

+++++



COMUNE DI FURCI SICULO

(PROVINCIA DI MESSINA)

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

APPROVATE DALLA REGIONE SICILIANA ASSESSORATO REGIONALE
TERRITORIO E AMBIENTE CON DECRETO N. 801 DEL 09 LUGLIO 2004

*Aggiornate con le modifiche ed i integrazioni adottate con delibera di Consiglio Comunale
n.44 del 07/11/2007 e approvate dalla Regione Siciliana Assessorato Regionale Territorio e
Ambiente con Decreto n. 4 del 8 gennaio 2009*

I PROGETTISTI:

Dr. Arch. Gaetano ACCARDO

Dr. Ing. Vincenzo BENECCHI

Dr. Arch. Emanuele CARROZZA

CAPO I°: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI P.R.G.	PAG.	4
ART. 2 - CATEGORIE DI INTERVENTO	"	4
ART. 3 - MANUTENZIONE ORDINARIA	"	4
ART. 4 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	"	5
ART. 5 - ALTRE OPERE PER LE QUALI E' PRESCRITTA L'AUTORIZZAZIONE	"	6
ART. 6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	"	7
ART. 7 - OPERE INTERNE	"	8
ART. 8 - DEMOLIZIONI	"	8
ART. 9 - COSTRUZIONI PRECARIE	"	8
ART. 10 - NUOVA EDIFICAZIONE	"	9
ART. 11 - DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE RESIDENZIALI	"	9
ART. 12 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO	"	9
ART. 13 - PARCHEGGI PRIVATI	"	9
ART. 14 - CANTINATI	"	10
ART. 15 - USO DEI DISTACCHI DAI FABBRICATI	"	11
ART. 16 - STUDI GEOTECNICI	"	11

CAPO II°: NORMATIVA DI ZONA

ART. 17 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE	"	12
ART. 18 - EFFICACIA DELLE NORME DI P.R.G.	"	12
ART. 19 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE	"	12
ART. 20 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI SOGGETTA A PIANO ESECUTIVO	"	12
ART. 21 - IMMOBILI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO- ZONA OMOGENEA "A"	"	13
ART. 22 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B"	"	13
ART. 23 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B ₁ " - SATURE E DI COMPLETAMENTO	"	13
ART. 24 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B _{1a} " - COMPLETAMENTO DEL CENTRO URBANO – INTERVENTO UNITARIO	"	14
ART. 25 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B ₂ " – DI COMPLETAMENTO FRAZIONI E FASCE DI COLLEGAMENTO	"	15
ART. 26 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C"	"	16
ART. 27 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C ₁ " – D'ESPANSIONE	"	17
ART. 28 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C _{1a} " – EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE ESISTENTE	"	18

ART. 29 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C _{1b} " – INTERVENTO L.R. 22/96	"	18
ART. 30 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "T" – TURISTICO RIVETTIVA	"	18
ART. 31 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "PV" – PRUSST VALDEMONTE	"	19
ART. 32 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "T/B" – INTERVENTO UNITARIO CON MANUTENZIONE STATO DI FATTO E DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA	"	19
ART. 33 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "O" – VINCOLATA PER INSTABILITA'	"	20
ART. 34 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D"	"	20
ART. 35 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D ₁ " – ARTIGIANALI / INDUSTRIALI ESISTENTI	"	20
ART. 36 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" – AGRICOLE	"	21
ART. 37 - SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE PER SERVIZI E VERDE D'ARREDO – ZONE "F" – "SP" E "Va"	"	23
- Zone F ₁ – Verde attrezzato esistente	"	23
- Zone F ₂ – Verde attrezzato di progetto	"	23
- Zone SP – Servizi territoriali esistenti e di progetto	"	24
- Zone "Va" – Verde d'arredo	"	25
ART. 38 - PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI E DI PROGETTO – ZONE "P"	"	26
ART. 39 - PARCO SUBURBANO	"	26
ART. 40 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE, AUTOSTRADALE E NUOVO TRACCIATO FERROVIARIO	"	26
ART. 41 - MANTENIMENTO STATO DI FATTO	"	27
ART. 42 - ZONE CON VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ	"	27
ART. 43 - FRAZIONE ARTALE	"	28
ART. 44 - ZONE BOSCHIVE	"	28
ART. 45 - PIANI PARTICOLAREGGIATI ESECUTIVI E PRESCRIZIONI ESECUTIVE	"	28
CAPO III°: NORME FINALI		
ART. 46 - DEROGA	"	29
ART. 47 - SALVAGUARDIA E POTENZIAMENTO DEL VERDE E DELLE ALBERATURE	"	29

CAPO I^o: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1

AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI P.R.G.

Ai sensi della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e della legge regionale 28/12/1978 n. 71 e successive modificazioni o integrazioni, la disciplina stabilita dal P.R.G. (tavole grafiche e regolamento edilizio) si applica su tutto il territorio comunale.

Nelle zone in cui è consentita attività edilizia, le prescrizioni inerenti alla zona interessata dal progetto devono essere osservate sia nella stesura dei Piani Particolareggiati di esecuzione sia nei Piani di Lottizzazione, sia nel progetto delle singole opere soggette a concessione edilizia.

ART. 2

CATEGORIE DI INTERVENTO

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

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) opere per la quale si richiede la semplice autorizzazione;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) opere interne;
- f) demolizione;
- g) costruzioni precarie;
- h) nuova edificazione;
- i) variazione della destinazione d'uso.

ART. 3

MANUTENZIONE ORDINARIA

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.N. 1089/39 e dalla L.N. 1497/39, e nel rispetto dell'art. 20 a) della L.R. n. 71/78, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- a) le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura, intonaci, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);
- b) la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;
- c) le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
- d) tutte le altre opere previste dall'art. 6 della L.R. n. 37/85.

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

ART. 4

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.N. 1089/39 e dalla L.N. 1497/39, e nel rispetto dell'art. 20 a) della L.R. n. 71/78, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- α) il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
- β) la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purchè vengano rispettate le caratteristiche di forma, dimensioni, colore, e, più in generale, la tipologia esistente;
- χ) la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale degradato, nonché le opere di consolidamento delle strutture degradate, purchè, queste ultime, siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;
- δ) la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
- ε) la sistemazione delle zone esterne di pertinenza degli edifici;
- φ) la realizzazione di intercapedini, di bocche di lupo, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purchè l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono

a servizio;

- γ) la sostituzione delle recinzioni e dei muri di cinte e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale, di pertinenza degli edifici;
- η) la realizzazione dell'isolamento termico, esterno, ai sensi delle vigenti leggi.

