

COMUNE DI SCORDIA

**RIELABORAZIONE DEL
PIANO REGOLATORE GENERALE**

NORME DI ATTUAZIONE

**STESURA DEFINITIVA A SEGUITO DEL DECRETO DELL'ASSESSORATO
REGIONALE TERRITORIO ED AMBIENTE – DIPARTIMENTO REGIONALE
URBANISTICA D. Dir. N. 899 del 10-09-2008.
- notificato al Comune di Scordia il 19-09-2008 -**

SCORDIA 18-11-2008

**I PROGETTISTI:
ARCH. SALVATORE MIRABELLA
ARCH. EMANUELE VARRASI**

INDICE GENERALE

| | |
|--|-----------|
| TITOLO I - NORME GENERALI | 3 |
| ART. 1 FINALITA' DELLE NORME | 3 |
| ART. 2 ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE | 3 |
| ART. 3 DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI | 6 |
| ART. 4 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI | 11 |
| TITOLO II - DISPOSIZIONI URBANISTICLIE GENERALI | 13 |
| ART. 5 AREA DI PERTINENZA..... | 13 |
| ART. 6 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO | 14 |
| ART. 7 DEROGHE ALLE ALTEZZE MASSIME | 14 |
| ART. 8 ARRETRAMENTO NORMALE DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI..... | 15 |
| ART. 9 ARRETRAMENTO ECCEZIONALE DEGLI EDIFICI..... | 18 |
| ART. 10 DISTACCHI DA ALTRI EDIFICI E MANUFATTI - DISTACCHI DAI CONFINI | 18 |
| ART. 11 DEFINIZIONI VARIE E REGOLAMENTAZIONE DEI CORTILI | 20 |
| TITOLO III - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G..... | 22 |
| ART. 12 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G..... | 22 |
| NORME PARTICOLARI DI ZONA..... | 24 |
| ART. 13 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE..... | 24 |
| ART. 14 DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA NELLE AREE RESIDENZIALI | 25 |
| ART. 15 ZONA OMOGENEA "A" | 26 |
| ART. 15.1 CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO..... | 30 |
| ART. 15.2 ATTUAZIONE DEI COMPARTI MINIMI DI INTERVENTO INDIVIDUATI DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO..... | 33 |
| ART. 15.3 INDICI E PARAMETRI EDILIZI IN ZONA "A" | 34 |
| ART. 16 ZONE OMOGENEE DI COMPLETAMENTO | 36 |
| ART. 16.1 ZONA OMOGENEA "B1" | 37 |
| ART. 16.2 ZONA OMOGENEA "B2" | 40 |
| ART. 16.3 ZONA OMOGENEA "B3" | 42 |
| ART. 17 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C" | 43 |
| ART. 17.1 ZONA OMOGENEA "C1" | 45 |
| ART. 17.2 ZONA OMOGENEA "C2" (EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA)..... | 46 |
| ART. 17.3 ZONIZZAZIONE "C3" (CONTRADA MONTAGNA)..... | 48 |
| ART. 17.4 ZONIZZAZIONE "C4"..... | 50 |
| ART. 18 ZONE PRODUTTIVE "D" | 51 |
| ART. 19 ZONA AGRICOLA "E" | 54 |
| ART. 20 ZONE "F" - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE | 55 |
| ART. 21 ZONE "F1" - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE | 56 |
| ART. 22 ZONE "F2" - ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE..... | 56 |
| ART. 23 ZONE "F3" - VERDE PUBBLICO, ATTREZZATO, SPORTIVO E PARCHI URBANI E SUBURBANI | 57 |
| ART. 24 AREE PER DISCARICHE DI RIFIUTI SOLIDI URBANI E DI INERTIE PRODOTTI DI SCAVO | 60 |
| ART. 25 AREE PER PROTEZIONE CIVILE | 60 |
| ART. 26 FASCE DI RISPETTO STRADALE | 61 |

| | |
|---|-----------|
| ART. 27 AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI SPECIALI | 61 |
| ART. 28 DIRETTIVE IN MATERIA DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE | 63 |
| TITOLO IV- NORME TRANSITORIE E FINALI..... | 64 |
| ART. 29 DISPOSIZIONI TRANSITORIE | 64 |
| ART. 30 ENTRATA IN VIGORE DELLE NORME DI ATTUAZIONE E DEL REGOLAMENTO EDILIZIO | 64 |

**N.B. Tutte le variazioni, integrazioni e modifiche sono riportate con
interlinea ridotta ed in corsivo.**

TITOLO I - NORME GENERALI

ART. 1 FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme, unitamente alle tavole ed agli elaborati di P.R.G., attuano le linee programmatiche del progetto di Piano Regolatore Generale e dettano le prescrizioni per la stesura dei piani attuativi nonché per la disciplina delle iniziative pubbliche e private tendenti allo sviluppo edilizio ed alla trasformazione d'uso del territorio comunale per i prossimi 20 anni.

Il progetto di Piano Regolatore Generale ha validità dal momento della sua approvazione regionale, a norma delle leggi vigenti in materia.

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme di Attuazione (N.A.) dovrà farsi riferimento esclusivamente alle definizioni preliminari dei parametri, degli indici e degli altri elementi urbanistici ed edilizi di seguito riportati, nonché alle prescrizioni dettate nel Regolamento Edilizio (R.E.) allegato al Piano Regolatore Generale.

ART. 2 ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati:

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE DEL PIANO

Contenente:

- relazione preliminare sulle scelte urbanistiche fondamentali e sugli indirizzi che sono stati assunti per la redazione del piano;
- relazione generale analitica dello stato di fatto riferito al patrimonio edilizio, alla popolazione, ai servizi ed attrezzature d'interesse generale ed alla conoscenza del territorio comunale;
- relazione sui principali problemi conseguenziali all'analisi dello stato di fatto e determinazione dei fabbisogni per un ventennio;
- relazione generale illustrativa del progetto di P.R.G. e delle scelte più importanti;
- programma e fasi di attuazione con particolare riferimento alle priorità per le fasi attuative e per le opere di pubblico interesse;
- relazione integrativa a seguito del dibattito consiliare del 2-3 aprile 2002;

ELABORATI GRAFICI SULLO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO

COMUNALE:

2. TAV. 1 inquadramento del comune rispetto al contesto regionale e territoriale a scale varie ed 1:25.000(modificata a seguito del dibattito consiliare del 2-3 aprile 2002);
3. TAV.2 carta base aerofotogrammetrica del territorio comunale a scala 1:10.000;
4. TAVV. 4A-4B-4C-4D-4E carta base aerofotogrammetrica del territorio comunale a scala 1:2.000;
5. TAV. 3 planimetria aerofotogrammetria del territorio comunale a scala 1:10.000, con le principali indicazioni dello stato di fatto (modificata a seguito del dibattito consiliare del 2-3 aprile 2002);
6. TAVV. 5A-5B-5C-5D-5E planimetrie aerofotogrammetriche del centro urbano con le principali indicazioni dello stato di fatto da P.d.F. a scala 1:2.000 (modificata a seguito del dibattito consiliare del 2-3 aprile 2002);
7. TAV. 5F planimetria dello stato di fatto degli esercizi commerciali operanti sul territorio comunale a scala 1:2.000 (integrata a seguito del dibattito consiliare del 2-3 aprile 2002);

ELABORATI GRAFICI DEL PROGETTO DI PIANO:

8. TAV. 6 planimetria di analisi del patrimonio edilizio urbano nelle zone C a scala 1:5.000;
9. TAV. 7 planimetria dei complessi rurali di pregio e degli ambienti naturali di rilevante interesse a scala 1:5.000;
9. TAV. 8 planimetria aerofotogrammetrica del territorio comunale a scala 1:10.000 (**modificata a seguito del decreto regionale di approvazione**), contenente:
 - a. la suddivisione del territorio in zone territoriali omogenee ai sensi del D.M. 02-04-68 n°1444;
 - b. l'indicazione delle aree destinate ad uso pubblico ed a speciali prescrizioni;
 - c. l'ubicazione delle sedi di edifici pubblici e delle opere ed impianti di interesse generale;
 - d. indicazione delle principali reti ferroviarie e stradali urbane ed extraurbane;
 - e. delimitazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio ai sensi della L.N. 457/78;

- f. altri elementi invariati del territorio;
10. TAVV. 9A-9B-9C-9D-9E planimetrie aerofotogrammetriche del centro urbano a scala 1:2.000 (**modificate a seguito del decreto regionale di approvazione**) contenenti:
 - a. la suddivisione del territorio in zone territoriali omogenee ai sensi del D.M. 02-04-68 n°1444, con allineamenti ed altri elementi regolatori;
 - b. l'indicazione delle aree destinate ad uso pubblico ed a speciali prescrizioni, con eventuali sagome edilizie ed indicazioni varie;
 - c. l'ubicazione delle sedi di edifici pubblici e delle opere ed impianti di interesse generale, con eventuali sagome edilizie ed indicazioni varie;
 - d. indicazione delle principali reti ferroviarie e stradali urbane ed extraurbane nonché, delle nuove viabilità di progetto e dei nuovi allineamenti;
 - e. delimitazione delle zone di recupero e/o rinviate a pianificazione specifica relative al patrimonio edilizio esistente, ai sensi della L.N. 457/78;
 - f. altre indicazioni utili a definire il progetto di piano
 - g. altri elementi invariati del territorio;
 11. TAV. 10 planimetria di verifica delle aree di futura espansione a scala 1:5.000;
 12. TAV. 11 planimetria di verifica degli standards urbanistici (D.M. 2/4/68 n° 1444) a scala 1: 5.000;
 13. TAV. 12 planimetria di verifica delle aree destinate ad attrezzature collettive a firma del capo dell'U.T.C. e dei progettisti del piano a scala 1: 5.000;
 14. TAV. 13 individuazione delle zone censuarie (censimento ISTAT 1991) a scala 1:5.000;
 15. Norme tecniche di Attuazione urbanistico-edilizie;
 16. Regolamento Edilizio comunale.

Gli elaborati di cui alle TAVV. 7, 8, 9A-9B-9C-9D-9E, le norme tecniche di attuazione ed il regolamento edilizio hanno valore prescrittivo, tutti gli altri hanno valore illustrativo e di supporto alle scelte di piano.

ART. 3 DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI

Ai fini dell'attuazione del P.R.G. e delle Prescrizioni Esecutive, per l'applicazione delle presenti Norme vengono di seguito definiti i seguenti parametri urbanistici, integrati ove occorra da quelle del Regolamento Edilizio.

1. SUPERFICE TERRITORIALE (St):

E' la superficie complessiva comprendente, nell'ambito delle zone territoriali omogenee, sia le varie superfici fondiariae che quelle destinate alla viabilità, ai parcheggi ed agli usi pubblici;

2. SUPERFICE FONDIARIA (Sf):

E' la superficie reale del lotto, desunta da rilievo topografico, al netto di tutti gli spazi ad uso pubblico esistenti o previsti (strade, piazze, marciapiedi, aree di rispetto, aree a vincoli urbanistici, etc.) misurata in proiezione orizzontale. A maggiore chiarimento la superficie fondiaria si ottiene detraendo dall'area totale della proprietà catastale (o lotti) considerati, le seguenti parti:

- a) le porzioni che per vincoli di P.R.G. o, per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico parchi, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale.
- b) le porzioni il cui diritto edificatorio è stato eventualmente ceduto, per convenzione o atto pubblico, a proprietà o lotti confinanti.

Nelle zone residenziali A, B, e C, le porzioni di aree che, per i nuovi allineamenti previsti dagli elaborati planimetrici del PRG e delle prescrizioni esecutive, vengono escluse dalla superficie fondiaria, possono essere computate ai soli fini della densità fondiaria del lotto.

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

Possono computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione del diritto edificatorio che ne consegue risulti da convenzione o da atto pubblico regolarmente

trascritti, modificabili solo con l'intervento della A.C., alla quale detti atti vanno notificati in copia conforme. La cessione del diritto edificatorio può essere effettuata solo in relazione ad un'area non «satura», per la parte effettivamente disponibile ed a favore di un'area adiacente, ancorché <<satura>>, purché la Sf e il Vf che vengono a realizzarsi non superino quelli consentiti dal P.R.G.

Ai fini predetti, un'area edificabile si definisce «satura» quando gli edifici che vi sorgono hanno già utilizzato tutta la potenzialità edificatoria consentita, cioè il massimo volume edilizio (V) consentito dai rispettivi indici.

L'area di pertinenza di uno o più edifici esistenti non può essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi, salvo che il diritto edificatorio (volume edilizio) risulti non interamente esercitato e si intenda aumentarlo sino alla saturazione.

3. NUMERO E DEFINIZIONE DEI PIANI DEGLI EDIFICI:

Il numero dei piani di un edificio corrisponde al numero dei suoi piani utili emergenti “fuori terra”, esclusi i soppalchi interni. Per piani utili emergenti “fuori terra”, si intendono tutti i piani in elevazione, compresi quelli seminterrati che emergono dal terreno circostante, anche su una parte limitata del loro perimetro, per oltre un metro della loro altezza. Gli altri piani emergenti fino ad un metro si definiscono “seminterrati”, quelli posti totalmente nel sottosuolo, al disotto del livello circostante, si definiscono “cantinati” o “interrati”. Non si considerano emergenti le aperture ed i sistemi comunque eseguiti (bocche di lupo, aeratori, rampe scale) per la ventilazione e l'accesso ai piani cantinati o interrati.

4. SUPERFICIE COPERTA (Sc):

E' la parte della superficie di un lotto che è interessata da costruzioni ed è pari alla somma delle aree risultanti dalla proiezione - su un piano orizzontale - delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori delimitati dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi, gli elementi di aggetto ed i porticati comunque pilastrati che per dimensioni eccedono i limiti fissati nel Regolamento Edilizio. Non si computano a tal fine: balconi aperti, cornicioni, gronde, pensiline d'ingresso di superficie non superiore a 6 mq., parti di edificio completamente sotterranee, autorimesse interrate purché interamente coperte da uno strato di almeno 50 cm di terra vegetale coltivabile a

prato, piscine e vasche all'aperto, aie e concimaie, serre di coltura, piani caricatori in zona produttiva e cortili interni. La superficie coperta come sopra definita contribuisce alla determinazione del volume edilizio (V) edificabile sulla superficie fondiaria (Sf) del lotto, con le limitazioni poste dalle presenti norme.

5. LOTTO MINIMO (L. min.) E LOTTO MASSIMO (L. max.):

Definiscono l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto. Esso può risultare dalla mappa catastale asseverata o da un frazionamento operato nell'ambito di un Piano Attuativo; oppure può essere definito parametricamente dalle presenti norme.

6. RAPPORTO DI COPERTURA ($R_c = S_c/A_e$ (%)):

E' l'aliquota in percentuale di area edificabile A_e che può essere <<coperta>> dai fabbricati e si esprime col rapporto tra l'area (complessivamente) copribile S_c e l'area (complessivamente) edificabile A_e , entrambe espresse in termini fondiari.

