



ARENA ing. Alfonso
Studio Tecnico di Ingegneria

VIA PIER DELLA FRANCESCA snc - TRECAGNANI CT - Tel. 095414323

COMUNE DI SANTA VENERINA
(provincia di Catania)

PIANO REGOLATORE GENERALE

Data
30 MAR 2023

ELABORATO

*NORME DI ATTUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIE
aggiornate alle Osservazioni ed Opposizioni accolte*

N.ro

12

CONSULENTE:
arch. Antonia SCANDURA

COLLABORATORE U.T.C.:
dott. ing. Nunzio TORRISI

PROGETTISTA:
dott. ing. Alfonso ARENA
Albo Ingegneri Catania n. 3690
ARENA
3690



INDICE

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI E NORME PROCEDURALI	1
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI E CATEGORIE INTERVENTI	
ART. 1 - FINALITÀ DELLE NORME	1
ART. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.	1
ART. 3 - AMBITO DI APPLICAZIONE ED EFFICACIA DELLE NORME DEL P.R.G.	2
ART. 4 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	2
ART. 5 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	2
5.1 - <i>Manutenzione ordinaria</i>	3
5.2 - <i>Manutenzione straordinaria</i>	4
5.3 - <i>Restauro e risanamento conservativo</i>	4
5.4 - <i>Ristrutturazione edilizia</i>	5
5.5 - <i>Ristrutturazione urbanistica</i>	6
5.6 - <i>Opere interne</i>	6
5.7 - <i>Demolizione</i>	7
5.8 - <i>Costruzioni precarie</i>	7
5.9 - <i>Nuova edificazione</i>	7
5.10 - <i>Cambio destinazione d'uso</i>	7
5.11 - <i>Ampliamento</i>	8
5.12 - <i>Sopraelevazione</i>	8
5.13 - <i>Demolizione e Ricostruzione</i>	8
5.14 - <i>Attrezzatura ed uso del territorio</i>	8
ART. 6 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO	8
TITOLO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE	10
ART. 7 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	10
ART. 8 - PIANI ESECUTIVI	10
8.1 - <i>Obbligatorietà dei piani esecutivi</i>	10
8.2 - <i>Piani particolareggiati</i>	10
8.3 - <i>Piani di lottizzazione</i>	11
ART. 9 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI	11
9.1 - <i>Autorizzazione edilizia</i>	12
9.2 - <i>Concessione edilizia</i>	12
ART.10 - SCOMPUTO CONTRIBUTO URBANIZZAZIONE - DIVIETO DI COMPENSAZIONE	12
TITOLO III - ATTUAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI	13
ART.11 - DEFINIZIONE	13
11.1 - <i>Definizione delle opere di urbanizzazione primaria</i>	13
11.2 - <i>Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria</i>	14
11.3 - <i>Definizione di isolato</i>	14
11.4 - <i>Definizione di comparto</i>	14
11.5 - <i>Definizione di lotto intercluso</i>	14
ART.12 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	14
12.1 - <i>P.P. in zone omogenee "A" e "A1"</i>	14
12.2 - <i>P.P. in zone omogenee "C"</i>	15
12.3 - <i>P.P. in zone omogenee "D"</i>	16
12.4 - <i>Approvazione dei piani particolareggiati</i>	17

ART.13 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE.	18
13.1 - Domanda di lottizzazione	18
13.2 - Contenuto della Convenzione di lottizzazione	20
13.3 - Autorizzazione della lottizzazione	21
13.4 - Compilazione d'ufficio dei P.d.L.	22
13.5 - Nullità dei contratti di compravendita lottizzazioni non autorizzate	22
13.6 - Penalità per inadempienze - Svincoli delle cauzioni	23
TITOLO IV - INDICI, PARAMETRI URBANISTICI E DISTANZE	24
ART.14 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI	24
ART.15 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	24
15.1 - Superficie territoriale S_T	24
15.2 - Indice di fabbricabilità territoriale $I_T = V_C / S_T$	24
15.3 - Superficie fondiaria S_F	24
15.4 - Indice di fabbricabilità fondiaria $I_F = V_C / S_F$	24
15.5 - Area d'intervento	24
15.6 - Lotto minimo	25
15.7 - Superficie coperta S_C	25
15.8 - Superficie utile S_U	25
15.9 - Aree di pertinenza	26
15.10 - Rapporto di copertura $R_C = S_C / S_F$	26
15.11 - Volume edilizio del fabbricato V_C	26
15.12 - Altezza fronti edifici H_F	27
15.13 - Altezza massima edifici H_M	27
15.14 - Parcheggi privati	28
ART.16 - DISTANZE MINIME EDIFICI	28
16.1 - Distanza dal ciglio stradale	29
16.2 - Distacco tra gli edifici	29
16.3 - Distanza dai confini	29
PARTE SECONDA	30
TITOLO I - ZONE OMOGENEE	30
ART.17 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO	30
ART.18 - DESTINAZIONE DI ZONE	30
TITOLO II - ZONE RESIDENZIALI	31
ART.19 - ZONA "A" - URBANA DI INTERESSE AMBIENTALE	31
19.1 - Definizione	31
19.2 - Attività edilizia consentita	31
19.3 - Strumenti attuativi	32
19.4 - Prescrizioni particolari	32
ART.20 - ZONA "A1"- AGGLOMERATI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO O AMBIENTALE	33
20.1 - Definizione	33
20.2 - Attività edilizia consentita	33
20.3 - Strumenti attuativi	33
20.4 - Prescrizioni particolari	33
ART.21 - ZONE "B" - RESIDENZIALI DEL CENTRO URBANO	34
21.1 - Definizione	34
21.2 - Destinazione d'uso	34

ART.22 - ZONA "B1" - RESIDENZIALE DI MANTENIMENTO	34
22.1 - Definizione	34
22.2 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona	34
22.3 - Strumenti attuativi	35
22.4 - Prescrizioni particolari	35
ART.23 - ZONA "B2" - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	36
23.1 - Definizione	36
23.2 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona	36
23.3 - Strumenti attuativi	36
23.4 - Prescrizioni particolari	36
ART.24 - ZONA "B3" - RESIDENZIALE DI "URBANIZZAZIONE SPONTANEA CONGELATA"	37
24.1 - Definizione	37
24.2 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona	37
24.3 - Strumenti attuativi	37
24.4 - Prescrizioni particolari	37
ART.25 - ZONA "C"	38
25.1 - Definizione	38
25.2 - Destinazione d'uso	38
ART.26 - ZONA "C1" DI COMPLETAMENTO ESPANSIONE PRIVATA	38
26.1 - Definizione	38
26.2 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona	38
26.3 - Strumenti attuativi	39
26.4 - Convenzioni	39
26.5 - Prescrizioni particolari	39
ART.27 - ZONA "C2" DI ESPANSIONE PRIVATA	40
27.1 - Definizione	40
27.2 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona	40
27.3 - Strumenti attuativi	40
27.4 - Convenzioni	40
27.5 - Prescrizioni particolari	41
ART.28 - ZONA "C3" RESIDENZIALE DI "ESPANSIONE SPONTANEA CONGELATA"	41
28.1 - Definizione	41
28.2 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona	41
28.3 - Strumenti attuativi	41
28.4 - Prescrizioni particolari	42
ART.29 - ZONA "C4" EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	42
29.1 - Definizione	42
29.2 - Strumenti attuativi	42
29.3 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona	42
29.4 - Prescrizioni particolari	42
ART.30 - ZONA "C5" EDILIZIA RESIDENZIALE SOVVENZIONATA ED AGEVOLATA	43
30.1 - Definizione	43
30.2 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona	43
30.3 - Strumenti attuativi	43
30.4 - Convenzioni	43
30.5 - Prescrizioni particolari	44
ART.31 - ZONA "C6" – RESIDENZIALE STAGIONALE	44
31.1 - Definizione	44
31.2 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona	44
31.3 - Strumenti attuativi	44

31.4 - Convenzioni	45
31.5 - Prescrizioni particolari	45
ART.32 - ZONA "C7" - TURISTICA RICETTIVA	45
32.1 - Definizione	45
32.2 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona	45
32.3 - Strumenti attuativi	46
32.4 - Convenzioni	46
32.5 - Prescrizioni particolari	46
ART.33 - ZONA "C7*" - VILLE E CASE RURALI CON VALENZA AGRO-TURISTICA	47
33.1 - Definizione	47
33.2 - Destinazione di zona	47
33.3 - Strumenti attuativi	47
33.4 - Indice di zona e parametri	47
33.5 - Prescrizioni particolari	47
ART.34 - ZONA "C8" – STRUTTURE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA - CAMPEGGI	48
34.1 - Definizione	48
34.2 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona	48
34.3 - Strumenti attuativi	49
34.4 - Convenzioni	49
34.5 - Prescrizioni particolari	49
TITOLO III - ZONE PRODUTTIVE	50
ART.35 - ZONA "D" - ATTIVITÀ ARTIGIANALI E COMMERCIALI	50
35.1 - Definizione	50
35.2 - Destinazione d'uso	50
ART.36 - ZONA "D1" – ZONA ARTIGIANALE DI NUOVA COSTITUZIONE	50
36.1 - Definizione	50
36.2 - Destinazione di zona	50
36.3 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona	50
36.4 - Strumenti attuativi	51
36.5 - Convenzioni	51
36.6 - Prescrizioni particolari	51
ART.37 - ZONA "D2" – ZONA COMMERCIALE DI NUOVA COSTITUZIONE	52
37.1 - Definizione	52
37.2 - Destinazione di zona	52
37.3 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona	52
37.4 - Strumenti attuativi	52
37.5 - Convenzioni	52
37.6 - Prescrizioni particolari	53
ART.38 - ZONA "E" - AGRICOLA	53
38.1 - Definizione	53
38.2 - Destinazioni di zone	54
38.3 - Strumento di attuazione	54
38.4 - Indice di zona e parametri	54
38.5 - Prescrizioni particolari	55
TITOLO IV - ZONE DESTINATE A SERVIZI	56
ART.39 - ZONE "F" - AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI	56
39.1 - Definizione	56
39.2 - Aree riservate ai servizi	56
39.3 - Rapporti tra spazi	56

39.4 - Strumenti di attuazione	57
39.5 - Indici di zona e prescrizioni particolari	57
PARTE TERZA	60
TITOLO I - ZONE DI VINCOLO ASSOLUTO	60
ART.40 - ZONA DI VINCOLO	60
40.1 - Definizione	60
40.2 - Vincolo sismico	60
40.3 - Vincolo idrogeologico	62
40.4 - Vincolo paesaggistico	64
40.5 - Vincolo cimiteriale	64
40.6 - Vincolo zone di rispetto stradale	64
40.7 - Vincolo zone di rispetto risorse idriche	65
40.8 - Vincolo zone di rispetto aree boschive	65
TITOLO II - VIABILITA'	66
ART.41 - ZONA DESTINATA ALLA MOBILITÀ	66
PARTE QUARTA	67
TITOLO I - DISPOSIZIONI FINALI	67
ART.42 - VALIDITÀ DELLE NORME	67

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI E NORME PROCEDURALI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI E CATEGORIE INTERVENTI

Art. 1 - Finalità delle norme

Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del P.R.G..

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui posseggono la medesima obbligatorietà e ciò anche agli effetti delle misure di salvaguardia

Art. 2 - Elaborati costituenti il P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati:

- Schema regionale con l'indicazione della posizione e della importanza del comune in rapporto ai centri di più diretto interesse - scala 1:100.000
- Planimetria stato di fatto, compartimenti e vincoli territorio comunale - scala 1:5.000
- Planimetria stato di fatto, compartimenti e vincoli centro abitato e frazioni - scala 1:2.000

<i>I)</i>	Foglio I	<i>VIII)</i>	Foglio VIII	<i>XIV)</i>	Foglio XIV
<i>II-III)</i>	Foglio II-III	<i>IX)</i>	Foglio IX	<i>XV)</i>	Foglio XV
<i>IV)</i>	Foglio IV	<i>X)</i>	Foglio X	<i>XVI)</i>	Foglio XVI
<i>V)</i>	Foglio V	<i>XI)</i>	Foglio XI	<i>XVII-XVIII)</i>	Foglio XVII-XVIII
<i>VI)</i>	Foglio VI	<i>XII)</i>	Foglio XII		
<i>VII)</i>	Foglio VII	<i>XIII)</i>	Foglio XIII		
- Planimetria previsioni territorio comunale - scala 1:5.000
- Planimetria previsioni centro abitato e frazioni - scala 1:2.000

<i>I)</i>	Foglio I	<i>VIII)</i>	Foglio VIII	<i>XIV)</i>	Foglio XIV
<i>II-III)</i>	Foglio II-III	<i>IX)</i>	Foglio IX	<i>XV)</i>	Foglio XV
<i>IV)</i>	Foglio IV	<i>X)</i>	Foglio X	<i>XVI)</i>	Foglio XVI
<i>V)</i>	Foglio V	<i>XI)</i>	Foglio XI	<i>XVII-XVIII)</i>	Foglio XVII-XVIII
<i>VI)</i>	Foglio VI	<i>XII)</i>	Foglio XII		
<i>VII)</i>	Foglio VII	<i>XIII)</i>	Foglio XIII		
- Norme di attuazione urbanistico-edilizie
- Regolamento edilizio
- Tipi Edilizi

Art. 3 - Ambito di applicazione ed efficacia delle norme del P.R.G.

Ai sensi della legge urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1150 e s.m.i. nonché delle leggi regionali in vigore, tutte le norme contenute nel Regolamento Edilizio (RE), nelle presenti Norme di Attuazione (NA) e negli elaborati grafici del P.R.G. hanno carattere prescrittivo, sono perciò immediatamente vincolanti, e si applicano sull'intero territorio comunale.

Nel caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo fra RE, NA ed elaborati grafici, prevale la norma specificata nel RE o nelle NA.

Per le zone rappresentate nelle tavole grafiche a scale diverse, fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.

Art. 4 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal Piano Regolatore Generale e dai Piani Esecutivi partecipa agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio, da parte del Dirigente UTC, di concessione o autorizzazione, ai sensi della legislazione vigente.

Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le principali opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura o spese, secondo le prescrizioni di legge. Tutti gli interventi di natura edilizia (pubblici e privati, residenziali e non) dovranno assicurare il risparmio della risorsa idrica, il contenimento del consumo di suolo, il contenimento delle emissioni acustiche, l'assenza di fonti e/o rischi di inquinamento e/o di qualsiasi fonte insalubre e/o nociva di emissioni, l'adeguato grado di permeabilità e di pavimentazioni "verdi" delle superfici libere da costruzione/interventi; all'obiettivo del miglioramento della prestazione energetico-ambientale degli edifici (e ne dovranno contenere le relative specifiche costruttive e tecnologiche).

Art. 5 - Definizione degli interventi

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

- 5.1 *Manutenzione ordinaria*
- 5.2 *Manutenzione straordinaria*
- 5.3 *Opere per la quale è richiesta la semplice autorizzazione*
- 5.4 *Restauro e risanamento conservativo*
- 5.5 *Ristrutturazione edilizia*
- 5.6 *Ristrutturazione urbanistica*
- 5.7 *Opere interne*
- 5.8 *Demolizione*

- 5.9 *Costruzioni precarie*
- 5.10 *Nuova edificazione*
- 5.11 *Cambio della destinazione d'uso*
- 5.12 *Ampliamento*
- 5.13 *Sopraelevazione*
- 5.14 *Demolizione e Ricostruzione*
- 5.15 *Attrezzatura ed uso del territorio*

5.1 - Manutenzione ordinaria

Per interventi di ordinaria manutenzione, ai sensi della L.R. 71/78 art. 20 lett. a), si intendono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare rientrano fra gli interventi di manutenzione ordinaria:

- a) la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni, senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- b) la pulitura, riparazione, tinteggiatura e sostituzione parziale di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura compresa la piccola orditura per le coperture a falda, grondaie e canne fumarie
- c) la riparazione di pavimentazioni esterne senza modificazioni dei tipi di materiali, delle tinte e delle tecnologie;
- d) il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazioni dei tipi di materiali, delle tinte e delle tecnologie;
- e) la riparazione ed ammodernamento di impianti, che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici e che non riguardino gli impianti di depurazione né il recapito dei liquami;
- f) il rifacimento degli intonaci interni e la loro finitura;
- g) la sostituzione di infissi interni,
- h) le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti.

Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione ordinaria, 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:

- a) sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
- b) serbatoi interrati per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti; sistemi di pesatura;
- c) garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
- d) passerelle a sostegno di tubazione purché interne ai piazzali di pertinenza dell'azienda ;
- e) vasche di trattamento e di decantazione;
- f) attrezzature per carico e scarico merci, nastri trasportatori, elevatori e simili;

g) impianti di depurazione delle acque.

Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione ordinaria anche la realizzazione di impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta interrato e le opere di presa.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono consentiti per tutte le categorie di edifici e, ai sensi dell'art.6 della L.R. n.37/85, non sono soggetti a specifica autorizzazione, salvo nei casi in cui comportino occupazione del suolo pubblico, che dovrà essere preventivamente autorizzata ed assoggettata alle tassazioni previste dagli appositi Regolamenti.

