

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

GENERALITA'

Art. 1

Applicazione del piano

Ai sensi della legge 17/8/1942, N° 1150 così come modificata con gli interventi legislativi successivi, della L.R. 27/12/1978, N° 71 e successive modifiche ed integrazioni, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalla presente norma.

Art. 2

Norme generali

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona previste dal presente P.R.G., in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

CAPO II

INDICI URBANISTICI

Art. 3

Descrizione degli indici urbanistici

3.1. L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dagli indici di cui ai seguenti commi:

3.2. St= superficie territoriale.

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, s'intende un'area non inferiore alla superficie minima d'intervento di cui al seguente comma 3.6., e comprende: le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G. (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto, afferenti alle classificazioni A e B, di cui all'art. 13 delle presenti norme) e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade esistenti previste da P.R.G. internamente all'area, purché classificate di tipo C, D ed E, all'art. 13 delle presenti norme.

3.3. Sf= superficie fondiaria.

Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria If e Uf) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S2. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.

- 3.4. S1= superficie per opere di urbanizzazione primaria, meglio elencate all'art. 4, legge 29/9/1964, N° 847, comprende le aree destinate a:**
- 3.4.1.** Strade classificate C, D, ed E, all'art.13 delle presenti norme;
 - 3.4.2.** Spazi di sosta e parcheggio;
 - 3.4.3.** Verde primario;
 - 3.4.4.** Attrezzature e impianti a rete di cui al successivo art 8.1.-
- 3.5. S2=Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.**
Comprende le aree di cui all'art.8.2. delle presenti norme, meglio definite all'art.4 della legge 29/9/1967, N° 847 e successive modifiche ed integrazioni
- 3.6. Sm=Superficie minima di intervento.**
Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi (mq.).
- 3.7. Q=Rapporto massimo di copertura, misurato in percentuale**
(superficie coperta misurata come da regolamento edilizio/ superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate (%)
- 3.8. It=Indice di fabbricabilità territoriale.**
Esprime il volume massimo in mc., costruibile per ogni Ha. di superficie territoriale St (mc./Ha).
- 3.9. If=Indice di fabbricabilità fondiaria.**
Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf (mc./mq.).
- 3.10. Ut =Indice di utilizzazione territoriale.** Esprime la superficie massima in mq., costruibile per ogni Ha. di superficie territoriale St (mq./Ha).
- 3.11. Uf=Indice di utilizzazione fondiaria.**
Esprime la superficie massima, in mq., costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf (mq./mq.).

Art. 4

Applicazione degli indici urbanistici e dei distacchi

- 4.1.** Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale It e Ut, si applicano nei piani particolareggiati di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi ove \checkmark richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi degli art. 5 e 6 delle presenti norme.
- 4.2.** Gli indici di fabbricabilità ed utilizzazione fondiaria, If e Uf, si applicano per l'edificazione dei singoli lotti sia nel caso di attuazione di piani particolareggiati o di lottizzazione approvati, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.
- 4.3.** Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria, If e Uf specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto.
- 4.4.** Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione, dovrà essere indicata, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche

omogenee, l'indice di fabbricabilità sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione.

4.5. Nel caso di intervento urbanistico preventivo a carattere planovolumetrico nelle zone residenziali per il distacco fra edifici si applica in generale il disposto di cui all'art.9 comma 2 del D.M. 2 aprile 68 n° 1444;

4.6. Nelle zone territoriali omogenee B l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2 dell'art.9 del D.M. 2 aprile 1968.

4.7. Nel caso di intervento diretto, la superficie Sf corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico.

oooooooooooooooooooo

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5

Modalità di attuazione del piano

5.1 Ai sensi della vigente normativa il P.R.G. si attua nel rispetto delle prescrizioni di zona ,dei vincoli indicati nelle tavole grafiche, delle presenti norme , attraverso:

- l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica e/o privata;
- l'intervento edilizio diretto come specificato per ciascuna zona nelle presenti norme.

5.2.L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle zone omogenee per residenza (C₁), per residenza stagionale (C₂) e nella zona omogenea per insediamenti produttivi (D) nonché nelle altre zone nelle quali ne è fatta esplicita richiesta nelle presenti norme.

Art. 6

Intervento urbanistico preventivo

6.1. Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio, consistente in un piano particolareggiato di esecuzione secondo la procedura prevista dalla legge urbanistica, ovvero in piani di lottizzazione (aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati di iniziativa privata), riferiti ad almeno una unità urbanistica individuata nelle tavole del presente P.R.G. o ad una superficie minima di intervento fissata nelle norme delle varie zone.