7. VOLUME EDILIZIO (V):

E' il volume del solido o la sommatoria di più volumi (espresso in mc. vuoto per pieno) emergenti dal terreno racchiusi lateralmente dal paramento esterno dei muri perimetrali e/o da qualunque tipo di struttura portante e, superiormente, dai piani di estradosso dell'ultimo solaio di calpestio o della copertura nei casi in cui questa contribuisca alla determinazione della cubatura stessa come appresso descritti .

Esso è la somma dei volumi di tutti i piani fuori terra, della quota parte dei piani seminterrati, più gli eventuali volumi ai piani di copertura.

Il volume dell'edificio si ottiene moltiplicandone la superficie o le diverse superfici (misurate al perimetro esterno) per l'altezza o le diverse altezze dell'edificio o delle sue parti; il volume dei piani seminterrati si ottiene moltiplicando la relativa superficie coperta per l'altezza media fuori terra (rispetto al terreno sistemato come da progetto) calcolata secondo le modalità del successivo punto 9; l'eventuale volume sottotetto è quello compreso tra il pavimento dell'ultimo livello e la superficie esterna del piano (o dei piani) di copertura limitatamente alle parti la cui altezza utile interna è maggiore di m. 1,80 (art. 28, comma 2. del Regolamento Edilizio).

Il volume degli spazi porticati coperti o ad essi assimilabili, affacciatisi su spazi pubblici, si computa per intero a meno che risulti da norme specifiche di piano il loro uso pubblico o, da impegnativa (trascritta sui Registri immobiliari), il vincolo permanente a non chiuderli, nemmeno con strutture mobili o provvisorie.

8. **INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA** $V_f = V/A_f$ mc/mq: è il rapporto tra la volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria del lotto.

9. **ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H)**: l'altezza di un edificio:

- a) ai fini del valore limite è quella <<convenzionale>> che si ottiene dividendo la superficie laterale (somma delle superfici delle singole fronti, anche cieche o addossate ad altri edifici) per il perimetro (misurato all'esterno);
- b) ai fini delle distanze e/o dei distacchi è quella <<media>> della fronte che si considera.

Le altezze si misurano a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato, se più basso) sino all'estradosso del solaio di copertura del locale abitabile più alto, nel caso di tetto piano o, dell'estradosso del solaio di copertura inclinato oltre m. 1,80 nel caso di tetti a falde, qualora questi eccedano i limiti di cui all'art. 28, comma 2. del Regolamento Edilizio. Per terreno sistemato s'intende il terreno che risulta da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati prima del rilascio della concessione edilizia o dalle quote dei marciapiedi stradali esistenti sempre prima del rilascio della concessione edilizia.

10. ALLINEAMENTO

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

11. ARRETRAMENTO

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

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

12. DISTACCO

E' la distanza minima che l'edificio deve osservare dagli altri edifici esistenti o previsti da specifici piani attuativi - situati sullo stesso lotto o su altri lotti - oppure dai confini o da altre opere preesistenti.

La misura delle distanze va effettuata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima definita dal minore raggio di cerchio dell'arco tracciato da un determinato punto dell'edificio interessato fino alla tangente all'edificio o altro elemento opposto che lo fronteggia, esclusi i balconi aperti e le gronde e fatte salve le seguenti franchigie:

- nel misurare il distacco dai confini non si computano i primi 100 cm di sporgenza delle gronde, delle mantovane e degli eventuali bow-window o movimenti di prospetto, purchè questi siano eseguiti entro i limiti massimi fissati a tal fine dal Regolamento Edilizio;
- nel misurare il distacco dal filo stradale non si computano i primi 100 cm di sporgenza dei suddetti elementi architettonici se lo spazio pubblico antistante il tratto di gronda è largo almeno 9 m; i primi 70 cm se tale spazio pubblico è largo da 9 a 5 m. Se la strada è larga meno di 5 m, si calcolano tutte le sporgenze, qualunque ne sia l'entità.

13. LOTTO SATURO

Si definisce lotto saturo quella porzione delle varie zone territoriali omogenee definite dal P.R.G. catastalmente definita e delimitata, il cui volume edilizio esistente ha saturato le relative potenzialità edificatorie consentite dal piano.

14. ALLINEAMENTI STRADALI

Il P.R.G. per alcuni assi viari esistenti o previsti, definisce gli allineamenti stradali delle carreggiate in relazione alle aree ai margini. Tali allineamenti, a seconda dei casi, definiscono le sedi stradali, gli ingombri di aree a parcheggio ed altro o, i ritiri di spazi destinati ad usi pubblici, dai confini delle aree limitrofe, compresi i marciapiedi ove previsti.

15. SAGOME FONDIARIE O DI ISOLATO O DI COMPARTO O ALTRO

Il P.R.G. definisce le sagome delle superfici fondiari degli isolati, dei comparti d'intervento e di aree comunque destinate a specifici scopi. Per le zone A, B1 e B2 tali sagome di norma coincidono con l'edificato (tessuto consolidato) delimitato da spazi pubblici o da altre aree destinate a scopi diversi; per le altre zone territoriali omogenee la sagoma prevista delimita di norma parti edificate o meno comprese le relative aree di pertinenza, delimitate o meno da spazi pubblici, oppure ancora isolati o comparti edificatori.

ART. 4 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Ai fini di una univoca lettura delle attività costruttive si danno le seguenti definizioni:

1. Nuova costruzione: si intende un manufatto edilizio interamente nuovo anche se sorga su un area risultante da demolizione.
2. Ricostruzione: si intende l'operazione congiunta della demolizione di un manufatto edilizio preesistente e della successiva edificazione di un nuovo manufatto edilizio in luogo del primo, autorizzata con la stessa concessione.
3. Ampliamento: si intende il complesso dei lavori effettuato al fine di ingrandire un manufatto edilizio esistente, creando nuovo maggior volume, sia in elevazione che in ingombro planimetrico.
4. Sopraelevazione: si intende un ampliamento di un manufatto edilizio preesistente solo in senso verticale.
5. Struttura a carattere precario: si intende quell'insieme di manufatti realizzati con elementi prefabbricati a carattere precario e temporaneo, poggianti o fissati sul terreno privato o pubblico, adiacenti o meno agli edifici esistenti, atti a servire da pertinenza provvisoria e facilmente amovibile e comunque oggetto di autorizzazione all'installazione temporanea secondo il disposto del regolamento edilizio.
6. Manutenzione ordinaria: si intendono le opere di riparazione rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
7. Manutenzione straordinaria: 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 sostanziali delle destinazioni d'uso.

Il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali si considerano opere di manutenzione straordinaria quando vengono effettuate allo scopo di assicurare la stabilità o la migliore funzionalità dell'edificio ed ove non comportino alcuna modifica o alterazione di carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente e senza interessare i prospetti.

La realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici si considera opera di manutenzione straordinaria soltanto quando sia diretta a soddisfare esigenze primarie per l'abitabilità dell'edificio ossia alla dotazione di servizi igienico-sanitari nella misura indispensabile per ogni singolo alloggio, nonché per la installazione e l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento centrale e degli ascensori.

8. Restauro e risanamento conservativo: si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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 anche diverse ma con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, nonché la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte e le modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storici-ambientali dell'edificio.

Sono da ricomprendere in tali definizioni le categorie d'intervento definite dalla vigente legislazione in materia di restauro, come:

- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo di tipo A) e B);
- ripristino tipologico.

9. Ristrutturazione edilizia: si intendono tali gli interventi 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 costruttivi dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti.

Si qualificano opere di ristrutturazione edilizia quegli interventi edilizi ed impiantistici che prevedono la conservazione di tutte o parte delle strutture esterne

dell'edificio e comunque della sagoma d'ingombro a terra e dei volumi preesistenti, con la possibilità del trasporto eventuale della cubatura laddove possibile, consentito dalle norme sui diritti dei terzi e dai parametri fissati con le presenti Norme di Attuazione.

10. Ristrutturazione urbanistica: si intendono tali quelle opere volte 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.

Detti interventi sono subordinati alla formazione di piani esecutivi.

11. Restauro d'insieme: Si intende il restauro applicato a scala di quartiere in sede di attuazione di piani urbanistici esecutivi, allo scopo di riqualificare con criteri di restauro scientifico le antiche strutture urbane e ripristinare i caratteri di tessuto ambientale e/o storico.

TITOLO II - DISPOSIZIONI URBANISTICHE GENERALI

ART. 5 AREA DI PERTINENZA

L'entrata in vigore del P.R.G. determina il vincolo di asservimento di ogni area su cui insiste un edificio, all'edificio stesso.

In occasione di richiesta di autorizzazione ad edificare dovrà essere presentato un elaborato che dimostri a tale data l'estraneità del lotto edificando rispetto alle proprietà confinanti; in caso di presenza di edifici che non saturino interamente il lotto dal punto di vista della sua edificabilità urbanistica, in sede di richiesta di autorizzazione dovrà essere prodotto un elaborato che specifichi quale porzione di area rimane di pertinenza degli edifici pregressi e quale viene saturata dai nuovi edifici.

L'Ufficio Tecnico Comunale provvederà, a verificare se l'area interessata è in tutto o in parte, di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati e costruiti e che non si intendano demolire. Qualora lo fosse i parametri vanno applicati anche all'originaria area di pertinenza tenendo conto sia degli edifici esistenti che di quelli di nuova costruzione.

Se l'area interessata non risulta, neppure in parte, di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati, l'A.C. verificherà se le aree contigue appartenevano - all'adozione del P.R.G. - alla stessa ditta intestataria; in caso affermativo i parametri verranno

applicati all'insieme delle aree frazionate dopo l'adozione del P.R.G., tenendo conto dei fabbricati su di esse esistenti e che non s'intendono demolire.

L'area di pertinenza di un intervento di cui si chiede la concessione deve essere oggetto delle impegnative di osservanza dei vincoli (di P.R.G. e destinazione d'uso) le quali sono da trascrivere sui Registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

L'Ufficio Tecnico riporterà, entro 30 gg. dal rilascio della concessione, su apposito catastrale tenuto a libera visione del pubblico, gli edifici e le superfici fondiarie ad essi corrispondenti e pertinenti.

ART. 6 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

L'entrata in vigore del P.R.G. fissa la destinazione d'uso reale di ogni edificio a tale data. Essa dovrà essere dichiarata sotto la personale responsabilità del proprietario in occasione di ogni domanda.

I cambiamenti di destinazione degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano, nonché quelli che verranno realizzati in conformità alle previsioni del Piano stesso, potranno essere consentiti solo in quanto compatibili con le norme di zona in cui gli edifici ricadono.

Nel caso di demolizione, la eventuale ricostruzione dell'edificio potrà avvenire soltanto in conformità alla destinazione di zona fissata dal presente Piano prescindendosi affatto dal volume e dalle destinazioni preesistenti.

ART. 7 DEROGHE ALLE ALTEZZE MASSIME

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

Possono prescindere dall'altezza massima assoluta e di zona solo gli impianti tecnologici (serbatoi, locali motori ascensori, aeratori, etc.), i campanili e simili, ove se ne accerti la necessità e la coerenza urbanistica e le eventuali diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi, nei limiti ammessi dalle norme del P.R.G.

I limiti di altezza concernono gli edifici di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, salvo gli edifici pubblici e di pubblica utilità, per i quali l'A.C. può concedere la deroga a norma delle vigenti leggi.

ART. 8 ARRETRAMENTO NORMALE DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI

1. Allo scopo di proteggere le strade (pubbliche o private aperte al pubblico transito) e gli spazi pubblici assimilabili, l'edificazione ed i manufatti edilizi di ogni tipo debbono sorgere in arretramento fatte salve le recinzioni, ove previste. Sono fatte salve le specifiche deroghe e le norme dettate in seguito per le varie zone territoriali omogenee

Ai fini del presente articolo si dice <<manufatto edilizio>> qualsiasi costruzione realizzata dall'uomo; mentre costituisce <<edificazione>> un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali adottati (muratura, legno, ferro, etc.) e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradizionali, prefabbricazione, etc.). Si considerano dunque <<edifici>> anche i prefabbricati smontabili delimitati da pareti che non necessitano di fondazioni, nonché le case mobili (roulotte e motor-homes) allorché siano stabilmente collocate sul terreno ed allacciate in modo continuativo a qualche servizio, puntuale od a rete.

Non si considerano edifici quelle strutture precarie prefabbricate anche chiuse necessarie per le attività di cantieri edili.

2. Salvo diversa prescrizione del P.R.G. ed in riferimento al D.I. 2/4/1968, n. 1444, un edificio in progetto posto in fregio ad una strada deve osservare dal ciglio della strada, e - se del caso - dall'edificio che lo fronteggia, le seguenti distanze minime.
3. In "Zona A" e nelle "zone B1, B2" le distanze minime tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle che intercorrono tra i volumi edificati preesistenti, misurate senza tener conto di costruzioni abusive e/o aggiuntive di epoca recente o prive di valore storico, artistico o ambientale, di cui sia prevista la demolizione. Lungo il fronte è consentita l'edificazione a contatto, fatti salvi tutti gli accorgimenti disposti

dalle norme sull'edificazione in zona sismica, in cemento armato o meno e quelle del Codice Civile.

4. In "Zona B3", ove non venga espressamente previsto dal P.R.G. il ricorso agli allineamenti preesistenti, ogni nuovo edificio deve osservare, dall'edificio che lo fronteggia una distanza non inferiore all'altezza dell'edificio più alto, con il minimo di ml. 10.00, salvo il caso di piani attuativi di iniziativa pubblica.
5. Nelle "Zone C", salvo il caso di Piani Attuativi di iniziativa pubblica, se la strada è veicolare e non a fondo cieco l'edificio deve arretrarsi almeno:
 - di m 5.00 se la sede stradale è larga meno di m 10.00 compresi i marciapiedi;
 - di m 7.50 se la sede stradale è larga più di m 10.00 compresi i marciapiedi;Tali arretramenti minimi vanno riferiti alla larghezza prevista dalla strada e si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media fuori terra sia superiore a m 1.50.
6. Nelle "Zone D" si applicano le norme delle "Zone C", **ad eccezione delle zone "D1" e "D2" per le quali si applicano le norme dei successivi artt. 18.1.1 e 18.1.2.**

Articolo come sopra modificato ed integrato a seguito del decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Dipartimento Regionale Urbanistica D. Dir. n. 899 del 10-09-2008.

7. In "Zona E" gli edifici debbono osservare dal ciglio stradale le distanze minime stabilite, per ogni tipo di strada, dall'art.4 del D.I. 1/4/1968, n. 1044, o quelle eventualmente maggiori fissate dal P.R.G. da misurare come prescrive lo stesso articolo.