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

- a) cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
- b) sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento e nelle aree di pertinenza;
- c) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti; sistemi di pesatura;
- d) garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
- e) passerelle a sostegno di tubazioni purchè interne ai piazzali di pertinenza dell'azienda;
- f) vasche di trattamento e di decantazione;
- g) attrezzature per carico e scarico merci, nastri trasportatori, elevatori e simili;
- h) impianti di depurazione delle acque.

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

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

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti all'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

Nel caso di immobili soggetti a vincolo in base alle vigenti disposizioni in materia di tutela e conservazione del patrimonio storico, artistico e documentario o in materia di tutela paesaggistica l'autorizzazione deve essere esplicita.

ART. 5

ALTRE OPERE PER LE QUALI E' PRESCRITTA L'AUTORIZZAZIONE

E' prescritta l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori anche per le seguenti opere:

- a) la modifica della tipologia della copertura;
- b) la modifica della posizione dei livelli dei solai;
- c) l'aggiunta, la modifica o l'eliminazione delle forature esterne e l'inserimento di nuovi balconi, prospettanti su pubbliche vie o piazze;
- d) la realizzazione di cancelli e recinzioni;
- e) la realizzazione di muri di cinta e/o sostegno, purchè non superino l'altezza di metri 2,00, nelle aree edificate;
- f) l'apposizione di insegne, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici recanti indicazione a carattere privato, ai sensi del Regolamento edilizio vigente;
- g) la posa in opera di tende, qualora aggettino su spazi pubblici o aperti al pubblico transito;
- h) la realizzazione di depositi di materiali e la esposizione di merci a cielo libero, con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito dei terreni di pertinenza di impianti produttivi;
- i) l'escavazione di pozzi e strutture ad essi connesse;
- j) la costruzione di strade interpoderali e/o vicinali;
- k) rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere;
- l) le opere esterne necessarie per adeguare gli esercizi pubblici esistenti alle norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 6

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 20 d) della L.R. n. 71/78, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:

- a) la modifica dell'impianto strutturale edilizia;
- b) i lavori di demolizione con ricostruzione di parti di modesta entità in relazione

alla consistenza dell'edificio.

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

ART. 7

OPERE INTERNE

Non sono soggette a concessione né autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone "A" di cui al D.I. 02-04-68 n. 1444, 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 forma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 8

DEMOLIZIONI

L'intervento di demolizione è soggetto ad autorizzazione.

ART. 9

COSTRUZIONI PRECARIE

Non sono subordinate alla autorizzazione del Sindaco le costruzioni precarie necessarie per cantieri finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite.

ART. 10

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 non inferiore a m. 3,00, salvi gli interventi di cui al precedente art. 5 e quelli di cui all'art. 5 della L.R. n. 37/85.

L'intervento di nuova edificazione è soggetto a 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, se ricadenti su suolo pubblico.

ART. 11

DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE RESIDENZIALI

Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone residenziali sono la residenza, l'attività ricettiva a carattere turistico-alberghiera, l'artigianato non molesto, esercizi commerciali e professionali, uffici pubblici o privati e attività ad essi assimilabili, attrezzature sanitarie pubbliche e private, attrezzature pubbliche per la conduzione di servizi (cabine elettriche, centrali e cabine SIP, impianti del gas etc.).

Sono vietate tutte le altre destinazioni d'uso ed in particolare i depositi ed i magazzini all'ingrosso, le stalle, l'artigianato che comporta inquinamento di qualsiasi tipo e le industrie, *depositi all'aperto e capannoni. Sono consentiti i magazzini e i depositi ai piani cantinati o terreni a condizione che la loro posizione non crei difficoltà al traffico e non sia pericolosa o molesta o nociva ai sensi delle leggi vigenti.*

ART. 12

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

La variazione, nelle zone residenziali, della destinazione d'uso da civile abitazione ad esercizio commerciale, artigianale non molesto, ad esercizi professionali o viceversa, è autorizzata dal Sindaco previo parere dell'ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario e previo congruaggio del contributo di concessione se dovuto.

Le destinazioni d'uso nelle zone turistiche-alberghiere e nelle zone artigianali ed industriali non sono suscettibili di variazione ad uso residenziale.

ART. 13
PARCHEGGI PRIVATI

Le nuove costruzioni, le demolizioni e ricostruzioni, nonché le variazioni di destinazione d'uso in commercio e/o direzionale per superficie superiori a mq. 300, anche senza incremento di volume edilizio, devono essere dotate di spazi per la sosta provata, commisurati ai seguenti standards:

- a) nelle zone residenziali: mq. 10 per ogni 100 mc di volume del fabbricato;
- b) nelle zone produttive del settore secondario: mq. 20 per ogni 100 mq di superficie utile;
- c) nelle zone commerciali e direzionali: mq. 10 per ogni 50 mq di superficie;
- d) nelle zone alberghiere: n. 1 posto macchina ogni 4 posti letto convenzionali dichiarati.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, limitatamente al volume demolito, nonché di variazione di destinazione d'uso in commerciale e/o direzionale per superfici superiori a mq. 300, nelle zone "A" e "B", la superficie minima da destinare a parcheggio è ridotta a metà.

Gli spazi elencati sono aggiuntivi rispetto a quelli previsti al punto 2 dell'art. 5 del D.M. 2/4/1968.

I posti macchina debbono avere le dimensioni minime di m 2,20 x 5,00 utili, mentre quelli realizzati in box singoli al coperto debbono avere le dimensioni minime di m 2,50 x 5,00. 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, purchè individuate nelle immediate vicinanze.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati sotterranei, purchè asservite 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. 14
CANTINATI

In tutte le zone residenziali, artigianali e commerciali, nella edificazione di fabbricati è consentita la creazione di un volume completamente interrato che non viene computato ai fini del volume massimo ammissibile anche se munito di accesso carrabile.

Tale volume cantinato può essere destinato a parcheggio privato nei limiti e nel rispetto delle norme di sicurezza e prevenzione vigenti.

ART. 15
USO DEI DISTACCHI DAI FABBRICATI

I distacchi tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe d'accesso ai piani cantinati.