5.2 - Manutenzione straordinaria

Per interventi di manutenzione straordinaria, di cui alla L.R. 71/78 art. 20 lett. b), si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare rientrano fra gli interventi di manutenzione straordinaria:

- a) il rifacimento, anche totale, di intonaci, infissi, manti di copertura, rivestimenti, zoccolature, pavimentazioni, anche con modifica dei tipi di materiali impiegati e delle coperture;
- b) il rifacimento e l'integrazione degli impianti e dei locali per servizi igienico-sanitari, anche con modifiche dei locali stessi o con la creazione di nuovi locali, purché eseguiti all'interno dell'edificio e senza aumento della volumetria e della superficie lorda dell'unità immobiliare;
- c) la modifica di aperture su pareti esterne, la riparazione ed il rifacimento, anche con modifiche, di parti anche strutturali, quali orditure dei tetti, cornicioni, aggetti, balconi, travi, pilastri o solette, murature etc. purché non finalizzati al cambio di destinazione d'uso e senza aumento del numero delle unità;
- d) 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;
- e) 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;
- f) la realizzazione dell'isolamento termico esterno, ai sensi delle vigenti leggi.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria è prescritta la semplice autorizzazione del Dirigente UTC ad eseguire i lavori.

5.3 - Restauro e risanamento conservativo

Per interventi di restauro e risanamento conservativo, di cui alla L.R. 71/78 art. 20 lett. c), si intendono 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 e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sulla base di un attento rilievo dei fabbricati da restaurare è possibile individuare le parti originali da quelle realizzate successivamente e quindi valutare le ulteriori possibili trasformazioni atte, da un lato a consentire la funzionalità del fabbricato stesso, e dall'altro a potenziare la specificità architettonica e decorativa dell'edificio.

Nell'ambito del restauro si possono anche consentire limitate ricostruzioni di parti mancanti od alterate nel tempo.

Gli interventi comprendono anche:

- a) il consolidamento delle strutture, 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 rispetto all'impianto originario;
- b) la demolizione delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;
- c) l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- d) l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature.

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. n.37/85, gli interventi di restauro richiedono autorizzazione preventiva gratuita (salvo i casi di occupazione di suolo pubblico, soggetti a specifica tassazione).

Gli interventi di restauro dovranno essere estesi almeno ad un'intera unità edilizia o ad una sua parte organica; i relativi progetti dovranno essere estesi ad un'intera unità edilizia ed alle relative pertinenze, anche nei casi in cui l'intervento sia limitato ad una sua parte organica.

Il progetto ed il rilievo dello stato di fatto dovranno essere eseguiti in scala adeguata (di dettaglio non inferiore a 1:50) e corredati di tutti i particolari costruttivi e di finitura in scala di maggiore dettaglio, nonché di esauriente documentazione fotografica a colori.

Essi dovranno essere anche accompagnati da una relazione descrittiva delle scelte operate e dei materiali e delle tecniche da impiegare con allegate apposite schede relative ai materiali dei quali si prevede l'impiego .

5.4 - Ristrutturazione edilizia

Per interventi di ristrutturazione edilizia, di cui alla L.R. 71/78 art. 20 lett. d), si intendono 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 alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Si possono quindi apportare modifiche alla distribuzione interna, ripristinare o sostituire elementi costitutivi, modificando o inserendone dei nuovi.

Tali interventi comprendono la modifica delle coperture, dei prospetti esterni, delle quote dei solai, della posizione e del numero dei collegamenti verticali, della distribuzione interna delle unità immobiliari, della loro superficie e del loro numero, purché rimangano inalterate l'altezza e la volumetria complessiva dell'edificio.

In tali interventi dovrà essere assicurato l'adeguamento antisismico degli edifici, a norma delle vigenti Leggi, anche ricorrendo ad interventi strutturali di sostanziale modifica dello schema statico preesistente.

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia anche:

- a) i lavori di modifica dell'impianto strutturale esistente;
- b) i lavori di demolizione con ricostruzione di parti di modesta entità in relazione alla consistenza dell'edificio;
- c) i lavori di demolizione (anche parziale) e successiva ricostruzione del fabbricato nel rispetto della sagoma, della volumetria, numero dei piani, area di sedime (identica ubicazione con mantenimento dei diritti acquisiti), nel rispetto dell'ambiente circostante, della tipologia e delle caratteristiche.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a rilascio di concessione edilizia da parte del Dirigente UTC.

5.5 - Ristrutturazione urbanistica

Per interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui alla L.R. 71/78 art. 20 lett. e), si intendono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. 1444/1968, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

Il tipo di intervento prevede anche la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri planovolumetrici, specificati dal Piano Regolatore Generale o dai successivi Piani Esecutivi.

L'approvazione a termine di legge del Piano Esecutivo costituisce il presupposto per la richiesta ed esame delle successive concessioni edilizie in attuazione del Piano stesso.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto a Piano Esecutivo.

5.6 - Opere interne

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non comportino 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 e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone "A", rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

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 ai commi precedenti, 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 singolarmente e specificatamente vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e s.m.i..

5.7 - Demolizione

L'intervento di demolizione è soggetto ad autorizzazione, tranne i casi in cui siano previsti interventi nelle zone "A" delle presenti norme, che sono soggetti a concessione edilizia.

5.8 - Costruzioni precarie

Non sono soggette ad autorizzazione le costruzioni precarie necessarie per cantieri finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite.

5.9 - Nuova edificazione

L'intervento consiste nella realizzazione di qualsiasi opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo, che sia in qualsiasi modo abitabile o agibile ed inoltre dei muri di altezza superiore a m. 3,00, salvi gli interventi di cui al precedente art. 5.3 e quelli di cui agli artt. 5 e 6 della L.R. n. 37/85 e s.m.i..

Per nuova costruzione si intende una edificazione completamente nuova anche se eseguita su area risultante da precedente demolizione.

L'intervento di nuova edificazione è soggetto al rilascio della concessione edilizia.

I chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburante, ecc.), anche se prefabbricati, in quanto incidenti profondamente sull'arredo urbano, sono assoggettati a concessione edilizia, anche se ricadenti su suolo pubblico.

5.10 - Cambio destinazione d'uso

Si intende la modifica della destinazione di uso di una o più unità immobiliari, o di un intero edificio; è da intendere come modifica dell'uso qualunque destinazione diversa da quella cui è adibita di fatto ciascuna unità immobiliare (in base a documentazione adeguata o a dichiarazione sostitutiva di atto notorio).

Quando è prevista la realizzazione di opere edilizie finalizzate al cambio di destinazione d'uso, l'intervento rientra nella categoria della ristrutturazione.

Il cambio di destinazione d'uso senza esecuzione di lavori non è un intervento edilizio e, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 37/85, è autorizzato dal Dirigente UTC, previo conguaglio del contributo di concessione, ove dovuto, in tutti i casi in cui esso risulti compatibile con gli usi specificamente consentiti dalle presenti Norme.

5.11 - Ampliamento

Per ampliamento si intende un complesso di lavori avente come obiettivo l'ampliamento di un fabbricato esistente, con la creazione di nuovi volumi.

L'intervento di ampliamento è soggetto al rilascio della concessione edilizia.

5.12 - Sopraelevazione

Per sopraelevazione si intende la creazione di nuovi volumi in senso verticale.

L'intervento di sopraelevazione è soggetto al rilascio della concessione edilizia.

5.13 - Demolizione e Ricostruzione

Per demolizione e ricostruzione si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione in luogo del primo con caratteristiche anche diverse dall'organismo originario.

L'intervento di demolizione e ricostruzione è soggetto al rilascio della concessione edilizia.

Ai sensi dell'orientamento giurisprudenziale e della nuova normativa statale nel caso di "ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente" l'intervento di demolizione e ricostruzione è equiparato a quello di ristrutturazione.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono soggetti a rilascio di concessione edilizia da parte del Dirigente UTC.

5.14 - Attrezzatura ed uso del territorio

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono volti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed altre opere pubbliche o di interesse generale di carattere infrastrutturale.

In particolare, rientrano fra tali interventi la realizzazione delle reti stradali e tecnologiche in genere, delle opere di presidio civile per la sicurezza del territorio, nonché gli impianti tecnici e relativi accessori destinati alle trasmissioni radiotelevisive.

Sono interventi di uso del territorio quelli volti al prelievo di acque dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo, ed altresì quelli volti alla difesa del suolo e delle risorse idriche arboree e faunistiche.

Anche gli interventi di attrezzatura ed uso del suolo sono soggetti a concessione o autorizzazione.

Art. 6 - Variazione della destinazione d'uso

Le variazioni delle destinazioni d'uso degli immobili ammesse sono indicate dalla disciplina relativa alle singole zone territoriali omogenee, con esclusione del mutamento di destinazione degli immobili dall'uso industriale ed artigianale in quello residenziale nelle zone territoriali omogenee D.

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

La variazione della destinazione d'uso, ove consentita, è autorizzata dal Dirigente UTC previo parere dell'ufficio tecnico comunale e dell'ufficiale sanitario e previo conguaglio del contributo di concessione se dovuto.

TITOLO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 7 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Ai sensi della legge 17 Agosto 1942 n.1150 e s.m.i., nonché della L.R. 27 Dicembre 1978 n. 71, il P.R.G. si attua attraverso i Piani esecutivi, di iniziativa pubblica e/o privata, previsti dalle vigenti leggi urbanistiche nazionali e regionali ed attraverso interventi edilizi diretti mediante Concessioni o Autorizzazioni Edilizie, conformemente alla programmazione finanziaria e delle opere pubbliche del Comune. Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi sarà preventivamente analizzato e verificato il sistema ambientale e vincolistico di immediato riferimento, per definire le condizioni di inserimento ambientale e paesaggistico e l'eventuale relativo complesso degli interventi di attenuazione, mitigazione e/o compensazione ambientale che si dovessero rendere necessari, soprattutto per le aree prossime e/o contigue ad aree tutelate vincolate, in riferimento al sistema ambientale, paesaggistico e al patrimonio culturale del territorio. I Piani saranno improntati al principio dell'invarianza idraulica, al risparmio della risorsa idrica prevedendo anche la raccolta ed il riciclo delle acque meteoriche, al contenimento del consumo di suolo, ad assicurare l'adeguato grado di permeabilità e di pavimentazioni "verdi" delle superfici libere da costruzione/interventi; all'obiettivo del miglioramento della prestazione energetico-ambientale degli edifici (e ne dovranno contenere le relative specifiche costruttive e tecnologiche); al ricorso alla Nature Based Solution (Soluzioni basate sulla Natura)

Art. 8 - Piani esecutivi

8.1 - Obbligatorietà dei piani esecutivi

Oltre ai casi in cui il piano esecutivo è obbligatorio perché trattasi di zone sottoposte ai vincoli di cui alle leggi 1 Giugno 1939 n.1089 e 29 Giugno 1939 n.1497, l'edificazione, ad eccezione dove la stessa può avvenire tramite semplice concessione edilizia, è consentita dopo approvazione di apposito Piano Esecutivo.

In particolare:

- 1) nelle zone indicate dal P.R.G. a piano esecutivo obbligatorio;
- 2) nelle zone di espansione dell'aggregato urbano.

8.2 - Piani particolareggiati

I piani particolareggiati rappresentano il principale strumento di attuazione del P.R.G. e vengono predisposti dall'Amministrazione Comunale.

Essi possono interessare zone già edificate o meno nonché aree destinate dallo strumento urbanistico generale per insediamenti produttivi.

In relazione al tipo di piano ed alla dimensione dell'intervento, lo stesso dovrà indicare:

- 1) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con la indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
- 2) gli spazi di sosta e di parcheggio;
- 3) la progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria all'insediamento;
- 4) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico;
- 5) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro od a bonifica edilizia;
- 6) la suddivisione delle aree in isolati e lo schema plani-volumetrico degli edifici previsti;
- 7) gli elementi catastali della proprietà da espropriare o vincolare;
- 8) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni particolari;
- 9) la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano.

L'approvazione dei Piani Particolareggiati è demandata al Consiglio Comunale che vi provvederà secondo i dettami di cui all'art. 12 e seguenti della L.R. 27 dicembre 1978 n. 71 e s.m.i..

8.3 - Piani di lottizzazione

Si considera lottizzazione qualsiasi intervento edilizio urbanistico che interessi una qualsiasi area edificabile tale da comportare, in relazione delle dimensioni dell'intervento:

1) la predisposizione organica delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dell'area in oggetto o in relazione con le aree edificate o edificabili adiacenti;

2) la precisa indicazione degli spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria rapportati al numero di abitanti da insediare.

Il piano dovrà indicare quanto previsto al precedente art.8.2.

L'approvazione è demandata al Consiglio Comunale.

La superficie delle zone che possono formare oggetto di Piano di Lottizzazione è indicata nelle norme riguardanti le singole zone territoriali omogenee.

L'approvazione a termine di legge del Piano di Lottizzazione costituisce il presupposto per la richiesta ed esame delle successive concessioni edilizie in attuazione del Piano stesso.

I piani di lottizzazione sono corredati da apposita convenzione, redatta secondo i contenuti prescritti dalle vigenti disposizioni di legge ed indicati negli articoli seguenti.

Art. 9 - Interventi edilizi diretti

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il Piano Esecutivo e in quelle regolate da Piani Esecutivi approvati, il Piano Regolatore Generale si attua per intervento diretto, subordinato al rilascio di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia o alla comunicazione al Dirigente UTC dell'inizio dei lavori.

9.1 - Autorizzazione edilizia

L'esecuzione degli interventi indicati all'art. 8 del Regolamento Edilizio e dalla vigente legislazione è soggetta al rilascio di apposita "Autorizzazione Edilizia" del Dirigente UTC.

L'"Autorizzazione Edilizia" è redatta secondo i contenuti prescritti dalle vigenti disposizioni di legge ed indicati nel Regolamento Edilizio.

9.2 - Concessione edilizia

Fatta eccezione per i casi previsti agli artt. 8,9, 10 ed 11 del R.E. e salvo quanto previsto dall'art. 6 della L.R. n. 37/85, qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale è subordinata al rilascio da parte del Dirigente UTC della "Concessione edilizia".

La "Concessione edilizia" è redatta secondo i contenuti prescritti dalle vigenti disposizioni di legge ed indicati nel Regolamento Edilizio.

Art.10 - Scomputo contributo urbanizzazione - Divieto di compensazione

Allorché il Comune abbia accettato l'obbligazione da parte del privato di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, quest'ultimo deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo, infatti, può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione secondaria, tenuto conto che il lottizzante è tenuto a realizzare quelle di urbanizzazione primaria.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello per il costo di costruzione.

TITOLO III - ATTUAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI

Art.11 - Definizione

11.1 - Definizione delle opere di urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è quell'insieme di opere che costituiscono prerogativa indispensabile per rendere un'area edificabile. Ai sensi dell'art.4 della L. 847/1964, gli interventi di urbanizzazione primaria sono quelli relativi a:

- a) *Strade residenziali*: sono tutte le strade interne o di allacciamento alla viabilità principale, al servizio dei lotti edificabili; debbono consentire uno scorrevole transito veicolare ed essere costruite a regola d'arte con marciapiedi, eventuale spartitraffico, segnaletica ed aiuole per il verde; le piattaforme tipo sono definite al successivo art. 31 delle presenti Norme.
- b) *Spazi di sosta e di parcheggio*: sono tutti gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli; il dimensionamento degli stessi è in relazione alle caratteristiche ed ai tipi di insediamento nel rispetto dei minimi inderogabili stabiliti dall'art.18 della Legge 6 Agosto 1967 n.765 e dal D.M. 1444/1968 e s.m.i..
- c) *Fognature*: sono le opere necessarie per la raccolta e lo smaltimento delle acque bianche e nere compreso gli impianti di depurazione che fanno organicamente parte dell'impianto di fognatura e pertanto rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria; sono considerate fognature tutti i condotti che offrano opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione dei liquami scaricati, che siano dotati di camere di ispezione poste ad interasse non superiore a 50 metri, che presentino pendenza sufficiente o adeguati impianti di sollevamento tali da assicurare una velocità adeguata dei liquami al fine di evitare sia i ristagni che le erosioni del fondo;
- d) *Rete idrica*: è costituita dalle condutture per l'erogazione dell'acqua potabile di allacciamento alla rete principale urbana.
- e) per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e *Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas*: è costituita dalle reti domestici e del gas combustibile per uso domestico; le condutture della rete di distribuzione dell'energia elettrica dovranno essere realizzate in cavidotti di adeguata sezione ed eseguite a regola d'arte.
- f) *Pubblica illuminazione*: è costituita dall'impianto per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche.
- g) *Spazi di verde attrezzato*: sono quelle aree a verde in prossimità ed al servizio delle abitazioni, anche alberate, e/o con un minimo di attrezzature quali panchine, giochi, etc..

11.2 - Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere ed attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica e collettiva della città e dei quartieri.

Esse costituiscono requisito indispensabile affinché un'area di espansione urbana si possa rendere edificabile e consistono in:

- a) *Asili nido e scuole materne*
- b) *Scuola dell'obbligo o superiore all'obbligo*
- c) *Mercati di quartiere*
- d) *Delegazioni comunali*
- e) *Chiese ed altri edifici per servizi religiosi*
- f) *Impianti sportivi di quartiere*
- g) *Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie*
- h) *Aree verdi di quartiere.*

Il dimensionamento relativo a detti requisiti non deve essere mai inferiore ai minimi stabiliti dal D.M. 1444/1968.