Lungo le strade vicinali, consortili e di bonifica, le distanze di protezione si misurano dall'asse stradale e - salvo prescrizione del P.R.G. - sono così fissate:

- per gli edifici, minimo m 10.00
- per i manufatti in genere, le alberature, le siepi e le recinzioni di tipo leggero (paletti a rete), minimo m 2.00.

Nella fascia di rispetto e protezione stradale è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada e la creazione di filari alberati, con esclusione di quelle opere aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti.

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

- le strutture relative ai distributori di carburanti con relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada
- le cabine di distribuzione elettrica;
- le normali recinzioni (in muratura, rete e di altro tipo), le alberature di arredo urbano e le siepi a delimitazione del confine di proprietà;
- le opere di sostegno del terreno la cui altezza media non superi m 1.50 e la massima non superi m 2.00.

8. Nelle “Zone F” si applicano le norme delle “Zone C”.

Arretramenti maggiori possono essere disposti dalle norme urbanistiche per edifici speciali o per funzioni ed attività particolari.

9. In tutte le zone, ai fini dell’arretramento, i muri di sostegno del terreno la cui altezza media superi m 1.50 e la massima superi m 2.00, sono da assimilare agli edifici.

10. Nelle varie zone l’A. C. può autorizzare a distanza inferiore, ma a titolo provvisorio, soltanto le strutture a carattere precario, le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete), le alberature e le siepi.

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

11. Ai fini dell’applicazione della norma generale sul distacco, due edifici situati da parte opposta ad un confine di proprietà si dicono «antistanti» o che si «fronteggiano» quando, proiettando ortogonalmente le rispettive «fronti» sulla linea di confine, il segmento di sovrapposizione risulta maggiore di un quarto del segmento delle proiezioni e comunque risulta maggiore di m 8.00.

ART. 9 ARRETRAMENTO ECCEZIONALE DEGLI EDIFICI

1. L'A.C., nella stessa concessione o in apposita convenzione, può imporre arretramenti maggiori di quelli prescritti o anche arretramenti disuniformi:
 - per evitare o eliminare frontespizi nudi;
 - per motivi di ordine ambientale o panoramico;
 - per rettificare o migliorare il tracciato della strada;
 - per aumentare la sicurezza della circolazione stradale;
 - per edifici la cui particolare destinazione richiede, a giudizio dell'A.C., congrui spazi antistanti di sosta o di manovra.

2. Sono a carico del proprietario che arretra l'edificio la sistemazione e la manutenzione dell'area libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto dell'arretramento, rimanessero esposti alla pubblica vista, pena il non rilascio della conformità urbanistica, abitabilità o agibilità.

ART. 10 DISTACCHI DA ALTRI EDIFICI E MANUFATTI - DISTACCHI DAI CONFINI

1. In Zona A i distacchi minimi tra gli edifici non possono essere inferiori a quelli intercorrenti fra i volumi edificati e gli allineamenti preesistenti, misurati senza tener conto di aggiunte di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Nelle altre Zone, salvo diversa prescrizione, i distacchi minimi tra gli edifici sono fissati come segue.

2. Se è ammessa l'edificazione continua -intendendosi per continua quelle tipologie in linea anche articolate con il fronte principale lungo più di m 40.00, un edificio situato verso strada o altro spazio pubblico può sorgere in contiguità con un altro edificio esistente; la contiguità è però limitata a m. 14.00 in profondità a partire dal filo stradale esistente oppure dalla linea di edificazione fissata dal P.R.G. o dalle leggi vigenti.

3. Se è prevista o prescritta l'edificazione di tipo aperto – intendendosi con tale termine tipologie di edifici a schiera, a casa isolata, a corte, ecc.-, fatta eccezione per le zone B1 e B2, un edificio non può mai sorgere sul confine, salvo che ciò sia previsto da un piano attuativo oppure venga presentato un progetto unitario dei fabbricati che s'intendono realizzare in aderenza; l'edificazione a confine - è consentita - anche nel caso di un edificio preesistente sul confine stesso, con l'applicazione delle stesse procedure.

Le pareti finestrate o meno debbono osservare dal confine un arretramento pari ad almeno metà della loro altezza, con un minimo di m 5.00 da esso ed un minimo di m 10.00 dalle pareti di eventuali edifici prospicienti (misurata dal punto di minore distanza secondo archi di cerchio tangenti). Sono fatte salve le deroghe per i cortili privati interni di cui al successivo art. 11.

In Zona C valgono in ogni caso le prescrizioni dell'art. 9 del DI 2/4/1968, n. 1444 per le pareti finestrate che si fronteggiano.

Nelle Zone D gli edifici produttivi debbono osservare, dal confine di proprietà, l'arretramento minimo di m 5.00; Nei casi di interventi che prevedono opifici o altre opere che comportano la manovra di grossi automezzi, tale distanza deve essere adeguatamente aumentata per consentire i necessari spazi di manovra e deve essere dimostrato e verificata progettualmente.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., la cui altezza non consenta il rispetto di tutte le distanze minime previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni dovranno soddisfare l'arretramento dai confini pari ad almeno la differenza tra m 10.00 e quella minima misurata dall'edificio prospiciente al confine interessato.

4. Le norme del presente articolo si applicano ai nuovi edifici, ai sopralzi, agli ampliamenti ed alle ricostruzioni degli edifici esistenti.
5. L'edificazione di nuovi edifici in fregio ad un spazio privato è consentita nei seguenti casi:
 - nell'ambito di Piani attuativi vigenti;

- in conformità a convenzioni tra privati, purché siano garantite le condizioni di illuminazione ed aerazione degli edifici vicini, e purché la nuova costruzione risultante sia rispettosa di tutti parametri edilizi ed urbanistici;
- in presenza di frontespizi nudi di fabbricati esistenti purché, a parere della C.E., l'inserimento edilizio ed ambientale risulti corretto;
- si tratti di edifici pubblici o di pubblico interesse;
- in zona industriale, artigianale e commerciale per un'altezza massima di m 5.00;
- per recinzioni;
- per cabine di impianti tecnologici, purché non peggiorino le qualità ambientali e le condizioni di visibilità ai fini della sicurezza del traffico.
- purché vengano garantite in ogni caso l'accesso carrabile e si rispettino le norme di prevenzione antincendio.

ART. 11 DEFINIZIONI VARIE E REGOLAMENTAZIONE DEI CORTILI

1. Al fine dell'applicazione delle presenti norme si definiscono:

- Cortili aperti o chiusi:

Si definiscono cortili gli spazi interni aperti o chiusi di pertinenza di una o più unità immobiliari. I cortili privati potranno avere o meno accesso diretto da spazi pubblici.

Sui cortili possono affacciare locali di qualunque categoria (vedasi Regolamento Edilizio). Gli spazi destinati a cortili non concorrono alla determinazione della superficie coperta e del volume dell'edificio.

- Pozzi luce o chiostrine:

Si definiscono pozzi luce o chiostrine gli spazi interni all'edificio destinati all'aerazione ed all'illuminazione dei locali interni, purché di categoria diversa dalle A.1 ed A.2 previste all'art. 24 del Regolamento Edilizio. Essi sono consentiti solo nel caso di adattamento di immobili e contesti preesistenti e/o, nel caso in cui non sia possibile altra soluzione progettuale. Tali spazi, qualunque sia la loro dimensione, concorrono alla determinazione della superficie coperta e del volume dell'edificio. La loro dimensione minima in pianta non potrà essere inferiore ad 1/16 della somma delle superfici delle pareti che li cingono e la distanza minima tra pareti opposte non potrà essere inferiore di m 4.00.

Dovranno essere ben rifiniti di intonaco civile di colore chiaro, accessibili con almeno un'apertura di servizio ed essere igienicamente adeguati e mantenuti.

- Cavedi ed intercapedini o giunti:

Si definiscono cavedi gli spazi interni dell'edificio destinati al passaggio di componenti impiantistiche di qualunque genere.

Si definiscono intercapedini o giunti gli spazi interni dell'edificio necessari ai fini strutturali o costruttivi o, per la separazione di parti di un complesso edilizio. Tali spazi concorrono alla determinazione della superficie coperta e del volume dell'edificio, fatta eccezione per le intercapedini completamente interrato e con soprastante strato di terreno vegetale dello spessore di almeno 50 cm. Essi, ove possibile, debbono essere opportunamente ventilati e rifiniti di intonaco civile ed ispezionabili ove di larghezza superiore a 60 cm..

2. Nei casi in cui è prevista o è autorizzata la formazione di un cortile anche comune a più proprietà, questo deve essere regolamentare: a tal fine (Regolamento Edilizio art.25, punto 6g), il rapporto fra l'intera superficie del cortile e le superfici delle pareti di tutti gli edifici che lo delimitano - entrambe riferite alla quota del pavimento del locale abitabile più basso - non deve essere inferiore ad 1/9. Le eventuali opere di separazione interna dovranno essere di tipo non oscurante (grigliati e simili) e la loro altezza non potrà superare m. 3.00.
3. Lungo il confine con altre proprietà, ove non esiste una convenzione di comunione di cortili, redatta d'intesa con l'AC e regolarmente trascritta, ai fini dell'applicazione delle superiori norme, va considerata l'altezza maggiore tra quella effettiva delle pareti esistenti e quella ammissibile nei lotti confinanti. I muri di divisione, laddove previsti, non potranno superare l'altezza di m. 5.00.
4. Al fine della verifica di regolamentarità, l'area del cortile si considera al netto della proiezione degli sporti di profondità fino a m. 0,80 che su di esso si affacciano escluse le gronde. Qualora gli sporti siano più profondi di m. 0,80, la maggiore profondità rispetto a m.0.80 moltiplicata per la lunghezza della relativa parete gioca ai fini del calcolo dell'area del cortile. Lungo il perimetro del cortile non sono ammesse zone rientranti la cui profondità superi 1/3 della loro larghezza.

5. Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o notevoli modifiche di fabbricati esistenti non è ammessa la formazione di pozzi luce o di cavedi direttamente accessibili.
6. Può essere consentita la copertura parziale o totale del cortile al piano terreno, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità massimo ammesso, delle norme del Codice Civile e delle presenti Norme, solo per usi eccezionali previsti ed autorizzati (cinematografi, supermercati, autorimesse, banche, etc.) ed a condizione che, nel rispetto delle norme di legge vigenti, vengano garantiti idonei sistemi di areazione anche meccanica degli ambienti sottostanti, ottenuti anche con canalizzazioni portate oltre m 1.00 dal piano di copertura del cortile stesso.
7. Nelle nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, sopraelevazioni e simili, si applicano in tutto le Norme Tecniche per le costruzioni in zone sismiche di cui al Decreto 16 gennaio 1996 e successive modifiche ed integrazioni, con particolare riferimento ai punti C2, C3 e C4.

TITOLO III - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 12 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. Ai sensi della L. 17 Agosto 1942, n°1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché della L.R.S. 27/12/1978 n° 71 il P.R.G. si attua mediante:
 - a) Piani attuativi;
 - b) Concessione ed autorizzazione edilizia;
 - c) Altri strumenti d'intervento previsti dalle leggi vigenti.
2. Quando ricorrono le condizioni di legge o quando il Comune lo delibera per sua libera scelta, il P.R.G. si attua mediante PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE (PPA) predisposti ed approvati con le procedure previste dalle vigenti leggi.

3. Sono considerati Piani attuativi (PA) del Piano Regolatore Generale:
 - Il Piano per l'edilizia economica e popolare ed i Piani di Zona ex legge 167/71 (PZ);
 - Il Piano per gli insediamenti produttivi (PLP);
 - Il Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (PR) (ex L. 5/8/78, n. 457 e L.R.S. 27/12/78, n. 71);
 - Il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (PP);
 - Il Piano di lottizzazione (PL);
 - Il Piano di riordino urbanistico degli insediamenti abusivi (ex L. 28/2/85, n. 47 e L.R.S. 10/8/85, n. 37);
 - I Programmi costruttivi, ove ammessi, ex art. 51 L. 865/71 e art. 16 L.R.S. n. 71/78;
 - I Piani commerciali e di settore;
 - I Piani tecnici esecutivi di opere ed impianti pubblici;
 - Tutti gli altri Piani specifici ed attuativi che l'A.C. riterrà utili.

4. Nel caso di piani esecutivi, l'A.C. può procedere alla delimitazione e formazione di unità d'intervento (comparti ai sensi dell'art. 23 della L.U., unità minime di intervento ex art. 23 della L. 457/78 e art. 11 L.R.S. n. 7 1/78).

5. Nel caso di intervento diretto mediante concessione edilizia, l'A.C. può subordinarne il rilascio ad uno studio planivolumetrico preliminare il quale, laddove riguardi più ditte interessate, dovrà essere firmato per accettazione da tutti i relativi proprietari.

6. All'interno dell'ambito di intervento è ammesso il trasferimento di volume da un lotto all'altro, mediante convenzione da trascrivere, stipulata con l'intervento dell'A.C.

7. Nel caso di isolati che includano aree edificate in misura superiore al 50% della superficie dell'intero isolato, i proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio, possono richiedere all'A.C. di procedere alla perequazione d'ufficio dei vantaggi e degli oneri secondo le modalità dei successivi articoli. La determinazione predisposta dall'A.C. - comunicata a tutti i proprietari interessati - è approvata con Deliberazione

del Consiglio Comunale, con la quale vengono decise anche le opposizioni eventualmente presentate.

NORME PARTICOLARI DI ZONA

ART. 13 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale urbano di Scordia oggetto del Piano Regolatore Generale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee ed a destinazione specifica:

1) Zone a prevalente carattere residenziale:

- Nucleo urbano storico dell'impianto di fondazione (zona A);
- Ambiti di recupero (zone A e B):
- Aree di completamento (B1, B2, B3);;
- Zone di espansione (C1, C2, C3, C4);

2) Zona per le attività produttive (D1, D2, D3 ed immobili sparsi):

- Zone destinate a P.I.P. per gli insediamenti produttivi (D1);
- Zone per insediamenti produttivi di futura attuazione (D2);
- Zona di cui al Piano Particolareggiato di Recupero approvato con delibera del C.C. n°47 del 25-03-92 (D3);
- Immobili produttivi sparsi;

3) Zona di interesse collettivo (zone F):

- Aree per attrezzature dell'istruzione (F1);
- Aree per attrezzature e servizi pubblici di interesse collettivo e ricettive (F2, F2A,);
- Aree a verde pubblico attrezzato, verde sportivo, parchi urbani e suburbani (F3A, F3B, F3C);

4) Zone a verde agricolo (zone E);

5) Zone con destinazione e vincoli speciali:

- Fasce di rispetto stradale, ferroviarie, cimiteriali, igienico-sanitario;
- Ambiti di rispetto idro-geologico;
- Ambiti di interesse naturale, paesaggistico, ambientale ed archeologico;
- Aree di rispetto dei pozzi, gallerie di captazione e sorgenti.