ART. 16
STUDI GEOTECNICI

In ottemperanza a quanto prescritto nel parere di approvazione dell'Ufficio del Genio Civile delle presenti norme di attuazione, ogni progetto per la realizzazione di qualunque nuovo intervento edilizio deve essere correlato di preliminari indagini geognostiche, verifiche di stabilità ed osservati i consigli espressi dal geologo nella relazione facente parte del presente Piano; dovranno inoltre essere osservate tutte le vigenti normative sulle opere idrauliche. Ad ogni buon conto è fatto divieto di eseguire manufatti assorbenti o disperdenti che immettendo acque nel sottosuolo possono compromettere la stabilità dei terreni.

Inoltre i piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione devono essere corredati da idonei studi geotecnici che considerino tra l'altro la idoneità degli insediamenti in rapporto alla concentrazione dei carichi ed ai tagli dei terreni, anche in relazione al parere espresso del Genio Civile di Messina sul presente P.R.G.

CAPO II^o: NORMATIVA DI ZONA

ART. 17

SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti, l'intero territorio comunale è suddiviso in zone omogenee in rapporto alle diverse destinazioni d'uso, ai vincoli ed alle opere o trasformazioni consentite.

ART. 18

EFFICACIA DELLE NORME DEL P.R.G.

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche del P.R.G. e nelle presenti Norme sono di carattere prescrittivo: sono cioè immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

ART. 19

AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario sia pertinente a diverse zone di P.R.G., le eventuali attività edilizie ammesse devono rispettare la destinazione d'uso, gli indici ed i parametri prescritti per le singole zone.

Non è consentito il trasferimento di volumi all'interno di un lotto appartenente a zone omogenee diverse.

I proprietari dei terreni attraversati dalla linea di demarcazione fra zone diverse, ove intendono costruire nuovi edifici, devono preventivamente richiedere alla Amministrazione Comunale l'identificazione grafica delle indicazioni di piano su una base cartografica in scala adatta a compiere le verifiche e i conteggi di volume di cui ai commi precedenti.

ART. 20

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI

SOGGETTE A PIANO ESECUTIVO

Nelle zone residenziali soggette a piano esecutivo le tipologie edilizie dovranno tenere particolarmente conto degli andamenti plano-altimetrici del terreno e, nel caso di terreni in pendenza adeguarvisi il più possibile con soluzioni a schiera o in linea disposte

in prevalenza parallelamente alle curve di livello o del tipo a gradoni e terrazzamenti disposti ortogonalmente alle curve di livello stesse.

ART. 21

IMMOBILI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO

ZONA OMOGENEA "A"

L'edificio contrassegnato con il simbolo "A" riveste caratteristiche storiche ed è oggi soggetto a vincolo definitivo dalla Regione Siciliana ai sensi della legge 1/6/1939 n° 1089 giust. D.A. n. 5541 del 6/4/1998 dell'Assessorato per i Beni Culturali ed Ambientali.

Per detto immobile è consentito esclusivamente il restauro conservativo.

ART. 22

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B"

Nelle zone territoriali omogenee identificate con il simbolo "B" (B₁ e B₂) è consentita con singola concessione la costruzione di edifici nei lotti liberi nonché la demolizione, ricostruzione ed ampliamento degli edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi appresso indicati. *Sono ammessi, altresì, interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione nel rispetto del volume esistente.*

ART. 23
ZONA TERRITORIALE OMOGENEE "B₁"
- SATURA E DI COMPLETAMENTO -

La zona territoriale B₁ è quella quasi totalmente edificata e posta tra l'attuale linea ferrata ed il mare.

In tale zona l'indice di densità di edilizia fondiaria non può essere superiore a 3 mc/mq, l'altezza non può essere superiore a m. 11,00 ed il numero delle elevazioni fuori terra non può essere superiore a tre; tale altezza viene ridotta a m. 8,50 ed il numero dei piani a due per i fabbricati che sorgeranno su lotti di terreno confinanti con il lungomare per una fascia di trenta metri computati dal ciglio dello stesso lungomare. *Tale limitazione si applica anche nel caso di ristrutturazione che preveda la demolizione e la ricostruzione <<nel rispetto dei volumi esistenti>>.*

Tutte le nuove costruzioni dovranno arretrarsi dal ciglio del marciapiede del lungomare di mt. 7.50, ed in ogni caso in misura non inferiore a mt. 2,00 dal confine di proprietà.

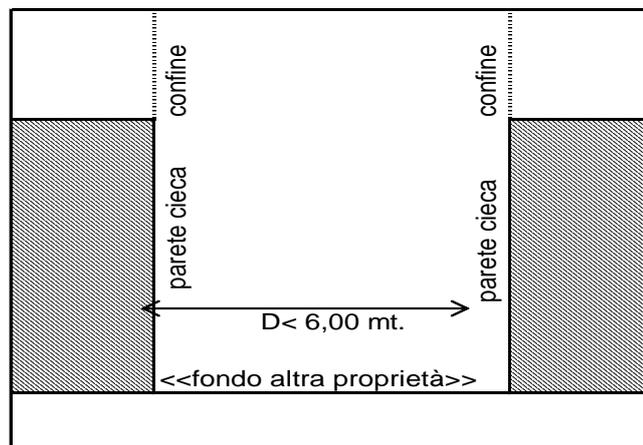
Detta altezza pari a 8,50 ml deve essere rispettata anche per i lotti interclusi al fine di avere una uniformità architettonica degli edifici prospettanti il lungomare.

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni e di nuove costruzioni, se verranno realizzate costruzioni da destinare a strutture alberghiere o similari, da impegnare con atto unilaterale d'obbligo per almeno trent'anni, si applicano le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 5 mc/mq;
- Altezza massima non superiore a mt. 14,00
- Numero di piani fuori terra non superiore a 4;
- Sono ammessi corpi accessori da computare in volumetria;
- Almeno il 30% della superficie deve essere opportunamente piantumata.

Nelle zone B₁ la distanza fra pareti finestrate dovrà essere non inferiore a mt. 10 come previsto dal D.M. 2/4/1968 n.1444, fatte salve le deroghe consentite dall'art. 21 della L.R. 26 maggio 1973 n.21, in base alle quali è possibile la costruzione di edifici sugli allineamenti stradali esistenti.

Nel caso di pareti non finestrate è consentito l'edificazione in aderenza o con un distacco minimo di mt. 6,00. *E' possibile costruire a confine anche nel caso sia interposto un preesistente fondo avente larghezza inferiore a mt. 6,00*



Nei casi di lotti interclusi, di demolizione, di ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti ed aventi superfici non superiori a 120 mq la densità edilizia fondiaria non può superare 9 mc/mq e l'altezza non può eccedere di 11 metri.

