabile, anche ove affacciano i volumi tecnici, e all'estradosso del solaio dei medesimi è fatto obbligo realizzare la copertura a tetto con falde inclinate con pendenza massima del 35%, per le terrazze, e contenuta entro m. 3,20 al colmo, per i volumi tecnici, e con l'impiego di tegole tipo siciliano di colore a tonalità rosso, la suddetta copertura dovrà estendersi fino ad un minimo del 75% della superficie calpestabile;
- i prospetti saranno realizzati con intonaco del tipo determinato in sede di Piano Particolareggiato.

La tipologia edilizia dovrà bene inserirsi nella morfologia dei luoghi: case a schiera, case isolate unifamiliari, doppie, multiple, in serie aperta.

Art. 63

Zone C4: Aree residenziali a completamento dei fabbisogni residenziali dei quartieri di San Pier Marina e Mendoliere (It 0.55 mc/mq)

Comprende aree di destinate a nuova urbanizzazione ed edificazione residenziale a completamento dei fabbisogni residenziali dei quartieri di San Pie Marina e Mendoliere.

In tali aree valgono seguenti indici e norme:

Destinazione d'uso residenziale e servizi relativi;

Gli interventi ammessi sull'edilizia esistente riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia, con l'osservanza e le modalità prescritte nelle presenti norme. I nuovi interventi seguiranno le seguenti prescrizioni, riassunte nella Tabella dei Tipi Edilizi :

- densità territoriale 0,55 mc/mq;
- densità fondiaria libera nel rispetto dell'indice territoriale.
- indice di piantumazione n./ha. 60 ;
- altezze massime di m. 7,50
- numero max piani fuori terra: 2 oltre seminterrato, e/o eventuale mansarda se rientrante nel volume ammissibile.
- sulle terrazze di copertura dell'ultimo piano abitabile, anche ove affacciano i volumi tecnici, e all'estradosso del solaio dei medesimi è fatto obbligo realizzare la copertura a tetto con falde inclinate con pendenza massima del 35%, per le terrazze, e contenuta entro m. 3,20 al colmo, per i volumi tecnici, e con l'impiego di tegole tipo siciliano di colore a tonalità rosso, la suddetta copertura dovrà estendersi fino ad un minimo del 75% della superficie calpestabile;
- i prospetti saranno realizzati con intonaco e tonachina colorata a tinte neutre.

La nuova edificazione resta subordinata all'approvazione di piani di lottizzazione integrali per singola zona, previa verifica globale dell'indice territoriale; non consentendosi, quindi, la facoltà di utilizzare singoli interventi per lotti di minima estensione. La superficie minima per la formazione dei Piani di Lottizzazione è fissata in mq 20.000

La tipologia edilizia dovrà bene inserirsi nella morfologia dei luoghi: case a schiera, case isolate unifamiliari, doppie, multiple, in serie aperta

Le aree destinate a servizi ed attrezzature, di cui agli standard del D.I. 1444/68, sono già enucleate nelle apposite aree prescritte da PRG, pertanto l'aliquota delle aree da cedere al Comune va monetizzata ai sensi dell'art .14 della L.R. n.71/1978. All'interno delle aree lottizzate vanno reperite solamente le aree per parcheggi per una misura pari a 2,50 mq/ab.. L'indice d'affollamento rispetto a cui fare riferimento per la determinazione delle aree per parcheggi è stabilita in 120 mc/ab. In tali aree è inoltre prescritto un indice di piantumazione pari 70 elementi per Ha.

Art. 64

Zone C5: Aree residenziali delle aree collinari (It 0.55 mc/mq)

Comprende aree di destinate a nuova urbanizzazione ed edificazione residenziale a completamento e ricucitura delle cortine edilizie disposte lungo la strada provinciale tra San Pier Marina e il Centro Urbano.

In tali aree valgono seguenti indici e norme:

Destinazione d'uso residenziale e servizi relativi;

Gli interventi ammessi sull'edilizia esistente riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia, con l'osservanza e le modalità prescritte nelle presenti norme. I nuovi interventi seguiranno le seguenti prescrizioni, riassunte nella Tabella dei Tipi Edilizi :

- densità territoriale 0,55 mc/mq;
- densità fondiaria libera nel rispetto dell'indice territoriale.
- indice di piantumazione n./ha. 60 ;
- altezze massime di m. 7,50
- numero max piani fuori terra: 2 oltre seminterrato, e/o eventuale mansarda se rientrante nel volume ammissibile.
- sulle terrazze di copertura dell'ultimo piano abitabile, anche ove affacciano i volumi tecnici, e all'estradosso del solaio dei medesimi è fatto obbligo realizzare la copertura a tetto con falde inclinate con pendenza massima del 35%, per le terrazze, e contenuta entro m. 3,20 al colmo, per i volumi tecnici, e con l'impiego di tegole tipo siciliano di colore a tonalità rosso, la suddetta copertura dovrà estendersi fino ad un minimo del 75% della superficie calpestabile;
- i prospetti saranno realizzati con intonaco e tonachina colorata a tinte neutre.

La nuova edificazione resta subordinata all'approvazione di piani di lottizzazione integrali per singola zona, previa verifica globale dell'indice territoriale; non consentendosi, quindi, la facoltà di utilizzare singoli interventi per lotti di minima estensione. La superficie minima per la formazione dei Piani di Lottizzazione è fissata in mq 10.000 o nell'intera superficie della zona omogenea.

La tipologia edilizia dovrà bene inserirsi nella morfologia dei luoghi: case a schiera, case isolate unifamiliari, doppie, multiple, in serie aperta.

La aree destinate a servizi ed attrezzature, di cui agli standard del D.I. 1444/68, sono già enucleate nelle apposite aree prescritte da PRG, pertanto l'aliquota delle aree da cedere al Comune va monetizzata ai sensi dell'art .14 della L.R. n.71/1978. All'interno delle aree lottizzate vanno reperite solamente le aree per parcheggi per una misura pari a 2,50 mq/ab.. L'indice d'affollamento rispetto a cui fare riferimento per la determinazione delle aree per parcheggi è stabilita in 120 mc/ab.

Capitolo VIII - Attrezzature e Servizi e infrastrutture

Art. 65

Aree per attrezzature e servizi

Comprendono le aree destinate a spazi pubblici o riservate ad attività collettive. Se di livello urbano e di quartiere sono suddivise secondo le indicazioni del D.I. del 2 aprile 1968 n. 1444:

- a) aree per l'istruzione dell'obbligo
- b) aree per attrezzature di interesse comune
- c) aree per spazi pubblici attrezzati e per lo sport
- d) aree per parcheggi.

Se non specificato nelle presenti norme, nelle tavole di P.R.G. i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone destinate ad attrezzature e servizi sono definiti per le categorie di cui al primo comma, almeno pari od al di sopra dei seguenti valori minimi di legge, rispettivamente :

- a) 4,00 mq. per abitante
- b) 1,00 mq. per abitante
- c) 4,50 mq. per abitante
- d) 2,00 mq. per abitante.

La aree destinate ai servizi urbani e di quartiere sono specificate nella legenda apposita e si articolano secondo le categorie di cui ai precedenti punti e le tipologie contrassegnate con i rispettivi simboli riportati nella stessa legenda.