6.2. In esecuzione del disposto dell'art.2 comma 1 e 2 , Legge Regionale 27/12/1978,N°71 così come modificato dall'art.3 della L.R. 30/04/91 n°15, il presente P.R.G. è dotato di prescrizioni esecutive relative a zone per insediamenti produttivi (P.I.P.), che ne costituisce a tutti gli effetti piano particolareggiato di attuazione, quindi intervento urbanistico preventivo come definito dalle presenti norme.

Art. 7

Piani di lottizzazione

7.1. Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.R.G., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme.

7.2.L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è inoltre subordinata, in base alla legge 6/8/1967 N° 765, anche alla stipula fra il comune ed i proprietari interessati, di una convenzione riguardante: la cessione gratuita di aree per la urbanizzazione primaria e secondaria, i modi e i tempi di attuazione delle relative opere di urbanizzazione e tutti gli altri oneri ed obblighi a carico del lottizzante.

7.3. Il contenuto della lottizzazione è quello fissato dall'art.84 del Regolamento Edilizio e da altre eventuali norme che il legislatore andrà ad emanare.

Art. 8

Opere di urbanizzazione

8.1. Le opere di urbanizzazione primaria sono le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica, la pubblica illuminazione ed il verde attrezzato.

8.2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature degli spazi pubblici destinati a parco per il giuoco e per lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, religiose, sanitarie, ivi comprese le opere, le costruzioni, gli impianti destinati allo smaltimento al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani solidi e liquidi per conto degli enti territoriali.

8.3. Le opere di urbanizzazione indotta costituenti gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura; di adduzione idrica; le linee elettriche; le attrezzature viarie di collegamento con le città e le zone già urbanizzate, etc.

8.4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed indotta afferente l'area da lottizzare sono a carico del lottizzante. Mentre, all'atto del rilascio della concessione per i fabbricati da realizzare previsti dalla lottizzazione, dovrà essere corrisposto al comune il contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria. Tale contributo corrisponde alla aliquota determinata dal comune ai sensi dell'art.41 della L.R. 27/12/1978, n° 71, così come modificato dall'art. 13 della L.R.18/4/81 n°70, limitatamente, alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione secondaria previste nelle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore Regionale per lo sviluppo economico del 31/5/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9

Intervento edilizio diretto

Nelle zone ove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio della singola concessione ad edificare, nei modi e nei termini prescritti dalla legge 28/1/1977, N° 10, e dalle leggi regionali vigenti in materia.

Art. 10

Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo.

10.1. L'utilizzazione degli indici If e Tf, Uf e Ut corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St), esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di edificare sulle superficie, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tali superfici (Sf o St) debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

Art. 11

Destinazione d'uso dei suoli ed attuazione delle previsioni di piano

11.1.La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni degli artt. della presente norma.

11.2.Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso dei suoli è subordinato alla approvazione di una variante da parte del Comune che dovrà essere approvata dal competente Ass.to Rg.le.Territorio ed Ambiente.

11.3 l'attuazione delle previsioni di piano, prima della progettazione esecutiva delle singole opere per cui valgono presenti norme, è subordinata alle procedure di cui al punto H del DM 11 marzo 1988 procedendo, prima della progettazione esecutiva, alla verifica geologica e geotecnica del progetto attraverso le opportune e necessarie indagini geognostiche volte a documentare la fattibilità opere-terreno, individuando i limiti imposti al progetto dalle caratteristiche del sottosuolo; trattandosi di zona sismica si dovranno, inoltre, documentare i criteri di rispetto dei vincoli di natura sismica. Per quanto sopra,l'attivazione delle procedure di progettazione è subordinata alla preliminare approvazione da parte del competente ufficio del Genio Civile del predetto studio geologico e geotecnica ai sensi del punto H del DM 11 marzo 1988.

11.4. Nella redazione degli strumenti attuativi, compresi i piani di lottizzazione, dovrà essere predisposto l'esecuzione di apposito studio geologico-tecnico, redatto ai sensi della circolare 2222 del 31 01 1995 secondo le indicazioni del punto 5.2 della predetta circolare, in tal modo,per ciascun piano successivamente progettato, gli elaborati di dettaglio scala 1:2000 riportati nell'allegato "A" di detta circolare. In particolare, in detti nuovi studi attenta cura dovrà essere posta nella valutazione delle condizioni di pericolosità sismica dei siti interessati alla pianificazione e, più in generale, della pericolosità geologica legata ala stabilità dei pendii sia in condizioni statiche che sismiche.

oooooooooooooooooooo

TITOLO III

ZONIZZAZIONE

CAPO I

ZONIZZAZIONE

Art. 12.