11.3 - Definizione di isolato

Si definisce isolato ogni porzione del territorio edificabile circondata da strade o spazi pubblici.

11.4 - Definizione di comparto

Si definisce comparto l'insieme di uno o più edifici e/o aree edificabili, da trasformare secondo le prescrizioni del P.R.G..

11.5 - Definizione di lotto intercluso

Si definisce lotto intercluso quello che confina interamente con proprietà private o che confina per tre lati con proprietà private e solo da un lato con spazio pubblico.

Art.12 - Elaborati del piano particolareggiato

12.1 - P.P. in zone omogenee "A" e "A1"

I Piani particolareggiati relativi al centro storico, agli agglomerati di antica o recente formazione contraddistinti da valori storici, urbanistici ed ambientali, nonché i piani di recupero di cui alla Legge 5 Agosto 1978 n. 457, dovranno contenere almeno gli elaborati di cui appresso:

- 1) Relazione tecnica illustrativa dei criteri di impostazione con il calcolo di massima della popolazione insediabile e relative attrezzature;
- 2) Planimetria delle previsioni del P.R.G., alla scala di maggiore dettaglio disponibile, con individuazione delle zone oggetto del piano particolareggiato e comprendente anche le adiacenze di modo che risultino evidenti le connessioni con le altre parti del territorio;

- 3) Planimetria e sezioni dello stato di fatto, in scala adeguata non inferiore a 1:500, ottenuta mediante rilievo plano-altimetrico generale delle strutture edilizie esistenti, delle infrastrutture (reti gas, distribuzione acqua potabile, telefonia, energia elettrica, smaltimento acque bianche e nere, etc.), delle alberature, viabilità circostante e di accesso, etc.;
- 4) Planimetrie varie, in scala adeguata non inferiore a 1:500, con le seguenti indicazioni:
 - condizioni d'uso al piano terra;
 - valori ambientali architettonici e monumentali;
 - consistenza volumetrica dei numeri dei piani utili;
 - sovrastrutture;
 - condizioni igieniche;
 - condizioni statiche;
 - stato della proprietà;
 - condizioni di occupazione.
- 5) Planimetria in scala 1:500, riassuntiva dei vari parametri di analisi;
- 6) Progetti tipo di riferimento relativi alle varie tipologie edilizie per gli interventi ammissibili, in scala 1:200;
- 7) Eventuale indicazione dei comparti di immobili da ricostituire in unità edilizie;
- 8) Documentazione fotografica a colori;
- 9) Norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;
- 10) La previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano;
- 11) Estratto di mappa catastale con piano ed elenco particellare degli eventuali immobili da espropriare con visure catastali aggiornate;
- 12) Planimetria in scala 1:500 contenente la visualizzazione delle opposizioni ed osservazioni corredata da relazione con proposte del progettista in merito alle stesse.

12.2 - P.P. in zone omogenee "C"

I Piani particolareggiati relativi alle zone omogenee "C" dovranno contenere almeno gli elaborati di cui appresso:

- 1) Relazione illustrativa dei criteri di impostazione del piano, con il calcolo di massima della popolazione insediabile e relative attrezzature, delle esigenze che lo determinano e della gradualità secondo la quale si prevede di sviluppare le opere e gli interventi consentiti dalle leggi urbanistiche per l'attuazione del piano;
- 2) Planimetria delle previsioni del P.R.G., alla scala di maggiore dettaglio disponibile, con individuazione delle zone oggetto del piano particolareggiato e comprendente anche le adiacenze di modo che risultino evidenti le connessioni con le altre parti del territorio;
- 3) Planimetria e sezioni dello stato di fatto, in scala adeguata non inferiore a 1:500, ottenuta mediante rilievo plano-altimetrico generale dell'area interessata dal piano con le eventuali strutture edilizie esistenti, le

eventuali infrastrutture esistenti (reti gas, distribuzione acqua potabile, telefonia, energia elettrica, smaltimento acque bianche e nere, etc.), delle alberature, viabilità circostante e di accesso, etc.;

- 4) Planimetrie e sezioni del piano particolareggiato, in scala adeguata non inferiore a 1:500, riportata anche su mappa catastale dalla quale si possano rilevare i sottoelencati elementi:
 - le strade veicolari, pedonali ed altri spazi riservati alla viabilità (sosta e parcheggi) con precisazione degli allineamenti e delle principali quote altimetriche del progetto;
 - gli spazi riservati ad edifici ed impianti pubblici esistenti od in progetto con la precisa delimitazione e destinazione d'uso di ciascuno di essi;
 - gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro od a ricostruzione edilizia;
 - i beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli con la precisa individuazione di ciascuno di essi;
 - la suddivisione delle aree edificabili in isolati e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti;
- 5) Progetti tipo di riferimento relativi alle varie tipologie edilizie per gli interventi ammissibili, in scala 1:200;
- 6) I progetti di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas ove prevista, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- 7) Grafici in scala non inferiore a 1:200 indicanti:
 - i profili regolatori (altimetrici) dell'edilizia lungo le vie principali e le piazze;
 - le sezioni tipo delle sedi stradali;
 - i tipi di alberatura da adottare in determinate località;
- 8) Documentazione fotografica a colori;
- 9) Norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;
- 10) La previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano;
- 11) Estratto di mappa catastale con piano ed elenco particellare degli eventuali immobili da espropriare con visure catastali aggiornate;
- 12) Planimetria alla scala 1:500 contenente la visualizzazione delle opposizioni ed osservazioni corredata da relazione con proposte del progettista in merito alle stesse.

12.3 - P.P. in zone omogenee "D"

I piani particolareggiati per insediamenti produttivi dovranno contenere i medesimi elaborati elencati al precedente art. 12.2.

Particolare cura va posta nella progettazione della viabilità e degli impianti tecnologici.

12.4 - Approvazione dei piani particolareggiati

I piani particolareggiati di attuazione degli strumenti urbanistici generali di cui ai punti precedenti sono approvati dai comuni, con delibera consiliare. I progetti di piano particolareggiato devono essere depositati, non oltre il decimo giorno dalla data della deliberazione di adozione, presso la segreteria comunale, a libera visione del pubblico per venti giorni consecutivi. L'effettuato deposito è reso noto al pubblico, oltre che a mezzo di manifesti murali, mediante pubblicazione di apposito avviso nella G.U.R.S. e su almeno un quotidiano a diffusione regionale.

Qualora i piani particolareggiati interessino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1089/1939 e 1497/1939, è necessario il parere della competente soprintendenza, che deve essere emesso entro due mesi dalla richiesta; trascorso infruttuosamente detto termine, il parere si intende espresso favorevolmente.

Fino a dieci giorni dopo la scadenza del periodo di deposito possono essere presentate opposizioni dai proprietari di immobili compresi nei piani e osservazioni da parte di chiunque. Sulle osservazioni ed opposizioni, che dovranno, ove necessario e possibile, essere visualizzate, a cura del comune, in apposite planimetrie di piano, il consiglio comunale è tenuto a formulare le proprie deduzioni entro un mese dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni ed opposizioni medesime.

I piani diventano esecutivi dopo la deliberazione relativa alle decisioni sulle opposizioni e osservazioni.

Copia dei piani approvati dai comuni deve essere trasmessa all'assessorato regionale del territorio e dell'ambiente, che può esercitare controlli, anche a campione, sui medesimi. Qualora vengano riscontrate inosservanze alle disposizioni vigenti di legge o violazioni di altre prescrizioni urbanistiche si applicano le norme di cui all'art. 53 della L.R. 71/1978.

Resta di competenza dell'assessorato regionale del territorio e dell'ambiente l'approvazione dei piani particolareggiati che:

- a) interessino centri storici, artistici e di interesse ambientale;
- b) comportino varianti agli strumenti urbanistici generali ad eccezione di quelle discendenti dal rispetto delle disposizioni del D.M. 1444/1968.

In questi casi, entro dieci giorni dal termine stabilito nel 3° comma il comune trasmette il piano particolareggiato unitamente agli atti deliberativi ed alle osservazioni ed opposizioni, all'assessorato regionale del territorio e dell'ambiente.

I piani sono approvati con decreto assessoriale entro quattro mesi dalla loro presentazione; con il decreto possono essere apportate le modifiche di cui all'art. 16 della legge 1150/1942 e s.m.i., e quelle necessarie per assicurare l'osservanza delle vigenti disposizioni statali e regionali.

Le proposte di modifica vengono portate a conoscenza del comune il quale, entro il termine di trenta giorni, adotta le proprie controdeduzioni e le trasmette all'assessorato regionale del territorio e dell'ambiente. Nel caso di inadempienza da parte del comune l'assessore provvede all'emanazione del decreto di approvazione, introducendo di ufficio le modifiche proposte.

In caso di restituzione per rielaborazione totale o parziale il comune è tenuto a provvedere nel termine, rispettivamente, di novanta e di sessanta giorni dalla data di restituzione.

In sede di formazione dei piani particolareggiati possono essere introdotte varianti allo strumento urbanistico generale, dirette ad adeguare il medesimo ai limiti e ai rapporti fissati dal D.M. 1444/1968.

Art.13 - Piano di Lottizzazione.

13.1 - Domanda di lottizzazione

Il proprietario che intende lottizzare a scopo edificatorio deve presentare al Comune apposita domanda in carta da bollo diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda, oltre a contenere gli elementi identificativi del/i richiedente/i e del progettista Architetto o Ingegnere iscritto al relativo Albo Professionale, deve essere corredata dal progetto urbanistico e da quanto sotto specificato.

Progetto in n. 6 copie contenente:

- a) Cartografia, nella scala di maggiore dettaglio del P.R.G., con la perimetrazione del territorio soggetto a lottizzazione in modo che risultino chiare le connessioni tra la zona del P.d.L. e le aree limitrofe;
- b) Stralcio delle norme che disciplinano i P.d.L. costituito da estratto delle prescrizioni normative stabilite per la zona entro cui viene inserito il P.d.L. con l'indicazione dei servizi pubblici destinati dal P.R.G. alla zona considerata e loro ubicazione;
- c) Planimetria in scala 1:500 dello stato di fatto con rilievo planimetrico ed altimetrico dell'area soggetta al P.d.L. con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e dell'altimetria generale con equidistanza di due metri e con l'indicazione delle proprietà confinanti e di tutti i fabbricati già esistenti e, per ognuno di essi, della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura e della destinazione, l'indicazione di alberature, manufatti, impianti quali linee elettriche, acquedotti, gasdotti e simili, corsi d'acqua, servitù attive e passive;
- d) Planimetria in scala 1:500 di progetto dell'intera zona oggetto del P.d.L. che dovrà indicare:
 - 1) la rete viaria automobilistica e pedonale con gli assi stradali e relativi calibri, raggi di curvatura, pendenza, dettagli dei cigli dei marciapiedi e delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle delimitazioni ed eventuali recinzioni dei lotti, delle piantumazioni e simili e delle loro essenze, l'indice di piantumazione (non inferiore ad una pianta ogni 20 mq) delle aree private e pubbliche compresi i parcheggi;

- 2) la delimitazione e destinazione delle aree a servizi collettivi e a verde pubblico;
- 3) gli schemi planimetrici degli edifici privati e degli eventuali edifici pubblici con le relative altezze e l'indicazione di tutte le destinazioni d'uso;
- 4) la eventuale divisione in lotti;
- e) Schemi planivolumetrici degli edifici previsti;
- f) Progetto di massima con planimetria in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, rete telefonica, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti, delle aree e delle opere di urbanizzazione secondaria; nel caso in cui l'area ricada in zona sprovvista di rete fognante, il progetto deve contenere la previsione dell'area per l'impianto di depurazione di recapito finale delle acque bianche e nere che deve essere raggiungibile con automezzi pesanti; la convenzione di cui alla lettera l) deve contenere l'impegno da parte dei lottizzanti ad eseguire l'allaccio, in solido tra loro, non appena ciò sia possibile, impegno da trasferire agli eventuali acquirenti;
- g) Tabelle dei dati di progetto, per ogni singolo lotto e complessivi, nelle quali devono essere indicati le funzioni insediabili e le relative qualità, la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni di uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, le aree di pertinenza sature e non sature;
- h) Profili altimetrici in numero non inferiore a tre in scala 1:500 rappresentativi dell'intero insediamento e con l'indicazione dell'andamento naturale del terreno, di cui due perpendicolari tra loro;
- i) Sezioni generali in numero non inferiore a due in scala 1:500 lungo i percorsi principali;
- j) Studio geologico e geotecnico redatti ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale per consentire l'acquisizione del prescritto parere del Genio Civile (art. 13 L.64/74) preventivamente all'approvazione amministrativa;
- k) Relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il P.d.L., le modalità ed i tempi di attuazione e contenente:
 - 1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti Norme e dallo strumento urbanistico vigente;
 - 2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
 - 3) le caratteristiche architettoniche esterne con particolare riferimento ai materiali di finimento, alle coperture ed ai colori;

- 4) Norme tecniche di attuazione del piano, relative agli interventi edilizi con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle caratteristiche architettoniche esterne con particolare riferimento ai materiali di finimento, alle coperture ed ai colori, delle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, delle recinzioni, illuminazioni, sistemazione esterna e simili;
- l) lo schema della convenzione, di cui al successivo punto 13.5, che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari, della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Documentazione ulteriore in unico esemplare comprendente:

- m) estratto autentico di mappa catastale (scala minima 1:2.000) e certificato catastale rilasciati in data non anteriore a 3 mesi corredati dagli elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto di lottizzazione e titolo di proprietà o altro titolo, idoneo, in originale o copia conforme, a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate;
- n) documentazione fotografica a colori di tutta la zona, firmata e datata da proprietario e progettista.

Ogni richiesta di approvazione del P.d.L. deve essere accompagnata dai versamenti per diritti di ufficio di cui all'art. 12 del Regolamento Edilizio.

13.2 - Contenuto della Convenzione di lottizzazione

L'autorizzazione dei P.d.L. è subordinata alla stipula, fra il Comune ed i proprietari interessati, di una convenzione riguardante i modi e i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri.

La convenzione, di cui al comma 5 dell'art.28 della Legge 17 agosto 1942, n.1150, dovrà prevedere:

- 1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art. 4 della L. 847/1964, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo punto 2); qualora lo strumento urbanistico generale preveda l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondarie in sede propria ed esse ricadano al di fuori della lottizzazione, l'aliquota di tali aree può essere monetizzata;
- 2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- 3) i termini non superiori a dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4) la corresponsione della quota di contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., riguardante le opere di urbanizzazione secondaria stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche, di cui al Decreto

Assessore Regionale 31/05/1977, in vigore all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare; per quanto riguarda la quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio della singola concessione, sarà corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione;

- 5) le opere di urbanizzazione primaria che restano di proprietà privata e che devono essere mantenute dai proprietari;
- 6) le penalità per le inadempienze circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione e le modalità dello svincolo, a fine lavori, delle cauzioni;
- 7) il riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate, nel caso la lottizzazione ne comprenda diverse;
- 8) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Ciascuna convenzione dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente in caso di vendita di un lotto o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del Comune per la quota parte degli oneri pertinenti all'area ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.

Il Comune si riserva la facoltà in caso di inadempienza, di eseguire tutte o in parte le opere di urbanizzazione a carico dei privati proprietari, imputandone ad essi i relativi costi, ivi comprese le spese tecniche ed amministrative.

13.3 - Autorizzazione della lottizzazione

I P.d.L. sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale entro 90 gg dalla loro presentazione.

Il progetto di lottizzazione va sottoposto, nell'arco temporale suddetto, all'istruttoria degli uffici tecnici comunali competenti in materia ed al parere dell'ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art.13 della L.64/74.

Quando nei piani di lottizzazione ricadono immobili sottoposti ai vincoli di cui alla L. 1089/1939 o alla L. 1497/1939 è necessario il parere della Soprintendenza competente, che deve essere reso entro due mesi dalla richiesta; trascorso infruttuosamente tale termine il parere si intende reso favorevolmente.

Nei casi previsti dall'art. 8 della legge 765/67 l'approvazione da parte del C.C. è subordinata al ricevimento del previsto nulla osta di competenza dell'A.R.T.A..

Per i P.d.L. che ricadono nei casi previsti dalle lettere a) e b) dell'art. 12 della L.R. n. 71/78 l'approvazione è di competenza dell'A.R.T.A. con decreto emesso entro quattro mesi dalla loro presentazione.

L'autorizzazione a lottizzare in conformità al P.d.L. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, sarà notificata dal Dirigente UTC ai proprietari interessati entro 30 gg dalla data di approvazione, previa stipulazione e trascrizione nei Registri Immobiliari della convenzione di cui al punto precedente.

I frazionamenti delle proprietà fondiari, che si prevedono nella redazione del P.d.L. non debbono produrre, sia nel caso di terreni di proprietà della stessa ditta

lottizzante, sia di proprietà diversa, la formazione di lotti residui o interclusi; quindi, la lottizzazione non potrà lasciare aree inferiori al lotto minimo di intervento previsto per la zona omogenea in cui essa ricade.

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi ed è esclusivamente soggetto al pagamento della quota spettante del costo di costruzione.

13.4 - Compilazione d'ufficio dei P.d.L.

Il Sindaco, per giustificati motivi, ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle zone da attuarsi mediante Piano Esecutivo, a presentare entro un congruo termine il P.d.L. delle aree stesse; se i proprietari non aderiscono all'invito, il Comune provvede alla compilazione d'ufficio dello stesso.