In particolare: le aree riservate agli spazi pubblici di relazione (Vp) sono destinate ad interventi di ri-qualificazione del tessuto urbano, quali piazze, percorsi pedonali e nei quali comunque prevalgono le pavimentazioni pedonali su quelle carrabili e sul verde generico; mentre le aree riservate a Parchi di verde attrezzato (Va) sono quelle nelle quali prevale il sistema del verde urbano attrezzato come elemento d'arredo, quali ville e giardini pubblici. Le rimanenti destinazioni d'uso sono riportate nella relativa legenda degli elaborati di Piano.

Le aree per attrezzature e servizi d'interesse generale sono state previste in ordine al loro

ruolo nella struttura urbana e nei rapporti intercomunali, sono volte anche alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed altre opere pubbliche o di interesse generale di carattere infrastrutturale.

Tutte le aree destinate a servizi pubblici dovranno essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle aree con destinazione d'uso religiosa, o per chiese e servizi parrocchiali che potranno essere di proprietà degli enti religiosi

E' ammessa la stipula di convenzioni tra l'Amministrazione comunale ed enti pubblici o privati, per la concessione di aree allo scopo di realizzare e/o gestire attrezzature ed impianti di uso pubblico nel rispetto delle vigenti norme di legge e regolamentari. Ogni concessione dovrà prevedere in ogni caso l'utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e di gestione.

L'edificazione delle zone destinate a servizi pubblici avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle Autorità competenti per ciascuna materia. In mancanza di tali disposizioni l'Amministrazione comunale determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici che saranno compresi e giustificati all'interno delle specifiche attività progettuali definitive.

La destinazione d'uso di ciascuna area, nel rispetto delle vigenti norme di legge, potrà consentirne usi alternativi, secondo le esigenze che l'Amministrazione comunale ravviserà nel corso della validità dei vincoli di Piano.

Il Consiglio Comunale può autorizzare per motivi di pubblica utilità, anche in deroga alla disciplina urbanistica vigente, il rilascio di concessioni e autorizzazioni relative ad opere pubbliche realizzate dal Comune. Il rilascio della deroga per cambi di destinazione d'uso se interessa aree non destinate ad attrezzature dal P.R.G., è subordinato al nulla osta dell'Assessorato Territorio ed Ambiente e per le aree sottoposte al vincolo paesaggistico ed archeologico anche al parere della Sovrintendenza ai Beni Culturali Ambientali e Paesaggistici.

Art. 66

Zone di verde a complemento della viabilità

Le aree identificate nelle planimetrie di P.R.G. come aree riservate al verde pubblico stradale e ornamentale, saranno realizzate e mantenute dalla pubblica Amministrazione con l'obbligo dell'impianto e della conservazione delle alberature, dei prati, degli arbusti (a seconda dei casi e/o delle parziali lastricature, delle scalinate, delle cordone e dei vialetti che fossero necessari per i collegamenti pedonali.

Non potranno in alcun modo essere edificate dalla Pubblica Amministrazione né concesse a privati a tal fine.

Sono eccezionalmente ammesse piccole costruzioni funzionali per la manutenzione del verde, oppure costruzioni monumentali e decorative. Negli elaborati di Piano sono riportate in verde all'interno della viabilità.

Art. 67

Aree distributori di carburanti

In tali aree possono mantenersi e/o insediarsi gli impianti di distribuzione carburanti nel rispetto della vigente normativa specifica in materia dettata dalla L.R. 97/82 e successive modifiche ed integrazioni.

In esse possono essere ammesse - in relazione alle caratteristiche del sito (ubicazione rispetto ai centri abitati, disponibilità di superfici idonee ecc.) - attività complementari di servizio per i veicoli e per gli utenti, quali le piccole officine meccaniche, gli impianti di autolavaggio, chioschi di ristoro, posti telefonici e di pronto soccorso e gli adeguati servizi igienici collettivi.

Per i manufatti destinati allo svolgimento delle attività consentite le dimensioni plano-

volumetriche dovranno limitarsi a quelli strettamente necessari agli specifici usi.

Capitolo IX - Gli ambiti di tutela e valorizzazione delle risorse ambientali

Art. 68

Zone D e V: aree di tutela e valorizzazione dei bacini dei torrenti Niceto e Muto. Definizioni e norme generali. (Parchi ambientali del Niceto e del Muto)

Sono le aree contestuali ai bacini dei torrenti Niceto e Muto. Le attività e le discipline d'uso in tali aree sono finalizzate a generare un sistema insediativo ecosostenibile in cui le attività ammesse dialoghino con coerenza e integrazione con i valori paesaggistici ed ambientali della Piana del Niceto e delle sue tessiture agricole. Gli usi disciplinati dal Piano in queste aree dovranno pertanto alimentare le opportunità che gli stessi siti pianeggianti offrono per lo sviluppo di relazioni produttive, commerciali e ricettive della comunità locale che potranno così completarsi con la realtà socio-economica di contesto, rappresentata dagli insediamenti ASI del litorale tirrenico-peloritano e dalle attività di filiera da esse indotte nell'intera conurbazione. **In tali aree valgono le misure di tutela e salvaguardia di cui al DPR 305 del 06-04-2007, relativamente alla salvaguardia del corridoio ecologico dei bacini del Muto e del Niceto. Tali tutele sono definite e prescritte nel dettaglio cartografico e normativo all'interno della pianificazione attuativa relativa agli ambiti interessati così come indicati nei successivi articoli Tale pianificazione attuativa è accompagnata dalla Valutazione d'incidenza prescritta ai sensi dell'art. 1 comma 2 del DPR 305 del 06-04-2007. Nelle fasce di rispetto dei corridoi ecologici degli ambiti non soggetti a pianificazione attuativa sono consentite le attività di cui alle linee guida della rete natura 2000.**

Art. 69

Zona S: Centro Sportivo multidisciplinare del Niceto

E'individuata nella prima parte della pianura del Niceto a ridosso del raddoppio della linea ferrata e alle pendici del quartiere dei San Pier Marina. In essa si articolano usi interdisciplinari legati alle attività sportive agonistiche e ai servizi ad essi complementari quali ristorazione e attività ludiche. Gli usi e le opere ammesse sono pertanto quelli funzionali all'esercizio di attività agonistiche quali, palazzetti dello sport, campi sportivi d'atletica e comunque impianti per sport agonistici di gruppo. Sono inoltre integrabili ad essi impianti per attività culturali quali teatri impianti convegnistici etc.. Gli interventi ammessi rispettano le seguenti norme e discipline urbanistiche:

- rapporto di copertura: 50%
- altezza massima degli impianti: 12 mt ad eccezione di torri e volumi tecnici legati alla tipologia dell'impianto;
- indice di piantumazione 120 n/Ha.
- aree per parcheggi secondo le norme e le leggi che regolano e disciplinano i requisiti tecnici e tipologici degli impianti da insediare. Tali aree non possono comunque essere inferiori ad 1/20 della superficie coperta dell'impianto.

Le modalità d'attuazione dell'area sono le seguenti, in alternativa o tra di essi integrati:

- Piano particolareggiato di iniziativa privata o mista
- Piano particolareggiato di iniziativa pubblica

- Programmi operativi d'intervento.