Divisione del territorio comunale in zone

12.1. Il territorio comunale è diviso in zone territoriali omogenee secondo la seguente classificazione:

a) Zone pubbliche di interesse locale e generale:

- zone destinate alla viabilità;
- zone a verde pubblico;
- zone per attrezzature urbane di interesse locale;
- zone per attrezzature ed impianti di interesse generale

b) Zone a prevalente destinazione d'uso residenziale:

Centro storico : Zona A1, A2 e zona "A" da sottoporre a piano di recupero ex legge n.457/1978;

.....

zona omogenea di completamento "B_{1C}";

zona omogenea di completamento "B_{1B}";

zona di espansione "C1";

zona omogenea per insediamenti stagionali "C2".

zona per l'attuazione dell'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata "C3";

c) Zone produttive:

zone omogenee "D₁" e D₂ per insediamenti Produttivi

zone omogenee agricole "E";

oooooooooooooooooooooooooooo

CAPO II

ZONE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 13.

Zone destinate alla viabilità

13.1.Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a) le strade;
- b) i nodi stradali;
- c) i parcheggi;
- d) le aree di rispetto.

13.2.L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

13.3.Le strade sono classificate come segue:

A: Strade primarie, con funzione prevalentemente intercomunale; le costruzioni marginali, in aree non zonizzate, osservano una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 20.

B: Strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale; le costruzioni marginali, in aree non zonizzate, osservano una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 20.

C: Strade locali, con funzione prevalentemente urbana o agricola; le costruzioni marginali osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di mt. 20,00.

D: Strade interne, con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli; le costruzioni osservano le distanze previste dal presente regolamento per ciascuna zona. Le "sezioni tipo" si leggono nelle tavole di P.R.G.--Per le strade residenziali, a doppio senso di circolazione, a fondo cieco e non, che servono più di mc. 7.000, la sezione minima, se non indicata nei grafici di P.R.G., non potrà essere inferiore a mt. 8,60, di cui mt. 5,60 riservati ad unica carreggiata con numero due corsie autoveicolari ciascuna da mt. 2,80, e m. 3,00 riservati a numero due marciapiedi ciascuno da mt. 1,50. Per le strade residenziali, ad unico senso di circolazione, a fondo cieco e non, che servono più di mc. 7.000, la sezione minima, se non indicata nei grafici di P.R.G., non potrà essere inferiore a mt. 5,80, di cui mt. 2,80 riservati ad unica corsia autoveicolare m. 3,00 riservati a numero due marciapiedi ciascuno da mt. 1,50.

E: Pedonali, con funzione di distribuzione capillare dei pedoni con sezione minima di 1,50.

13.4.I nodi stradali sono i luoghi di confluenza di due o più strade.

13.5.I parcheggi pubblici della rete stradale principale, primaria e secondaria sono riportate nelle tavole di P.R.G..

13.6.In sede di progettazione della rete stradale principale, primaria e secondaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

13.7.Le aree di rispetto sono efficaci nella progettazione esecutiva delle nuove strade, nell'ampliamento di quelle esistenti, od alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione. In tale area è vietato, ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti. E' consentita, nel rispetto delle norme vigenti in materia la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli, aree di sosta e parcheggio.

13.8. Il limite delle fasce di rispetto riportato nei grafici di piano equivale al limite di edificabilità, salvo le deroghe riportate nelle sezioni della presente norma che regolano l'edificazione in genere.

13.9 Nelle tavole del P.R.G sono state date indicazioni sulla viabilità da potenziare, senza la materiale rappresentazione delle relative fasce di rispetto, pertanto, è da intendere che da ciascun ciglio dette fasce siano estese per ml.10, ed al fine della progettazione esecutiva del potenziamento e miglioramento trova applicazione il comma 13.7 del presente articolo.

Art. 14

Spazi di sosta e di parcheggio

14.1. Spazi di sosta e parcheggio in zone residenziali o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

14.2. Gli spazi di sosta e parcheggio, come opere di urbanizzazione primaria vanno previsti per ciascuna zona nella quantità specificata nella zonizzazione della presente norma. Dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie di intervento.