Il progetto e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del Codice di Procedura Civile, ai proprietari degli immobili con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 gg.

Su richiesta dei proprietari, entro 30 gg, il Sindaco, avvalendosi degli uffici tecnici, ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Alla scadenza del termine suddetto, il P.d.L. nella stesura originaria o variato secondo le richieste dei proprietari, viene approvato nei modi e nelle forme stabiliti dai precedenti punti.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede all'espropriazione delle aree dei proprietari che non hanno aderito all'iniziativa.

Qualora il P.d.L. sia di iniziativa pubblica, agli elaborati indicati al punto **8.4** dovranno aggiungersi i seguenti:

- planimetria contenente la lottizzazione delle aree edificabili e l'indicazione dei comparti di immobili da ricostituire in unità edilizia;
- elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare con annesse mappe catastali nelle quali siano evidenziate le aree interessate; detti elenchi debbono riportare le indicazioni delle varie Ditte alle quali, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 28 della L. 1150/1942, il P.d.L. va notificato per l'eventuale accettazione.

Gli elaborati di progetto del P.d.L. di iniziativa pubblica vanno firmati da un Architetto o Ingegnere, dal Segretario Comunale e dal Sindaco.

13.5 - Nullità dei contratti di compravendita lottizzazioni non autorizzate

Al fine di evitare la compravendita di lotti di terreno derivanti da lottizzazioni abusive i contratti di compravendita di terreni, ai sensi dell'art. 18 della L. 47/85, sono nulli e non possono essere stipulati, né trascritti nei pubblici registri immobiliari, ove agli stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente tutte le prescrizioni riguardanti l'area interessata.

13.6 - Penalità per inadempienze - Svincoli delle cauzioni

Nella convenzione debbono essere precisate le penalità per le inadempienze dei lottizzanti circa la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, delle cauzioni.

Riguardo gli svincoli delle cauzioni, fatte salve le diverse modalità che potranno essere stabilite in ogni singola convenzione, dovranno essere rispettati i seguenti criteri di massima:

- allo scadere del termine per la ultimazione lavori delle opere di urbanizzazione previste, qualora si accerti d'ufficio che le stesse risultino eseguite in percentuale inferiore all'80%, il lottizzante perderà il diritto alla restituzione delle cauzioni;
- lo svincolo delle cauzioni dovrà avvenire previa autorizzazione del Sindaco e, comunque:
 - nella misura del 50% dopo il favorevole collaudo eseguito a cura del Comune di almeno l'80% delle opere di urbanizzazione;
 - per il restante 50% a totale ultimazione e dopo favorevole collaudo di tutte le opere previste.

TITOLO IV - INDICI, PARAMETRI URBANISTICI E DISTANZE

Art.14 - Applicazione degli indici e dei parametri urbanistici edilizi

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri così come definiti all'articolo seguente.

Art.15 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi

15.1 - Superficie territoriale S_T

È la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.R.G. ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e delle rimanenti, comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per attrezzature ed impianti di interesse generale.

Il parametro dimensionale è espresso in mq (metri quadrati).

15.2 - Indice di fabbricabilità territoriale $I_T = V_C / S_T$

Definisce il volume edilizio del fabbricato costruibile V_C per ogni unità di superficie territoriale.

Il parametro dimensionale è espresso in mc/mq (metricubi su metroquadrato).

15.3 - Superficie fondiaria S_F

E' la superficie dell'area a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza.

Può essere calcolata come la residua parte della superficie territoriale detratte le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria. Sono comprese, ai fini del computo, il verde ed i parcheggi a servizio della residenza.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti secondo i minimi stabiliti dalle presenti norme.

Il parametro dimensionale è espresso in mq (metri quadrati).

15.4 - Indice di fabbricabilità fondiaria $I_F = V_C / S_F$

Definisce il volume costruibile V_C per ogni unità di superficie fondiaria; il parametro dimensionale è espresso in mc/mq (metri cubi su metro quadrato).

15.5 - Area d'intervento

Definisce l'area minima richiesta per gli interventi di attuazione del P.R.G. attraverso piani esecutivi, sia di iniziativa pubblica che privata.

Il parametro dimensionale è espresso in mq (metri quadrati).

15.6 - Lotto minimo

Definisce la minima superficie necessaria per ottenere la concessione ad edificare. Il parametro dimensionale è espresso in mq (metro quadrato).

15.7 - Superficie coperta S_C

Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione, compresi gli eventuali volumi aggettanti, ma esclusi i balconi aperti a sbalzo nonché gli aggetti quali gronde, pensiline, elementi decorativi.

Coincide con la superficie risultante dalla sovrapposizione delle proiezioni sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (S_U) dell'edificio.

Il parametro dimensionale è espresso in mq (metro quadrato).

15.8 - Superficie utile S_U

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura), con esclusione:

- a) di portici, porticati, gallerie e ballatoi, vani scala e relativi androni di accesso, purché di uso comune o pubblico; i portici ed i porticati di uso comune potranno essere adibiti, per non più di 1/3 della loro superficie coperta, a locali accessori a servizio della residenza nel suo complesso; tra i locali accessori rientra anche l'alloggio per il custode, purché detta destinazione sia giustificata dal numero complessivo delle unità immobiliari (almeno 9) e venga vincolata permanentemente al citato uso, sia in sede di accatastamento sia mediante atto notarile trascritto nei Registri Immobiliari e prodotto contestualmente alla richiesta di licenza di abitabilità;
- b) delle tettoie con funzione di riparo da agenti atmosferici, ovunque ubicate, purché al servizio esclusivo di unità immobiliari ubicate all'interno del lotto stesso, con destinazione d'uso compatibile con le zone omogenee di ricadenza, anche sostenute da pilastri e purché completamente aperte da almeno tre lati, con le seguenti tassative caratteristiche geometriche:
 - *al servizio delle residenze*: profondità non superiore a m 3,00 ed altezza con luce libera non superiore a m 3,00;
 - *ad uso di protezione di veicoli in aree private o condominiali*: profondità non superiore a m 5,00; altezza con luce libera non superiore a m 3,00;
 - *al servizio di immobili adibiti ad attività produttive e commerciali*: profondità secondo le comprovate esigenze, altezza con luce libera non superiore a m 5,00;
 - *al servizio di immobili adibiti ad attività sociali, culturali, ricreative e associative anche di tipo religioso*: profondità secondo le comprovate esigenze; altezza con luce libera non superiore a m 4,00;
- c) dei sottotetti, anche se raggiungibili da scale interne, a condizione che:
 - siano destinati esclusivamente a depositi occasionali, ripostigli o servizi accessori tecnologici;

- siano proporzionati per ampiezza e corrispondenti, per numero, alle unità immobiliari cui sono asserviti;
 - siano permanentemente asserviti, con rapporto di pertinenza inscindibile, alle relative unità immobiliari o, in ogni caso, alle unità immobiliari dello stesso edificio;
 - ciascun locale sia accessibile o direttamente dalla relativa unità immobiliare immediatamente sottostante, per mezzo di scala interna, ovvero mediante la scala condominiale, anche per le unità immobiliari non immediatamente sottostanti;
 - le falde siano impostate alla quota della linea di gronda;
 - ciascuna falda abbia pendenza unica e non superiore al 35%;
 - l'intradosso del colmo sia posizionato a non più di m 3,50 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale;
 - le coperture con falda unica presentino la parete verticale, corrispondente alla linea di colmo, a ridosso di corpi di fabbrica o linee di confine;
- d) dei locali necessari per gli impianti tecnologici ubicati all'esterno degli edifici, purché abbiano dimensioni strettamente necessarie a consentire l'accesso e contenere quelle parti degli impianti tecnologici che non possano trovare luogo entro il corpo dell'edificio e non costituiscono pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico;
- e) di ciascun piano che sia completamente interrato su almeno tre lati e purché adibiti a parcheggi, autorimesse, cantine, servizi tecnici, depositi, archivi e, limitatamente agli edifici pubblici, anche a biblioteche.
- Il parametro dimensionale è espresso in mq (metri quadrati).

15.9 - Aree di pertinenza

Si intendono le aree relative agli edifici esistenti o realizzabili dalla attuazione del P.R.G. necessarie ai fini della realizzazione della cubatura prescritta nelle zone territoriali omogenee.

15.10 - Rapporto di copertura $R_C = S_C / S_F$

E' il rapporto tra superficie coperta S_C o copribile da edifici e la superficie fondiaria S_F del lotto.

Ai fini del calcolo del rapporto di copertura, le aree cedute al Comune per spazi pubblici non sono computate come facenti parte del lotto mentre sono computati gli eventuali arretramenti.

Il parametro dimensionale è espresso in mq/mq (metri quadrati su metri quadrati).

15.11 - Volume edilizio del fabbricato V_C

Per volume edilizio del fabbricato V_C si intende la cubatura vuota per pieno del fabbricato, pari alla somma dei prodotti delle superfici utili S_U dei singoli piani per le rispettive altezze, computate da pavimento a pavimento e, per l'ultimo piano,

fino all'estradosso del solaio di copertura, se piano; nel caso di solaio di copertura e/o di suolo inclinati, l'altezza va commisurata alla media delle altezze delle varie fronti.

Al fine di premiare interventi di contenimento dei costi sostenuti per il risparmio energetico e dell'abbattimento del rumore nelle singole costruzioni, ai soli fini volumetrici, lo spessore dei solai, qualora non superiore a cm 35, si considera convenzionalmente pari a cm 20.

Per evitare il proliferare di scale "esterne" - con conseguenze estetiche sulla tipologia degli edifici spesso molto discutibili - sono esclusi dal calcolo del volume consentito i vani scala di uso privato limitatamente alla superficie netta di mq 12.

Il parametro dimensionale è espresso in mc (metri cubi).

15.12 - Altezza fronti edifici H_F

L'altezza delle fronti degli edifici è data dalla differenza tra la quota del marciapiede o del piano stradale (per fronti a filo strada) o del terreno sistemato (per fronti sui distacchi) e l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane; nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla linea di gronda, se la stessa non dista più di m 1 dal prospetto dell'edificio, se la pendenza della stessa non supera il 35% e se il colmo non supera l'altezza di m 3,50 rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio; nel caso che anche una sola delle tre condizioni anzidette non sia verificata, l'altezza della fronte va riferita al punto medio del tetto misurata all'estradosso tra gronda e colmo.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

a) lo spessore del manto o del pavimento di copertura eccedente i cm 20 convenzionali del sottostante solaio;

b) il parapetto che, nel caso di coperture piane praticabili, non può superare l'altezza di metri 1,10;

c) i muri tagliafuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio;

d) i torrioni scala (limitatamente all'ingombro in pianta del vano scala) e/o volumi tecnici di superficie in pianta inferiore a mq 5,00, purché non superino i m 2,20 di altezza utile dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale; detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la struttura dell'edificio e non devono costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

15.13 - Altezza massima edifici H_M

E' il valore massimo tra quelli delle varie fronti H_F .

Sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiera, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, e strutture similari.

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 25%, l'altezza massima consentita può essere superata del 20% nel prospetto a valle, con un limite di aumento pari al valore minimo fra la differenza di quota fra i due fronti considerati e m 2,00.

15.14 - Parcheggi privati

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni o porzioni di queste, adibite al parcheggio dei veicoli, a servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Le nuove costruzioni, le demolizioni e ricostruzioni, nonché le variazioni di destinazione d'uso, anche senza incremento di volume edilizio, devono essere dotate di spazi per la sosta privata, commisurati ai seguenti standards:

- c) *nelle zone residenziali*: mq 10 per ogni 100 mc di volume del fabbricato;
- d) *nelle zone produttive del settore secondario*: mq 20 per ogni 100 mq di superficie utile;
- e) *nelle zone direzionali*: mq 20 per ogni 50 mq di superficie utile;
- f) *nelle zone alberghiere*: n. 1 posto macchina ogni 4 posti letto convenzionali
- g) *nelle zone commerciali*: si applicano i valori minimi di cui all'art. 16 comma 4 del D.P.R.S. 11/07/2000.

Per la corretta interpretazione delle aree da comprendere nella misura del parcheggio si rimanda all'art. 64 del R.E.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, limitatamente al volume demolito, la superficie minima da destinare a parcheggio è ridotta a metà.

Devono essere rispettate le norme di cui all'art. 16 comma 2 e 3 del D.P.R.S. 11/07/2000. In particolare, all'interno delle parti di territorio comunale soggette a vincolo idrogeologico, per parcheggi pertinenziali di capacità superiore ai 100 posti auto, sono prescritte soluzioni interrato e/o pluripiano.

Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non possono essere inferiori a m 2,50 x 5,00; la superficie convenzionale di ciascun posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq 25; i progetti relativi devono indicare sia i posti-macchina, sia le corsie di servizio.

Le aree destinate ai posti macchina del presente articolo devono essere individuate sullo stesso lotto della costruzione. Eccezionalmente, in considerazione dell'impossibilità di reperire gli spazi necessari a tali fini nell'ambito del lotto oggetto di edificazione, è ammessa la destinazione a parcheggio di aree distinte dal lotto edificando, purché individuate nelle immediate vicinanze.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati sotterranei purché asserviti alle unità immobiliari. Non possono essere vincolate a tale scopo le aree destinate dal piano ad attrezzature pubbliche o comunque ricadenti in zone ove è vietato l'utilizzo a parcheggio.

Art.16 - Distanze minime edifici

Le distanze, di cui ai punti 16.1, 16.2 e 16.3, si misurano in orizzontale, normalmente alle fronti degli edifici ed ai confini e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio, locali accessori e volumi tecnici.

Nel caso di sporgenze del fabbricato che non abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria di limitata entità (mensole, cornicioni, grondaie e simili) e che rientrano quindi nel concetto civilistico di costruzione (scale, terrazzi, balconi e corpi avanzati) che, seppur non corrispondenti a volumi abitativi

coperti, sono destinati ad estendere ed ampliare la consistenza del fabbricato, la luce libera si deve computare dalla proiezione verticale degli aggetti stessi.

Le distanze minime tra fabbricati, fra i quali siano interposte strade destinate a traffico veicolare con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o di insediamenti, sono regolate dall'art. 9 del D.M. 1444/1968.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici di altezza non superiore a due piani, separati da strade preesistenti, che siano realizzati a completamento degli allineamenti stradali stessi, e, comunque, nel rispetto delle norme sismiche vigenti.

16.1 - Distanza dal ciglio stradale

La distanza minima degli edifici dal ciglio stradale dovrà rispettare le prescrizioni del D.P.R. 16-12 1992 n. 495 e s.m.i..

Sono fatte salve le norme specifiche indicate nelle zone territoriali omogenee.

16.2 - Distacco tra gli edifici

Le distanze minime fra fabbricati devono rispettare quanto fissato dall'art. 9 del D.M. 1444/1968.

Tra le pareti cieche il distacco non può essere inferiore a m. 5,00, oppure 0,00 a meno dei giunti tecnici.

16.3 - Distanza dai confini

La distanza minima dei nuovi edifici dai confini di proprietà non sarà inferiore alla metà dell'altezza del fronte interessato e comunque non inferiore a m 5,0.

Nel caso di pareti cieche, ove consentito dalle norme specifiche in zona, è ammissibile la costruzione in aderenza (a meno dei giunti sismici) lungo il confine di proprietà; si considera parete cieca anche quella parte di parete, priva di aperture, a partire da m 1,50 dall'apertura più vicina.

PARTE SECONDA

TITOLO I - ZONE OMOGENEE

Art.17 - Suddivisione in zone del territorio

Ai sensi dell'art. 7 della legge urbanistica 17 Agosto 1942 n.1150 e s.m.i., nonché del D.M. 1444/1968, il territorio comunale è suddiviso in zone in funzione delle diverse destinazioni d'uso.

Art.18 - Destinazione di zone

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

La destinazione residenziale, quando non esplicitamente e diversamente specificato, si intende comprensiva delle attività commerciali relative agli esercizi di vicinato comprese le attività artigianali non nocive e moleste, delle medie strutture di vendita di cui all'art. 3 del D.P.R.S. 11/07/2000.

La destinazione residenziale si intende inoltre 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 e simili. Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo, etc., anche privati, di carattere urbano e di quartiere, con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena.

Non sono consentite nelle zone residenziali ed in zona **E** attività incompatibili quali industrie, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi di qualsiasi genere e tipo, anche a cielo aperto insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici, e tutte quelle attività artigianali nocive o moleste per emanazione di fumi, odori sgradevoli, rumori e quant'altro giudicato incompatibile secondo il giudizio dell'Amministrazione Comunale e dell'A.S.L. competente.

Nelle zone **E** è ammesso l'allevamento degli animali con le prescrizioni di cui all'art. 88 delle presenti Norme.

All'interno delle zone **A**, **B** e **C** non sono consentite destinazioni d'uso per l'insediamento di nuove officine meccaniche, di elettrauto, carrozziere e similari, né sono altresì consentiti subentri alle stesse attività che, allo scadere della licenza, dovranno essere trasferite in altri siti compatibili.

TITOLO II - ZONE RESIDENZIALI

Art.19 - ZONA "A" - Urbana di interesse ambientale

19.1 - Definizione

Le Zone A comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, anche inedificate, che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi e/o complemento urbanistico, paesaggistico, ambientale essenziale del complesso urbano storico.