ART. 14 DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA NELLE AREE RESIDENZIALI

In tutte le zone territoriali omogenee urbane, fatta eccezione per le zone D, per le quali si rimanda alle specifiche norme di zona, oltre alle prevalenti destinazioni residenziali di qualunque genere, di norma sono consentite soltanto le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi in genere nel rispetto delle norme dettate con la legge regionale 28/99 e del decreto presidenziale 11/07/2000, con le precisazioni di cui al successivo art.28.
- Studi di uffici professionali, commerciali, industriali, di credito, assicurazioni e simili;
- Attività artigianali di servizio alla residenza purché non rumorose o nocive e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona;
- Istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sanitarie e sportive a carattere pubblico e privato che non comportino afflusso di pubblico ed esigenze di parcheggio veicolare;
- Locali per attività ricreative e lo spettacolo di qualunque genere e dimensione, esercizi di ristorazione in genere, alberghi, pensioni e simili, a condizione che vengano asserviti e riservati alle stesse, ove necessario e richiesto, sia in sede di progetto che con apposito atto di asservimento da registrare e trascrivere, adeguate superfici di parcheggio -anche su più livelli- pari ad almeno mq 20.00 (escluse le corsie e le sedi viarie) ogni mq 100.00 di superficie lorda di pavimento destinata alle dette attività, anche se situate entro il raggio di m. 300.00 di distanza. Nelle zone B3 e C occorre asservire a tale scopo almeno mq 40.00 di superfici di parcheggio come sopra definite;
- Autorimesse pubbliche o private.

Sono invece escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- Edifici a carattere rurale;

- Attività zootecniche e macelli;
- attività industriali;
- Industrie artigiane per la lavorazione del legno, pietre, metalli, ecc. con più di 5 addetti;
- Attività commerciali all'ingrosso ed ipermercati;
- Qualunque altra attività che, a norma di legge, sia nociva ed inquinante.

Disposizioni transitorie:

A discrezione dell'Amministrazione Comunale, in casi eccezionali, solo sulla base di apposita valutazione dell'impatto ambientale conseguente, possono essere concesse deroghe alle suddette destinazioni d'uso consentite per le varie zone urbane.

I proprietari o gestori di opifici e di immobili comunque destinati alla produzione in genere, dovranno denunciare entro 6 mesi dalla entrata in vigore del P.R.G., una determinata destinazione d'uso che non possono variare se non a seguito di pertinente richiesta e per adeguarli alle norme del piano.

Per le attività produttive presenti nelle zone residenziali non contemplate tra quelle ammesse nelle zone medesime, è consentita la permanenza nei relativi edifici per l'attività esercitata alla data di adozione del presente P.R.G., purché vengano presi tutti gli accorgimenti e le precauzioni atti ad evitare nocimento alla salute ed a evitare molestie.

In caso di mancato o impossibile adeguamento l'attività dovrà essere trasferita entro il termine massimo di 5 anni dalla data di adozione del Piano.

Non saranno ammessi ampliamenti o trasformazioni degli impianti e degli edifici se non per consentire il miglioramento delle condizioni igieniche dei locali o protezioni dall'inquinamento ambientale.

Eventuali interventi edilizi che riguardano l'attività produttiva ed i cicli di lavorazione possono essere autorizzati solo previa specifica richiesta da parte dell'azienda, con la indicazione dei tempi e dei modi previsti per la variazione di destinazione d'uso, in altra compatibile con la residenza, ovvero per il trasferimento degli impianti in area più confacente allo svolgimento delle attività produttive originarie.

ART. 15 ZONA OMOGENEA "A"

Articolo modificato secondo il decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Dipartimento Regionale Urbanistica D. Dir. n. 899 del 10-09-2008.

Comprende le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale (Centro Storico).

La delimitazione di tale zona riconferma quella del Programma di Fabbricazione con gli ampliamenti di cui al decreto regionale di approvazione del P.R.G. e secondo la più esatta delimitazione all'uopo operata dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania.

Nell'ambito di tale zona qualsiasi attività edilizia, ad eccezione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro, è subordinata alla predisposizione ed approvazione comunale di appositi Piani Particolareggiati redatti in ottemperanza a quanto stabilito dalla L. R. 27.12.1978, n°71, di Piani di Recupero (ex L. 5/8/78, n. 457 e L.R. n. 71/78) e di Progetti d'area così come descritti in seguito.

I P.P., oltre ad indicare la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, i dati altimetrici e gli allineamenti, gli spazi di sosta e parcheggio, gli spazi per le attrezzature puntuali e la progettazione di attrezzature pubbliche e delle attrezzature a rete, individua i sub-ambiti omogenei all'interno dei quali vanno applicati i metodi ed i criteri operativi previsti per ogni categoria di intervento.

Ai fini della classificazione delle opere da eseguire sono prescritte le categorie riportate nelle seguenti Tabelle A, B, C, D, E ed F. La richiesta di concessione o autorizzazione, sotto la responsabilità del progettista del proprietario e dell'impresa, dovrà indicare le opere comprese nelle allegate tabelle.

TABELLA "A" MANUTENZIONE ORDINARIA

- Tinteggiatura, pittura, rifacimento intonaci interni;
- Tinteggiatura, pittura e rivestimenti;
- Riparazione, sostituzione, rifacimento controsoffitti;
- Riparazione infissi;
- Riparazione pavimenti;
- Pulitura, ripresa parziale intonaci esterni;
- Pulitura, tinteggiatura pareti e rivestimenti con materiali tecnici e originari;
- Riparazione elementi strutturali;

- Riparazione, ammodernamento impianti igienico-sanitari;
- Riparazione, ammodernamento impianti tecnologici;
- Risanamento igienico, eliminazione infiltrazioni;
- Bonifica murature, vespai, intercapedini;
- Riparazione grondaie, pluviali, canne fumarie, antenne e insegne;
- Riparazione manto di copertura.

TABELLA “B” MANUTENZIONE STRAORDINARIA

- Rifacimento completo intonaci, pareti e rivestimenti interni;
- Rifacimento infissi;
- Rifacimento pavimenti;
- Sostituzione pareti non portanti;
- Apertura, chiusura di porte e finestre;
- Rifacimento intonaci e pitture esterne anche con materiali, tecniche e diversi da quelli originali;
- Sostituzione infissi esterni;
- Modifica sistemazioni esterne, recinzioni pavimentazioni;
- Apertura, chiusura di porte e finestre;
- Sostituzione di elementi non strutturali;
- Consolidamento fondazioni e strutture verticali;
- Creazione vespai, intercapedini;
- Rifacimento manto di copertura, grondaie, pluviali, canne fumarie;
- Rifacimento, installazione impianti igienico-sanitari;
- Rifacimento, installazione impianti tecnologici purché ricavati nei volumi originari.

TABELLA “C” RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

- Modifica destinazione d’uso di locali malsani;
- Restauro locali e ambienti interni;
- Eliminazione elementi architettonici estranei;
- Restauro e ripristino facciate;

- Risanamento, ripristino spazi liberi;
- Consolidamento, ripristino, rinnovo strutture;
- Eliminazione superfetazioni incongrue;
- Ricostruzione filologica di parti crollate e demolite;
- Ripristino, rifacimento copertura;
- Inserimento impianti igienico-sanitari purché senza ampliamenti;
- Inserimento impianti tecnologici purché senza ampliamenti;
- Bonifica ambienti d'uso incompatibili;
- Rifacimento copertura originaria;

TABELLA "D" RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

- Modifica impianto distributivo;
- Ampliamento, sopraelevazioni ad uso residenziale;
- Modifiche destinazioni d'uso di unità immobiliari;
- Modifica prospetti;
- Modifica sistemazioni esterne;
- Ripristino - sostituzione di elementi strutturali;
- Aumento delle superfici utili nell'ambito della cubatura preesistente;
- Modificazioni planovolumetriche;
- Sostituzione copertura;
- Svuotamento involucro edilizio;
- Creazione impianti igienico-sanitari con ampliamenti;
- Creazione impianti tecnologici con ampliamenti;
- Riordino immobiliare;

TABELLA "E" RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

- Creazione nuovi fronti;
- Sistemazione degli spazi esterni;
- Demolizione completa o parziale di opere incongrue;
- Creazione di nuove strutture;

- Costruzione unità immobiliari funzionali;
- Realizzazione o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- Realizzazione o integrazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- Riordino fondiario.

TABELLA “F” DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE RECUPERO E RISANAMENTO AREE LIBERE.

- Risanamento spazi abbandonati o degradati;
- Opere di arredo urbano;
- Bonifica ruderi;
- Demolizione opere incongrue;
- Opere di consolidamento e sostegno di terreni in pendenza;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- Opere di urbanizzazione secondaria;
- Sistemazione a verde, piantumazione e pavimentazione;
- Creazione o rettifica di percorsi viari.

ART. 15.1 CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Il P.P. di cui al precedente art. 15 assume valore di specificazione degli interventi proponibili per gli edifici singoli o raggruppati in complessi (comparti edilizi di cui all’art. 11 della L.R. 71/78).

Le casistiche di intervento, che sono determinate dall’assetto tipologico, ambientale e di degrado (sia edilizio che urbanistico) dell’edificato esistente, sono:

- a) recupero statico e funzionale con mantenimento degli elementi tipologici di pregio ed eliminazione delle eventuali superfetazioni o sopraelevazioni successive per gli edifici o complessi edilizi ad elevata volumetria per i quali si riconoscono la presenza di connotati ambientali ed architettonici significativi;

- b) mantenimento della volumetria preesistente con totale riassetto e sistemazione dell'edificato mediante interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale per gli edifici di scarso interesse architettonico ma determinanti nell'equilibrio volumetrico d'insieme dell'intorno;
- c) interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione ovvero adeguamento igienico, tecnologico e funzionale senza incrementi volumetrici e verifica della affidabilità statica in previsione di sollecitazione sismica, per quegli edifici di recente costruzione che generalmente presentano:
- alto tasso volumetrico;
 - scarse o nulle pertinenze inedificate;
 - dubbie condizioni di manutenzione edilizia;
 - pessime connotazioni estetiche.

Nel caso di demolizione dei suddetti edifici sarà consentita la loro ricostruzione fino al massimo volumetrico e nel rispetto delle sagome ed altezze preesistenti, e secondo le tipologie degli organismi edilizi più significativi siti nell'intorno.

- d) ristrutturazione urbanistica mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ovvero, in assenza di particolari connotazioni estetiche, ambientali e architettoniche, anche mediante la modificazione del disegno dei lotti e l'incremento volumetrico verticale nel rispetto dell'indice fondiario massimo di zona per quegli edifici o gruppi di edifici a basso tasso volumetrico che, pur conservando alcuni degli elementi tipici della architettura locale, versano generalmente in precarie condizioni di conservazione ad abbisognano di consistenti opere di recupero;
- e) facoltà di ampliamento volumetrico fino al soddisfacimento di un indice fondiario massimo, pari a quello medio esistente nello stato di fatto dell'isolato e comunque non superiore a 9 mc/mq, ovvero recupero estetico funzionale nel caso di edifici che presentano pregevole connotazioni di facciata e per quelle costruzioni a basso tasso volumetrico aventi le caratteristiche di cui alla precedente lettera che risultano racchiusi tra edifici ad alto tasso volumetrico ed a scarsa valenza estetica;

- f) interventi volti alla conservazione dell'organismo edilizio originario attraverso un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali originari, consentano destinazioni d'uso compatibili con edifici di notevole pregio architettonico ed ambientale anche eventualmente, mediante la ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollato o demolito;
- g) interventi volti alla conservazione o riqualificazione delle facciate degli edifici che presentano peculiari connotazioni estetiche ed architettoniche, mediante restauro parziale o totale e l'uso delle tecnologie costruttive e di materiali originari;
- h) recupero urbanistico mediante eventuale riqualificazione dei lotti e dotazione o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria per quelli per i quali non è previsto l'uso pubblico e che risultano ineditati o solo parzialmente edificati.
- i) gli interventi volti alla conservazione degli spazi interni agli isolati, degli spazi verdi di pertinenza delle costruzioni, delle corti e dei cortili, con eliminazione delle superfetazioni di origine recente.

Per gli edifici di interesse o pregio evidenziati nelle TAVV. 8-9A-9B-9B-C-9D-9E ubicati al di fuori della zona "A" e per gli altri che il Comune vorrà in seguito individuare e tutelare (edifici o complessi urbani e rurali di pregio esterni alla zona "A"), sono consentiti anche gli interventi di "ristrutturazione edilizia" di cui alla precedente tabella "E", a condizione che non si modifichino i prospetti esterni, gli elementi lapidei e gli elementi tipologici interni degni di nota.

In sede di progetto dovrà quindi prodursi adeguata documentazione fotografica anche interna dei vari immobili, al fine di consentire l'esame e la valutazione degli interventi proposti.

Per tutti gli altri edifici di pregio di cui sopra e ricompresi entro la zona "A" i relativi progetti d'intervento dovranno essere oggetto di esame da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania.

ART. 15.2 ATTUAZIONE DEI COMPARTI MINIMI DI INTERVENTO INDIVIDUATI
DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato si attuerà mediante interventi su unità immobiliari minime (comparti) e individuate, contestualmente all'adozione del piano o dopo, almeno in un intero isolato.

Ciascun comparto sarà costituito dalle parti del patrimonio immobiliare che per le loro caratteristiche tipologiche e formali debbono essere considerate unitariamente sia sotto il profilo della progettazione sia sotto quello della esecuzione degli interventi progettati.

Alla delimitazione dei singoli comparti i proprietari interessati potranno presentare richiesta di inclusione o esclusione, ove esistano comprovate ragioni di omogeneità o di autonomia edilizia e patrimoniale che suggeriscano diverse aggregazioni o scorpori di porzioni immobiliari tra comparti adiacenti, nei termini previsti dalle procedure per l'esame delle osservazioni ed opposizioni al Piano.

Richieste di modifica in fasi successive all'entrata in vigore dello strumento urbanistico implicheranno la sua revisione in sede consiliare con le procedure delle varianti al piano attuativo.

Gli interventi edilizi dovranno avere caratteristiche di unitarietà riguardanti la totalità del comparto, previa costituzione, volontaria o su invito dell'Amministrazione Comunale, del Consorzio dei proprietari secondo le modalità fissate dall'art. 12 della L.R. 71/78.

Per la costituzione del consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto.

La costituzione del comparto, non determinerà alcun vincolo al regime giuridico dei beni immobili che lo costituiscono i quali potranno essere oggetto di negozio anche durante il periodo di validità delle prescrizioni del Piano.

Le singole unità immobiliari componenti ciascun comparto potranno essere oggetto di interventi edilizi differenziati a seconda delle effettive condizioni di degrado rilevate all'atto della stesura del progetto unitario; in ogni caso gli interventi dovranno essere compresi tra quelli indicati dal Piano.