Tali strumenti sono integrati da apposite convenzioni nelle quali si individuano e disciplinano adempimenti ed obblighi dei soggetti coinvolti nella progettazione, nella realizzazione e nella gestione delle opere previste: Tali strumenti d'attuazione sono inoltre propedeutici alla definizione delle procedure di Project financing ed alla formazione delle Società di Trasformazione Urbana di cui alla legislazione regionale vigente. **Tali strumenti esecutivi saranno accompagnati dalla Valutazione d'incidenza prescritta ai sensi dell'art. 1 comma 2 del DPR 305 del 06-04-2007.**

Art. 70

Zona D/T: Parco ricettivo del Niceto

Sono insediabili attività ricettive quali ristorazione, impianti alberghieri agrituristici, e bed and breakfast. Sono ammesse inoltre attività commerciali di vicinato e attrezzature convegnistiche complementari alle strutture ricettive e alloggi familiari integrati alla struttura alberghiera.

- L'indice territoriale ammesso è di 0.65 mc/mq
- Altezza max degli edifici: 7.50 ml
- Numero piani fuori terra: 2, oltre seminterrato e piano mansardato; il volume di quest'ultimo va computato nella volumetria ammissibile.
- L'indice di copertura massimo sarà pari a mq/mq. 0,30

Le modalità d'attuazione dell'area sono le seguenti, in alternativa o tra di essi integrati:

- Piano particolareggiato di iniziativa privata o mista
- Piano particolareggiato di iniziativa pubblica
- Programmi Operativi d'Intervento.

Tali strumenti sono integrati da apposite convenzioni nelle quali si individuano e disciplinano adempimenti ed obblighi dei soggetti coinvolti nella progettazione, nella realizzazione e nella gestione delle opere previste: Tali strumenti d'attuazione sono inoltre propedeutici alla definizione delle procedure di Project financing ed alla formazione delle Società di Trasformazione Urbana di cui alla legislazione regionale vigente.

Una parte dell'ambito territoriale interessato dal Parco ricettivo del Niceto è sottoposto a Piano Particolareggiato Esecutivo in attuazione delle prescrizioni esecutive delle presenti N.A. **Il PPE è accompagnato dalla Valutazione d'incidenza prescritta ai sensi dell'art. 1 comma 2 del DPR 305 del 06-04-2007.**

Art. 71

Zona D/D: Aree Centro Direzionale del Niceto

E' l'ambito all'interno del quale si esplicitano le attività commerciali e produttive artigianali della piccola e media impresa finalizzate agli obiettivi introdotti nel presente capitolo. All'interno di tale ambito sono fatte salve le preesistenze agrumicole specializzate eventualmente rilevate in sede di studio agro-forestale.

Il PRG si attua attraverso il Piano Particolareggiato Esecutivo in attuazione **delle prescrizioni esecutive esteso all'intera zona.**

La stesura del Piano Particolareggiato Esecutivo è subordinata alle seguenti prescrizioni generali:

- Indice di edificabilità territoriale: 0.50 mc/mq
- rapporto di copertura: 40%
- indice di piantumazione 100n/Ha
- usi ammessi: attività commerciali di tipo urbano e centri commerciali, attività produttive connesse della piccola e media impresa non inquinanti, alloggi di servizio ed impianti espositivi.

I rapporti tra le varie diverse funzioni, le dimensioni, le localizzazioni e il dettaglio delle categorie e tipologie merceologiche specifiche da insediare sono normate all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo delle prescrizioni esecutive del PRG che sarà accompagnato dalla Valutazione d'incidenza prescritta ai sensi dell'art. 1 comma 2 del DPR 305 del 06-04-2007.

Art. 72

Zone PN e PM: Parco fluviale del Niceto

E' l'ambito all'interno del quale si esplicano le attività di valorizzazione e tutela ambientale della Piana contestuale al bacino Niceto e del Muto. In essa sono pertanto mantenute le attività agricole presenti ed inoltre sono consentite insediamenti di carattere sportivo di iniziativa privata che non comportino la realizzazione di volumi edilizi, quali piste per attività aeromodellistiche, campi da tennis, di calcetto etc.. attrezzati con piccole tribune. Per l'accesso a tali impianti deve essere utilizzata esclusivamente la viabilità esistente con eventuali aumenti della carreggiata stradale non superiori di 6 m.

In tali aree non sono ammessi volumi edilizi ad esclusione del mantenimento degli esistenti. Il Piano si attua attraverso Piano particolareggiato esecutivo esteso all'intera zona che sarà accompagnato dalla Valutazione d'Incidenza prescritta ai sensi dell'art. 1 comma 2 del DPR 305 del 06-04-2007. LA superficie minima d'intervento prescritta dal PPE è di 10.000 mq.

Capitolo X - Ambito del verde agricolo naturale

Art. 73

generalità

Il territorio agricolo comprende tutto il territorio comunale con esclusione delle parti urbanizzate, delle aree riservate ad attrezzature di interesse generale, per le attività alberghiere, ricettive stagionali, per la produzione a carattere artigianale, commerciale e di piccole industrie.

Nel territorio agricolo sono ammesse tutte le destinazioni d'uso e le attività relative alla agricoltura ed a quelle connesse con l'uso del suolo agricolo, al pascolo, al rimboschimento, alla coltivazione dei boschi e alle aree improduttive.

Sono consentiti gli interventi necessari per il miglioramento e la conduzione dei fondi e per il mantenimento delle aree boschive.

E' ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G., previa richiesta e rilascio di autorizzazione (a preventiva tutela

del territorio) e il rispetto delle indicazioni di cui alle presenti norme.

Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le indicazioni delle presenti norme e/o delle vigenti norme di legge regionale in materia.

La suscettività a divenire aree di intervento di recupero per la protezione e il consolidamento del suolo attraverso opere di bonifica è ammessa, ma non ha valore prescritto.

Nelle aree indicate come frane nello studio geologico, per ogni intervento, anche a carattere agricolo-produttivo, teso a modificare l'attuale stato dei luoghi e le colture in atto deve essere richiesta al Dirigente UTC l'autorizzazione, previa presentazione di una relazione e firma di un tecnico abilitato, nulla osta di compatibilità ai fini del vincolo idrogeologico e nulla osta della Sovrintendenza ai BB.CC.AA. se l'area è soggetta a tale vincolo, pur se imposto dalle presenti norme di attuazione e/o dal R.E.C..

Le aree di recupero sono:

- tutte le aree sede di frane in atto o potenziali secondo le indicazioni della relazione geologica che fa parte integrante del P.R.G., in queste aree vige il vincolo di inedificabilità assoluta;
- le aree che per motivi di abbandono e/o di instabilità del pendio per l'accentuato depauperamento della superficie, dell'impoverimento del suolo, di fenomeni di erosione debbono essere oggetto di una sistemazione idraulico-forestale così come indicato nello studio agricolo-forestale che fa parte integrante del P.R.G..

Su queste aree l'Amministrazione Comunale può intervenire con uno studio preliminare relativo a ciascuna area o attraverso uno specifico piano di settore.