14.3. Per gli edifici che ricadono nella zona di completamento la quantità di superficie da destinare a spazi di sosta e parcheggio, potrà essere ricavata nelle costruzioni stesse.

14.4. Le aree di parcheggio relative agli insediamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono indicati graficamente nelle tavole di piano.

14.5. Oltre a questi vanno previsti gli spazi necessari per la sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni nella quantità di 10Mq./100Mc. Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio, oppure promiscuamente. Tale vincolo permanente di aree o locali deve effettuarsi a mezzo di dichiarazione resa prima del rilascio della concessione edilizia e trascritto con essa.

14.6. Gli spazi di cui al comma precedente potranno essere previsti anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi unitamente alla Concessione edilizia .

14.7. Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nelle zone residenziali di completamento (zone omogenee territoriali "B") la superficie da destinare a parcheggi può essere ridotta a metà rispetto a quella prescritta al superiore punto 14.4.; la presente deroga è efficace nella misura ragguagliata ai volumi demoliti.

Art. 15.

Zone a verde pubblico

15.1. Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi urbani, dei parchi di quartiere

15.2. Tali zone si suddividono: in zone a verde pubblico di interesse locale e zone a verde pubblico di interesse generale

15.3. nelle due zone di cui al comma precedente sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione di zona e cioè le attrezzature elencate rispettivamente ai successivi art. 16 e 17.

15.4.Tali costruzioni possono essere anche eseguite e gestite da privati con l'obbligo di sistemare a parco le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, conservando il verde eventualmente esistente, le strutture realizzate dovranno essere però di fruizione pubblica.

15.5.Nel caso di realizzazione degli impianti da parte di privati, i proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria.

15.6.Per ottenere la concessione e/o la autorizzazione edilizia le aree in oggetto devono essere dotate di urbanizzazione primaria.

Art. 16

Zone a verde pubblico di interesse locale

16.1.Le zone a verde pubblico di interesse locale sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi e giardini di quartiere.

16.2.Le costruzioni ammesse, quali integrazioni della destinazione di zona, sono: attrezzature per il gioco dei bambini e dei ragazzi, chioschi permanenti o provvisori, vetrine, tettoie, pensiline o tende, monumenti celebrativi, strutture precarie per il collocamento di mostre.

16.3. Si applicano i commi 4., 5., 6.. dell'art. 15 delle presenti norme.

16.4. In tali zone il piano si attua per intervento diretto sull'intera superficie minima di intervento, Sm. localmente rappresentante nelle tavole grafiche del P.R.G, applicando i seguenti indici:

a- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,03 mq./mq. b.1.-parcheggi inerenti le costruzioni 10 mq./ 100 mc.; b.2.-parcheggi di urbanizzazione primaria = 2,50 mq./ 100 mq. di Sm.;

c- H= altezza massima = ml. 4,50;

d- D_c = 10 m

e- Q= rapporto massimo di copertura 3%.

Art. 17

Zone a verde pubblico di interesse generale

17.1.Le zone a verde pubblico di interesse generale sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani.

17.2.Le costruzioni ammesse, quali integrazioni delle destinazione di zona, sono quelle di cui al precedente art. 16.: nonché attrezzature per lo sport, tempo libero, ritrovi ecc.

17.3. . Si applicano i commi 4., 5., 6.. dell'art. 15 delle presenti norme.

17.4.In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo, su di una superficie minima di intervento $S_m = 10.000$ mq., salvo minori superfici purché estese a tutta l'area predeterminata graficamente negli elaborati di P.R.G., applicando i seguenti indici:

a- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,03 mq./mq.; b.1.-parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq./100 mc. ; b.2.-parcheggi di urbanizzazione primaria = 2,50 mq./100 mq.

di Sm.;

c- H= altezza massima = ml 6,50;

d- $D_c = 10$ m

e- $Q =$ Rapporto massimo di copertura = 3%.

17.5. In caso in cui la destinazione a verde include costruzione d'interesse storico o sottoposti a tutela, le costruzioni consentite dal comma 17.2 dovranno arretrarsi di m.50 da detti edifici.-

Art. 18

Zone per attrezzature urbane di interesse locale

18.1. Le zone per attrezzature urbane di interesse locale sono destinate ai servizi di uso pubblico ed alle attività collettive.