19.2 - Attività edilizia consentita

Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 5, fatto salvo il mantenimento volumetrico delle partiture architettoniche, delle opere di finitura dell'edificio, delle porte di ingresso, con esclusione delle demolizioni totali e relative sostituzioni.

Eventuali lotti liberi e le pertinenze degli edifici sono inedificabili; in tali aree sono ammesse eccezionalmente solo nuove costruzioni di interesse pubblico, previo parere preventivo della Soprintendenza BB.CC.AA., degli Uffici Comunali Competenti e deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale.

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

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

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

Gli interventi sono subordinati al preventivo Nulla Osta della competente Soprintendenza BB.CC.AA., esclusi gli interventi che non interessano in alcuna maniera parti esterne di edifici non vincolati ai sensi della Legge 1089/1939.

Nelle Zone A sono ammesse destinazioni residenziali, ai sensi del precedente art. 18, limitando le attività commerciali agli esercizi di vicinato.

Per la realizzazione delle opere di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, non sono consentite variazioni dei volumi esistenti o elementi aggiuntivi.

Quanto disposto al presente punto 19.2 non è applicabile alle aree sottoposte a vincolo sismico (tratteggio rosso fitto e/o diradato) ed in quelle oggetto di studio di microzonazione con $FA > 1,5$; per l'attività edilizia consentita in tali aree si rimanda all'art.40.2 delle presenti Norme ed all'art.91 del R.E. lettera a) e/o lettera b).

19.3 - Strumenti attuativi

Per le opere di cui al precedente punto 19.2, l'attuazione avverrà tramite concessione edilizia; per le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo, fermo restando i vincoli di cui alle leggi 1089/1939 e 1497/1939 e s.m.i., è sostituita da una autorizzazione del Dirigente Area Tecnica, con la procedura di cui all'art. 5 della L.R. 37/1985.

19.4 - Prescrizioni particolari

Non sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale ed alle cortine edilizie preesistenti salvo oggettive esigenze di ordine viabilistico od altro impartite dall'Amministrazione Comunale.

È ammessa la trasformazione a tetto con manto di coppi alla siciliana comuni delle coperture a terrazzo per interi edifici, con imposta delle falde alla linea di gronda, pendenza massima di 35% ed intradosso del colmo ad altezza non superiore a m 3,50 dalla quota di estradosso del solaio sottostante. I sottotetti come sopra realizzati saranno pertinenze non residenziali delle unità immobiliari sottostanti o a livello preesistenti ed a queste permanentemente collegate. Non sono ammessi timpani sui prospetti e variazioni di pendenza per ogni singola falda. Eventuali parti scoperte organicamente ed architettonicamente coerenti con la progettazione della complessiva copertura dovranno essere sistemate a verde.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 15.14 delle presenti norme.

I progetti tendenti ad ottenere la concessione edilizia sono soggetti al nullaosta della competente Soprintendenza ed al parere del Genio Civile, se necessario.

Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica e privata, vanno rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- a) i prospetti devono rispettare i colori e la tipologia preesistente salvo diversa indicazione della Soprintendenza
- b) in tutte le aperture esterne si devono mantenere o recuperare gli elementi architettonici preesistenti; gli infissi esterni devono essere in legno naturale o colorato o con caratteristiche esterne simili
- c) le grondaie devono essere preferibilmente inserite nella struttura ed essere realizzate con cappuccina di coppi alla siciliana o comunque intonacate con lo stesso materiale del prospetto; qualora venissero utilizzate grondaie di tipo prefabbricato, queste devono essere in cotto od in rame od in lamiera zincata verniciata
- d) i pluviali devono essere in rame od in cotto; quando non diversamente disposto dalla Soprintendenza, possono essere realizzati in lamiera verniciata, nei colori beige, grigio, marrone o rame od in tinta con il colore del prospetto
- e) le vetrine dei negozi non possono sporgere dal filo del fabbricato né sovrapporsi alla cortina muraria dello stesso

- f) le insegne devono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti, nonché le insegne a bandiera ed i cartelloni pubblicitari ubicati sulle terrazze degli edifici.

Art.20 - Zona “A1”- Agglomerati di interesse storico, artistico o ambientale

20.1 - Definizione

Comprendono gli immobili con caratteristiche storiche, artistiche e/o di pregio ambientale, anche non vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o segnalati dalla Soprintendenza BB.CC.AA. ma comunque meritevoli di segnalazione (agglomerato chiesa vecchia, vecchie distillerie, etc.).

20.2 - Attività edilizia consentita

Per gli immobili di cui al comma precedente, sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 5, nel rispetto assoluto delle caratteristiche tipologiche relative all'epoca, allo stile e alla tecnologia.

Non sono consentite variazioni dei volumi esistenti o elementi aggiuntivi.

Eventuali lotti liberi e le pertinenze degli edifici sono inedificabili; in tali aree sono ammesse eccezionalmente solo nuove costruzioni di interesse pubblico, previo parere preventivo della Soprintendenza BB.CC.AA., degli Uffici Comunali competenti e deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale.

Possono eccezionalmente anche essere consentiti interventi di parziale demolizione o sostituzione di parti di edifici e gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, previo parere preventivo da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. ove necessario.

Quanto disposto al presente punto 19.2 non è applicabile alle aree sottoposte a vincolo sismico (tratteggio rosso fitto e/o diradato) ed in quelle oggetto di studio di microzonazione con $FA > 1,5$; per l'attività edilizia consentita in tali aree si rimanda all'art.40.2 delle presenti Norme ed all'art.91 del R.E. lettera a) e/o lettera b).

20.3 - Strumenti attuativi

Per le opere di cui al precedente punto 20.2, l'attuazione avverrà tramite concessione edilizia; per le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo, fermo restando i vincoli di cui alle leggi 1089/1939 e 1497/1939 e s.m.i., è sostituita da una autorizzazione del Dirigente Area Tecnica, con la procedura di cui all'art. 5 della L.R. 37/1985.

20.4 - Prescrizioni particolari

La eventuale demolizione degli edifici esistenti, nonché la utilizzazione degli spazi liberi per l'edificazione è demandata all'approvazione di apposito piano di recupero esteso all'intera zona e di iniziativa privata o Comunale.

Per l'eventuale piano di recupero si prescrive la conservazione del volume edificato complessivo esistente.

I piani sono soggetti al nullaosta della competente Sovrintendenza ai Monumenti ed al parere del Genio Civile (art. 13 legge 2 Febbraio 1974 n.64).

In particolare per le vecchie distillerie in disuso, al fine di mantenere la "memoria storica" del grande patrimonio culturale storico e industriale, sono consentite variazioni di destinazioni d'uso per la realizzazione di attività ricettive o similari compatibili con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche.

Art.21 - ZONE "B" - Residenziali del centro urbano

21.1 - Definizione

Si tratta di aree parzialmente o totalmente edificate del territorio che presentano le caratteristiche di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968.

In tale zona si riscontrano da un canto isolati costituiti da complessi edilizi tipologicamente e architettonicamente unitari ed omogenei, dall'altro isolati parzialmente edificati e quindi con caratteristiche di disomogeneità.

In questa zona sono state individuate le sottozone di cui agli articoli successivi.

21.2 - Destinazione d'uso

Le zone **B** sono destinate ad uso residenziale.

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività di cui all'art.18.

Art.22 - ZONA "B1" - Residenziale di mantenimento

22.1 - Definizione

Si tratta di zone residenziali del centro urbano quasi totalmente edificate, limitrofe al perimetro del centro storico o facenti parte degli stessi isolati, caratterizzate da una edilizia di più o meno recente costruzione, con avanzati processi di sostituzione, ottenuti nella maggior parte dei casi, mediante demolizioni e ricostruzioni.

22.2 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona

Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, di cambio delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova edificazione come definite all'art. 5 delle presenti norme nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $I_F = mc/mq \ 3,00$

Rapporto di copertura massima:

- $R_C = 0,80$

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- $H_M = m 10,50$ con 3 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 16

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 16

Nel caso eccezionale della presenza di lotti liberi è consentita la nuova edificazione nel rispetto degli indici prima riportati.

Per questa zona sono applicabili le norme di cui all'art. 21 della L.R. 71/1978.

Quanto disposto al presente punto 19.2 non è applicabile alle aree sottoposte a vincolo sismico (tratteggio rosso fitto e/o diradato) ed in quelle oggetto di studio di microzonazione con $FA > 1,5$; per l'attività edilizia consentita in tali aree si rimanda all'art.40.2 delle presenti Norme ed all'art.91 del R.E. lettera a) e/o lettera b).

22.3 - Strumenti attuativi

Per le opere di cui al precedente punto 22.2, l'attuazione avverrà tramite concessione edilizia; per le opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo, fermo restando i vincoli di cui alle leggi 1089/1939 e 1497/1939 e s.m.i., è sostituita da una autorizzazione del Dirigente Area Tecnica, con la procedura di cui all'art. 5 della L.R. 37/1985; si applica, in ogni caso, quanto previsto dall'art. 6 della L.R. 37/1985 e s.m.i..

22.4 - Prescrizioni particolari

Non sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale ed alle cortine edilizie preesistenti salvo oggettive esigenze di ordine viabilistico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Eventuali arretramenti sono ammessi negli isolati in cui gli stessi non comportino la smagliatura della struttura urbanistica consolidata e sono concessi dalla Amministrazione Comunale che potrà richiedere uno studio dettagliato dell'area interessata.

Le coperture saranno eseguite piane con terrazza od a tetto con sovrastante manto di coppi alla siciliana.

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della L.10/1977 per la concessione gratuita e quelli di cui all'art.7 della stessa legge per l'edilizia convenzionata nonché quelli di cui all'art.42 della L.R. 71/78 così come modificato dall'art.14 L.R. 70/81 e art.11 L.R. 55/82, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza della spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

Art.23 - ZONA "B2" - Residenziale di completamento

23.1 - Definizione

Si tratta di zone residenziali del territorio comunale dotate di opere di urbanizzazione primaria ed interessate da un recente processo di edificazione solo in parte completata.

23.2 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona

Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, di cambio delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova edificazione come definite all'art. 5 delle presenti norme nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $I_F = mc/mq$ 2,00

Rapporto di copertura massima:

- $R_C = 0,80$

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- $H_M = m$ 7,50 con 2 piani fuori terra + eventuale mansarda la cui altezza non è compresa nei 7,50 m

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 16

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 16

Per questa zona sono applicabili le norme di cui all'art. 21 della L.R. 71/1978.

Quanto disposto al presente punto 19.2 non è applicabile alle aree sottoposte a vincolo sismico (tratteggio rosso fitto e/o diradato) ed in quelle oggetto di studio di microzonazione con $FA > 1,5$; per l'attività edilizia consentita in tali aree si rimanda all'art.40.2 delle presenti Norme ed all'art.91 del R.E. lettera a) e/o lettera b).

23.3 - Strumenti attuativi

Per le opere di cui al precedente punto 23.2, l'attuazione avverrà tramite concessione edilizia; per le opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo, fermo restando i vincoli di cui alle leggi 1089/1939 e 1497/1939 e s.m.i., è sostituita da una autorizzazione del Dirigente Area Tecnica, con la procedura di cui all'art. 5 della L.R. 37/1985; si applica, in ogni caso, quanto previsto dall'art. 6 della L.R. 37/1985 e s.m.i..

23.4 - Prescrizioni particolari

Non sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale ed alle cortine edilizie preesistenti salvo oggettive esigenze di ordine viabilistico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Eventuali arretramenti sono ammessi negli isolati in cui gli stessi non comportino la smagliatura della struttura urbanistica consolidata e sono concessi dalla Amministrazione Comunale che potrà richiedere uno studio dettagliato dell'area interessata.

Le coperture saranno eseguite piane con terrazza od a tetto con sovrastante manto di coppi alla siciliana.

Fatti salvi i casi previsti dall'art.9 della L.10/1977 per la concessione gratuita e quelli di cui all'art.7 della stessa legge per l'edilizia convenzionata nonché quelli di cui all'art.42 della L.R. 71/78 così come modificato dall'art.14 L.R. 70/81 e art.11 L.R. 55/82, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza della spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

Art.24 - ZONA "B3" - Residenziale di "urbanizzazione spontanea congelata"

24.1 - Definizione

Si tratta di zone residenziali del territorio comunale dotate di opere di urbanizzazione primaria ed interessate da un recente processo parziale di edificazione spontanea in assenza di alcuna programmazione urbanistica; risultano, inoltre, estranee alle soluzioni urbanistiche che caratterizzano l'attuale strumento di programmazione.

24.2 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona

Sono consentite esclusivamente quelle attività edilizie atte ad evitare il depauperamento del patrimonio edilizio quali opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro come definite all'art. 5 delle presenti norme nonché intervento di demolizione e ricostruzione nel rispetto della superficie e volumetria preesistente; sono naturalmente da rispettare le prescrizioni di cui all'art. 16 qualora l'intervento preveda diversa ubicazione e/o sagoma volumetrica.

Il cambio di destinazione d'uso è ammesso solo se non comporta aumenti del carico urbanistico.

Quanto disposto al presente punto 19.2 non è applicabile alle aree sottoposte a vincolo sismico (tratteggio rosso fitto e/o diradato) ed in quelle oggetto di studio di microzonazione con $FA > 1,5$; per l'attività edilizia consentita in tali aree si rimanda all'art.40.2 delle presenti Norme ed all'art.91 del R.E. lettera a) e/o lettera b).

24.3 - Strumenti attuativi

Per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e cambio di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico è richiesta la semplice autorizzazione del Dirigente dell'Area Tecnica, con la procedura di cui all'art. 5 della L.R.37/1985; non sono soggette ad alcuna autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria.

24.4 - Prescrizioni particolari

Per la realizzazione delle opere di manutenzione, restauro e cambio di destinazioni d'uso non sono consentite variazioni di volumi o elementi aggiuntivi ad

eccezione di corpi tecnici eventualmente necessari per la installazione di impianti tecnologici.

Le aree residue del comparto si intendono inedificabili e dovranno essere destinate a verde privato o condominiale attrezzato per il gioco e lo sport.

Art.25 - ZONA "C"

25.1 - Definizione

Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi ovvero al completamento degli insediamenti esistenti che non possono classificarsi come zone B ai sensi dell'art. 2 del DM. n. 1444/1968.

In questa zona sono state individuate le sottozone di cui agli articoli successivi far le quali una sottozona avente destinazione residenziale stagionale.

25.2 - Destinazione d'uso

Le zone **C** sono destinate ad uso residenziale.

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività di cui all'art.18.

Art.26 - ZONA "C1" di completamento espansione privata

26.1 - Definizione

Si tratta delle aree di espansione individuate nelle tavole grafiche destinate ad edilizia residenziale privata che, anche se parzialmente urbanizzate, non soddisfano i requisiti minimi, in termini di rapporto di copertura e densità territoriale, per rientrare fra le zone **B**.

Sono comprese quelle zone residenziali, dotate di opere elementari di urbanizzazione primaria ed interessate da un recente processo parziale di edificazione spontanea che, pur in assenza di alcuna programmazione urbanistica, sono state ricomprese fra le soluzioni urbanistiche dell'attuale strumento di programmazione.

26.2 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona

Nessuna attività è consentita se non dopo l'approvazione di apposito piano esecutivo.

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $I_F = mc/mq$ 1,30

Rapporto di copertura massima:

- $R_C = 0,60$

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- $H_M = m$ 7,50 con 2 piani fuori terra + eventuale mansarda la cui altezza non è compresa nei 7,50 m

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 16 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 16 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

Quanto disposto al presente punto 19.2 non è applicabile alle aree sottoposte a vincolo sismico (tratteggio rosso fitto e/o diradato) ed in quelle oggetto di studio di microzonazione con $FA > 1,5$; per l'attività edilizia consentita in tali aree si rimanda all'art.40.2 delle presenti Norme ed all'art.91 del R.E. lettera a) e/o lettera b).

26.3 - Strumenti attuativi

L'edificazione è sempre subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione o piano particolareggiato e stipula di apposita convenzione.

Nelle zone **CI** nelle quali siano già state realizzate le opere di urbanizzazione o che risultino prospicienti alle strade dove sono già presenti le principali opere di urbanizzazione secondaria, in quanto previste ed individuate nello strumento urbanistico, sono consentiti interventi con singola concessione edilizia.

I piani di lottizzazione dovranno essere redatti per isolati così come definiti nelle tavole grafiche di zonizzazione.

26.4 - Convenzioni

La convenzione riguardante gli eventuali piani esecutivi dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
- cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Le aree minime da cedere per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle normate dal D.M. 1444/1968.

Prevedendo il piano, in sede propria, l'urbanizzazione secondaria, la stessa potrà essere monetizzata applicando i parametri in vigore alla data di rilascio della concessione edilizia.

26.5 - Prescrizioni particolari

Quando sono presenti costruzioni limitrofe non sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale ed alle cortine edilizie preesistenti salvo oggettive esigenze di ordine viabilistico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Eventuali arretramenti sono ammessi negli isolati in cui gli stessi non comportino la smagliatura della struttura urbanistica consolidata e sono concessi dalla Amministrazione Comunale che potrà richiedere uno studio dettagliato dell'area interessata.

Le aree residue del lotto dovranno essere destinate a verde privato o condominiale attrezzato per il gioco e lo sport.

La copertura degli edifici, in questa zona, potrà essere eseguita sia piana che inclinata; in quest'ultimo caso, la pendenza massima consentita è del 35%.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, qualora il piano esecutivo venga approntato dal Comune, può essere demandata al privato, previa stipula della convenzione di cui al precedente art.26.4.