Per i lotti interclusi aventi superfici non superiore a 200 mq, il volume massimo ammissibile è di 1.000 mc fermi restando gli altri parametri edilizi.

Distacchi dai confini: metà di quelle prescritte tra fabbricati.

Sono ammesse costruzioni sul confine.

ART. 24

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B_{1a}"

- COMPLETAMENTO DEL CENTRO URBANO – INTERVENTO UNITARIO -

La zona territoriale B_{1a} è un'area di circa 5000 mq ricadente nel centro urbano che attualmente ospita un opificio industriale, ma che riveste le caratteristiche richieste per essere destinato a zona omogenea B.

In tale zona l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato esteso all'intero lotto, nel cui ambito devono essere obbligatoriamente reperiti spazi pubblici pari a mq. 4,70 per abitante da insediare da destinare a verde attezzato e parcheggi e da cedere al Comune; sulla superficie residuale la densità di edilizia fondiaria non può essere superiore a 3 mc/mq, l'altezza non può essere superiore a m. 11,00 ed il numero delle elevazioni fuori terra non può essere superiore a tre.

Se le costruzioni realizzate verranno destinate a strutture alberghiere o similari, da impegnare con atto unilaterale d'obbligo per almeno trent'anni, si applicano le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 5 mc/mq;
- Altezza massima non superiore a mt. 14,00
- Numero di piani fuori terra non superiore a 4;
- Sono ammessi corpi accessori da computare in volumetria;
- Almeno il 30% della superficie deve essere opportunamente piantumata.

Nelle zone B₁ la distanza fra pareti finestrate dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a mt. 10 come previsto dal D.M. 2/4/1968 n.1444, fatte salve le deroghe consentite dall'art. 21 della L.R. 26 maggio 1973 n.21, in base alle quali è possibile la costruzione di edifici sugli allineamenti stradali esistenti.

Nel caso di pareti non finestrate è consentito l'edificazione in aderenza o con un distacco minimo di mt. 6,00.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEE "B₂"

- DI COMPLETAMENTO FRAZIONI E FASCE DI COLLEGAMENTO –

La zona territoriale B₂ è quella quasi totalmente edificata e posta ad Ovest della linea ferrata e che, ai sensi del D.M. 2/4/1968, riveste le caratteristiche richieste, per essere destinata come zona omogenea B.

In tale zona l'indice di densità di edilizia fondiaria non può essere superiore a 2 mc/mq, l'altezza massima non può essere superiore a m. 11,00 ed il numero delle elevazioni fuori terra non può essere superiore a 3.

Nelle zone B₂ la distanza fra pareti finestrate non dovrà essere inferiore a mt. 10, fatte salve le deroghe consentite dall'art. 21 della L.R. 26 maggio 1973 n.21, in base alle quali è possibile la costruzione di edifici sugli allineamenti stradali esistenti. Nel caso di pareti non finestrate è consentito l'edificazione in aderenza o con un distacco minimo di mt. 6,00.

Nei casi di lotti interclusi, di demolizioni, di ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti ed aventi superfici non superiori a 120 mq la densità edilizia fondiaria non può superare 9 mc/mq e l'altezza non può eccedere di 11 metri.

Per i lotti interclusi aventi superfici non superiore a 200 mq, il volume massimo ammissibile è di 1.000 mc fermi restando gli altri parametri edilizi.

Distacchi dai confini: metà di quelle prescritte tra fabbricati.

Sono ammesse costruzioni sul confine.

ART. 26

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C"

Le zone territoriali omogenee indicate col simbolo "C" (C₁, C_{1a}, C_{1b}) riguardano le parti del territorio ineditato destinate a nuovi insediamenti a carattere residenziale.

Nelle zone "C" l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione dei piani particolareggiati o dei piani di lottizzazione convenzionati.

Detti piani devono essere estesi ad una zona omogenea preventivamente giudicata organica dall'Amministrazione che si esprimerà dopo aver preso atto del parere della C.E.C. ed in ogni caso la superficie del lotto da pianificare deve essere superiore a mq 5.000; tale superficie può essere minore ove vi siano lotti delimitati da viabilità di PRG o aree residue delimitate da piani attuativi.

Nell'ambito dei piani particolareggiati o delle lottizzazioni devono essere reperiti spazi pubblici, pari a 4,70 mq per abitante da insediare, da destinare a verde attrezzato e parcheggi ai sensi dell'art.4 della legge 29 settembre 1964 n.847.

Le aree libere attorno agli edifici non impegnate da viabilità o da parcheggi debbono essere attrezzate a giardino o a parco giochi per bambini.

In dette zone "C" non sono ammesse costruzioni a confine; è obbligatorio il distacco minimo assoluto dal confine non inferiore a metà dell'altezza massima consentita ed in ogni caso non inferiore a 5 mt.

Le strade realizzate dai lottizzanti per essere cedute al Comune devono avere una sezione trasversale non inferiore a mt. 10,00 mentre quelle interne e di accesso ai singoli lotti devono avere una sezione trasversale non inferiore a mt. 6,00.

Il distacco minimo tra edifici fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici ed insediamenti, deve corrispondere:

- alla larghezza della sede stradale maggiorata di 5 mt per lato per strade di larghezza inferiore a 7 mt;
- a 7,5 per lato per strade di larghezza superiore a mt.7

Nei casi di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, è consentita l'edificazione in allineamento con il fabbricato adiacente avente il fronte più arretrato verso strada.

Non sono ammessi cortili e chiostrine.

In deroga all'altezza max ed al numero dei piani previsti in ogni singola zona

omogenea "C" è possibile realizzare una mansarda il cui colmo non deve essere superiore a mt 3.50, prevedendo almeno due falde che risultino il più possibile simmetriche tra loro, che abbiano ognuna un'unica pendenza e che dovranno intersecare la linea di gronda; con l'obbligo di computare nella volumetria quella superficie derivante dal prodotto della superficie per l'altezza di pertinenza allorquando quest'ultima diviene uguale o superiore a mt 2,00.

I singoli corpi di fabbrica dovranno avere dei prospetti con uno sviluppo lineare non superiore a mt.18,00 e tra essi dovranno essere rispettate le distanze previste nel Regolamento Edilizio al paragrafo 18 dell'art.26 (distanza minima tra fabbricati).

Prima dell'edificazione in dette zone il lottizzante dovrà uniformarsi al piano di colore, che l'Amministrazione farà redigere nelle more dell'approvazione del P.R.G.

In tutte le zone omogenee "C" le coperture dovranno essere realizzate con tetti a falde con proiezione planimetrica non inferiore all'80% della intera superficie.