18.2. Tali zone si suddividono in: zone per l'istruzione dell'obbligo, zone per attrezzature comuni, e zone sportive.

18.3.-Zone per l'istruzione dell'obbligo.

- La destinazione d'uso dei suoli è riservata alla costruzione di edifici per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie. in tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto e, ferme restando le specifiche norme di cui al D.M. 18/12/1975 (norme tecniche sull'edilizia scolastica in G.U.R.I. N° 29 del 2/2/1976, supplemento ordinario) ed ai decreti Ass. Reg. per la sanità N°16451 del 20/9/1977 e N° 48423 del 18/4/1985 (norme tecnico-regolamentari per la progettazione e la realizzazione degli asili nido), applicando i seguenti indici :

a- $U_f =$ indice di utilizzazione fondiaria = 0,5 Mq./Mq.;

b.1.-parcheeggi inerenti alla costruzione = 10 Mq./100 Mc.;

b.2.-parcheeggi di urbanizzazione primaria 10 Mq/100 Mq;

c-H= altezza massima = Ml. 7.50; d- $D_c = 5$ m..

18.4.-Zone per attrezzature comuni.

- -Tali zone sono destinate alle chiese, ai centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi, ai centri commerciali, piazze e mercati quartiere, e per pubblici servizi. In tale zona il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

a- $U_f =$ indice di utilizzazione fondiaria= 0,5 Mq./Mq.;

b.1.-parcheeggi inerenti alla costruzione 10 mq./100 Mc.;

b.2.-parcheeggi di urbanizzazione primaria 2,5 Mq/100 Mq;

c-H= altezza massima= Ml. 10,00;

d- $D_c = 5$ m.

18.5.-Zone sportive.

- Tali zone sono destinate al gioco, allo sport ed al tempo libero e cioè agli impianti ricreativi, sportivi e culturali. In tale zona il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

a- $U_f =$ indice di utilizzazione fondiaria (comprende gli impianti coperti e scoperti) = 0,30 Mq./Mq., (calcio 0,60 Mq./Mq.);

b.1.-parcheeggi inerenti le costruzioni = 10 Mq./100 Mc.;

b.2.-parcheeggi di urbanizzazione primaria 5 Mq/100 Mq;

c-H= altezza massima = Ml.11,00; d- $D_c = 10$ m.

18.6. Per tutte le zone indicate ai precedenti commi, nel caso di realizzazione di attrezzature e degli impianti da parte di privati, i proprietari dovranno cedere al comune le aree relative alle urbanizzazioni primarie.

18.7. Per ottenere la concessione ad edificare le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria ai sensi del precedente art.8.

Art. 19

Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale.

19.1. Le zone per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone territoriali omogenee "F") si suddividono: zone per l'istruzione, culturali, religiose ecc.; zone per attrezzature turistico ricettive.

19.2.-Zone per l'istruzione, culturali e religiose.

- Tali zone sono destinate alle attrezzature culturali, religiose, sanitarie di interesse comunale, caserme, scuole o centri per la formazione professionale. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- a -Uf= indice di utilizzazione fondiaria = 0,5 Mq./Mq.;
- b.1. -parcheeggi inerenti alla costruzione = 10 Mq./100 Mc.;
- b.2. -parcheeggi di urbanizzazione primaria 5 Mq/100 Mq;
- c- -H= altezza massima= ML.10,00;
- d- -Dc=5 m.
- e-

19.3. -Zone per attrezzature turistico ricettive.

In queste zone sono ammessi: bungalow, pensioni e campeggio, locali e spazi per attività sportive e ricreative, negozi, bar, ristoranti, purchè tali locali siano connessi all'esercizio della attrezzatura.

19.3.1. In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo con superficie minima di intervento uguale a mq. 15.000, applicando i seguenti indici:

- a. It= indice di fabbricabilità territoriale = 1.000 Mc./ha.;
- b.1.-Parcheeggi inerenti alla costruzione = 15 Mq./100 Mc.;
- b.2.-Parcheeggi di urbanizzazione primaria = 5 Mq/100 Mq;
- c- S2= superficie per opere di urbanizzazione secondaria =20 Mq./100 Mc.;
- d- Aree di verde =100 Mq./100 Mc.;
- e- H= altezza massima assoluta = ML. 6,00;
- f- Dc.= 10 m.;
- g- obbligo della conservazione dell'alberatura esistente;

19.3.2. Le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria restano di proprietà del lottizzante a condizione che esse siano asservite alla attrezzatura ricettiva a mezzo di atto da trascrivere a cura del proprietario. Rimane, comunque, a carico del lottizzante l'esecuzione preventiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dei servizi ed impianti necessari all'insediamento e del loro allacciamento alle reti pubbliche, nonchè il pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla legge 28/1/1977, n. 10, nella misura vigente nel territorio della Regione Siciliana.