Gli interventi di recupero e riqualificazione devono prevedere la sistemazione a verde dei terreni; sono consentiti anche interventi di ripopolamento arboreo e arbustivo a condizione che le essenze utilizzate siano autoctone o ormai storicizzate e compatibili con le condizioni geopedologiche per evitare dissesti maggiori agli orizzonti agrari.

Gli interventi previsti dovranno essere orientati non solo verso finalità funzionali, ma anche verso la conservazione dei caratteri storici del territorio, in tal senso deve prestarsi particolare cura sia nella introduzione di specie vegetali, sia nella conservazione del patrimonio agricolo preesistente.

Tutti gli interventi, colturali e/o edificatori, devono prediligere, soprattutto, l'incentivazione delle relazioni con le finalità produttive delle aziende agricole in cui dovranno essere realizzati.

Gli edifici residenziali devono essere realizzati con tipologie unifamiliari. Nel caso in cui si volessero aggregare più edifici nuovi la tipologia di riferimento è la casa a corte con patio o un sistema che organizza uno spazio centrale a baglio.

Anche per gli impianti produttivi legati alla attività agricola la tipologia di riferimento, a meno di proposte impossibilità tecniche e funzionali, è il sistema spaziale del baglio o della masseria.

I materiali per la recinzione devono essere non riflettenti, sono da privilegiare le recinzioni in paletti di legno e/o metallici e rete plastificata e/o metallica, con a ridosso siepi e/o alberature fitte; i muri di contenimento vanno costruiti come indicato nelle presenti norme ed in quelle del R.E.C..

Potranno promuoversi le attività turistiche e ricreative legate all'agriturismo.

Gli insediamenti agrituristici possono essere costituiti anche da complessi edilizi nuovi ma dove in ogni caso sia evidente la relazione con l'azienda agricola e nel rispetto delle vigenti norme di legge regionale in materia e delle presenti norme.

In tutto il territorio agricolo la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, nei casi in cui è ammessa, può avvenire a condizione che il volume ricostruito deve mantenere la medesima

destinazione d'uso originaria; la eventuale modifica di destinazione d'uso dovrà essere compatibile con gli usi consentiti, nel rispetto delle presenti norme di attuazione di P.R.G.. Nel suddetto caso deve obbligatoriamente precedere alla costruzione del nuovo fabbricato la demolizione di quello preesistente: di ciò dovrà redigersi apposito verbale da parte del personale dell'UTC e della Direzione Lavori. La mancata applicazione della presente norma comporta l'immediata sospensione dei lavori e la conseguente revoca della concessione edilizia nel caso la ditta titolare non proceda, nei termini di Legge, ad ottemperare alla suddetta norma regolamentare.

I caratteri tradizionali degli insediamenti rurali, poiché concorrono alla conformazione del territorio così come storicamente definito, devono essere sempre salvaguardati attraverso la verifica della compatibilità formale dei progetti riguardanti nuove costruzioni o ricostruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni edilizie.

Indipendentemente dal fatto che interessino aree sottoposte a vincoli di tutela e salvaguardia del territorio e del paesaggio, tutti gli interventi (edilizi, produttivi, colturali, delle infrastrutture e della viabilità) rivolti a modificare lo stato dei luoghi devono essere analizzati anche sotto il profilo della tutela del paesaggio al fine di non compromettere gli elementi storici, culturali e costitutivi del territorio stesso.

Il Dirigente UTC, di propria iniziativa o a seguito delle risultanze di specifico piano di settore (da redigersi su richiesta dell'Amministrazione comunale per meglio definire e tutelare il grande patrimonio agricolo del territorio), può ordinare il mantenimento e il rispetto di elementi caratteristici e significativi della natura dei luoghi, (vegetazione lungo i bordi, percorsi, alberature, ecc.) ai quali possono recare pregiudizio particolari tipi di conduzione agricola o interventi edificatori nuovi e/o di trasformazione e/o di ristrutturazione.

Art. 74

Zona E1: area di verde agricolo diffuse nel territorio

Sono le aree in cui si articolano attività legate all'agricoltura di tipo non intensiva e non specialistica. Gli interventi attuano con interventi diretti (concessione, autorizzazione e/o comunicazione edilizia) nel rispetto degli indici e dei parametri di seguito:

- Per determinare il volume nuovo e per l'ampliamento a fini residenziali dei fabbricati esistenti l'indice fondiario è di 0,03 mc/mq., e include il volume esistente sul lotto ove dovrà essere attuato il nuovo intervento edilizio.
- Per la determinazione del volume nuovo ai fini delle attività produttive l'indice fondiario è di 0.03 mc/mq.
- In caso di Unità Edilizie con destinazione mista, abitativa e produttiva, l'indice fondiario massimo non può superare il valore di 0,05 mc/mq. Mentre rimane in ogni caso fissato in 0.03 mc/mq l'indice fondiario relativo all'unità immobiliari ad uso abitativo. Nell'organismo edilizio misto le unità immobiliari abitative dovranno essere realizzate con disimpegni, accessi e locali autonomamente funzionali e chiaramente separati, nella distribuzione orizzontale e verticale, rispetto ai locali produttivi.
- Distanza dai confini m.5,00.
- Distanza fra fabbricati m.10,00.
- Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.I. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo Codice della Strada di cui al D.P.R. 495/92, e comunque non inferiore a ml. 6,00.
- Altezza massima, assoluta ml. 7,00 dalla linea di gronda, compresi i volumi tecnici.
- Piani fuori terra n. 2, non viene consentita la costruzione del volume tecnico o di sottotetti non abitabili ed è fatto obbligo di copertura a tetto.
- E' ammesso un piano interrato il quale deve avere tutti i lati al di sotto del piano di campagna (preesistente, se l'intervento è in pianura) e realizzato nel rispetto delle precedenti

norme.

- Ai sensi dell'art.36 della L.R.37/85, comma 38, nelle parti di territorio destinate ad usi agricoli, per gli edifici preesistenti é ammessa la loro demolizione e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura preesistente.
- La tipologia dovrà essere con case unifamiliari, non sono ammesse più di una unità abitativa per edificio.

I fabbricati al servizio dell'azienda agricola o zootecnica (stalle, fienile, depositi cereali e macchine agricole) sono consentiti purché asserviti alla azienda, intendendo per azienda agricola l'insieme di più lotti anche confinanti tra loro e tali da presupporre l'esistenza e la possibilità della conduzione reale e razionale.

Per la costruzione di detti fabbricati occorre vincolare tutta la superficie dell'azienda che ha concorso alla realizzazione del fabbricato al servizio della stessa. Diverse situazioni di conduzione dell'azienda possono essere valutate nel caso di nuova richiesta di concessione edilizia per costruzione al servizio dell'attività agricola da svolgere.

Art. 75

Zona E2: area di verde agricolo attrezzate

Sono le aree nelle quali sono ammesse attività per usi agricoli di livello imprenditoriale ed in cui sono consentite pertanto le trasformazioni di cui all'art.6 della L.R.34/94.

Nel caso in cui si tratta di azienda agricola ove è consentita la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli e/o zootecnici e lo sfruttamento, a carattere artigianale, delle risorse naturali gli interventi costruttivi possono avvenire solo per singoli lotti e non sono consentiti accorpamenti di lotti.