ART. 27

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C₁" – D'ESPANSIONE

In tali zone è consentita l'edificazione per uso residenziale nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'indice di edificabilità territoriale non può superare 0,50 mc/mq;
- il numero dei piani non può essere superiore a 2;
- l'altezza massima consentita è di 7,00 mt;
- sono ammessi corpi accessori che saranno computati ai fini del volume consentito e della superficie coperta, da destinare a magazzini, autorimesse o uffici. Potranno avere un'altezza massima non superiore a mt. 3.00 ed una superficie totale non superiore ad 1/10 dell'area scoperta.
- il rapporto di copertura non può essere superiore a 0,50;
- i distacchi dai confini e dalle strade sono quelli indicati al paragrafo 17, dell'art.26 .

Gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e/o privata.

ART. 28

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C_{1a}"

EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE ESISTENTE

Le zone territoriali omogenee indicate con il simbolo "C_{1a}" sono zone già esistenti e destinate ad edilizia economica e popolare.

In tali zone è consentita solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 29

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C_{1b}"

Le zone territoriali omogenee indicate con il simbolo "C_{1b}" sono quelle per cui è stato assentito l'intervento di cui alla L.R. n. 22/96 (PEP) dall'Assessorato Regionale ai LL.PP.

In tali zone è consentita l'edificazione nell'assoluto rispetto del progetto di cui sopra; nessuna deroga può essere concessa.

Eventuali interventi da realizzare al di fuori della edificazione devono essere preventivamente approvati dal Comune e dopo parere della C.E.C.

ART. 30

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "T"

Le zone territoriali omogenee indicate con il simbolo "T" sono destinate ad attività turistico-ricettiva quali villaggi turistici, ostelli, campeggi, college, etc.

In queste zone l'attività edilizia e le attrezzature delle aree sono subordinate alla preventiva approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa comunale o Piano di Lottizzazione convenzionato, esteso all'intera zona individuata nelle tavole di azionamento o a parte di esse a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Gli interventi potranno essere realizzati con le seguenti prescrizioni:

- l'indice di edificabilità territoriale non potrà essere superiore a 0,75 mc/mq;
- l'altezza massima consentita non potrà essere superiore a mt 7.00;
- il numero dei piani f.t. non potrà essere superiore a due;
- sono ammessi corpi accessori e pertinenze da calcolarsi in volumetria;
- il rapporto di copertura non potrà essere superiore a 0,30;
- almeno il 50% dell'area sarà destinata a giardino, parchi, campi da gioco, etc.

E' obbligatorio il vincolo di trascrizione trentennale a cura e spese del proprietario.

Il 20% della volumetria assentita può essere concentrata in un unico corpo di fabbrica destinato a centro direzionale e servizi collegati e può avere un numero di piani pari a 4.

ART. 31

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "PV"

Le zone territoriali omogenee indicate con il simbolo "PV" riguardano precise aree del territorio comunale rientranti nel PRUSST VALDEMONO approvato con delibera di Giunta Comunale n° 30 del 10.8.2000.

In queste zone l'attività edilizia e le attrezzature delle aree sono affidate direttamente ai singoli privati che già hanno fatto richiesta alla Regione Siciliana.

Gli interventi potranno essere realizzati con le stesse prescrizioni delle zone "T/B" fatta eccezione per quanto riguarda l'indice di edificabilità che è pari a 2 mc/mq.

In tali zone l'edificazione è consentita solo dopo che il PRUSST sarà operativo ai sensi di legge ed elusivamente nel caso di applicazione della normativa di cui allo stesso PRUSST fermo restando che sarà cura dell'amministrazione comunale disattendersi ogni qualsiasi indicazione diversa.

ART. 32

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "T/B"

Nella zone territoriali omogenee indicate con il simbolo "T/B" è possibile esclusivamente l'intervento unitario su tutto l'area indicata nella tavola di piano. In detta zona non è consentita alcuna nuova edificazione, ma esclusivamente interventi di consolidamento statico e di manutenzione ordinaria e straordinaria dello stato di fatto.

Gli eventuali interventi di consolidamento e di manutenzione, dovranno essere subordinati all'approvazione di un piano di particolareggiato di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5/8/1978 n. 457 in considerazione che l'area è sprovvista di opere di urbanizzazione.

In ottemperanza al parere di approvazione del Genio Civile nella zona "T/B" è prescritta la preventiva indagine e verifica di stabilità dell'area nonché delle sistemazioni idraulico-forestali.

La destinazione può essere solo per attività turistico-ricettiva, previa sottoscrizione con l'Amministrazione Comunale di apposito disciplinare d'uso, che

deve prevedere una durata non inferiore ai 20 anni.

ART. 33

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "O"

Si tratta di una zona vincolata per instabilità perché soggetta ad invasione di acque pluviali.

In ottemperanza a quanto prescritto nel parere di approvazione del Genio Civile, nella zona terminale del Torrente Fondacalasi, a salvaguardia delle limitrofe zone edificate ed al fine di evitare il pericolo di inondazioni, è fatto obbligo di eseguire interventi di sistemazione idrogeologica.

In tale zona non è consentita l'edificazione, ma esclusivamente il consolidamento strutturale, la ristrutturazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 34

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D"

Le zone territoriali omogenee indicate con il simbolo "D" sono zone destinate ad attività artigianale e/o industriale.

ART. 35

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D₁"

Le zone territoriali omogenee indicate con il simbolo "D₁" sono zone già realizzate e destinate ad attività artigianale – industriale.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia ed un ampliamento non superiore al 30% del volume degli insediamenti esistenti.

In particolare nella esistente zona "D₁" situata in via Cesare Battisti è consentita l'edificazione sui lotti non ancora edificati in conformità al Piano degli Insediamenti Produttivi approvato.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

ART. 36

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E"

Le zone "E" comprendono le aree destinate all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio, comprese le attività agrituristiche.

E' ammessa la realizzazione di strade poderali ed interpoderali, anche se non

espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G.