Art.27 - ZONA "C2" di espansione privata

27.1 - Definizione

Si tratta delle aree di espansione individuate nelle tavole grafiche destinate ad edilizia residenziale privata che, allo stato attuale, sono quasi totalmente inedificate.

27.2 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona

Nessuna attività è consentita se non dopo l'approvazione di apposito piano esecutivo.

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $I_F = mc/mq$ 1,20

Rapporto di copertura massima:

- $R_C = 0,50$

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- $H_M = m$ 7,50 con 2 piani fuori terra + eventuale mansarda

Lotto minimo: 500 mq

Distanza dai cigli stradali: - per strade locali urbane m 5,00

- per strade extraurbane secondarie m 10,00

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 16 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 16 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

27.3 - Strumenti attuativi

L'edificazione è sempre subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione o piano particolareggiato e stipula di apposita convenzione.

I piani di lottizzazione dovranno essere redatti per isolati così come definiti nelle tavole grafiche di zonizzazione.

27.4 - Convenzioni

La convenzione riguardante i piani esecutivi dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
- cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Le aree minime da cedere per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle normate dal D.M. 1444/1968.

Prevedendo il piano, in sede propria, l'urbanizzazione secondaria, la stessa potrà essere monetizzata applicando i parametri in vigore alla data di rilascio della concessione edilizia.

27.5 - Prescrizioni particolari

Le aree residue del lotto dovranno essere destinate a verde privato o condominiale attrezzato per il gioco e lo sport.

La copertura degli edifici, in questa zona, potrà essere eseguita sia piana che inclinata; in quest'ultimo caso, la pendenza massima consentita è del 35%.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, qualora il piano esecutivo venga approntato dal Comune, può essere demandata al privato, previa stipula della convenzione di cui al precedente art.27.4.

Art.28 - ZONA "C3" Residenziale di "espansione spontanea congelata"

28.1 - Definizione

Si tratta di zone residenziali del territorio comunale dotate di elementari opere di urbanizzazione primaria ed interessate da un recente processo parziale di edificazione spontanea, analogamente alla precedente zona **B3**, in assenza di alcuna programmazione urbanistica; risultano, inoltre, estranee alle soluzioni urbanistiche che caratterizzano l'attuale strumento di programmazione.

Le aree si presentano solo parzialmente urbanizzate e non soddisfano i requisiti minimi, in termini di rapporto di copertura e densità territoriale, per rientrare fra le zone **B**.

28.2 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona

Sono consentite esclusivamente quelle attività edilizie atte ad evitare il depauperamento del patrimonio edilizio quali opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro come definite all'art. 5 delle presenti norme nonché intervento di demolizione e ricostruzione nel rispetto della superficie e volumetria preesistente; sono naturalmente da rispettare le prescrizioni di cui all'art. 16 qualora l'intervento preveda diversa ubicazione e/o sagoma volumetrica.

Il cambio di destinazione d'uso è ammesso solo se non comporta aumenti del carico urbanistico.

Quanto disposto al presente punto 19.2 non è applicabile alle aree sottoposte a vincolo sismico (tratteggio rosso fitto e/o diradato) ed in quelle oggetto di studio di microzonazione con $FA > 1,5$; per l'attività edilizia consentita in tali aree si rimanda all'art.40.2 delle presenti Norme ed all'art.91 del R.E. lettera a) e/o lettera b).

28.3 - Strumenti attuativi

Per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e cambio di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico è richiesta la semplice autorizzazione del

Dirigente dell'Area Tecnica, con la procedura di cui allo art. 5 della L.R.37/1985; non sono soggette ad alcuna autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria.

28.4 - Prescrizioni particolari

Per la realizzazione delle opere di manutenzione, restauro e cambio di destinazioni d'uso non sono consentite variazioni di volumi o elementi aggiuntivi ad eccezione di corpi tecnici eventualmente necessari per la installazione di impianti tecnologici.

Le aree residue del comparto si intendono inedificabili e dovranno essere destinate a verde privato o condominiale attrezzato per il gioco e lo sport.

Art.29 - ZONA "C4" Edilizia residenziale Pubblica

29.1 - Definizione

Comprendono le aree destinate ai programmi costruttivi di edilizia economica e popolare già attuati, da completare, o da realizzare secondo strumento attuativo.

29.2 - Strumenti attuativi

È ammesso l'intervento per singole concessioni, con i parametri definiti dagli strumenti attuativi se vigenti; negli altri casi sono vigenti i parametri al punto seguente.

29.3 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $I_F = mc/mq$ 3,00

Rapporto di copertura massima:

- $R_C = 0,80$

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- $H_M = m$ 7,50 con 2 piani fuori terra + eventuale mansarda

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 16 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 16 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

29.4 - Prescrizioni particolari

Quando sono presenti costruzioni limitrofe non sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale ed alle cortine edilizie preesistenti salvo oggettive esigenze di ordine viabilistico, a giudizio dell'Ente.

Eventuali arretramenti sono ammessi negli isolati in cui gli stessi non comportino la smagliatura della struttura urbanistica consolidata e sono concessi dalla Amministrazione Comunale che potrà richiedere uno studio dettagliato dell'area interessata.

Le aree non coperte da edificazione dovranno essere destinate a verde privato o condominiale attrezzato per il gioco e lo sport.

La copertura degli edifici, in questa zona, potrà essere eseguita sia piana che inclinata; in quest'ultimo caso, la pendenza massima consentita è del 35%.

Art.30 - ZONA "C5" Edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata

30.1 - Definizione

Si tratta delle aree di espansione individuate nelle tavole grafiche destinate ad edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata che, allo stato attuale, sono quasi totalmente inedificate.

30.2 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona

Nessuna attività è consentita se non dopo l'approvazione di apposito piano esecutivo.

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $I_F = mc/mq$ 1,20

Rapporto di copertura massima:

- $R_C = 0,50$

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- $H_M = m$ 7,50 con 2 piani fuori terra + eventuale mansarda la cui altezza non è compresa nei 7,50 m

Lotto minimo: 500 mq

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 16 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 16 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

30.3 - Strumenti attuativi

L'edificazione è sempre subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione o piano particolareggiato e stipula di apposita convenzione.

I piani di lottizzazione dovranno essere redatti per isolati così come definiti nelle tavole grafiche di zonizzazione.

30.4 - Convenzioni

La convenzione riguardante i piani esecutivi dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
- cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Le aree minime da cedere per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle normate dal D.M. 1444/1968.

Prevedendo il PRG, in sede propria, le opere di urbanizzazione secondaria, la cessione delle relative aree potrà essere monetizzata applicando i parametri in vigore alla data di rilascio della concessione edilizia.

30.5 - Prescrizioni particolari

Le aree di intervento non coperte da edificazione dovranno essere destinate a verde privato o condominiale attrezzato per il gioco e lo sport.

La copertura degli edifici, in questa zona, potrà essere eseguita sia piana che inclinata; in quest'ultimo caso, la pendenza massima consentita è del 35%.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, qualora il piano esecutivo venga approntato dal Comune, può essere demandata al privato, previa stipula della convenzione di cui al precedente art.30.4.

Art.31 - ZONA "C6" – Residenziale stagionale

31.1 - Definizione

Trattasi di aree prevalentemente libere con valenza panoramica destinate alla residenza a scopo turistico-stagionale.

31.2 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona

Nessuna attività è consentita se non dopo l'approvazione di apposito piano esecutivo.

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $I_F = mc/mq$ 0,15

Rapporto di copertura massima:

- $R_C = 0,10$

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- $H_M = m$ 7,50 con 2 piani fuori terra + eventuale mansarda

Lotto minimo: 2.000 mq

Distanza dai cigli stradali: - per strade locali urbane m 5,00

- per strade extraurbane secondarie m 10,00

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 16 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 16 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

31.3 - Strumenti attuativi

Gli strumenti attuativi sono costituiti esclusivamente da apposito Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione convenzionato.

I piani esecutivi dovranno essere redatti per una superficie minima di un isolato così come definiti nelle tavole grafiche di zonizzazione od almeno mq 10.000 ed aventi lotti minimi di mq 2.000.

31.4 - Convenzioni

La convenzione riguardante i piani di lottizzazione relativi dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
- cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione secondaria.

La superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 20% della superficie territoriale.

In particolare, detta superficie va distribuita come segue:

- 40% per parcheggi;
- 40% per verde attrezzato per lo svago;
- 20% per attrezzature collettive.

31.5 - Prescrizioni particolari

Le costruzioni devono essere del tipo isolato, non è consentita l'edificazione in aderenza e sono vietate le costruzioni accessorie che dovranno essere contenute nel corpo dell'edificio.

Non sono ammessi cortili e chiostrine.

In tali zone non è consentita nessuna variazione della destinazione d'uso.

Il progetto esecutivo dell'edificio dovrà prevedere la sistemazione del terreno interessante l'intero lotto edificabile. Esso dovrà contenere il piano quotato del terreno prima dell'intervento edificatorio, le quote d'imposta dell'edificio e di tutte le sistemazioni esterne, i movimenti di terra previsti e i muri di contenimento per la stabilità dei versanti. In tali zone devono essere mantenute le colture originali attualmente esistenti mentre nelle aree circostanti l'edificio dovrà essere prevista la piantumazione di un albero ad alto fusto ogni mq 50 di superficie utile di costruzione.

Art.32 - ZONA "C7" - Turistica ricettiva

32.1 - Definizione

Comprendono aree già parzialmente edificate con spiccata destinazione alberghiera, o di ricettività e di ristoro con servizi connessi a scopo turistico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono attrezzature turistiche ed alberghiere, ristoranti, villaggi turistici e complementari quali attrezzature sportive, sociali e culturali.

32.2 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona

Nessuna nuova attività edilizia è consentita se non dopo l'approvazione di apposito piano esecutivo.

È ammesso l'intervento per singole concessioni, finalizzato alla manutenzione straordinaria ed ordinaria ed anche alla ristrutturazione edilizia finalizzata alla ricomposizione volumetrica e all'adeguamento funzionale.

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $I_F = mc/mq$ 0,75

Rapporto di copertura massima:

- $R_C = 0,40$

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- $H_M = m$ 7,50 con 2 piani fuori terra + eventuale mansarda

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 16 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 16 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

Quanto disposto al presente punto 19.2 non è applicabile alle aree sottoposte a vincolo sismico (tratteggio rosso fitto e/o diradato) ed in quelle oggetto di studio di microzonazione con $FA > 1,5$; per l'attività edilizia consentita in tali aree si rimanda all'art.40.2 delle presenti Norme ed all'art.91 del R.E. lettera a) e/o lettera b).

32.3 - Strumenti attuativi

I piani esecutivi dovranno essere redatti per una superficie minima di un isolato così come definiti nelle tavole grafiche di zonizzazione.

32.4 - Convenzioni

La convenzione riguardante i piani di lottizzazione relativi dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
- cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione secondaria.

La superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 20% della superficie territoriale.

In particolare, detta superficie va distribuita come segue:

- 40% per parcheggi;
- 40% per verde attrezzato per lo svago;
- 20% per attrezzature collettive.

32.5 - Prescrizioni particolari

La superficie territoriale di ogni isolato dovrà prevedere la utilizzazione della stessa per insediamenti turistici ed alberghieri, il tutto armonizzato nella salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici, proteggendo le alberature ed il verde esistenti, avendo cura di limitare i movimenti di materie così da conservare l'andamento naturale del terreno. Le aree non coperte da edificazione dovranno essere attrezzate con alberature di essenze tradizionali della zona.

Le coperture degli edifici, oltre che piane, potranno essere eseguite a falde inclinate con sovrastante manto di coppi alla siciliana con pendenza max del 35%.

I piani di lottizzazione possono essere redatti per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo come definiti dall'art.15 della L.R. 71/78.

Per i complessi chiusi ad uso collettivo si applicano le disposizioni di cui all'art.15 della L.R. 71/78.

Art.33 - ZONA "C7*" - Ville e case rurali con valenza agro-turistica

33.1 - Definizione

Trattasi del grande patrimonio di ville e case rurali sparse nel territorio agrario comunale che, senza essere state evidenziate nelle tavole grafiche, si ritengono in grado di dare un contributo in termini di sostenibilità economica per il mantenimento dell'occupazione agricola consentendo quelle attività di tipo ricettivo-turistico, connesse con l'uso agricolo del territorio.

33.2 - Destinazione di zona

I manufatti compresi in tale zona sono quelli ricadenti in zona E che, alla data di entrata in vigore del PRG, presentano una volumetria non inferiore a mc 750 e caratteristiche morfologiche tipiche del panorama agrario etneo.

33.3 - Strumenti attuativi

Concessione edilizia.

33.4 - Indice di zona e parametri

Per i manufatti ricadenti in tale zona, che non ricadono nella fascia di rispetto boschiva o delle faglie sismogenetiche o della perimetrazione speditiva, è concesso un aumento di volumetria una tantum, pari al 20% dell'esistente, finalizzato a migliorare l'offerta ricettiva e la dotazione di servizi consentendo il mantenimento degli ambienti originari che caratterizzano tali complessi edilizi unitari quali cantine, palmenti, etc.; l'incremento di volumetria dovrà essere realizzato con la stessa tipologia dell'esistente.

Quanto disposto al presente punto 19.2 non è applicabile alle aree sottoposte a vincolo sismico (tratteggio rosso fitto e/o diradato) ed in quelle oggetto di studio di microzonazione con $FA > 1,5$; per l'attività edilizia consentita in tali aree si rimanda all'art.40.2 delle presenti Norme ed all'art.91 del R.E. lettera a) e/o lettera b).

33.5 - Prescrizioni particolari

Deve essere mantenuta l'impostazione plano-volumetrica originaria e gli eventuali nuovi volumi devono integrarsi perfettamente con il costruito sia dal punto di vista della distribuzione dei volumi, che delle finiture architettoniche. È ammessa l'eventuale trasformazione a tetto con manto di coppi alla siciliana comuni delle coperture a terrazzo, con imposta delle falde alla linea di gronda, pendenza massima di 35% ed intradosso del colmo ad altezza non superiore a m 3,50 dalla quota di estradosso del solaio sottostante.

I progetti tendenti ad ottenere la concessione edilizia sono soggetti al nullaosta della competente Soprintendenza ed al parere del Genio Civile, se necessario.

Per ogni tipo di intervento vanno rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- a) i prospetti devono rispettare i colori e la tipologia preesistente salvo diversa indicazione della Soprintendenza
- b) in tutte le aperture esterne si devono mantenere o recuperare gli elementi architettonici preesistenti; gli infissi esterni devono essere in legno naturale o colorato
- c) le grondaie devono essere preferibilmente inserite nella struttura ed essere realizzate con cappuccina di coppi alla siciliana o comunque intonacate con lo stesso materiale del prospetto; qualora venissero utilizzate grondaie di tipo prefabbricato, queste devono essere in cotto od in rame
- d) i pluviali devono essere in rame od in cotto.

Art.34 - ZONA "C8" – Strutture ricettive all'aria aperta - Campeggi

34.1 - Definizione

Comprendono le aree destinate alla realizzazione di "strutture ricettive all'aria aperta", aperte al pubblico, a gestione unitaria, attrezzate prevalentemente, in riferimento alla superficie della struttura, per la sosta ed il soggiorno dei turisti provvisti di mezzi autonomi di pernottamento, quali tende ed altre unità abitative mobili, trasportabili dai medesimi per via ordinaria ed, in minor misura, purché non eccedente il 2% della superficie della struttura, dei turisti che usufruiscono di mezzi di pernottamento messi a disposizione dalla struttura ricettiva.

34.2 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona

Ogni complesso ricettivo campeggistico dovrà avere una superficie non inferiore ad 1 Ha, al cui interno osservare i seguenti limiti: l'area per servizi generali, unitariamente perimetrata, deve essere non superiore al 10% del totale (calcolata sulla ST); una quota minima del 35% deve essere riservata a verde sportivo e naturalistico, di cui una quota massima del 15% (sempre calcolata sulla ST) può essere destinata a verde sportivo.

In tali complessi, oltre ai servizi comuni, è consentita l'installazione di strutture non permanentemente infisse al suolo o di facile rimozione, quali tende, caravan, roulotte, case mobili, maxicaravan e bungalow.

All'interno di tali aree, e nell'ambito della stessa gestione unitaria, una quota non superiore al 30%, in termini di estensione, può essere altresì destinata ad aree attrezzate per il deposito o rimessaggio di mezzi e veicoli per il turismo itinerante, come definiti dalle norme legislative e regolamentari nazionali o regionali.

Nelle aree riservate ai servizi generali, è consentito realizzare fabbricati per le seguenti funzioni: ricezione e uffici annessi, bar, tavola calda e ristorante, market, sala giochi e magazzino, sia stabili che in precario con un indice di edificabilità non superiore a 0,02 mq per mq della superficie totale dell'intero insediamento.

I fabbricati sopra indicati dovranno avere un'altezza massima di m. 4,0 dal piano naturale di campagna.

Tali indici non comprendono i manufatti igienico-sanitari, dovuti per legge o regolamento, nonché gli impianti tecnologici.