I fabbricati di cui all'art. 22 della L.R. 71/78, così come modificato dall'art.6 della L.R.34/94, dovranno arretrarsi dalle zone residenziali urbane (zone omogenee A, B, C) per una fascia non inferiore a m.20,00, fatti salvi i progetti già approvati alla data di adozione del P.R.G..

In ogni caso e per tutti i tipi di intervento devono essere seguite le seguenti norme:

- Gli insediamenti devono rispettare le limitazioni dell'art. 15 della L.R. n. 78/76, e non devono avere un numero di addetti superiore a venti unità.
- Restano esclusi in ogni caso gli edifici e i manufatti ed i complessi ricettivi in genere.
- Gli edifici e i fabbricati destinati alle attività produttive devono avere i caratteri tipologici e distributivi propri della attività per cui sono stati progettati. Non è ammessa la costruzione di edifici in cui la distribuzione delle attività e funzioni non corrisponde a precise esigenze ergonomiche e non sia proporzionata al funzionamento della intera azienda.
- La eventuale redistribuzione interna, quando prevede lavori di adeguamento e/o cambi di destinazione d'uso a fini produttivi, è sempre soggetta ad autorizzazione rilasciata dal Dirigente UTC.
- Volumetrie, altezze e numero dei piani degli impianti o manufatti edilizi possono e debbono essere verificati alla luce del tipo di attività produttiva da realizzare, escludendo limitazioni di altezza, a condizione che gli elaborati progettuali descrivano dettagliatamente il processo produttivo mettendo l'Amministrazione nella condizione di valutare se il manufatto proposto corrisponde in ogni sua parte sia al processo di lavorazione sia agli impianti tecnologici ad esso necessari. Le precisazioni richieste in merito al processo di trasformazione, agli impianti ed al livello tecnologico sono imprescindibili.
- In relazione al processo di lavorazione va dimostrato, poi, che l'altezza del fabbricato e/o il numero delle elevazioni non può essere ridotto senza pregiudicare la qualità del prodotto o rendere inutilmente più costoso o complicato il processo di trasformazione del prodotto o

- soffrire sproporzionatamente danni di altra natura.
- La norma (art. 22 L.R. n. 71/78) non considera ammissibili volumi edilizi che si articolino in più di una elevazione, ciò in quanto di fatto si verrebbe a vanificare il parametro relativo al rapporto di copertura fissato dalla norma stessa.
 - Dal punto di vista della sincerità strutturale il progetto dei manufatti produttivi, per quanto possibile può non occultare le parti meccaniche che, invece, contribuiscono a "dichiarare" meglio all'esterno l'edificio stesso e la sua funzione. In tal senso è importante il rapporto formale e funzionale tra il corpo edilizio ed eventuali serbatoi cilindrici, silos ecc., che non possono essere considerati semplicemente come "corpi accessori" per la loro notevole mole e per la qualità e tessitura dei materiali che li formano.
 - Bisogna in ogni caso che sia verificata la compatibilità formale del manufatto previsto con le regole di compatibilità formale per un corretto inserimento nel paesaggio. La possibilità di costruire manufatti ed impianti nel territorio agricolo non prescinde dal considerare tale attività un momento che si deve confrontare con la confluenza e il temperamento di tutti gli interessi che investono l'utilizzazione del territorio. La tutela del territorio agricolo prescinde dalla presenza di speciali vincoli, come quelli discendenti dalla L. n. 1497/39, o dalla L. n. 431/85.
 - Per determinare il volume nuovo e per l'ampliamento a fini residenziali dei fabbricati esistenti l'indice fondiario è di 0,03 mc/mq., e include il volume esistente sul lotto ove dovrà essere attuato il nuovo intervento edilizio.
 - Nell'organismo edilizio misto le unità immobiliari abitative dovranno essere realizzate con disimpegni, accessi e locali autonomamente funzionali e chiaramente separati, nella distribuzione orizzontale e verticale, rispetto ai locali produttivi.
 - Le unità edilizie destinate a scopo produttivo ai sensi dell'art.6 della L.R.34/94, così come indicati e prescritti dai precedenti commi, non possono occupare una superficie maggiore al 10% della superficie del fondo ad esso asservita, compreso le unità edilizie a scopo abitativo ad esse complementari. In ogni caso la superficie coperta totale di costruito ammessa su ogni fondo asservito all'intervento non può superare gli 800 mq.
 - Distanza dai confini m.5,00.
 - Distanza fra fabbricati m.10,00.
 - Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.I. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo Codice della Strada di cui al D.P.R. 495/92, e comunque non inferiore a ml. 6,00.
 - Altezza massima, assoluta ml. 7,00 dalla linea di gronda, oltre i volumi tecnici per gli impianti produttivi..
 - Piani fuori terra n. 2, oltre la costruzione del volume tecnico o di sottotetti non abitabili a condizione che l'altezza media di quest'ultime non superi i 2 ml. E' fatto obbligo di copertura a tetto con falde non superiori al 35%.
 - E' ammesso un piano interrato il quale deve avere tutti i lati al di sotto del piano di campagna (preesistente, se l'intervento è in pianura) e realizzato nel rispetto delle precedenti norme. Il Piano interrato non può avere una superficie maggiore del 10% di quella occupata dal piano terra.
 - Ai sensi dell'art.36 della L.R.37/85, comma 38, nelle parti di territorio destinate ad usi agricoli, per gli edifici preesistenti è ammessa la loro demolizione e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura preesistente.
 - Sono consentiti al piano terra realizzazioni di portici o tettoie anche con strutture intelaiate fisse. Se tali strutture accessorie non occupano una superficie superiore al 30% vengono esclusi dal calcolo della cubatura ammissibile, mentre la parte in eccedenza viene conteggiata ai fini del rilevamento di quest'ultima, così come qualsiasi altra struttura accessoria che risulti chiusa conOMPagnamenti e muri d'ogni genere.
 - Le eventuali tettoie, separate dai corpi di fabbrica principali, sono consentite per una superficie massima pari al 2% della superficie fondiaria asservita.

Art. 76
Norme generali per la tutela del paesaggio agricolo e agrumicolo

Ai fini della tutela del paesaggio e dell'ambiente del territorio agricolo i manufatti e gli impianti devono essere previsti tenendo conto dei seguenti criteri di intervento:

1. non possono essere effettuati movimenti di terre che alterino sostanzialmente la morfologia del sito o siano in contrasto con il vincolo idrogeologico dell'area;
2. gli spazi esterni devono essere sistemati adeguatamente e devono essere alberati con piante ad alto fusto in modo che i nuovi fabbricati abbiano un impatto visivo e cromatico mediato con il territorio circostante;
3. i materiali, i colori e le finiture degli elementi architettonici dei manufatti devono essere curati e devono tenere conto dei valori cromatici della zona; di norma gli edifici devono essere in pietra, in mattoni o con intonaco tipo terranova o Li Vigni; rivestimenti plastici o metallici e similari non sono ammessi a meno di comprovate e documentate necessità tecniche legate ai processi di produzione e trasformazione dei prodotti; i capannoni non possono avere coperture o parti estese costituite da superfici riflettenti non schermate.
4. dal punto di vista ambientale ed igienico-sanitario gli impianti per la produzione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici dovranno rispondere agli analoghi obblighi di tutela degli insediamenti industriali.