L'attuazione del P.P per ogni singolo comparto unitario potrà avvenire mediante i piani di recupero di cui al punto 3 dell'art. 12.

ART. 15.3 INDICI E PARAMETRI EDILIZI IN ZONA "A"

Art. 15.3.1 Densità fondiaria

Articolo come di seguito integrato, con decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Dipartimento Regionale Urbanistica D. Dir. n. 899 del 10-09-2008.

Sono consentiti per singolo permesso di costruire esclusivamente gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) ad esclusione della integrale demolizione e ricostruzione, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso che non alterino le caratteristiche tipologiche originarie. Qualsiasi altro intervento è subordinato alla approvazione di piani esecutivi ovvero di una variante generale redatta secondo i criteri di cui alla circolare 3/2000 ARTA.

Per le nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non dovrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona, intendendosi per zona almeno l'isolato in cui è compreso l'intervento o parte dello stesso, laddove adeguatamente giustificabile.

In nessun caso, per esigenze di decongestionamento urbano ed igieniche, tale densità potrà superare i 5 mc/mq.

Nei casi di ristrutturazione edilizia con demolizione e con successiva ricostruzione o ampliamento degli edifici esistenti, la cubatura massima ammissibile non potrà superare quella preesistente, al netto di eventuali superfetazioni o comunque di quei volumi estranei all'originario impianto dell'edificio.

In tale ipotesi dovrà prodursi adeguato studio planivolumetrico che tenga in particolare considerazione l'inserimento della proposta nel contesto nonché gli aspetti legati ai diritti dei terzi confinanti e nell'intorno in diretta relazione visiva con l'immobile della proposta progettuale.

Art. 15.3.2 Altezza massima

L'altezza massima consentita in questa zona verrà stabilita in sede di progetto unitario.

In ogni caso nelle operazioni di risanamento conservativo, non potranno essere superate le altezze degli edifici preesistenti nell'isolato interessato, computate senza tener conto di sovrastrutture prive di carattere storico-artistico e di pregio ambientale.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, l'altezza massima non potrà superare quella degli edifici circostanti.

Art. 15.3.3 Distanza tra gli edifici

In questa zona le distanze minime tra gli edifici saranno stabilite in sede di progetto unitario.

Esse, comunque, non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi e gli allineamenti preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico e di pregio ambientale. In sede di progetto occorre produrre un dettagliato rilievo dello stato di fatto.

Art.15.3.4 Piani attuativi di recupero in zona "A"

Nel caso di piani attuativi di recupero in zona "A" di iniziativa pubblica, la suddetta densità fondiaria massima ammissibile di 5 mc/mq potrà essere aumentata fino al massimo del 40% e l'altezza massima verrà determinata in sede di studio planivolumetrico dell'intero intervento, fermi restando i limiti di altezza rispetto alla larghezza stradale di cui all'art. 15.3.2.

Il P.A.R. deve prevedere gli allineamenti dei corpi di fabbrica e le altezze consentite sui diversi fronti, le aree libere da mantenere, le tecniche ed i materiali da utilizzare, lo skyline dei fabbricati sugli spazi pubblici.

Gli incentivi di cui al primo comma del presente articolo non si applicano ai lotti che non partecipano o non aderiscono al P.A.R.

Il P.A.R., redatto sulla base di un documentato e completo rilievo dello stato di fatto, dovrà comprendere gli edifici da sottoporre a manutenzione, a restauro e risanamento conservativo, a ristrutturazione edilizia o a ricostruzione, specificando gli interventi ammessi ai sensi dell'art. 3 delle presenti norme nonché gli spazi liberi da mantenere.

Art.15.3.5 Progetti d'area in zona "A"

Nelle aree non interessate a piani di recupero ricadenti in zona “A” i proprietari individualmente o riuniti in consorzio possono richiedere alla A.C. la formazione di un progetto d’area purché si verifichino le seguenti condizioni anche separatamente:

- a) la superficie fondiaria dei lotti interessati sia pari almeno alla superficie di un isolato;
- b) interessi proprietà contigue di superficie coperta complessiva pari ad almeno 300 mq. (accorpamento dei lotti);
- c) intervenga da parte della A.C. l’inserimento dell’isolato fra le aree di degrado sottoposte a risanamento conservativo o sussistano rischi per la pubblica incolumità anche limitati a porzioni dell’isolato stesso.

In questi casi i proprietari richiedono all’A.C. l’estensione degli incentivi di cui all’art. 15.3.4 e la pubblicazione nell’albo pretorio del Comune. Entro i successivi 30 gg. l’U.T. predisporre una relazione tecnica includendo eventuali richieste di adesione pervenute entro 10 gg. dalla pubblicazione. L’A. C. può richiedere chiarimenti e/o nuova documentazione con effetti sospensivi della domanda fino ad un massimo di ulteriori 30 gg.

In caso di risposta affermativa i proprietari predispongono un progetto planivolumetrico di massima dell’intero isolato o di porzione significativa dello stesso comprendente tutti i lotti interessati, contenente le indicazioni parametriche planimetriche e altimetriche degli interventi, oltre ad un rilievo (anche fotografico) con l’inserimento delle parti da recuperare, mantenere e/o sostituire. Il progetto d’area viene approvato dal C.C., ha validità fino a 5 anni eventualmente rinnovabili per motivazioni giustificate ed è vincolante per il rilascio della concessione edilizia unica.

ART. 16 ZONE OMOGENEE DI COMPLETAMENTO

Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone “A.”.

Ai fini della normativa di intervento le zone “B” sono state distinte in zone “B1”, “B2” e “B3” a seconda della tipologia prevalente e dell’organizzazione urbanistica.

Le zone “B1” sono per isolati chiaramente delimitati dalla maglia urbana di matrice storica e ricalcano quelle del Programma di Fabbricazione.

Le zone “B2”, in gran parte edificate, sono in linea di massima quelle di cui alla relativa zonizzazione del Programma di Fabbricazione.

Le zone “B3” infine, sono, quelle di cui al piano di recupero degli agglomerati abusivi sorti in contrada “Poggio Cittadino”, ubicate a sud di via A.Moro, subito dopo la linea ferrata.

ART. 16.1 ZONA OMOGENEA “B1”

Art. 16.1.1 Interventi consentiti:

E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, il restauro senza modificazione della destinazione d'uso e la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione senza modificazione della cubatura complessiva, dell'altezza e della sagoma esterna preesistenti.

Nel caso della ristrutturazione edilizia è consentito anche il trasporto di cubatura all'interno dell'area d'intervento, ferme restando le precedenti disposizioni in materia ed i diritti preesistenti dei terzi.

E' consentita la nuova edificazione sui lotti liberi, ovvero la demolizione e ricostruzione con le limitazioni dettate per gli edifici definiti di interesse o pregio o che si richiamano alle tipologie tradizionali (contrassegnati nelle tavole 8-9A-9B-9B-C-9D-9E del P.R.G.) i quali restano subordinati alle approvazioni preliminari ed agli interventi di ristrutturazione edilizia come sopra definiti, manutenzione ordinaria e straordinaria o alle procedure previste nei piani di recupero e nei progetti d'area.

Per le parti interessate da piani attuativi (Piani di lottizzazione, Programmi costruttivi e simili già convenzionati), siano essi evidenziati o meno nelle tavole di piano, si intendono salve tutte le norme, destinazioni ed i vincoli già vigenti, indipendentemente dalle delimitazioni delle stesse zone territoriali omogenee.

Art.16.1.2 Indice Fondiario

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo è fissato in mc./mq. 7,00. Nel rispetto dell'art. 39 della legge regionale 19 del 31/03/72 e successive modificazioni ed integrazioni, tale indice potrà

elevarsi fino al massimo di mc./mq. 9,00 per i lotti fino a 120 mq e, fino a mc. 1000, per i lotti fino a 200 mq., operando nell'intervallo fondiario per interpolazione lineare.

Art.16.1.3 Rapporto di copertura

E' consentita l'occupazione massima del 100% della superficie dei lotti, ferme restando le normative vigenti in materia igienico-sanitaria e quelle dettate con le presenti norme in materia di cortili, chiostrine ed arretri dai confini.

Sono fatte salve le aree a verde esistenti e le masse vegetali significative, le corti ed i cortili esistenti e depurati delle superfetazioni recenti.

Art.16.1.4 Altezza massima

L'altezza massima dei nuovi edifici, delle ricostruzioni, degli ampliamenti e delle sopraelevazioni, non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti ed in ogni caso non può superare l'altezza massima di ml. 11.00, nè 1,5 volte la larghezza degli spazi pubblici antistanti. Nei cortili interni di qualunque ampiezza e nelle strade con larghezza inferiore a ml. 5.00 l'altezza massima è fissata in ml. 8.00.

Art.16.1.5 Distacchi tra i fabbricati

Lungo le strade nel caso di interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione è imposto il rispetto degli allineamenti preesistenti.

Solo nel caso di interventi oggetto di piani attuativi di recupero e/o di progetti d'area è consentito l'arredo del fronte rispetto agli allineamenti preesistenti e la fascia di arredo dovrà essere oggetto di progettazione di dettaglio in relazione allo spazio pubblico limitrofo ed antistante.

Nelle corti e nei cortili pubblici o di uso pubblico le distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti computati senza tener conto delle costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico e di pregio ambientale.

In assenza di piano attuativo è vietato il sub-frazionamento dell'area parzialmente edificata previa perequazione fondiaria del lotto che attesti la volumetria di pertinenza secondo gli indici di zona ed il vincolo di asservimento delle parti staccate ai sensi dell'art. 5, da trascrivere nei registri immobiliari. Le aree libere interne a servizio di costruzioni esistenti restano inedificate.

Art.16.1.6 Piani attuativi di recupero

Nel caso di piani attuativi di recupero per tutti gli interventi edilizi previsti, ferma restando la corresponsione del costo di costruzione, i relativi oneri di urbanizzazione fissati a norma di legge per le diverse tipologie d'intervento dal Comune, verranno abbattuti del 50%.

Restano salvi i limiti di altezza rispetto alla larghezza stradale di cui all'art.16.1.4.

Il P.A.R. è di iniziativa pubblica e dovrà prevedere i nuovi allineamenti dei corpi di fabbrica, le altezze massime consentite sui diversi fronti, le aree libere da mantenere, le tecniche ed i materiali da utilizzare e lo sky-line dei fabbricati sugli spazi pubblici.

Il P.A.R. dovrà essere redatto sulla base di un documentato e completo rilievo dello stato di fatto planaltimetrico degli immobili interessati e sarà coordinato dal capo dell'U.T.C. o da tecnico all'uopo incaricato.

Il coordinatore insieme ai progettisti interessati perverranno alla definizione delle possibili ed opportune soluzioni progettuali, degli edifici da sottoporre a manutenzione, a restauro e risanamento conservativo, a ristrutturazione edilizia oppure a ricostruzione, specificando gli interventi ammessi ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme nonché, gli spazi liberi da mantenere.

Art.16.1.7 Progetti d'area

Nelle aree non interessate a piani di recupero i proprietari individualmente o riuniti in consorzio possono proporre alla A.C. la formazione di un progetto d'area purché si verificano le seguenti condizioni anche separatamente:

- a) la superficie fondiaria dei lotti interessati sia pari almeno alla superficie dell'isolato;
- b) interessi proprietà contigue di superficie coperta complessiva pari a 300 mq. (accorpamento dei lotti);

- c) intervenga da parte della A.C. l'inserimento dell'isolato fra le aree di degrado sottoposte a risanamento conservativo o sussistano rischi per la pubblica incolumità anche limitate a porzioni dell'isolato stesso.

In questi casi i proprietari possono richiedere all'A.C. l'estensione degli incentivi di cui all'art. 16.1.6 e possono proporre nuove progettazioni unitarie dei contesti, nuovi allineamenti dei corpi edilizi e diverse aggregazioni immobiliari, anche in deroga alle preesistenti tipologie edilizie.

Entro 30 giorni successivi alla pubblicazione della proposta nell'albo pretorio del Comune, l'U.T. predispone una relazione tecnica includendo anche eventuali richieste di adesione pervenute entro 10 gg. dalla pubblicazione, verifica i vincoli e le servitù esistenti ed indica gli interventi ammissibili ai sensi dell'art. 3. L'A.C. può richiedere chiarimenti e/o nuova documentazione con effetti sospensivi della domanda fino ad un massimo di ulteriori 30 gg.

In caso di risposta affermativa i proprietari predispongono un progetto planivolumetrico di massima dell'intero isolato o della porzione significativa dello stesso comprendente tutti i lotti interessati (pervenendo ad una sorta di tabella dei valori millesimali dei beni immobili in esso ricompresi), contenente le indicazioni parametriche planimetriche e altimetriche degli interventi, oltre che un rilievo (anche fotografico) con l'inserimento delle parti da recuperare, mantenere e/o sostituire. Il progetto d'area ha validità 5 anni ed è vincolante per il rilascio della concessione edilizia unica.

ART. 16.2 ZONA OMOGENEA "B2"

Art.16.2.1 Interventi consentiti

- La manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici;
- Il restauro e la ristrutturazione edilizia senza modificazione di destinazione d'uso;
- La nuova edificazione su lotti liberi ovvero la demolizione con ricostruzione;

Art.16.2.2 Indice Fondiario

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo è fissato in mc./mq. 5,00. Nel rispetto dell'art. 39 della legge regionale 19 del 31/03/72 e successive modificazioni ed integrazioni, tale indice potrà elevarsi fino al massimo di mc./mq. 7,00 per i lotti fino a 120 mq e, fino a mc. 1000, per i lotti fino a 200 mq., operando nell'intervallo fondiario per interpolazione lineare.

Art.16.2.3 Rapporto di copertura

E' consentita l'occupazione massima del 100% della superficie dei lotti, ferme restando le normative vigenti in materia igienico-sanitaria e quelle dettate con le presenti norme in materia di cortili, chiostrine ed arretri dai confini.

Sono fatte salve le aree a verde esistenti e le masse vegetali significative, le corti ed i cortili esistenti e depurati delle superfetazioni recenti.

Art.16.2.4 Altezza massima

L'altezza massima nella zona è fissata in m 11,00 e comunque non superiore ad 1,5 volte la larghezza stradale antistante.

Art.16.2.5 Distacchi tra i fabbricati

I distacchi tra i fabbricati oggetto di demolizione e ricostruzione non potranno essere inferiori a quelle esistenti. Per le nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti è ammessa la edificazione in aderenza con le modalità previste dalla L. 64/74.

Art.16.2.6 Distanza tra confini di proprietà

Fatto salvo quanto stabilito dall'art. precedente la distanza minima dai confini è prescritta in ml. 5.00.

Art.16.2.7 Distanza dai confini stradali

E' obbligatorio costruire a filo stradale edifici che sorgono su lotti compresi tra edifici già costruiti a filo stradale fatta salva l'eventuale diversa prescrizione indicata negli elaborati grafici del P.R.G. o nei piani attuativi, oltre che la deroga di cui all'art.8 delle presenti norme.