- ◆ In queste zone è concessa l'edificazione di unità abitative residenziali nel verde agricolo nel rispetto dei seguenti parametri: Superficie minima lotto: mq. *3000*;
- ◆ Indice di fabbricabilità fondiario: 0,03 mc/mq;
- ◆ Altezza massima: 7,50 mc/mq;
- ◆ Distanza minima dal confine: *7,50 ml*;
- ◆ Rapporto di copertura: minore/uguale 1%;
- ◆ Numero max di piani fuori terra: 2
- ◆ Copertura: a tetto

Per quanto attiene l'edificazione di eventuali fabbricati posti a servizio dell'agricoltura, la stessa è possibile con i seguenti parametri:

- ◆ Rapporto di copertura: 5%;
- ◆ Altezza massima: ml 4,00
- ◆ Copertura: a tetto
- ◆ Distanza minima dal confine: ml. *7,50*;
- ◆ Distanza minima tra fabbricati: ml. *15,00*;
- ◆ *Gli edifici devono assolvere le funzioni strumentali dell'attività agricola, devono avere caratteristiche tipologiche e costruttive strettamente collegati con la gestione del fondo. La struttura edilizia deve essere aderente alla specifica funzione alla quale deve assolvere.*

Nelle zone agricole dovrà essere rispettata una distanza minima dalle strade provinciali e comunali di ml 20,00 per le strade di larghezza inferiore a ml. 10,50 e ml. 30 per le strade di larghezza superiori a ml. 10,50 nonché una distanza minima di ml. 60,00 dalla sede autostradale, nel rispetto dell'art. 4 della D.M. 1/4/1968.

Ogni intervento di manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione o nuova edificazione sarà realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche del luogo anche mediante l'utilizzo di materiali da costruzione tradizionali.

Sono escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, classificate ai sensi del relativo D.M. 19/11/91.

Non possono essere accorpati terreni che, pur risultando dello stesso proprietario, non risultano tra essi contigui e, conseguenzialmente, trasferimenti di possibili volumetrie.

Per le nuove edificazioni finalizzate all'agriturismo, previa redazione di specifico Piano Esecutivo, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- superficie minima del lotto: Ha 2.00 (aree contigue o unico fondo);
- Indice di fabbricabilità fondiario: $I_f = 0,03$ mc/mq;
- Distanza minima dai confini m 10,00;
- Altezza massima: m 7,50
- Numero di piani fuori terra: 2
- Copertura a tetto;

E' consentita inoltre, in caso di fabbricati esistenti da destinare ad attività agrituristica, l'incremento del 30% della volumetria esistente

previa autorizzazione delle amministrazioni competenti, nelle zone destinate a verde agricolo è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare concessione edilizia, da civile abitazione a destinazione ricettivo alberghiera e di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico – sanitarie nonché di sicurezza.

Il Piano esecutivo di cui sopra dovrà inoltre essere redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) mantenimento della continuità del verde naturale e delle alberature esistenti;
- b) accorpamento dei volumi edilizi e dei servizi indirizzato alla conformazione di un nucleo rurale nel rispetto dei caratteri tipologici tipici del luogo;
- c) distanza minimo di m 3,00 in linea d'aria tra il nucleo rurale previsto ed altre zone abitate di qualsiasi tipo;
- d) assunzione esplicita, nella convenzione tra le ditte proprietarie e l'Amministrazione Comunale, oltre agli obblighi relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria, degli impegni relativi alla conservazione ed al potenziamento dell'unità paesistica e colturale dell'intero ambito e al rimboschimento, nella proporzione di un albero di alto fusto, del tipo che sarà prescritto dall'Amministrazione Comunale, per ogni 50 metri cubi di volume da realizzare;
- e) integrazione delle attrezzature per il tempo libero e lo sport, commisura e alle attività agrituristiche, con l'unità paesistica e colturale dell'ambito di insediamento.

ART. 37

SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

PER SERVIZI E VERDE D'ARREDO - ZONE "F", "SP" E "Va" -

Le aree comprese in questa zona sono destinate ad attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale, verde di protezione e di arredo ed ai servizi di livello territoriale.

Essi si articolano in:

- Zone F₁: verde attrezzato esistente;
- Zone F₂: verde attrezzato di progetto;
- Zone SP : servizi di livello territoriale esistenti e di progetto;
- Zone Va: verde d'arredo

Zone F₁: verde attrezzato esistente

Con il simbolo F₁ sono individuate le zone di verde pubblico esistente.

In tale zone è consentita esclusivamente la manutenzione dell'esistente.

Zone F₂: verde attrezzato di progetto

Le zone F₂ comprendono le aree destinate a parco pubblico attrezzato urbano e territoriale, in cui è esclusa qualsiasi edificazione salvo padiglioni per biblioteche, musica, locali per servizi igienici, bar, ristoranti, spogliatoi, maneggi, cabine elettriche ed idriche,

ripostigli e depositi. Sono ammessi alloggi per il custode con annesso deposito per attrezzi e macchinari di servizio.

In queste zone l'attività edilizia e l'attrezzatura delle aree è subordinata alla prevista approvazione di Piani esecutivi di iniziativa comunale, estesi all'intera zona, nell'ambito dei quali vengono indicate le aree per le quali è ammesso il mantenimento delle attività agricole e quelle che l'Amministrazione Comunale ritiene dover acquisire a condizioni che il proprietario accetti, con apposita convenzione, l'accesso gratuito dei contadini.

Nelle suddette zone, è ammesso l'intervento dei privati nel rispetto delle prescrizioni di appositi piani particolareggiati di iniziativa comunale

I piani possono essere predisposti su proposta di privati proprietari estesi alle intere zone.

In sede di formazione e attuazione dei piani esecutivi dovrà essere preventivamente curata la rilevazione e la tutela delle alberature e in generale della vegetazione di pregio esistente che dovrà essere adeguatamente incrementata

In sede di pianificazione esecutiva si definiranno altezze e distanze del rispetto del D.M. 1444 del 1 aprile 1968

Compatibilmente con le previsioni del piano sono possibili ampliamenti delle strutture esistenti

Nell'ambito dei Piani esecutivi di cui al precedente comma l'Amministrazione Comunale può consentire la stipula di convenzioni per la concessione di aree al fine della realizzazione di attrezzature e impianti di interesse pubblico. Ogni convenzione per concessione dovrà prevedere in ogni caso il libero utilizzo pubblico delle aree scoperte, i tempi e i modi di intervento e gestione e, allo scadere della concessione, la cessione al Comune delle opere fisse non asportabili. Dove sono da eseguire opere di urbanizzazione, la convenzione prevederà inoltre i relativi oneri a carico del concessionario.

Nell'ambito delle aree per le quali nei Piani Esecutivi le attività agricole sono ritenute ammissibili, l'attività edilizia è consentita limitatamente alla stretta finalità agricola e ad opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e adeguamento tecnologico e igienico, con esclusione di ogni nuova edificazione per qualsiasi destinazione.