Sugli edifici ed impianti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, e di ristrutturazione edilizia. Gli ampliamenti sono ammessi a condizione che rispettino i criteri ed i parametri relativi ai nuovi insediamenti.

Non è ammessa destinazione d'uso diversa se non con le limitazioni previste per l'attività agrituristica e limitatamente agli edifici esistenti alla presentazione del presente P.R.G.

Art. 77
Criteri di intervento per l'attività agrituristica nel territorio agricolo

L'agricoltura viene sostenuta anche mediante la promozione di forme idonee di turismo nelle campagne, volte a favorire lo sviluppo ed il riequilibrio del territorio-agricolo, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita, a meglio utilizzare il patrimonio rurale naturale ed edilizio, a favorire la conservazione e la tutela dell'ambiente, a valorizzare i prodotti tipici, a tutelare e promuovere le tradizioni e le iniziative culturali del mondo rurale, a sviluppare il turismo sociale e giovanile, a favorire i rapporti tra la città e la campagna.

Nell'ambito di aziende agricole, possono essere destinati una parte dei fabbricati a residenza con l'inserimento di attività agrituristiche. Le attività agrituristiche possono essere esercitate sia

sulle zone E1 ed E2 del PRG.

Come tali si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, singoli od associati, e da loro familiari di cui all'articolo 230-bis del codice civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, che devono comunque rimanere principali. Lo svolgimento di attività agrituristiche, nel rispetto delle norme di cui alla presente legge, non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Rientrano fra tali attività:

- a) attività di ospitalità, anche in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori;
- b) attività consumazione sul posto di pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri, ivi compresi quelli a carattere alcolico e superalcolico;
- c) organizzazione di attività ricreative o culturali 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.

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso. Per la realizzazione degli impianti di cui al presente articolo valgono parametri e gli indici di cui alle zone E2. In quanto le attività agrituristiche concorrono alla formazione ed integrazione dell'attività e del reddito aziendale.

Nell'esercizio degli alloggi agrituristiche si applicano le norme vigenti in materia igienico-sanitaria e di pubblica sicurezza per le strutture ricettive di cui all'articolo 6 della legge 17 maggio 1983, n. 217.

Gli spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori debbono essere attrezzati con servizi igienico-sanitari posti all'interno di fabbricati, distinti dai servizi degli alloggi agrituristiche, ed aventi i requisiti minimi stabiliti dalla legge regionale 13 marzo 1982 n. 14 e relativi allegati.

La capacità ricettiva delle aziende agricole che svolgono attività agriturstica non deve essere superiore a sei camere ammobiliate per un massimo di 15 posti-letto.

Tale limiti possono essere elevati a 10 camere ammobiliate per un massimo di 25 posti-letto quando ad alloggi agrituristiche vengono adibiti preesistenti edifici rurali regolarmente accatastati che alla data di adozione dello schema di massima del PRG.

Gli spazi aperti da destinarsi alla sosta di tende e carovane, per un numero massimo di 6 equipaggi e di 20 persone, possono essere previsti in aziende agricole di superficie complessiva non inferiore a 5 ettari.

TITOLO TERZO

REGIME VINCOLISTICO SOVRAORDINATO

Capitolo XI - Aree soggette a vincoli di tutela e salvaguardia

Art. 78 **Definizione**

Questi ambiti territoriali inglobano le aree soggette a tutela e salvaguardia per il rispetto delle risorse naturali e dei beni paesaggistico-ambientali conseguenti al rispetto delle vigenti norme di legge in materia di regime vincolistico sul territorio e, in parte, dettate da una puntuale analisi morfologica e orografica dello stesso e dall'intento di preservarne il paesaggio storicizzato rurale della piana e delle colline. In tali ambiti, ai sensi della legge 431/85, è vietata ogni modificazione dell'assetto del territorio nella considerazione che l'insieme dei beni in oggetto costituisce un patrimonio non solo naturale ma anche culturale e come tale meritevole di tutela e di valorizzazione.

In essi sono esclusivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo, purché gli stessi non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Art. 79 **Aree boschive**

Sono vietate nuove costruzioni all'interno dei boschi e delle fasce forestali.

Le costruzioni debbono arretrarsi dal limite dei boschi secondo quanto previsto dall'art. 10 della L.R. 13/99 con ubicazione fuori dalla fascia di rispetto riportata nelle tavole di P.R.G..

Per i fabbricati agricoli presenti nelle fasce di rispetto dal limite dei boschi, e delle fasce forestali, la demolizione degli edifici preesistenti è ammissibile, la ricostruzione deve realizzarsi oltre la fascia di rispetto, e in funzione del volume determinato dall'indice fondiario relativo alla zona interessata.

Le aree boschive di cui al presente articolo sono state individuate dallo studio agro-forestale allegato al P.R.G. e riportate nelle tavole di Piano.

Art. 80 **Zone di verde privato**

Sono le aree di protezione, cesura e pausa delle urbanizzazioni esistenti.

Sono ubicate - per lo più - nelle corti e spazi pertinenziali circostanti gli edifici urbani. In tutte le zone di verde privato vengono consentite :

- attrezzature all'aperto a carattere pertinenziale e con l'esclusione di qualsiasi incremento di volume ;
- collocazione di impianti tecnologici a servizio esclusivo delle unità immobiliari afferenti ;
- mantenimento e cura del verde preesistente e/o di nuovo impianto.

Art. 81

Criteri di intervento nelle altre aree con vincoli di tutela e salvaguardia

Le altre aree con vincoli di tutela e salvaguardia sono :

- quelle ove ricadono le sorgenti ed i pozzi per l'approvvigionamento idro-potabile e le relative fasce di rispetto ;
- le aree vincolate ai sensi della L. n. 1497/39 sulla protezione delle bellezze naturali;
- le aree sottoposte a vincolo di interesse storico-artistico ai sensi della L. n.1089/39;
- le aree vincolate ai sensi della L. n.431/85 sulle disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale;
- le aree vincolate ai sensi della L. R. n.78/76, art. 15;
- alvei ed impluvi dei torrenti e corsi d'acqua ;
- sentieri, mulattiere, strade vicinali;
- le aree perimetrate dal P.R.G. con queste finalità.

Art. 82

zone di rispetto per uso idrico

Nelle aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei pozzi e delle sorgenti le cui acque sono di consumo umano ed individuate negli elaborati grafici, ai sensi dell' art. 6 del DPR 236/88 e s.m.i., è vietato l'esercizio delle attività in esso indicate. Le destinazioni relative sono confermate salvo le limitazioni di cui all'art. 94 dell'art. 152/2006.

Art. 83

Criteri di intervento nelle aree a vincolo idrogeologico

Per le parti di territorio comunale sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi dell'art. 1, L. 3267/23, e riportate nelle tavole di analisi del P.R.G., l'utilizzazione delle aree è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- a) deve essere richiesto nulla osta preventivo all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste che autorizza le opere e le trasformazioni previste qualora queste comportino movimenti di terreno;
- b) è imposto il divieto assoluto di operare tagli delle essenze arboree e arbustive presenti senza un contestuale impianto di nuove essenze arboree, di opere di bonifica e sistemazioni forestali o di riconversione colturale compatibile.