Art.16.2.8 Piani attuativi adottati

Per le parti interessate da piani attuativi (Piani di lottizzazione, Programmi costruttivi e simili già convenzionati), siano essi evidenziati o meno nelle tavole di piano, si intendono salve tutte le norme, destinazioni ed i vincoli già vigenti, indipendentemente dalle delimitazioni delle stesse zone territoriali omogenee.

ART. 16.3 ZONA OMOGENEA "B3"

Zona Territoriale Omogenea classificata come "C3", con decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Dipartimento Regionale Urbanistica D. Dir. n. 899 del 10-09-2008. Le seguenti norme sono da intendere abolite. Per le norme relative alla Z.T.O. in questione fare riferimento alle norme di cui al successivo art. 17.3.

Laddove nelle parti di territorio interessato a tale zona vi siano edifici abusivi ritenuti agli effetti di legge "non sanabili" queste sono considerate a tutti gli effetti "verde agricolo", per cui valgono le norme di cui all'art. 19.

Art.16.3.1 Interventi consentiti

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia; gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione sono ammessi nel rispetto degli indici di zona.

Art.16.3.2 Indice fondiario

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è fissato in 1,5 mc/mq.

Art.16.3.3 Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura max è fissato nel 40% della superficie del lotto di pertinenza.

Art.16.3.4 Altezza massima

L'altezza massima consentita è di ml. 7,50.

Art.16.3.5 Distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà

La distanza tra i fabbricati non potrà essere inferiore alla metà della somma delle altezze degli edifici antistanti ed in ogni caso è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

La distanza minima dai confini del lotto, fatto salvo quanto prescritto nel 1° comma, non potrà essere inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque mai inferiore a ml. 5.00.

Art.16.3.6 Distanza dai confini stradali

Salva diversa indicazione del P.R.G. o dei piani attuativi la distanza minima consentita (arretramento dal filo stradale) è di ml. 5.00.

ART. 17 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C"

E' costituita dalle parti del territorio comunale destinate a nuovi interventi edilizi a prevalente destinazione residenziale, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione non raggiunga i limiti della zona omogenea "B".

In tali zone i P. di L. approvati e convenzionati, di norma, mantengono la loro validità fino alla scadenza naturale degli stessi e non possono essere prorogati.

Nelle zone territoriali "C" l'adozione del P.R.G. comporta la verifica e la revisione urbanistica dei P.d.L. esecutivi per quelle parti non ancora attuate e per quelle variazioni ritenute utili ancorchè possibili.

Per verifica si intende la predisposizione di un Piano di riordino urbanistico di iniziativa pubblica per la revisione di tutte quelle zone oggetto di pregressi interventi attuativi di modeste dimensioni, tra di loro slegati, con disorganiche previsioni di spazi per

urbanizzazioni primarie, frammentati e simili, per i quali si rende necessario il riordino urbanistico quanto meno a contorno degli agglomerati urbani.

Tali Piani di riordino, previo rilievo aggiornato dello stato di fatto topografico ed amministrativo, debbono prevedere la revisione dell'assetto viario nel rispetto delle norme vigenti in materia, delle presenti norme e del Regolamento Edilizio, l'accorpamento organico e funzionale delle aree per urbanizzazioni primarie (verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi a rete, ecc.) nonché ogni altra previsione utile tendente al riassetto urbanistico delle aree interessate.

Le verifiche di cui al precedente comma comportano altresì la verifica e l'eventuale riassetto dei lotti edificatori, ove necessario anche in deroga ai parametri posti a base del Piano di Lottizzazione relativo nonché, la verifica e l'eventuale riassetto delle urbanizzazioni primarie a carico dei privati e l'adeguamento delle garanzie fidejussorie;

Tali adempimenti dovranno essere regolarizzati entro il termine massimo di due anni dall'entrata in vigore del P.R.G. Nelle more non potranno essere rilasciate nuove concessioni, fatta eccezione per gli interventi di pubblica utilità.

A seconda della diversa densità edilizia, dei diversi indici edilizi e della destinazione specifica la zona "C" è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- zona territoriale "C1"

Trattasi di quella già delimitata dal Programma di Fabbricazione, ubicata tra la via A.Moro e la via P. di Piemonte, in gran parte edificata ad eccezione delle aree comprese tra la via P. di Piemonte e la via Simeto, oggetto di P.d.L. adottati e convenzionati e, solo di recente, in fase di attuazione.

- zona territoriale "C2" (edilizia sovvenzionata, convenzionata e agevolata).

Trattasi di aree ubicate a nord di Via Simeto e ad est di via P.Nenni, oggetto in parte di un Piano di Zona "Perrareda" oggi in fase di attuazione ed in parte oggetto di prescrizioni esecutive in uno al presente P.R.G. Una seconda area ricade ad est del centro edificato sulla via Attard ed una terza ricade ad ovest di via P. Nenni. Su tali aree verranno individuate le quote da destinare al fabbisogno futuro di edilizia residenziale pubblica.

- zona territoriale "C3" (edilizia privata a bassa densità).

Trattasi delle aree previste già dal Programma di Fabbricazione in C.da Montagna, nell'ultimo decennio oggetto di consistenti fenomeni edificatori sia

al suo interno che all'esterno, legittimi o meno, destinate in gran parte a seconda casa e/o vileggiatura.

Tale zona nel P.R.G. è stata ampliata al fine di regolarizzare le future attività urbanistiche e per il soddisfacimento dei bisogni di infrastrutture.

- zona territoriale "C4" (edilizia stagionale)

Trattasi di una porzione di area ubicata alla fine della contrada Montagna all'estremo nord del territorio comunale, prevista per soddisfare il fabbisogno di edilizia turistico e stagionale.

ART. 17.1 ZONA OMOGENEA "C1"

Art.17.1.1

Nella zona "C1" l'edificazione di quelle parti ancora non edificate è subordinata alla formazione di piani di lottizzazione convenzionati a scopi edificatori, ove vengano definiti l'impianto urbanistico generale, la viabilità, gli spazi pubblici in misura non inferiore a 9 mq ogni 100 mc della volumetria prevista nella zona, le infrastrutture tecnologiche a rete ed i profili stradali ed edilizi cui resta assoggettata la edificazione.

I P. di L. dovranno essere corredati di adeguati studi particolareggiati per gli aspetti idrogeologici e da studi planivolumetrici degli interventi.

Per le parti interessate da piani attuativi (Piani di lottizzazione, Programmi costruttivi e simili già convenzionati), siano essi evidenziati o meno nelle tavole di piano, si intendono salve tutte le norme, destinazioni ed i vincoli già vigenti, indipendentemente dalle delimitazioni delle stesse zone territoriali omogenee.

Art.17.1.2 Interventi ammissibili

Sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione, ristrutturazione e nuova edificazione previsti nel P di L. Negli interventi edilizi è obbligatoria la destinazione prevalente ad usi residenziali, a meno che si tratta di edifici con destinazione turistico-ricettiva, residenze collettive, alberghi, locali di spettacolo, per i quali è imposto il vincolo di destinazione d'uso, regolarmente trascritto.

Nella zona, nel rispetto del 1° comma, sono consentite attività commerciali, terziarie e di servizio alla residenza con esclusione di quelle nocive, rumorose o inquinanti.

Art. 17.1.3 Indice fondiario

L'indice di fabbricabilità fondiaria massima è fissato in 4 mc/mq.

Art.17.1.4 Altezza massima

L'altezza massima è fissata in ml. 11.00.

Art.17.1.5 Rapporto di copertura

E' consentita una occupazione massima del 50% del lotto.

Art.17.1.6 Distacco dagli altri fabbricati, dai confini di proprietà e dai confini stradali.

La distanza fra i fabbricati non potrà essere inferiore alla metà della somma delle altezze degli edifici antistanti ed in ogni caso mai inferiore a ml. 10.00.

La distanza minima dai confini è prescritta in ml. 5.00. E ammessa l'edificazione a confine ove prevista dal P.P. o dietro presentazione di un impegno scritto da parte dei confinanti che si dichiarano disposti a costruire in aderenza.

E' prescritta una distanza minima dalla strada di ml. 5.00, salvo diversa indicazione eventualmente contenuta negli elaborati di P.P.

ART. 17.2 ZONA OMOGENEA "C2" (Edilizia residenziale pubblica)

Qualsiasi intervento edilizio in tale zona è subordinato all'approvazione di piani di zona o programmi costruttivi. Tali piani attuativi dovranno fissare i parametri edilizi della zona e le modalità d'uso di eventuali edifici esistenti in sito, specificandone consistenza possibilità di utilizzazione ovvero di trasformazione o di sostituzione degli organismi preesistenti.

Per le parti interessate da piani attuativi (Piani di lottizzazione, Programmi costruttivi e simili già convenzionati), siano essi evidenziati o meno nelle tavole di piano, si intendono salve tutte le norme, destinazioni ed i vincoli già vigenti, indipendentemente dalle delimitazioni delle stesse zone territoriali omogenee.

Art.17.2.1 Interventi edilizi consentiti

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, nuova edificazione e ampliamento, demolizione e ricostruzione. Tutti gli interventi sono subordinati alla rispondenza degli indici di zona. Gli edifici esistenti se non assistiti da regolare concessione o sanati ai sensi della L.R. 37/85 e successive sanatorie, rientrano nella disponibilità diretta dell'A.C. che ne potrà disporre la demolizione, l'acquisizione al demanio comunale o l'assegnazione agli stessi proprietari per un periodo determinato, previa convenzione onerosa.

Art.17.2.2 Contenuti dei piani attuativi in zona C2

I piani attuativi dovranno:

- rilevare e censire il volume esistente;
- stabilire il fabbisogno ad oggi degli spazi relativi ai volumi esistenti;
- qualificare la volumetria residua fino alla saturazione dell'ambito;
- definire il fabbisogno totale delle aree per servizi;
- indicare e progettare le opere di urbanizzazione e primaria e secondaria nonché definirne i costi;
- verificare la possibilità di recuperare all'interno aree per il funzionale soddisfacimento degli standards;
- contenere piani parcellari di esproprio;
- formare i piani finanziari per definire i costi di incidenza delle opere di urbanizzazione, monetizzazione (eventuale) degli oneri non assolvibili in sito;
- individuare di concerto con l' U.T.C., se vi siano opere in tutto o in parte abusive e definire l'entità delle corrispondenti sanzioni amministrative;

- formare il programma di tutti gli oneri finanziari suddetti, comprese opere di urbanizzazione, acquisto di aree, monetizzazione, spese tecniche eventuali gravami ed indennità di sanatoria, ai fini della loro imputazione ai singoli interessati.

Art.17. 2. 3 - Classificazione delle zone C2

Ai fini della classificazione delle zone C2 esse si suddividono in:

- Zona C2 che individua i P.E.E.P. già approvati ed operanti (denominati “Perraredda”, “Barona”, “Ponticello” e “Chiuso”) per i quali si richiamano integralmente le specifiche norme di attuazione. Per tali piani è obbligatoria la verifica dello stato di attuazione ed, ove necessario, l’eventuale riassetto mediante la procedura della variante urbanistica, nel rispetto delle presenti norme.
- “Zona C2A” che comprende le aree da rinviare a futura pianificazione attuativa e/o prescrizioni esecutive, denominate “Archi”, “Pietro Nenni” e “Perraredda est”, alle quali si applicano le seguenti norme:

Art.17.2.4 Indici di zona

- Densità fondiaria 2,00 mc/mq.
- Rapporto di copertura 30%.
- Altezza massima delle costruzioni ml. 8.50.
- Numero massimo di piani fuori terra 2.

ART. 17.3 ZONIZZAZIONE “C3” (CONTRADA MONTAGNA)

Art. 17.3.1

Nella zona “C3” l’edificazione è subordinata alla formazione di uno o più piani di riordino urbanistico comprendenti le lottizzazioni convenzionate a scopi edificatori di quelle parti ancora non edificate e che definisca l’impianto urbanistico generale, la viabilità, gli

spazi pubblici in misura non inferiore a 9 mq ogni 100 mc della volumetria prevista nella zona, le infrastrutture tecnologiche a rete, i profili stradali ed edilizi cui resta assoggettata la edificazione, lo studio delle tipologie dei colori e delle finiture degli edifici e le tipologie delle recinzioni esterne.

Potrà essere attuata la perequazione degli oneri di urbanizzazione tra i soggetti operatori dei precedenti piani attuati o in corso di attuazione e quelli nuovi, pena il mancato rilascio della certificazione di abitabilità.

I P. di L. dovranno essere corredati di adeguati studi particolareggiati per gli aspetti del colore, delle tipologie delle recinzioni dei lotti nonché, per gli aspetti idrogeologici.

Per le parti interessate da piani attuativi (Piani di lottizzazione, Programmi costruttivi e simili già convenzionati), siano essi evidenziati o meno nelle tavole di piano, si intendono salve tutte le norme, destinazioni ed i vincoli già vigenti, indipendentemente dalle delimitazioni delle stesse zone territoriali omogenee.

Nel caso che eventuali superfici fondiari di piani di lottizzazione convenzionati, già ricadenti su aree classificate “agricole”, oggi ricadano su aree classificate “C3”, per mero recepimento degli stessi P.d.L. negli elaborati di piano, restano salve le cubature massime approvate e convenzionate ed è escluso lo sfruttamento delle potenziali cubature scaturenti dai nuovi indici della zona.

Art. 17.3.2 Interventi edilizi ammissibili

Gli interventi consentiti in zona C3 sono ammessi previa formazione di P.P. di di riordino di iniziativa pubblica e/o P. di L. di iniziativa privata estesi di norma almeno un ettaro o, indipendentemente dalla loro superficie, estesi a tutte quelle parti del territorio riconducibili ad interventi urbanistici organici ed unitari (ad esempio perimetrati da sedi viarie, da confini di zona, da condizioni orografiche, da spazi pubblici o da altri lotti saturi) con le modalità di cui al precedente art. 17.2.2 e che presentino almeno le seguenti caratteristiche urbanistiche:

- la previsione integrale e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita delle aree interessate;
- la larghezza della sede stradale, nel caso di piani di riordino, non potrà essere inferiore a ml. 7,50 compresi i marciapiedi di almeno 0,75 m, in tutti gli altri casi

di nuovi interventi non potrà essere inferiore a ml. 9,00 compresi i marciapiedi di larghezza minima 1,25 m.

- spazi di verde attrezzato in misura non inferiore a 4.50 mq. ogni 100 mc. adeguatamente arredati e piantumati e comunque, accorpati in ambiti non inferiori a 200 mq. cadauno, direttamente accessibili ed in prossimità della viabilità di lottizzazione o di previsione di P.R.G.;
- spazi a parcheggio in misura non inferiore a 2,5 mq. per ogni 100 mc. di volume ammissibile nella zona, accorpati in unità non inferiori a mq. 100 ed ove possibile in ampliamento di quelli previsti dal P.R.G. e direttamente accessibili dalla viabilità di piano.