Sono soggette a vincolo di conservazione tutti gli edifici rustici, che potranno essere restaurati e utilizzati come attrezzature del parco.

I parcheggi da prevedere a servizio del parco in linea di massima salvo particolari condizioni orografiche e paesistiche del territorio, avranno una capienza di 20 posti macchina per ogni ettaro di parco e saranno alberati con almeno una pianta ad alto fusto ogni 30 mq. di parcheggio.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di concedere ai proprietari delle zone F₂

di mantenere la proprietà nel caso in cui essi accettino di convenzionarsi con il Comune; la convenzione dovrà in ogni caso prevedere i tempi di acquisizione di tali zone da parte dell'Amministrazione Comunale e garantire l'immediato e gratuito accesso di tali zone da parte della cittadinanza.

Deve essere rispettata la L.R. n. 78/79.

Zone "SP": Servizi territoriali esistenti e di progetto:

Comprendono le aree destinate ad uso pubblico o riservate alle attività collettive suddivise nelle seguenti categorie con riferimento al Decreto Ministeriale 2/4/68:

- α) aree per l'istruzione: asili nidi, scuole materne, scuole dell'obbligo e di ordine superiore all'obbligo;
- β) aree per le attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, amministrative, per pubblici servizi;
- χ) aree per attrezzature ed impianti sportivi, per il gioco ed il tempo libero;
- δ) aree per verde di arredo.

Nella planimetria del P.R.G. sono indicate le aree SP attualmente disponibili e quelle di progetto distinte per categoria.

Ove non specificato nelle presenti norme o nella Tavola del P.R.G., i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone SP sono così definite, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2/4/68, per le categorie di cui al primo comma:

- a)mq. 4,50 ogni 100 mc di volume edificato;
- b)mq. 2,00 ogni 100 mc di volume edificato;
- c)mq. 9,00 ogni 100 mc di volume edificato;

- d) L'attuazione delle previsioni relative alle zone SP va subordinata all'approvazione di Piano Planivolumetrico*
- e) I piani possono essere predisposti anche da privati proprietari di terreni la cui estensione è pari alle intere zone. In sede di formazione e attuazione dei piani esecutivi dovrà essere preventivamente curata la rilevazione e la tutela delle alberature e in generale della vegetazione di pregio esistente che dovrà essere adeguatamente incrementata.*
- f) Compatibilmente alle previsioni di piano sono possibili ampliamenti delle strutture esistenti.*
- g) Le aree destinate a servizi pubblici potranno essere acquisite dal Comune.*
- h) In sede di pianificazione esecutiva si definiranno altezze e distanze del rispetto del D.M. 1444 del 1 aprile 1968*

L'attuazione delle previsioni relative alle zone SP va subordinata all'approvazione di Piano Planivolumetrico esteso all'intera zona.

Le aree destinate a servizi pubblici dovranno essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle aree per chiese e servizi parrocchiali che dovranno essere di proprietà degli enti religiosi.

E' ammessa la stipula di convenzione tra l'amministrazione comunale ed enti pubblici o privati, per la concessione di aree a scopo di realizzazione e gestione di attrezzature ed impianti di interesse pubblico. Ogni convenzione dovrà prevedere, in ogni caso, l'utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e gestione e, allo scadere della concessione, la cessione al Comune delle opere fisse non asportabili. Dove sono da eseguire opere di urbanizzazione, la concessione provvederà inoltre gli oneri a carico del concessionario.

L'edificazione delle zone destinate a servizi pubblici avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici dalle Autorità competenti in ciascuna materia.

In mancanza di tali leggi o regolamenti, l'Amministrazione determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici.

Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76 per l'edificazione dei servizi pertinenti alle zone omogenee soggette alle limitazioni di cui alla stessa legge.

Zone Va: verde d'arredo

Le zone Va comprendono le aree destinate a verde pubblico attrezzato, in cui è esclusa qualsiasi edificazione salvo chioschi di ristoro prefabbricati.

E' prescritto il mantenimento della continuità del verde naturale e delle alberature esistenti.

ART. 38

PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI E DI PROGETTO – ZONE P

Con il simbolo “P” sono individuati i parcheggi pubblici esistenti e di progetto.

In tale zone è consentita la costruzione di autorimesse o autosilo a due livelli sopra e sotto il livello stradale nel rispetto dell'altezza massima di mt. 6,00.

La realizzazione dei parcheggi spetta alla pubblica amministrazione. E' possibile concedere la loro realizzazione e gestione anche a privati proprietari di terreni ricadenti in tali zone, previa stipula di apposita convenzione. I proprietari in dette zone potranno realizzare attrezzature integrative e servizi quali bar ristoro nonché residenze per gli stessi gestori, <<destinando ad essi una superficie max pari a 1/10 di quella individuata nello strumento urbanistico vigente>>. L'attuazione avverrà attraverso la redazione di piani esecutivi ad iniziativa comunale o privata dagli stessi proprietari dei terreni.

Nelle zone P il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto: qualora all'interno di esse esistano edifici, dovrà essere prioritariamente considerato il loro recupero, da destinare ad attrezzature integrative e servizi.

Indice di fabbricabilità territoriale: quello delle zone adiacenti In sede di pianificazione esecutiva si definiranno altezze e distanze del rispetto del D.M. 1444 del 1 aprile 1968.

ART. 39

PARCO SUBURBANO

Comprende una zona già realizzata e destinata a verde attrezzato.

In tale zona sono vietate le nuove edificazioni sono ammesse esclusivamente modeste opere infrastrutturali e di arredo, servizi igienici, chioschi per il ristoro nei limiti della necessità di fruizione. Sono ammessi interventi necessari per la difesa del suolo e per il mantenimento, il potenziamento e la formazione delle sistemazioni a verde è prescritto il mantenimento migliorativo del verde e delle attrezzature.

La disciplina di uso e di intervento sarà specificata congiuntamente con i criteri e le modalità di gestione attraverso la formazione di un piano esecutivo di iniziativa pubblica.

L'eventuale applicazione del comma 10 dell'art. 3 della L.R. 13/99 deve essere autorizzata dalla Giunta Municipale dietro apposita richiesta.

L'eventuale applicazione del comma 10 dell'art. 3 della L.R. 13/99 deve essere autorizzata dalla Giunta Municipale dietro apposita richiesta.

ART. 40

FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE, AUTOSTRADALE, NUOVO TRACCIATO FERROVIARIO

Comprendono le aree destinate alla protezione dei cimiteri, delle autostrade, della linea ferroviaria e dell'elettrodotto .