Rapporto di copertura massima:

- $R_C = 0,02$

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- $H_M = m\ 4,00$ con 1 piano fuori terra

Distanza dalle costruzioni e dai confini: vale quanto prescritto all'art. 16 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

34.3 - Strumenti attuativi

La realizzazione o la ristrutturazione dei complessi ricettivi è subordinata a progetto unitario, corredato da atto d'obbligo o convenzione, con cui il soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, ogni opera prevista dal Progetto, ivi comprese le connessioni esterne, e a rispettare ogni norma regolamentare in materia di igiene, sicurezza e gestione dell'attività.

34.4 - Convenzioni

Per gestione unitaria di una struttura ricettiva si intende la gestione che fa capo ad un unico soggetto per la fornitura sia dei servizi principali, quelli relativi all'alloggio, sia degli ulteriori servizi forniti. La gestione si considera unitaria anche qualora la fornitura dei servizi diversi da quello di alloggio sia affidata ad altro gestore, purché lo stesso sia in possesso della regolare autorizzazione, ove prevista, e sia stipulata un'apposita convenzione che regoli i rapporti con il fornitore del servizio di alloggio, in capo al quale resta la responsabilità in solido di garantire agli addetti l'applicazione organica delle normative di legge e contrattuali del settore del turismo nonché la coerenza della gestione dell'attività complessiva e dei servizi con il livello di classificazione ottenuto dalla struttura ricettiva.

34.5 - Prescrizioni particolari

La superficie territoriale dovrà prevedere la utilizzazione della stessa per gli insediamenti di cui trattasi, il tutto armonizzato nella salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici, proteggendo le alberature ed il verde esistenti, avendo cura di limitare i movimenti di materie così da conservare l'andamento naturale del terreno. Le aree non coperte da edificazione dovranno essere attrezzate con alberature di essenze tradizionali della zona.

La densità massima è pari a 70 equipaggi e 250 persone per ettaro.

I bungalow, dovranno essere realizzati in materiale leggero, non vincolati permanentemente al suolo e di agevole rimozione; non potranno avere una superficie coperta maggiore di 28 mq ed un'altezza massima superiore a m. 3,5 dal livello naturale del terreno.

Le coperture degli eventuali edifici dovranno essere eseguite a falde inclinate con sovrastante manto di coppi alla siciliana con pendenza max del 35%.

TITOLO III - ZONE PRODUTTIVE

Art.35 - ZONA "D" - Attività Artigianali e Commerciali

35.1 - Definizione

Si tratta di parti del territorio comunale destinate alle attività industriali, artigianali, produttive, manifatturiere e di trasformazione, ed a quelle commerciali già interessate al processo di formazione o di nuova costituzione.

Sono state individuate le seguenti sottozone:

D1 - Zona Artigianale di nuova costituzione includente attività già esistenti

D2 - Zona Commerciale di nuova costituzione includente attività già esistenti

35.2 - Destinazione d'uso

Le zone **D** sono destinate ad uso artigianale e commerciale.

Art.36 - ZONA "D1" – Zona Artigianale di nuova costituzione

36.1 - Definizione

Trattasi delle aree da destinare ad attività industriale leggera compatibile con il suo territorio ed il suo ambiente, artigianali, produttive, manifatturiere e di trasformazione, nonché all'ampliamento di attività analoghe esistenti.

36.2 - Destinazione di zona

Le aree di cui trattasi sono destinate alla costruzione ed installazione di capannoni, laboratori, sili, impianti di distribuzione carburante; edifici destinati ad uffici al servizio diretto delle attività; attrezzature di uso comune quali negozi, mense e servizi annessi, impianti sportivi ed attrezzature in genere per il tempo libero.

36.3 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona

Nessuna attività è consentita se non dopo l'approvazione di apposito piano esecutivo.

Rapporto di copertura massima:

- $R_C = 0,50$

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- $H_M = m 7,50$ con 2 piani f.t. + volumi tecnici ed impianti tecnologici la cui altezza non è compresa nei 7,50 m

Lotto minimo: 1.000 mq

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 16 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 16 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

36.4 - Strumenti attuativi

Gli strumenti attuativi sono costituiti esclusivamente da apposito Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione convenzionato.

36.5 - Convenzioni

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria qualora il Comune abbia predisposto apposito P.P. della zona può essere demandata ai privati e regolata da apposita convenzione.

La convenzione che accompagnerà il piano esecutivo di lottizzazione seguirà i seguenti criteri;

- cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
- cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione secondaria.

I piani di lottizzazione dovranno essere redatti per superfici non inferiori a mq 10.000.

La concessione relativa a costruzioni ed impianti destinati ad attività artigianali e commerciali, qualora il Comune abbia predisposto apposito Piano Particolareggiato della zona, è subordinata alla corresponsione di un contributo, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in rapporto all'incidenza delle stesse e secondo i criteri stabiliti ai punti i ed l dell'art.41 della L.R. 27 Dicembre 1978 n.71, nonché ai parametri di cui al Decreto Regionale 10 Marzo 1980 e s.m.i.; nonché al pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla Legge 28.01.1977 n.10.

In ogni caso sono a totale carico dei concessionari gli oneri relativi alla realizzazione di appositi impianti di depurazione, dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi od all'adozione di tecniche particolari atte a garantire il limite di accettabilità delle acque di scarico, determinato dalla legislazione vigente in materia.

36.6 - Prescrizioni particolari

Nelle zone classificate **DI** la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettiva, a verde pubblico od a parcheggi, (escluse le sedi varie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

In particolare, detta superficie va distribuita come segue:

- 40% per parcheggi;
- 40% per verde pubblico;
- 20% per attività collettive.

Nel calcolo della superficie fondiaria è consentito includere le fasce di rispetto della viabilità.

E' prescritta la formazione di una fascia di arretramento di almeno m 10,00 sul fronte d'accesso da sistemare, a cura del proprietario, a verde.

L'area residua non coperta da edificazione né interessata a viabilità e parcheggi dovrà essere oggetto di sistemazione a verde.

All'interno di ciascun lotto può essere previsto, fermi restando i precedenti indici e parametri, un alloggio per il custode, la cui superficie utile complessiva non può superare mq 100.

Art.37 - ZONA "D2" – Zona Commerciale di nuova costituzione

37.1 - Definizione

Trattasi delle aree da destinare alla costruzione di manufatti per attività commerciali, nonché all'ampliamento di attività analoghe esistenti.

37.2 - Destinazione di zona

Le aree di cui trattasi sono destinate alla costruzione ed installazione di manufatti edilizi per medie e grandi strutture di vendita di livello inferiore, nonché "centri commerciali" così come definito dall'art.4 del D.P. 11.07.2000, con esclusione di capannoni, sili, depositi, etc.; è consentita la localizzazione di attività di supporto al commercio quale banche, uffici, sale espositive e ricreative nonché per il tempo libero.

37.3 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona

Nessuna attività è consentita se non dopo l'approvazione di apposito piano esecutivo.

Rapporto di copertura massima:

- $R_C = 0,50$

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- $H_M = m\ 7,50$ con 2 piani f.t. + volumi tecnici ed impianti tecnologici la cui altezza non è compresa nei 7,50 m

Lotto minimo: 1.000 mq

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 16 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 16 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

37.4 - Strumenti attuativi

Gli strumenti attuativi sono costituiti esclusivamente da apposito Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione convenzionato.

37.5 - Convenzioni

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria qualora il Comune abbia predisposto apposito P.P. della zona può essere demandata ai privati e regolata da apposita convenzione.

La convenzione che accompagnerà il piano esecutivo di lottizzazione seguirà i seguenti criteri;

- cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
- cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione secondaria.

I piani di lottizzazione dovranno essere redatti per superfici non inferiori a mq. 10.000.

La concessione relativa a costruzioni ed impianti destinati ad attività artigianali e commerciali, qualora il Comune abbia predisposto apposito Piano Particolareggiato della zona, è subordinato alla corresponsione di un contributo, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in rapporto all'incidenza delle stesse e secondo i criteri stabiliti ai punti i ed l dell'art.41 della L.R. 27 Dicembre 1978 n.71, nonché ai parametri di cui al Decreto Regionale 10 Marzo 1980 e s.m.i.; nonché al pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla Legge 28.01.1977 n.10.

In ogni caso sono a totale carico dei concessionari gli oneri relativi alla realizzazione di appositi impianti di depurazione, dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi od all'adozione di tecniche particolari atte a garantire il limite di accettabilità delle acque di scarico, determinato dalla legislazione vigente in materia.

37.6 - Prescrizioni particolari

Nella zona **D2** la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettiva, a verde pubblico od a parcheggi dovrà essere determinata a norma dell'ex art.5 comma 2 del D.M. 02.04.1968 n.1444 ed ai sensi dell'art.16 del D.P. 11.07.2000.

Nel calcolo della superficie fondiaria è consentito includere le fasce di rispetto della viabilità.

E' prescritta la formazione di una fascia di arretramento di almeno ml.10,00 sul fronte d'accesso da sistemare, a cura del proprietario, a verde.

L'area residua non coperta da edificazione né interessata a viabilità e parcheggi dovrà essere oggetto di sistemazione a verde.

All'interno di ciascun lotto può essere previsto, fermi restando i precedenti indici e parametri, un alloggio per il custode, la cui superficie utile complessiva non può superare mq 100.

Art.38 - ZONA "E" - Agricola

38.1 - Definizione

Si tratta di zone riservate all'esercizio della attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. In riferimento al sistema agricolo e della tutela ambientale, al fine di perseguire l'obiettivo di mantenere, rafforzare, tutelare e valorizzare il sistema agro-ambientale e il complesso dei siti di valore ecologico, naturalistico e paesaggistico, nelle zone classificate Zone E sono previsti interventi integrati tra loro, al fine di rafforzare e/o incrementare la biodiversità attraverso il mantenimento degli elementi di connessione ecologica, la creazione di corridoi ecologici a scala locale. In particolare sono previsti, in relazione alla superficie d'intervento, aree per piantumazione di individui della vegetazione naturale (erbacea, arborea e arbustiva) individuate dallo Studio Agricolo Forestale e coerenti e compatibili con le espressioni vegetazionali della biodiversità e delle fasce boschive e forestali del territorio.

38.2 - Destinazioni di zone

In zona agricola l'attività urbanistica è consentita solo in funzione della conduzione agricola del suolo, conseguentemente sono ammessi esclusivamente i sotto elencati manufatti che dovranno essere adibiti al servizio della produzione agricola:

- a) case coloniche e di abitazione per gli agricoltori e per i salariati agricoli di cui sia dimostrata la necessità di insediamento nell'azienda, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola dell'azienda;
- b) impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Nelle zone *E* del comune non sono applicabili le disposizioni dell'art. 30 comma 1 della L.R. 2/2002 e s.m.i., in quanto il PRG prevede insediamenti produttivi, artigianali e ricettivi in misura adeguata.

Sono sempre consentiti gli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione senza variazione di cubatura, anche nelle fasce di rispetto stradale, purché la ricostruzione rispetti integralmente destinazione d'uso, sagoma esterna, altezza, numero piani, volumi e superfici della costruzione originaria (fedele ricostruzione).

La costruzione degli impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, di cui al punto b) sono subordinati alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque od all'adozione di tecniche particolari atte a garantire i limiti di accettabilità, per le acque di scarico, determinati dalla legislazione vigente in materia.

Sono comunque esclusi da detta zona, le industrie nocive.

38.3 - Strumento di attuazione

Concessione edilizia.

38.4 - Indice di zona e parametri

1) Per gli insediamenti classificati di tipo a):

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $I_F = mc/mq$ 0,03 riferito alle case coloniche e di abitazione

Rapporto di copertura massima:

- $R_C = 0,025$ riferito ai fabbricati rustici di servizio ed applicabile solo nel caso di lotti con superficie fondiaria maggiori o uguali a 4.000 mq

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- $H_M = m$ 7,00 con 2 piani f.t. + volumi tecnici ed impianti tecnologici la cui altezza non è compresa nei 7,00 m

Distanza dalle costruzioni: m 20

Distanza dai confini: m 10

Distanza dai cigli stradali: per strade vicinali m 10;

Distanza dai cigli stradali: per strade statali, provinciali e comunali non inferiori a quelli fissati dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 495/1992 e s.m.i.

2) Per gli insediamenti classificati di tipo b):

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $I_F = mc/mq$ 0,03 riferito alle case coloniche e di abitazione

Rapporto di copertura massima:

- $R_C = 0,10$ riferito ai manufatti edilizi destinati alla lavorazione

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- $H_M = m$ 7,00 con 2 piani f.t. + volumi tecnici ed impianti tecnologici

Lotto minimo: mq 10.000

Distanza dai limiti delle zone residenziali A, B1, B2, C1 e C2: m 300

Distanza dalle costruzioni: m 20

Distanza dai confini: m 10

Distanza dai cigli stradali: - per strade vicinali m 10;

- per strade statali, provinciali e comunali non inferiori a quelli fissati dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 495/1992 e s.m.i.

Quanto disposto al presente punto 19.2 non è applicabile alle aree sottoposte a vincolo sismico (tratteggio rosso fitto e/o diradato) ed in quelle oggetto di studio di microzonazione con $FA > 1,5$; per l'attività edilizia consentita in tali aree si rimanda all'art.40.2 delle presenti Norme ed all'art.91 del R.E. lettera a) e/o lettera b).

38.5 - Prescrizioni particolari

Le attività agricole sono consentite, di norma, solo a piano terra; qualora l'intervento giustifichi l'esercizio di tali attività anche al piano primo, la relativa superficie si somma alla superficie del piano terra destinata alla medesima attività agricola ed il totale così ottenuto deve rispettare i valori massimi dei rapporti di copertura di cui al punto precedente.

Non è consentita in zona **E** la realizzazione di volumi interrati; solo per i terreni coltivati a vigneto ed iscritti all'albo dei vigneti D.O.C. o I.G.T. (AGEA) è consentita la realizzazione di cantine interrate almeno su tre lati che abbiano la sagoma compresa entro il limite di m 1,50 dalla sagoma dell'edificio soprastante escluso ballatoi, scale esterne, etc.

Per gli insediamenti classificati di tipo a) i parcheggi saranno calcolati in misura non inferiore ad 1/10 del volume complessivo realizzato (abitazione + fabbricati di servizio).

Per gli insediamenti classificati di tipo b) i parcheggi saranno calcolati in misura non inferiore ad 1/10 dell'area interessata.

Sia per gli insediamenti di tipo a) che di tipo b) il rapporto di copertura massima R_C deve essere calcolato sommando le superfici coperte S_C presenti sia al piano terra che, eventualmente, al piano primo escludendo solo le superfici destinate alla residenza ubicate sia al piano terra che al piano primo.

TITOLO IV - ZONE DESTINATE A SERVIZI

Art.39 - ZONE "F" - Aree destinate a servizi pubblici

39.1 - Definizione

Trattasi delle aree destinate dal P.R.G. alle attività collettive, ai servizi urbani. Le stesse sono suddivise nelle seguenti categorie:

- F.1 - aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, scuole secondarie;
- F.2 - aree per attrezzature di interesse collettivo: religiose, culturali, sociali, assistenziali sanitarie, amministrative per pubblici servizi, biblioteche, caserme, etc.;
- F.3 - verde pubblico attrezzato per lo sport;
- F.4 - verde pubblico attrezzato a livello urbano;
- F.5 - verde pubblico attrezzato a parco;
- F.6 - stazioni di servizio;
- F.7 - parcheggi;
- F.7*- parcheggi di progetto su aree IACP da delocalizzare
- F.8 - Verde Privato

39.2 - Aree riservate ai servizi

L'indicazione nelle tavole del P.R.G. delle aree riservate ai servizi deve essere intesa in modo vincolante per ogni categoria di servizio.

In attesa del definitivo utilizzo di dette aree, le stesse possono essere provvisoriamente destinate a verde o parcheggio qualora acquisite al patrimonio del demanio comunale.

39.3 - Rapporti tra spazi

Ove non specificato nelle presenti norme o nella tavola di zonizzazione del P.R.G., i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le aree per servizi sono così definiti ai sensi dell'art.3 del D.M. 1444/1968.

- a) – aree per l'istruzione
mq. 4,50 per abitante
- b) – aree per attrezzature di interesse comune
mq. 2,00 per abitante
- c) – aree per verde attrezzato ed attrezzature sportive
mq. 9,00 per abitante
- d) – aree per parcheggi
mq. 2,50 per abitante

39.4 - Strumenti di attuazione

Nell'ambito di tali zone l'Amministrazione Comunale individuerà le aree per le quali la progettazione e l'attuazione della definitiva sistemazione dovrà essere effettuata in modo unitario.

Nell'ambito della sottozona F.3 (verde attrezzato per lo sport), a giudizio dell'Amministrazione Comunale, l'attuazione può avvenire su iniziativa privata normata da apposita convenzione.

E' vietato prevedere nella convenzione il cambiamento della destinazione d'uso prevista.

39.5 - Indici di zona e prescrizioni particolari

F.1 e F.2 - Aree per l'istruzione ed attrezzature collettive:

- indice di fabbricabilità fondiaria 3,00 mc/mq;
- altezza massima consentita: non indicata.

Le aree non occupate dalla edificazione dovranno essere destinate a verde attrezzato, parcheggi, viabilità interna ed in ogni caso armonizzati architettonicamente ed integrati funzionalmente con la struttura edilizia;

- distacchi tra corpi di edifici: maggiore o uguale a m 10,00;
- distacchi dai confini: m 5,00.