Art. 84

Piano straordinario per l'assetto idrogeologico

Nelle aree individuate dal Piano Straordinario per l'assetto idrogeologico, emanato dall'Assessorato Regionale TT.AA. il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, delle autorizzazioni alla esecuzione delle Opere di Urbanizzazione dei Piani attuativi del PRG nonché qualsiasi attività che preveda trasformazioni ed uso del territorio comunale, restano subordinate allo scrupoloso rispetto di quanto previsto dal D.A. n. 298/41 del 4/7/2000 così come modificato dal D.A. n. 177 del 5/4/2002. L'indice di edificabilità delle aree interessate dal suddetto Piano Straordinario, così come perimetrate nelle tavole del PRG, potrà comunque essere utilizzato trasferendo il volume assentibile nelle aree contigue non soggette a vincolo

Art. 85

Aree ASI

Sono le aree impegnate dal Piano Regolatore Generale Consortile dell'ASI. Per tali aree valgono le relative discipline d'uso e norme d'attuazione le quali si intendono sovraordinate al presente PRG.

Art. 86

Linee guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale

Le aree e gli ambiti del territorio comunale interessate dal presente titolo sono inoltre tutelate e salvaguardate secondo gli indirizzi emanati dalle Linee Guida del PTPR così come sancito al titolo II - indirizzi per sistemi e componenti - delle stesse. In dettaglio il PRG tutela e salvaguarda secondo tali indirizzi:

1. Relativamente ai sistemi naturali e abiotici attraverso la individuazione delle aree a pericoli geologici così come individuati negli elaborati di progetto;
2. relativamente ai bacini idrogeologici definiti dai torrenti Muto e Niceto per i quali sono individuati i relativi corridoi ecologici e le aree contestuali in cui il PRG limita il peso antropico al fine di conservare i caratteri naturalistici degli alvei e delle aree contestuali di rispetto ai bacini stessi così come indicati ai sensi della legge 431/85 e s.m.i. In particolare nelle fasce di rispetto dei 150 mt è vietato realizzare discariche, eseguire movimenti di terra che ne alterino l'andamento orografico ad eccezione delle opere finalizzate al recupero ambientale; è vietato inoltre modificare il regime dei corsi d'acqua. In tali ambiti sono vietate inoltre tutte e altre attività che contrastino i principi di tutela di cui al titolo II capo I delle linee guida del PTPR.
3. Relativamente ai complessi Biotopi il PRG indica nel "Parco Naturalistico dei Peloritani" così come individuato negli elaborati grafici in scala 1/10.000 un complesso naturalistico comprendente un sistema di biotopi contestuali alla Zona di Protezione Speciale secondo i principi di cui all'art. 11 degli indirizzi di cui al PTPR.
4. relativamente alla vegetazione ed in particolare le parti del territorio individuate dagli elaborati grafici come ambiti del verde agricolo per i quali, oltre alle norme specifiche di cui agli articoli del **Capitolo V**, sono prescritte le tutele e le azioni di cui al titolo II capo III delle linee guida del PTPR.
5. Relativamente al sistema antropico il PRG individua nell'ambito del centro urbano, nelle frazioni di Zifrone e Pirrera, i centri e i nuclei storici tutelati come zone omogenee A ed articolati in zone A1, A2 e A3. All'interno di tali ambiti sono osservati i principi di tutela e salvaguardia dei valori testimoniali urbanistici ed edilizi così come indicati al titolo II capo III artt. 14 e 15 delle linee guida del PTPR.

Art. 87

Siti d'Importanza Comunitaria (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS)

Sul territorio comunale sono presenti siti riportati nell'elenco della rete natura 2000 ed individuati con i codici ITA 0300010 - Fiumedinisi Montescuderi - e ITA 030007 - affluenti del torrente Mela rispettivamente soggette - In tali siti viggono le norme di tutela e salvaguardia così come indicate nel DPR n. 305 del 06-04-2007.

TITOLO QUARTO

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA, DI SETTORE E PRESCRIZIONI ESECUTIVE

Capitolo XII - Prescrizioni esecutive

Art. 88 **Definizione**

Le prescrizioni esecutive costituiscono strumenti attuativi del Piano Regolatore. Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 71/78 le prescrizioni esecutive concernono il fabbisogno residenziale pubblico, privato, turistico, produttivo e dei servizi connessi rapportato, ai sensi della L.R. 15/91, ad un periodo di dieci anni. Dette prescrizioni esecutive costituiscono a tutti gli effetti piani particolareggiati di attuazione del P.R.G..

Art. 89

PE 1: Zone C3 - aree urbane residenziali di nuovo impianto a completamento dei fabbisogni residenziali contestuali al centro urbano (It 0.60 mc/mq).

Zona normata da prescrizione esecutiva, relativa alla parte alle nuove aree urbane contestuali al centro urbano..

In tale zona si applicano le specifiche norme d'attuazione allegate agli elaborati progettuali costituenti la prescrizione esecutiva.

Indici, parametri e modalità d'intervento saranno fissati nel relativo progetto di P.P. con la prescrizione che l'articolazione dei volumi venga, comunque, disegnata nel rispetto del tessuto urbano preesistente.

Art. 90

PE 2: Zone D e V: aree di tutela e valorizzazione dei bacini dei torrenti Niceto e Muto. Definizioni e norme generali. (Parchi ambientali del Niceto e del Muto)

Il PPE riguarda le seguenti zone omogenee:

1. centro sportivo del Niceto
2. parco ricettivo del Niceto
3. parco fluviale del Muto
4. parco fluviale del Niceto

Sono le aree contestuali ai bacini dei torrenti Niceto e Muto. Le attività e le discipline d'uso in tali aree sono finalizzate a generare un sistema insediativo ecosostenibile in cui le attività ammesse

dialoghino con coerenza e integrazione con i valori paesaggistici ed ambientali della Piana del Niceto e delle sue tessiture agricole.

Capitolo XIII

Criteri generali per gli strumenti urbanistici attuativi

Art. 91

Definizione

I Piani attuativi pubblici e/o privati sono obbligatori quando il P.R.G. li prescrive. L'Amministrazione comunale può, anche successivamente alla approvazione del P.R.G., individuare aree soggette a strumenti urbanistici attuativi sempre nel rispetto delle previsioni di P.R.G. senza che ciò costituisca variante di P.R.G..

Criteri, elaborati e procedure dei Piani attuativi devono rispettare quanto previsto dalle leggi statali e regionali e dalle presenti norme. Possono essere stralciati dal perimetro del Piano attuativo, gli edifici esistenti (alla data di adozione delle presenti norme) e le aree di loro pertinenza, qualora ciò non sia di pregiudizio alla corretta realizzazione del piano stesso, senza che questo costituisca variante del P.R.G..

Tutti gli edifici esistenti in aree soggette a strumento urbanistico attuativo devono rispettare la destinazione specifica della zona sulla quale insistono; gli interventi ammessi sono quelli stabiliti dai piani stessi.