La presentazione ed accettazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione sopra elencate costituisce condizione necessaria per la stipula della convenzione.

Nelle zone C3 sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione secondo le modalità e le condizioni contemplate ai precedenti artt. 17.2.1 e 17.2.2.

Art.17.3.2 Indice di zona

- Densità fondiaria massima 0.50 mc/mq.
- Rapporto di copertura massimo 20%.
- lotto minimo: 800 mq
- Altezza massima ml. 7.50.
- Numero massimo dei piani fuori terra 2.

Nelle zone “C3” i distacchi minimi dai confini tra i fabbricati e dalle strade sono regolati dalle distanze prescritte, per le zone territoriali “C”, dall’art.9 del D.M. 214/68 n. 1444. Va comunque rispettata la normativa relativa alle costruzioni in zona sismica.

ART. 17.4 ZONIZZAZIONE “C4”

Articolo come di seguito integrato, con decreto dell’Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Dipartimento Regionale Urbanistica D. Dir. n. 899 del 10-09-2008.

Art.17.4.1 Sono consentiti interventi per insediamenti stagionali.

Sono altresì ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione secondo le modalità e le condizioni contemplate ai precedenti artt.17.2.1 , 17.2.2 e 17.3.2.

Art.17.4.2 Indice di zona

- Densità fondiaria massima 0.50 mc/mq.
- Rapporto di copertura massimo 20%.
- Altezza massima ml. 6.50.
- Numero massimo dei piani fuori terra 2.
- Lotto minimo:1000 mq.

Nelle zone “C4” i distacchi minimi dai confini tra i fabbricati e dalle strade sono regolati dalle distanze prescritte, per le zone territoriali “C”, dall’art.9 del D.M. 2/4/68 n. 1444. Va comunque rispettata la normativa sulle costruzioni in zona sismica.

Nel rispetto delle indicazioni del Consiglio Comunale dovrà essere effettuata la perequazione degli oneri e dei vantaggi tra tutti gli operatori coinvolti all’interno della zona C4, con particolare riferimento all’inclusione nella stessa dell’area relativa alla originaria previsione per servizi di interesse comune IC01, oggetto di soppressione a seguito della definizione dell’osservazione al PRG, prot. 8936 del 03-06-2002.

ART. 18 ZONE PRODUTTIVE “D”

Sono suddivise in zona “D1”, “D2”, “D3” ed in immobili produttivi sparsi.

Art.18.1.1 - Zona Artigianale-Industriale P.I.P. “D1”:

Articolo come di seguito modificato, nel rispetto del decreto dell’Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Dipartimento Regionale Urbanistica D. Dir. n. 899 del 10-09-2008.

Trattasi della zona per insediamenti produttivi **già** prevista nel Programma di Fabbricazione ed oggi in fase di attuazione con la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e dei primi opifici produttivi.

Per tale zona viene recepita integralmente la zonizzazione del P.I.P. vigente ed in fase di attuazione.

Per tale Z.T.O. la pianificazione è di competenza del Consorzio ASI del Calatino.

Art.18.1.2 - Zona Artigianale-Industriale di futura attuazione “D2”:

Articolo come di seguito modificato, nel rispetto del decreto dell’Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Dipartimento Regionale Urbanistica D. Dir. n. 899 del 10-09-2008.

Trattasi di un’area ubicata a nord del vigente P.I.P. ed a sud della stazione ferroviaria, prevista quale futuro soddisfacimento del fabbisogno di altre aree per insediamenti produttivi, in funzione del completo decollo degli interventi in essere e della nuova domanda.

Per tale Z.T.O. la pianificazione è di competenza del Consorzio ASI del Calatino.

Art. 18.1.3 – Zona Industriale-Comemrciale-Artigianale “D3” MANNANICI-OGLIASTRO-MONACO:

Trattasi delle aree interessate da insediamenti produttivi sparsi sorti in passato in zona agricola o abusivamente o ai sensi della legge regionale n°71/78, oggetto di Piano Particolareggiato di Recupero ai sensi della legge regionale n°37/85, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n°47 del 25-03-92.

Per tale zona si recepiscono integralmente la perimetrazione, le previsioni urbanistiche e le Norme di Attuazione approvate con il detto Piano di Recupero.

In particolare, per gli edifici produttivi, il rapporto di copertura massimo consentito è del 30%, la superficie minima del lotto è di mq. 2000, la distanza dai confini e dalle strade non inferiore a m. 10,00, il distacco minimo tra fabbricati non inferiore a m.20,00.

Art. 18.1.4 – Immobili produttivi sparsi:

Trattasi di edifici a carattere produttivo misti a fabbricati residenziali realizzati in passato su aree classificate agricole, con le procedure ed ai sensi dell'art.22 della legge regionale n°71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Seppure non espressamente delimitati nel Piano, rientrano in tale tipologia d'interventi tutti quegli immobili destinati ad usi strettamente produttivi di ogni genere con caratteristiche di magazzini, capannoni e similari, sparsi nel territorio comunale nonché, destinati ad attività produttive legate alle attività agricole o meno e già esistenti al momento dell'adozione del Piano.

L'Ufficio Tecnico del Comune a tal fine, entro tre mesi dall'adozione del Piano, dovrà effettuare un censimento dei suddetti immobili esistenti e destinati ad attività produttive legate o meno agli usi agricoli e correlati, con annesse le relative superfici catastali asservite come da progetto originario, fermo restando che dalla data di adozione del Piano non sarà più consentita la realizzazione di tali strutture in zona agricola, per evidenti fini di tutela del territorio agricolo.

Per tali immobili censiti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione, di ricostruzione e di nuova edificazione con il vincolo di mantenimento della destinazione d'uso, per quelle attività non nocive e non rumorose, per attività commerciali all'ingrosso, per supermercati e per attività direzionali e di servizio alla residenza.

Per tali immobili, nei casi di dimostrata necessità e compatibilità con le destinazioni prevalentemente agricole della zona e nei casi di reale disponibilità di aree da asservire, la cui proprietà o altro titolo equipollente di godimento siano ufficialmente accertati essere preesistenti all'adozione del Piano, è consentito per una sola volta l'ampliamento con l'applicazione dei parametri edilizi di cui al presente articolo, fermo restando che l'ampliamento massimo non potrà superare il 20% delle superfici esistenti e censite e che potrà effettuarsi solo per quei casi in cui la residua superficie fondiaria catastale effettivamente disponibile lo consenta.

Ove necessario è consentita la realizzazione di un solo alloggio per il custode fino ad un massimo di mc. 400, ubicato anche all'interno del volume principale produttivo, fermo restando che nel caso di ampliamenti di immobili già dotati di residenza per custode, non è consentito creare altro alloggio.

Il cambio di destinazione d'uso è sottoposto alla stipula di apposita convenzione con l'A.C. che preveda tempi ed oneri della concessione, il rinnovo oneroso della stessa e la possibilità di prelazione della P.A. in caso di vendita a terzi.

L'edificazione, ove possibile, potrà avvenire nel rispetto complessivo dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- Superficie coperta massima 40% del lotto.
- Altezza massima consentita m. 7.50.
- Distacco minimo dai confini m. 10.00.

ART. 19 ZONA AGRICOLA "E"

Sono le parti del territorio comunale destinate prevalentemente alla gestione delle attività agricole. In tali zone sono ammesse costruzioni a carattere residenziale purchè entro il limite massimo di densità edilizia di 0.03 mc/mq.

Sono altresì ammesse tutte le altre costruzioni a servizio dell'agricoltura connesse alla funzionalità produttiva del fondo, purchè entro il limite massimo di densità edilizia di 0.02 mc/mq. e fermo restando il vincolo di mantenimento della loro destinazione d'uso o, in caso di disinteresse, della loro demolizione.

Per le costruzioni d'uso residenziale e per particolari casi di edifici a servizio del fondo (depositi, portici pilastrati per ricovero attrezzi, stalle e simili) è stabilita l'altezza massima di 7,50 m. con un numero massimo di 2 piani fuori terra, in tutti gli altri casi di edifici destinati a supporto dell'attività agricola è stabilita l'altezza massima di 5,00 m.

Il computo della cubatura ammissibile viene effettuato moltiplicando la superficie dei piani per le rispettive altezze.

Il rapporto massimo di copertura per le destinazioni residenziali è fissato in 0.015 ed esso comprende anche le parti eventualmente interrato.

Per le altre destinazioni tale rapporto massimo è pari a quello strettamente necessario per i manufatti da realizzare solo fuori terra, sempre entro il superiore limite massimo di densità edilizia consentito.

Le certificazioni di agibilità ed abitabilità per edifici residenziali in zona agricola restano subordinate alla esistenza delle seguenti urbanizzazioni primarie:

- viabilità esterna d'accesso al lotto di larghezza minima m. 6.00;
- disponibilità di riserva d'acqua potabile, anche non corrente, a norma di legge;
- disponibilità di rete elettrica interna ottenuta anche con generatore a norma;

Sono vietate le lottizzazioni in zona agricola ed il sub-frazionamento dei fondi in lotti inferiori a 10.000 mq. a meno dei casi di divisione ereditaria, donazioni e negli altri casi previsti dalle leggi in vigore.

Resta altresì vietato l'asservimento alle volumetrie proposte su un lotto di eventuali altri lotti agricoli che non siano confinanti a quelli su cui insiste l'immobile proposto.

Nella zona agricola sono escluse le realizzazioni di tutti quei manufatti produttivi destinati ad attività diverse da quelle di cui all'art. 22 della legge regionale n°71/78 e successive modifiche ed integrazioni, fatta eccezione per quelle opere e manufatti diretti esclusivamente alla conduzione agricola dei fondi e le norme di cui al precedente art. 18.1.3.

Le colture agrumicole delle zone cosiddette "vocate" debbono essere salvaguardate e valorizzate, anche con l'agevolazione di interventi agrituristici, d'incentivo alla produzione e similari previsti dalle vigenti legislazioni in materia.

In tutte le zone agricole sono consentite anche le realizzazioni di costruzioni di modesto interesse a sostegno dell'azienda agricola ed a carattere turistico-ricettivo, con particolare riferimento all'agriturismo, ivi comprese le attrezzature per l'esercizio dello sport e del tempo libero sia nelle sue tradizionali che attuali espressioni, fermi restando i limiti massimi di densità edilizia suddetti, il rispetto delle relative norme di legge e le valutazioni dell'ottimale impatto sul territorio (per i casi particolari e/o laddove richiesto dal Comune, dovrà prodursi apposito studio sulla valutazione dell'impatto ambientale per gli interventi proposti in tale zona).

In tali casi debbono inoltre osservarsi tutte le norme igienico-sanitarie ed urbanistiche dettate dai regolamenti di settore e dalle leggi specifiche, fermo restando che debbono garantirsi idonee vie di accesso (larghezza minima ml. 6,00), parcheggi attrezzati (almeno 1,00 mq/20 mc), illuminazione pubblica ed allacci idrico ed elettrico.

ART. 20 ZONE "F" - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Comprende tutte le aree destinate e vincolate a servizi ed attrezzature di interesse pubblico, per il soddisfacimento degli standard di cui al D.M. 1444/68.

Esse si suddividono in zone F1, F2, F3.

ART. 21 ZONE “F1” - ATTREZZATURE PER L’ISTRUZIONE

Comprendono tutte le aree destinate ad attrezzature per la scuola dell’obbligo (Asilini, Scuola Materna, Scuola elementare e media) e per le Scuole superiori; oltre alle presenti norme gli interventi restano sottoposti alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

- La densità fondiaria massima è di 2,00 mc./mq.

- L’altezza massima è di m. 10,00 per non più di due elevazioni fuori terra.
- La massima superficie coperta consentita 40%.
- Superficie minima per parcheggi interni o esterni 15% della superficie complessiva.
- Le rimanenti aree devono essere attrezzate a verde per non meno del 30% della superficie residua da altri usi.

ART. 22 ZONE “F2” - ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Sono le aree per servizi pubblici o di uso pubblico, con regime di appartenenza pubblico o privato convenzionato, che presentano caratteristiche di attrezzature generali di interesse urbano. Esse si suddividono in zone F2 ed F2A.

Art.22.1.1 - Zona F2 - Attrezzature di interesse generale:

Comprendono: attrezzature socio-culturali, sanitarie e di prevenzione sociale, servizi di sicurezza sociale, attrezzature religiose ed assistenziali, impianti anonari e pubblici mercati, attrezzature amministrative e per la funzione pubblica.

L’edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti limiti:

- Densità fondiaria massima 2,00 mc./mq.
- Superficie coperta massima 50%.
- Aree destinate a verde attrezzato e parcheggi in misura non inferiore a 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie utile destinata ad uso pubblico di cui almeno 40 mq. a parcheggi, anche interrati. Le superfici ed i volumi interrati e seminterrati non entrano nel computo della densità fondiaria.

Art.22.1.2 - Zona F2A - Attrezzature turistico-ricettive:

Si tratta di un'unica area ubicata in zona C3, al confine nord del "Parco Urbano Pinnatazza", destinata alla realizzazione di un complesso turistico-alberghiero e sottoposta a regime convenzionato il quale dovrà espressamente prevedere il vincolo di destinazione d'uso per almeno 15 anni, le modalità di cessione e la facoltà di prelazione della P.A. anche attraverso la costituzione di società mista.

Indice di fabbricabilità fondiaria 1,00 mc./mq.

- Altezza massima consentita m. 10,50 per tre elevazioni ft.
- Superficie coperta massima 20%.
- Parcheggi, anche interrati, in misura non inferiore ad 1 posto macchina /posto letto;
- Sistemazione del restante terreno a verde e/o attrezzature all'aperto pertinenti alla destinazione turistico-alberghiera.

ART. 23 ZONE "F3" - VERDE PUBBLICO, ATTREZZATO, SPORTIVO E PARCHI URBANI E SUBURBANI

Le zone F3 comprendono attrezzature per servizi pubblici o di uso pubblico con regime di appartenenza pubblica e con caratteristiche di attrezzature generali di interesse di zona o urbane.

Esse si suddividono nelle seguenti sottozone.

Art.23.1.1 - zone F3A

Verde pubblico ed attrezzato: comprendono le aree attrezzate per il gioco ed il verde di quartiere, con esclusione delle fasce di vincolo lungo le strade; esse comprendono la realizzazione di spazi pubblici alberati e sistemati per la ricreazione passiva, l'arredo urbano, per nuclei elementari di verde attrezzati, parchi robinson ed aree comunque attrezzate per il gioco all'aperto.

Nelle aree di verde attrezzato sono consentite sistemazioni del terreno, opere di drenaggio, di arredo e la costruzione di piccoli padiglioni per attività al coperto e per servizi

igienici e di servizio al parco, ciascuna delle quali di superficie utile massima di mq. 100 e per una sola elevazione.