Tali aree sono inedificabili e in esse sono ammesse esclusivamente recinzioni, opere di infrastrutture del territorio ed impianti tecnologici a rete, a servizio dell'agricoltura.

Le fasce di rispetto dovranno essere curate e mantenute a cura dei proprietari dei terreni. E' ammessa anche la ristrutturazione degli edifici esistenti.

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

Le opere suddette devono poter essere rapidamente eliminate o asportate nel caso sia necessario allargare le strade.

Tale obbligo deve essere esplicitamente riportato nelle autorizzazioni o concessioni di edificazione.

Le fasce di rispetto dei cimiteri sono definite dalle vigenti leggi igienico-sanitarie.

Esse, comunque, non possono mai avere profondità minore di m 50.

La fascia di rispetto di ciascun cimitero è fissata in ml. 100 in forza dell'applicazione dell'art. 57 del DPR 285/90 del 10/9/90.

ART. 41

MANTENIMENTO STATO DI FATTO

In tale zona del territorio comunale situata in località Madonna delle Grazie ed individuata per effetto delle prescrizioni dell'Assessorato regionale Territorio ed Ambiente, non sono ammesse nuove edificazioni; si può effettuare esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che la demolizione e ricostruzione dell'esistente in conformità alla volumetria esistente.

ART. 42

ZONE CON VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ

Comprendono quella parte del territorio comunale attraversata dall'elettrodotto e dalla fascia parallela di terreno larga 20 mt avente per linea mediana l'asse di palificazione di sostegno in cui vige la servitù di elettrodotto.

In conformità a quanto previsto dal Decreto di asservimento, in tali aree è previsto il mantenimento dello stato di fatto con eventuali interventi, da assentire nelle forme di legge, di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati eventualmente esistenti .

Sono esclusi quindi sia le nuove edificazioni che la demolizione e ricostruzione.

In esse sono ammesse esclusivamente recinzioni, opere di infrastrutture del territorio ed impianti tecnologici a rete ed a servizio dell'agricoltura.

I terreni ricadenti in dette fasce dovranno essere curati e mantenuti dai proprietari dei terreni.

Il vincolo di inedificabilità comprende anche l'area circostante la Parrocchia di Lourdes sita nella frazione Grotte

In tale area è fatto divieto di nuove edificazioni ivi compresi eventuali interventi sottoterra. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'esistente.

Eventuali interventi sugli esistenti servizi a rete posti nel sottosuolo devono essere preventivamente comunicati al Comune e da quest'ultimo assentiti.

Lavori ed opere da destinare ad uso pubblico, nella fattispecie strutture precarie o ad esse assimilabili, impianti sportivi all'aperto ed opere a servizio del culto, devono essere sempre autorizzati dal Comune e dagli altri Enti interessati.

Sono esclusi quindi sia le nuove edificazioni che la demolizione e ricostruzione.

ART. 43

FRAZIONE ARTALE

Per la frazione di Artale, in ottemperanza a quanto prescritto nel parere di approvazione rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile, nelle aree in cui sono previste l'ampliamento del cimitero, il parcheggio ed il centro sociale, è fatto obbligo di eseguire preventivi interventi di consolidamento.

ART. 44

ZONE BOSCHIVE

Comprendono le aree boschive e forestali delimitate ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 della L.R. 78/76 nell'ambito dello "Studio Agricolo-Forestale del territorio comunale" di cui alla L.R. 30-04-91 n. 15, art. 3, comma 11.

In tali zone è prescritto il mantenimento dello stato di fatto.

Qualsiasi intervento è subordinato alla autorizzazione delle competenti autorità comunali, regionali e statali.

ART. 45

PIANI PARTICOLAREGGIATI ESECUTIVI E PRESCRIZIONI ESECUTIVE

Sono perimetrati nella planimetria del P.R.G. e nei loro rispettivi ambiti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- α) **“PE₁”** – Commerciale Residenziale
- β) **“PE₂”**- Edilizia economica e popolare

I relativi Piani Particolareggiati di iniziativa comunale, estesi alle intere zone perimetrata, saranno redatti nel rispetto delle specifiche prescrizioni di zona.

Nelle predette zone, nelle more di formazione dei rispettivi strumenti urbanistici sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia.

CAPO III^o: NORME FINALI

ART. 46

DEROGA

Previa deliberazione del Consiglio Comunale e subordinatamente al nulla osta della Giunta Regionale, sentito il Consiglio Regionale dell'Urbanistica, può essere autorizzata dal Sindaco la deroga alle prescrizioni del presente Piano per edifici pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto delle modalità stabilite dalla legge n. 1357/1955.

La edificazione delle opere di urbanizzazione secondaria, pubbliche e di uso pubblico, di cui all'art. 22, è esente dal rispetto dei limiti di densità e di altezza stabiliti dal presente Regolatore generale per le singole zone.

ART. 47

SALVAGUARDIA E POTENZIAMENTO DEL VERDE E DELLE ALBERATURE

Nell'attuazione del P.R.G. dovrà essere prioritariamente salvaguardata e potenziata la esistente dotazione di alberature, cespugli, sistemazioni a verde.

Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione delle attrezzature urbano-territoriali dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli, di essenze compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche e pedologiche; le alberature esistenti saranno rilevate ed il loro abbattimento sarà ammesso esclusivamente nei casi di assoluta necessità.

Analoghi criteri dovranno essere seguiti negli interventi da realizzare nelle zone a prevalente destinazione residenziale e produttiva e per servizi privati.

In particolare, nel caso in cui le zone artigianali ed industriali di nuovo impianto siano finitime a zone residenziali, dovranno essere realizzate fasce alberate di isolamento, di profondità non inferiore ai 6,00 ml.

In particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) Divieto della utilizzazione di aree già alberate per deposito di materiali di qualsiasi genere, per parcheggi, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere, per stazioni di servizio e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle piante esistenti;
- b) qualsiasi tipo di riassetto delle zone alberate e l'abbattimento di alberi, nel caso

in cui si rendesse inevitabile per motivi riconosciuti validi, dovranno preventivamente essere utilizzati dal Sindaco;

c) negli appezzamenti e nei lotti edificabili dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura minima di n. 5 piante per ogni 100 mq di superficie non coperta, oltre ad essenze arbustive nella misura di n. 4 gruppi per ogni 100 mq di superficie non coperta.

La inosservanza delle norme previste dal presente articolo comporterà la revoca della concessione edilizia o il diniego al rilascio dei certificati di conformità e abitabilità.