In assenza di Piano attuativo, negli edifici esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, consolidamento statico.

Art. 92

Recepimento delle prescrizioni normative di cui al D.R.S. n. 305 del 26/04/2007

Il Piano Regolatore Generale del comune di San Pier Niceto si attua in osservanza ed adempimento alle relative prescrizioni e raccomandazioni del Decreto Regionale n. 305 del 26/04-2007 di valutazioni d'incidenza positiva con prescrizioni ai sensi del DPR 357/97. Tali prescrizioni sono recepite all'interno degli elaborati del Piano Regolatore Generale. Saranno, inoltre, recepite in fase di redazione ed adozione delle prescrizioni esecutive. Pertanto i relativi strumenti attuativi particolareggiati i cui ambiti risultano interessati dalle prescrizioni del suddetto DPR saranno ulteriormente sottoposti a Valutazione d'Incidenza al fine di verificare l'accoglimento nel dettaglio delle suddette prescrizioni.

Capitolo XIV

Previsioni urbanistiche del settore commerciale

Art. 93

referimenti normativi e criteri generali

Il PRG recepisce le norme di cui alla Legge Regionale n.28/99, ed al relativo DPRS dell'11-07-2000. Le attività commerciali ammesse nel territorio comunale sono disciplinate e rappresentate all'interno dei relativi elaborati grafici C1 e C2. In esse sono prescritte le diverse discipline commerciali autorizzabili in relazione alle tipologie dimensionali di cui ai suddetti dispositivi di legge. Al fine di incentivare gli interventi di carattere strutturale, miglioramento e inserimento delle attività commerciali il comune può prevedere abbattimenti degli oneri di urbanizzazione e stabilire la quota de contributo del costo di costruzione a carico degli esercenti commerciali.

Art. 94

definizione delle categorie di previsioni

Il PRG, in ordine alle previsioni urbanistiche del settore commerciale, individua ambiti territoriali con discipline specifiche di tipologie e dimensioni commerciali in riferimento a quanto stabilito dal DPRS/2000. Sono pertanto individuati e riportati nelle apposite tavole grafiche C1 e C2 i seguenti ambiti:

1. ambito urbano della città storica;
2. ambito della città consolidata;
3. polo direzionale e commerciale del Niceto;
4. ambiti disponibili ad attività commerciali del settore agroalimentare;
5. servizi ed attrezzature;
6. aree non disponibili ad attività commerciali.

All'interno dell'ambito contrassegnato al punto 1 sono insediabili attività relative alle piccole strutture di vendita ed esercizi di vicinato così come regolamentate ai sensi dell'art. 3 comma 3/a e 3/b del DPRS/2000. Nella normativa di dettaglio del centro storico (circolare 3/2000) sono individuati gli ambiti specifici in cui limitare le strutture di vendita di cui al suddetto punto 3/b.

All'interno dell'ambito contrassegnato al punto 2 sono insediabili attività relative alle piccole e medie strutture di vendita così come regolamentate ai sensi dell'art.3 comma 3b del DPRS/2000.

All'interno dell'ambito contrassegnato al punto 3 sono insediabili attività commerciali relative anche a grandi strutture di vendita così come regolamentate ai sensi dell'art. 3 comma 3/c, livello inferiore e superiore, del DPRS/2000.

All'interno dell'ambito contrassegnato al punto 4 sono insediabili attività commerciali relative alla vendita derivante dalla produzione agroalimentare e dalle filiere merceologiche ad essa compatibili..

Le aree per servizi ed attrezzature individuati dal PRG sono riservate al soddisfacimento dei fabbisogni generali del Piano di cui al DI 1444/68 e smi. Nella redazione dei piani particolareggiati esecutivi d'attuazione del Piano sono individuati, inoltre, le aree per soddisfare le superfici di parcheggio delle grandi strutture di vendita.

TITOLO QUINTO DISPOSIZIONI FINALI

Capitolo XV – Norme transitorie

Art. 95

Norme transitorie

In tutte le parti del territorio comunale, oltre ai vincoli vigenti e visualizzati con appropriata simbologia grafica, trovano applicazione - ai sensi delle vigenti norme di legge specifiche in materia - le seguenti disposizioni :

- A) Fasce di rispetto stradale e autostradale : lungo tutte le viabilità esistenti e di P.R.G. la nuova edificazione dovrà osservare le distanze dal ciglio stradale previste dal D.M. 1404/68 così come modificato ed integrato dal DPR 16/12/92 n. 495.
- B) Fasce di rispetto a tutela dei vincoli nascenti da opere, manufatti o impianti : per come indicati nelle tavole di analisi del P.R.G. e, comunque, nel rispetto delle rispettive specifiche norme di legge vigenti.
- C) Fasce di rispetto dalla linea ferroviaria : finchè sarà vigente il disposto del DPR 11.7.1980, n 753, art. 49, ogni trasformazione urbanistica ed edilizia che riguarda aree ricadenti a distanza di ml. 30, misurata a monte o a valle del più vicino binario ferroviario non potrà ottenere la concessione comunale ad edificare senza avere ottenuto la preventiva autorizzazione in deroga della competente Autorità delle FF.SS. spa..
- D) Fasce di rispetto del vincolo idrogeologico : nell'ambito del territorio comunale soggetto al suddetto vincolo, tutte le attività che comportano movimenti di terreno sono soggette a preventiva autorizzazione da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.
- E) Fasce di rispetto demaniale : in prossimità delle suddette aree gli interventi edilizi dovranno acquisire, prima dell'inizio lavori, la prescritta autorizzazione da parte delle autorità marittime competenti per i casi previsti dal vigente Codice della Navigazione.
- F) **Fascia di rispetto cimiteriale: il PEEP della zona C interessata dalla fascia di rispetto è adottato per la sua intera estensione solo dopo il rilascio dell'autorizzazione AUSL per la riduzione della fascia da 200 a 100 mt.. Nelle more il PEEP potrà essere realizzato solo al di fuori dei 200 mt.**
- G) Oltre alle disposizioni delle presenti norme la attività edilizie nelle zone A sono disciplinate dagli elaborati e dalle norme del Piano relative al recupero del centro storico di cui alla circolare ARTA n.3/2000. le quali sono considerate parte integrante delle presenti.
- H) Sono altresì integrate alle presenti disposizioni le norme di urbanistica commerciale di cui al relativo piano, ai sensi della circolare ARTA n.4/2000.

Art. 96

recepimento della legislazione nazionale

Le norme relative alle procedure autorizzative per gli interventi di edificazione e trasformazione diretti sono disciplinate e modificate dal testo unico nazionale relativo all'attività edilizia sul territorio nazionale. Le stesse procedure si intendono sovraordinate alle presenti norme nei tempi e nelle modalità di recepimento da parte della legislatore regionale. Pertanto gli articoli delle presenti norme relative alla procedure di autorizzazione, che risultino in contrasto con il testo unico suddetto, si intendono integrate e modificate dai corrispondenti articoli del testo unico suddetto.

Art. 97

recepimento delle norme relative alle previsioni d'urbanistica commerciale

Le norme relative alle procedure autorizzative per gli interventi di edificazione e trasformazione diretti sono disciplinate e modificate