Art.23.1.2 - Zona F3B

Spazi attrezzati per lo sport: in tali aree possono essere realizzati campi sportivi delle varie discipline e gli impianti ad essi pertinenti; sono consentiti anche tutti gli altri impianti al coperto con un indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 2,5 mc./mq., fermi restando gli altri indici dell'art.22.1.1, con la sola eccezione dell'altezza massima, aumentabile in funzione delle specifiche esigenze delle varie attività sportive da praticare e delle norme per la pratica di manifestazioni agonistiche.

Art.23.1.3 - Zona F3C - Parchi urbani e suburbani:

Si tratta di quelle zone destinate a verde pubblico attrezzato di più largo respiro (parco urbano su viale A. Moro) e di verde pubblico minimamente attrezzato per quelle parti del territorio di particolare interesse naturalistico, paesaggistico e/o ambientale, caratterizzate da una morfologia accentuata e da tracciati residui di impianti colturali ormai dismessi ed in forte degrado (parchi suburbani "Pinnatazza", "Cava" e "Grotta del Drago").

La loro delimitazione nella cartografia di piano ha lo scopo di indicare le aree soggette alla presente normativa, fermo restando che le stesse delimitazioni possono correggersi in funzione di preesistenze, vincoli di sorta, servitù di passaggio e simili nonché sulla base di più attente valutazioni di salvaguardia dei specifici contesti.

Per i parchi urbani e suburbani, nel rispetto delle vigenti legislazioni regionali, sono consentiti, a mezzo di progetto unitario da realizzare anche per stralci funzionali e per porzioni di aree specifiche, interventi di piantumazione di nuove essenze, di dotazione minima di attrezzature per la fruizione, di risanamento idro-geologico, di consolidamento con essenze vegetali idonee nonché, la realizzazione di percorsi pedonali, di modesti blocchi edilizi per servizi igienici, per il custode, per piccole mostre ed esposizioni e per ricovero di attrezzi ed aree di sosta all'aperto, nel rispetto delle caratteristiche e dei materiali del paesaggio locale.

In particolare, per la formazione dei parchi suburbani, l'impostazione progettuale prevalente deve tendere alla conservazione ambientale –pur modificata dai progressi

interventi di antropizzazione- ed al minore impatto progettuale possibile, anche lasciando ampie zone allo stato di naturalità.

Pertanto le opere di delimitazione possono essere anche semplici siepi e recinzioni con paletti di castagno; le opere di contenimento necessarie possono essere realizzate con palificate e viminate o adeguate piantumazioni a tenuta dei terreni; le stradine ed i sentieri in terra battuta; lo scolo delle acque con drenaggi superficiali, dossi di trattenimento dei deflussi e canalette laterali.

Art. 23.1.4 Edifici, complessi rurali e verde di pertinenza di pregio

Articolo come di seguito modificato, con decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Dipartimento Regionale Urbanistica D. Dir. n. 899 del 10-09-2008.

Il P.R.G. individua gli edifici ed i complessi rurali di pregio ed il verde di pertinenza relativo.

Tra essi vanno anche ricompresi quelli raggruppati nelle seguenti classi e tipologie: tutti gli edifici rurali realizzati in pietra locale come i casali, fattorie, masserie, depositi, magazzini, stalle, cantine, oleifici, palmenti, stabilimenti enologici, tappeti, mulini, abbeveratoi, cisterne, fontane, fonti, gebbie, pozzi, serbatoi, vasche realizzati prima del 1967.

Tali immobili, complessi e beni, anche singolarmente individuati, sono da considerare a tutti gli effetti come “beni isolati” e si intendono assimilati al patrimonio edilizio ricompreso nella Z.T.O. “A”. Pertanto ogni intervento che riguardi tali beni ed immobili, oltre che dalle presenti norme, viene regolato dalle norme relative alla Z.T.O. “A”.

Per tali immobili ed aree di pertinenza è prescritta la conservazione, la tutela e la valorizzazione, senza variazione alcuna dei relativi parametri urbanistici e con facoltà di disporre la demolizione delle superfetazioni edilizie in contrasto eventualmente presenti.

E' altresì facoltà del Comune di individuare ulteriori complessi o edifici rurali meritevoli di conservazione, tutela e valorizzazione, nel qual caso si procederà con semplice procedura di individuazione e di adozione di apposita variante alla zonizzazione del P.R.G.

Gli interventi edilizi proposti ai limiti di tali complessi edilizi dovranno improntarsi ai criteri dell'integrazione ambientale ed architettonica nel contesto.

Tutte le presenze arboree significative sia isolate che costituenti ammassi vegetali comunque esistenti sul territorio comunale, diversi dagli agrumeti, seppure non espressamente indicate negli elaborati del piano, sono da considerare oggetto di salvaguardia, tutela e conservazione.

Il Comune di volta in volta che tali emergenze vengono segnalate o riscontrate potrà provvedere a costituire apposito catasto con relativa catalogazione scientifica.

ART. 24 AREE PER DISCARICHE DI RIFIUTI SOLIDI URBANI E DI INERTI E PRODOTTI DI SCAVO

Sono tali quelle aree destinate alla coltivazione di discariche per rifiuti solidi urbani e per inerti e prodotti vari di scavi e demolizioni.

Il P.R.G., in dipendenza della concertazione della tematica con Enti superiori e comuni contermini, non fissa la localizzazione di alcuna area.

Nelle aree che verranno successivamente localizzate, in ogni caso, dovrà essere condotta la coltivazione a norma di legge dei vari tipi di rifiuti previsti.

Circa la discarica di inerti e prodotti vari di scavo e demolizioni, è anche consentita, previa autorizzazione della P.A., la possibilità di depositare tali prodotti in siti urbani o altri adeguati, quali i siti di creazione di rilevati o rinterri per modificazione autorizzata dello stato dei luoghi, il rinterro di vespai, il trasporto a frantoi autorizzati e simili.

Il presente articolo viene abolito con decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Dipartimento Regionale Urbanistica D. Dir. n. 899 del 10-09-2008, per mancanza dell'esatta localizzazione delle aree interessate.

ART. 25 AREE PER PROTEZIONE CIVILE

Sono tali quelle aree destinate dai piani predisposti dal Comune e/o dal P.R.G., anche senza essere specificatamente evidenziate dai grafici del Piano, agli usi specifici della Protezione Civile in caso di calamità e simili.

In tali aree è consentito realizzare tutte le strutture ed impianti utili, necessari e prescritti dalle norme per gli scopi legati all'attuazione delle opere necessarie per la Protezione Civile, come disposto dalle leggi vigenti in materia nazionali e regionali.

In tali aree, ferma restando la preventiva autorizzazione dall'A.C., si potranno realizzare parcheggi del tipo a raso con pavimentazioni drenanti e si potranno installare anche strutture provvisorie per spettacoli e manifestazioni occasionali e limitate nel tempo, per concerti, fiere, gioco all'aperto, raduni e simili, nei limiti e nel rispetto delle specifiche norme in materia.

Il presente articolo viene abolito con decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Dipartimento Regionale Urbanistica D. Dir. n. 899 del 10-09-2008, per mancanza dell'esatta localizzazione delle aree interessate.

ART. 26 FASCE DI RISPETTO STRADALE

Negli elaborati del Piano Regolatore Generale le fasce di rispetto stradale sono state definite con filari di alberature a margine degli assi viari principali.

Tali fasce costituiscono elemento di rispetto e valorizzazione degli assi viari principali e di valorizzazione del territorio e potranno essere attrezzate per usi ciclabili e percorsi pedonali.

Le dimensioni minime prescritte per tali fasce di rispetto stradale e per le distanze minime assolute dalle sedi stradali, siano esse urbane che extraurbane sono quelle di cui al D.L. n°285/92 (Nuovo Codice della strada) ed alle successive modificazioni ed integrazioni.

In ogni caso tali fasce di rispetto, ove previste e/o possibili, non potranno avere larghezza inferiore a m. 5.00.

Sarà cura del Comune di effettuare lo studio delle essenze più adatte da mettere a dimora a seconda delle tipologie stradali, dei luoghi e delle esigenze che di volta in volta si pongono.

ART. 27 AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI SPECIALI

Nelle zone di vincolo assoluto sono vietate le costruzioni di qualunque natura e tipologia, con esclusione dei manufatti strettamente necessari alla installazione di impianti tecnologici a rete (elettrorodotti, fognature, etc.) e di quelle attrezzature consentite dalle norme specifiche delle singole aree vincolate (Parchi sub-urbani). Negli elaborati di P.R.G. vengono classificati i seguenti vincoli:

- 1) Vincolo cimiteriale: per un raggio di ml. 200 attorno al cimitero o in misura minore ove previsto ridotto. In quest'area sono consentite solo la sistemazione a parcheggi, a verde di arredo e verde ambientale.
- 2) Vincolo di rispetto ferroviario: per una profondità di ml. 30.00 da entrambi i lati della linea e della stazione ferroviaria. Per particolari esigenze che investano interessi di pubblica utilità ed attività produttive è consentita la limitazione in deroga di tale distanza, previa autorizzazione delle FF.SS. La deroga non è applicabile agli edifici con destinazione residenziale.
- 3) Vincolo di natura idro-geologico: Interessa le parti del territorio, anche non specificatamente delimitate, da sottoporre a salvaguardia ambientale ai sensi della legge n°431/95 e successive modifiche ed integrazioni.
Per tali aree sono previsti la tutela, il recupero, il consolidamento dei versanti, i rimboschimenti, la protezione delle risorse idriche e della idrologia superficiale e profonda. Sono ammessi solo interventi di sistemazioni con le tecniche dell'ingegneria biologica e quant'altro consentito dalle vigenti norme e da quelle dettate con le presenti Norme di Attuazione, comunque finalizzate alla salvaguardia e tutela ambientale.
- 4) Area per l'impianto di depurazione: area destinata ad accogliere le condotte di adduzione extraurbane e l'impianto pubblico di trattamento dei liquami urbani e per il loro smaltimento dopo opportuno trattamento. Quest'area è individuata nella cartografia 1:10.000. E' imposta la formazione di un progetto esecutivo elaborato nel pieno rispetto delle norme che regolano la materia.
- 5) Vincolo geologico: Nelle tavole di piano (tavola in scala 1/10.000 e nelle tavole in scala 1/2000) sono riportate le linee delle discontinuità "di faglia". I progetti ricadenti all'interno della fascia di faglia (nel rispetto delle indicazioni dello studio di microzonazione sismica) che comportino interventi di ristrutturazione edilizia demolizione e ricostruzione e nuova edificazione, ricadenti nelle zone "A", "B", "C", "D" ed "F", ferme restando le indicazioni del suddetto studio, debbono essere corredati di indagini geologiche particolareggiate nel rispetto delle normative vigenti in materia.
- 6) Vincolo di protezione dei pozzi, delle gallerie di captazione idrica e delle sorgenti: nella tavola in scala 1/10.000 sono riportati i pozzi irrigui ricadenti nel territorio

comunale di Scordia. L'A.C. con provvedimento consiliare provvederà ad indicare i pozzi destinati ad uso potabile ed irriguo.

Per i pozzi vincolati ad usi potabili il vincolo di rispetto di ml. 200, oltre al pieno rispetto della normativa vigente in materia, comporta il divieto assoluto di immissione di reflui bianchi e neri nel sottosuolo. Le concessioni edilizie potranno essere rilasciate solo ove esista e sia operante l'impianto di fognatura comunale e/o venga assicurato il convogliamento e la dispersione dei reflui trattati oltre i limiti del vincolo.

Per i pozzi e le gallerie di captazione (anche laddove non espressamente indicati nelle tavole del P.R.G. e/o comunque censiti presso il Genio Civile di Catania) sparsi sul territorio comunale e vincolati ad usi irrigui nonché per le relative aree di rispetto e protezione, fermo restando che è comunque obbligo del cittadino interessato segnalare la loro presenza, si applicano le cautele ed i procedimenti ammessi per legge, da trascrivere sul dispositivo di rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie.

ART. 28 DIRETTIVE IN MATERIA DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE

Le attività commerciali da insediare sul territorio comunale dovranno essere rispondenti alle norme dettate dalla legge regionale 28 del 22/12/99 ed alle successive *“Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale”* di cui al decreto presidenziale 11 luglio 2000 nonché agli studi di settore predisposti all'uso dal Comune nel rispetto degli artt. 13 e seguenti del citato decreto presidenziale.

Nelle varie zone territoriali omogenee previste dal piano sono consentite le seguenti attività commerciali a) *esercizi di vicinato* e b) *medie strutture di vendita* con superficie complessiva fino a mq. 1.000.

In particolare nelle zone A, B1 e B2, nel rispetto delle normative di settore, sono consentite le suddette tipologie per attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi fino alla superficie massima di mq. 400 solo a condizione che vengano asserviti e riservati alle stesse, sia in sede di progetto che con apposito atto di asservimento da registrare e trascrivere, adeguate superfici di parcheggio -anche su più livelli- pari ad almeno mq 1.00 (escluse le

corsie e le sedi viarie) ogni 10 mc. destinati alle dette attività, ancorchè situate entro il raggio di m. 100.00 di distanza.

In tutte le altre zone occorre asservire a tale scopo almeno mq 1.00 di superfici di parcheggio ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento destinata alle dette attività.

Nei casi in cui non fossero disponibili eventuali aree private da destinare a parcheggio, le attività commerciali possono essere comunque assentite a condizione che il Comune attesti la disponibilità in zona di aree di parcheggio pubbliche adeguate all'attività.

TITOLO IV- NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 29 DISPOSIZIONI TRANSITORIE

I lavori di qualunque genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore delle presenti Norme di Attuazione nonché del Regolamento Edilizio allegato al Piano Regolatore generale, sono da intendere assoggettati alle nuove disposizioni.

I lavori già iniziati in base a precedenti provvedimenti concessori e simili potranno essere ultimati entro i limiti consentiti dai dispositivi degli stessi provvedimenti, fermo restando che dovranno uniformarsi alle presenti Norme di Attuazione ed al Regolamento Edilizio, in quanto e laddove applicabili.

ART. 30 ENTRATA IN VIGORE DELLE NORME DI ATTUAZIONE E DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Le presenti Norme di Attuazione e quelle del Regolamento Edilizio, dopo le approvazioni di legge, entreranno in vigore il primo giorno del mese successivo alla loro avvenuta pubblicazione. La pubblicazione all'albo pretorio si protrae per 15 giorni consecutivi.

Il precedente Programma di Fabbricazione con annesso il Regolamento Edilizio ed ogni altra disposizione che sia in contrasto con le presenti Norme di Attuazione e con il nuovo Regolamento Edilizio, sono da intendere abrogati a partire dal giorno dell'entrata in vigore di quelli novellati.

I PROGETTISTI

(Architetto Salvatore Mirabella)

(Architetto Emanuele Varrasi)