Sono fatte salve in ogni caso le norme dettate dalla legislazione specifica per le singole attrezzature;

- sono svincolate dal rispetto della volumetria consentita e dell'altezza massima gli edifici con caratteristiche specifiche (chiese, teatri, o quando se ne ravvisa la necessità per motivi architettonici e/o funzionali).

F.3 - Verde attrezzato per lo sport:

Sono consentite edificazioni di manufatti per servizi igienico-sanitari, bar, ristoro, cabine elettriche ed idriche, ripostigli e depositi, alloggi atleti e custode.

- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,50 mc/mq;
- rapporto di copertura: 0,30 mq/mq;
- altezza massima consentita: non indicata;
- distacchi tra corpi di edifici: maggiore o uguale a m 10,00;
- distacchi dai confini: m 5,00.
- parcheggi da prevedere nella misura di 0,15 mq/mq di superficie totale intervento.

Gli interventi relativi alla zona F.3 possono essere effettuati anche su iniziativa privata su terreni di proprietà.

F.4 - Verde pubblico attrezzato a livello urbano:

- indice di fabbricabilità fondiaria non indicato;
- rapporto di copertura: 0,20 mq/mq;
- altezza massima consentita: non indicata;
- parcheggi da prevedere nella misura di 0,05 mq/mq di superficie totale intervento.

Gli stessi saranno serviti da doppio accesso di entrata e di uscita e saranno alberati con una media di una pianta ad alto fusto ogni mq 30 di superficie.

F.5 - Verde attrezzato a parco

Sono consentite edificazioni di manufatti per servizi igienico-sanitari, bar, ristoro, cabine elettriche ed idriche, ripostigli e depositi, alloggio per il custode.

Sono soggetti a vincolo di conservazione tutti gli edifici rustici che potranno essere restaurati ed utilizzati come attrezzature del parco.

I parcheggi a servizio del parco, salvo particolari condizioni orografiche del territorio, sono da prevedere all'interno ed ai margini dell'area nella misura di 0,02 mq/mq di superficie totale del parco.

Saranno alberati con almeno una pianta ad alto fusto ogni mq 30 di parcheggio.

La realizzazione delle opere previste nel piano particolareggiato appositamente predisposto può essere effettuata, oltre che dall'Amministrazione comunale, anche da società miste o da privati, mediante stipula di apposita convenzione.

La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree per spazi e/o attrezzature pubbliche previsti dal piano particolareggiato nell'area di intervento e del 20% delle stesse strutture pubbliche.

Qualora il Piano Particolareggiato preveda, in sede propria, detti spazi, od attrezzature fuori dall'area di intervento, la cessione gratuita prevista nel comma precedente sarà monetizzata nella misura del 20% del costo complessivo dell'intervento da convenzionare.

F.6 - Stazioni di servizio

Trattasi delle aree destinate dal piano per servizi o attrezzature di interesse collettivo ma a gestione privata (rifornimenti carburante, etc.).

Per i rifornimenti di carburante sono consentite volumetrie nella misura massima di 0,10 mc/mq con destinazione esclusiva per piccole attrezzature di servizi quali officina, lavaggio e bar.

La esecutività delle aree per rifornimenti di carburante viene attuata mediante concessione edilizia.

F.7 - Parcheggi

Alcune aree destinate a parcheggi sono state ubicate su terreni interessati da insediamenti IACP o ex IACP dei quali il presente strumento urbanistico prevede la delocalizzazione in aree appositamente predisposte al fine di qualificare i centri urbani.

La destinazione a parcheggio diverrà efficace non appena il Comune riuscirà a realizzare gli alloggi sostitutivi; fino a tale data rimane in vigore la destinazione attuale ad insediamento abitativi IACP.

F.8 – Verde privato

Comprende porzioni di territorio inedificato o parzialmente edificato ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o valore paesaggistico o per la loro localizzazione, si rende opportuno limitare fortemente le possibilità insediative.

Le aree destinate a verde privato sono inedificabili pur concorrendo alla determinazione del rapporto di copertura delle aree edificabili finitime: vanno sistemate in superficie a prato o a giardino e devono essere conservate le essenze arboree o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili.

E' sempre ammessa nel sottosuolo la creazione di parcheggi pubblici, privati e privati pertinenziali. Il soprasuolo deve essere sistemato a prato, giardino o parco privato, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso ai parcheggi.

Sono altresì ammessi in soprasuolo impianti sportivi pertinenziali scoperti nonché piscine pertinenziali scoperte nel limite del 20% della superficie.

PARTE TERZA

TITOLO I - ZONE DI VINCOLO ASSOLUTO

Art.40 - Zona di vincolo

40.1 - Definizione

Si tratta di quelle aree che, nel rispetto della legislazione vigente, sono state vincolate quali fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale, di impianti di depurazione, e quelle con vincolo sismico, idrogeologico e paesaggistico, indicate nella cartografia del P.R.G. con apposita simbologia.

Fa parte di queste zone il manufatto e l'area di pertinenza del complesso denominato "*Cella Tricora Bizantina*".

40.2 - Vincolo sismico

L'intero territorio di Santa Venerina è sottoposto a vincolo sismico e rientra fra i comuni classificati in **Zona 2** ($0,15 < a_g \leq 0,25$) per i quali sono previste le verifiche e limitazioni tecniche imposte per la **Zona 1**, sulle strutture strategiche e di rilevante interesse, di cui al comma 2 art. 3 O.P.C.M. 3274/2003.

A seguito del distruttivo evento sismico dell'Ottobre 2002 il territorio comunale è stato oggetto di studi di microzonazione sismica a cura del Servizio Regionale di Protezione Civile; nel Marzo 2007, in fase di studi preliminari, è stato acquisito l'aggiornamento n. 2 della mappa speditiva delle aree di fatturazione al suolo del territorio comunale.

Tale mappa evidenzia la presenza di zone a maggiore pericolosità a cavallo di faglie sismogenetiche ivi riportate ed in aree limitrofe appositamente delimitate.

Tali aree sono riportate nello studio geologico-tecnico e, nelle tavole di PRG, sono state evidenziate delle fasce di rispetto di ampiezza pari a 50 m lungo lo sviluppo delle suddette faglie sismogenetiche, distinguendo all'interno di esse la parte interna estesa 15+15 m a cavallo di ogni faglia (evidenziata con tratteggio rosso fitto), con vincolo di inedificabilità assoluta e la restante parte esterna di 10+10 m ai lati della prima (evidenziata con tratteggio rosso diradato), con possibilità di edificazione e/o di interventi su manufatti esistenti subordinata ai risultati di adeguate verifiche puntuali delle condizioni lito-stratigrafiche, strutturali, mediante indagini geognostiche, geofisiche e geotecniche (vedi art. 91 lettera b) del R.E.).

Nell'ambito delle scelte del presente PRG l'intera fascia di 50 m è stata esclusa da ogni previsione di nuova urbanizzazione sia di carattere abitativo che artigianale (Z.T.O. **C2 C4 C5 C6 C8 D e zone F** ad esclusione di aree a verde e/o parcheggi).

Per le aree già urbanizzate di cui alle zone **A, A1, B, C1, C3, C7** od **E**, si distingue la fascia interna, di 15+15 m, sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta, mentre per le strutture ricadenti anche solo parzialmente all'interno delle ulteriori zone di rispetto esterne (le 2 fasce della larghezza di 10 mt) esse vengono

equiparate alle aree perimetrare (evidenziate, quindi, dal medesimo tratteggio rosso diradato) di cui alle prescrizioni, qui richiamate dinamicamente, dell'art. 12 della Direttiva Presidenziale del 20/12/2005, pubblicata sulla G.U.R.S. n. 1 del 05/01/2006, e del Comitato Tecnico Scientifico (seduta n. 43 del 5/12/2007) ed alle eventuali modifiche ed integrazioni intervenute anche successivamente all'approvazione delle presenti Norme.

All'interno delle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta non è possibile realizzare alcuna costruzione e/o manufatto con esclusione di muri ed opere di recinzione o viabilità di accesso. Nel caso di edilizia esistente regolarmente assentita urbanisticamente, sono esclusivamente consentiti:

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

La parte di superficie della particella ricadente nelle zone **A, AI, B, CI, C3** od **E** sottoposta a vincolo di inedificabilità concorre attivamente nel calcolo della cubatura consentita sulla rimanente parte di proprietà.

Il 31/01/2013, in fase di rilascio del parere di cui all'art. 13 della legge 64/74, il Comune ha acquisito lo studio di microzonazione che è stato redatto prioritariamente per l'abitato di Santa Venerina, che comprende la tavola 8.3.2 "*Carta del fattore di amplificazione per gli effetti litostratigrafici in accelerazione (FA)*".

In tale tavola si evidenzia che la porzione di territorio comunale oggetto di studio, è caratterizzata da 4 valori del fattore di amplificazione **FA** discretizzati numericamente in **1,5 - 2 - 3 - 4**; e, quindi, con consistenti fenomeni di amplificazione locale delle onde sismiche.

Al fine di tenere conto dei risultati di tale studio si prescrive che nelle aree del territorio comunale interessate i dimensionamenti strutturali vengano eseguiti utilizzando il valore di FA relativo risultante dallo studio stesso.

40.3 - Vincolo idrogeologico

Parte del territorio comunale è sottoposto a vincolo idrogeologico.

Pertanto, ai sensi dell'art.1 del R.D. n. 3267 del 30.12.1923, ogni attività edilizia è subordinata al preventivo parere dell'Ispektorato Ripartimentale delle Foreste competente per territorio.

Nelle zone indicate nelle tavole grafiche quali aree a rischio idrogeologico per dissesti o pericoli di esondazione il PRG non ha previsto alcuna destinazione ed è vietata la costruzione di manufatti edilizi di qualsiasi genere.

Riguardo le previsioni del PAI nelle aree a pericolosità idraulica P4 sono vietate tutte le opere e le attività di trasformazione dello stato dei luoghi e quelle di carattere urbanistico ed edilizio, relativamente agli elementi individuati in E4, in particolare:

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

In queste aree, la realizzazione di elementi inseriti nella classe E4 è subordinata all'esecuzione degli interventi necessari alla mitigazione dei livelli di rischio atteso e pericolosità esistenti. La documentazione tecnica comprovante la realizzazione degli interventi di riduzione della pericolosità dovrà essere trasmessa all'ARTA Sicilia che, previa adeguata valutazione, si esprimerà in merito alla compatibilità con gli obiettivi del P.A.I. e provvederà alle eventuali modifiche, ai sensi dell'art. 5 della relazione generale del PAI.

Nelle aree a pericolosità P4 sono, pertanto, esclusivamente consentite:

- ✓ le opere di regimentazione delle acque superficiali e sotterranee;
- ✓ le occupazioni temporanee di suolo, da autorizzarsi ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 37 del 10/8/1985, realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità;
- ✓ le opere relative ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità della zona, purché prevedano opportune misure di allertamento.
- ✓ i cambi colturali, purché non interessino un' ampiezza dal ciglio della sponda adeguata all'area potenzialmente inondabile;
- ✓ gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- ✓ le opere di difesa, di sistemazione e di manutenzione idraulica, atte a mitigare il rischio;
- ✓ eccezionalmente, la realizzazione di nuovi interventi infrastrutturali e nuove opere pubbliche a condizione che sia incontrovertibilmente dimostrata l'assenza di alternative di localizzazione e che sia compatibile con la pericolosità dell'area;

- ✓ nuove costruzioni necessarie per la conduzione aziendale delle attività agricole esistenti, non localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili rispetto al livello idrico definito dalla piena di riferimento;
- ✓ gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità idraulica della zona, che non comportino edificazione o riduzione della funzionalità idraulica e purché siano attivate opportune misure di allertamento;
- ✓ occupazioni temporanee, se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena. Gli interventi di cui all'articolo 20, comma 1, lettera d) della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione dell'attuale capacità d'invaso delle aree stesse;
- ✓ la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con il livello di pericolosità esistente.

Mentre, nelle aree a rischio R4 sono esclusivamente consentiti:

- ✓ gli interventi di demolizione senza ricostruzione, da autorizzarsi ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37;
- ✓ gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli edifici che non comportino delle modifiche strutturali (con esclusione pertanto della loro demolizione totale e ricostruzione), così come definiti dall'articolo 20, comma 1, lettere a), b), c) e d) della legge regionale 27 dicembre 1978 n.71;
- ✓ gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume e cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;
- ✓ gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento delle opere infrastrutturali e delle opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- ✓ le occupazioni temporanee di suolo, da autorizzarsi ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità;
- ✓ gli interventi di consolidamento per la mitigazione del rischio di frana;
- ✓ gli interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e igiene del lavoro e di abbattimento di barriere architettoniche.
- ✓ gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli

interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli edifici (con esclusione pertanto della loro totale demolizione e ricostruzione) così come previsto dall'articolo 20, comma 1, lettere a), b), c) e d) della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71;

- ✓ gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superfici e volume, anche con cambiamenti di destinazione d'uso;
- ✓ gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento delle opere infrastrutturali e delle opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- ✓ interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e igiene del lavoro e di abbattimento di barriere architettoniche;
- ✓ gli interventi di difesa idraulica per la mitigazione o riduzione del rischio idraulico.

40.4 - Vincolo paesaggistico

L'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge n.1497 del 29.06.1939 e del successivo art.1 della Legge 431/85.

Ogni attività edilizia è soggetta alla preventiva autorizzazione della competente Sovrintendenza ai BB.CC.AA..

40.5 - Vincolo cimiteriale

Nelle aree ricadenti all'interno del vincolo cimiteriale non sono consentite nuove costruzioni.

Per quelli esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui agli artt. 5.1 e 5.2 delle presenti Norme.

All'interno di dette aree è consentita l'attività agricola.

40.6 - Vincolo zone di rispetto stradale

In queste aree sono ammesse attrezzature tecnologiche pubbliche, allacciamenti ai servizi tecnologici, sistemazione a verde, allacciamenti stradali, percorsi pedonali ed il mantenimento dell'attività agricola con esclusione di qualsiasi tipo di edificazione.

Le attrezzature emergenti dal suolo nella fascia di rispetto stradale quali distributori di carburante, cabine elettriche, palificazioni e simili dovranno essere poste ad almeno ml 10,00 dal ciglio della strada.

L'edificazione esistente nelle zone di vincolo può essere mantenuta.

L'attività edilizia consentita per quest'ultima sarà limitata alla manutenzione ordinaria, a quella straordinaria ed al restauro conservativo.

40.7 - Vincolo zone di rispetto risorse idriche

Nelle aree ricedenti all'interno delle zone di rispetto dei pozzi, così come definite nello studio geologico allegato al P.R.G., per le costruzioni esistenti e munite di regolare concessione edilizia, sono consentite opere di manutenzione così come definite agli art. 5.1 e 5.2 delle presenti Norme, nel rispetto del D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236 e s.m.i..

40.8 - Vincolo zone di rispetto aree boschive

Esistono vaste aree del territorio comunale assoggettate ai vincoli di tutela delle aree boscate mediante l'applicazione della L.R. 16/96, della L.R. 14/06, del D.L.vo 227/01, del D.P.R.S. 28/06/2000 e dell'art. 142 del D.L.vo 42/2004.

Nelle tavole di vincolo e di zonizzazione sono state riportate le superfici boscate individuate nel verbale della verifica tecnica eseguita nell'Aprile 2010 in contraddittorio fra il personale tecnico del Comune di Santa Venerina, della Soprintendenza BB.CC.AA. e dell'Amministrazione Forestale e dell'agronomo incaricato dello studio di supporto al PRG, ed oggetto di presa d'atto da parte del Consiglio Comunale di Santa Venerina.

Le aree boscate con le caratteristiche di cui alla L.R. 16/96 sono riportate con la relativa area di rispetto la cui ampiezza è calcolata in funzione della consistenza dell'area boscata.

Per alcune aree che non possedevano i requisiti dimensionali richiesti dalle disposizioni normative regionali è stato disposto solo il vincolo dell'area boscata senza area di rispetto ai sensi del D.L.vo 227/01 e del D.L.vo 42/2004.

TITOLO II - VIABILITA'

Art.41 - Zona destinata alla mobilità

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- 1) le sedi stradali;
- 2) i nodi stradali;
- 3) i parcheggi pubblici;
- 4) la rete stradale non indicata nelle tavole di zonizzazione.

L'indicazione grafica delle zone destinate alla viabilità nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo.

Per le strade che hanno caratteristiche extraurbane le piattaforme tipo dovranno essere quelle indicate dalla vigente normativa.

Per le strade urbane si prescrive una piattaforma minima di m 9,50 costituita da due corsie di m 2,75, due banchine laterali di m 0,50 e due marciapiedi di m 1,50 cadauno.

Al fine di assicurare la sostenibilità degli interventi è prescritto che tutti gli strati finali e le superfici delle sedi viarie (per tutte le tipologie: pedonale, ciclo-pedonale, ciclabile, carrabile, mista) e dei parcheggi siano realizzati con tecniche, materie e materiali capaci di assicurare e garantire il principio di invarianza idraulica, l'inserimento paesaggistico e la mitigazione del rumore da traffico.

PARTE QUARTA

TITOLO I - DISPOSIZIONI FINALI

Art.42 - Validità delle norme

Per tutto quanto non previsto e contemplato nelle presenti norme si fa riferimento a quanto descritto nella tavola grafica all. 14 del PRG denominata "Tipi edilizi".