CAPO III

ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

Art. 20.

Zone a prevalente destinazione d'uso residenziale

20.1. Tali zone sono destinate alla residenza ed alle attrezzature urbane, pubbliche e di interesse generale riportate nei grafici di piano, e sono suddivise in:

20.1.1. Zona urbana d'interesse storico-artistico e monumentale "A₁";

20.1.2. Zona urbana d'interesse storico-ambientale "A₂";

20.1.3.

20.1.4.

20.1.5. Zona omogenea di completamento "B_{1C}";

20.1.6. Zona omogenea di completamento "B_{1B}";

20.1.7. Zona di espansione "C₁"

20.1.8. Zona di espansione estensiva turistico stagionale "C₂"

20.1.9. Zona per l'edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o sovvenzionata C₃;

20.2. Da tali zone sono esclusi: industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

20.3. Sono altresì ammessi laboratori artigianali che non implicano la produzione di rumori d'intensità maggiore ai 60-70 db o odori molesti, nonché strutture commerciali di vicinato e di media vendita..

Art. 21

Zona urbana d'interesse storico artistico ed ambientale "A";

21.1.- Le zone d'interesse storico artistico ed ambientale, comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e complessi edilizi che rivestono carattere storico, artistico ed ambientale il cui impianto morfologico urbano e formale dei manufatti vanno preservati.

In questa zona sono ammessi interventi conservativi e di trasformazione conservativa secondo le norme delle due sottozone A₁ e A₂

Sottozona A₁ (storico-artistica e monumentale)

21.2 Comprende l'area urbana aggregata intorno ai poli storici di sviluppo : della Matrice, della Fortezza - Castello e del compendio Francese dei frati Minori Osservanti .

21.2.1 destinazione d'uso : residenziale, turistico ricettiva con piccole attività commerciali di vicinato e artigianato tradizionale. E' consentita la variazione di destinazione d'uso, purché compatibile con le definite caratteristiche di zona.

21.2.2 l'intervento edilizio è diretto e si attuano esclusivamente gli interventi stabiliti dall'art. 20 lettere a, b e c, della legge regionale 27/12/1978 , n. 71,

21.2.3. nelle aree delimitate all'interno della zona "A₁", ai sensi e per gli effetti del titolo IV della Legge 5/8/1978 n° 457, con le modifiche applicabili proposte dalla normativa Regionale, trova applicazione l'intervento urbanistico preventivo.

21.2.4. Per le aree e gli immobili nella z.t.o "A " assoggettati ai piani di recupero fino all'approvazione degli stessi, è attuabile l'intervento edilizio diretto nei limiti stabiliti dall'art. 20 lettere a, b, c, d, della legge regionale 27/12/1978, n. 71, . Gli eventuali interventi di ristrutturazione edilizia potranno riguardare solo le parti interne delle singole unità edilizie senza alterazione del volume e della sagoma; detti interventi di alterazione della sagoma e del volume sono consentiti laddove siano indispensabili ai fini del rinnovamento funzionale delle suddette unità e solo nell'ottica del recupero di preesistenti elementi tipologici e formali alterati.

21.5. Nei casi riguardanti zone con destinazione d'uso ad attrezzature urbane di interesse locale ed attrezzature ed impianti di interesse generale, nonché a verde pubblico di interesse locale e generale, di cui ai precedenti articoli, ricadenti all'interno della zona omogenea "A₁" e riportate nei grafici di piano, il piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto, anche se dette aree ricadono in aree sottoposte ad intervento urbanistico preventivo.

21.6. In questa z.t.o per ogni intervento è richiesto il preventivo nulla osta della Soprintendenza BB.CC.AA ivi comprese insegne e altri mezzi di pubblicità, salvo quanto disposto dalla circolare n° 5290 del 26/09/2000 della stessa Soprintendenza BB.CC.AA di Messina competente per territorio.

Sottozona Zona A₂ (storico-ambientale)

21.7. Comprende parti dell'abitato, adiacenti alla z.t.o A₁, ritenute d'interesse storico

21.8 destinazione d'uso : residenziale, turistico ricettiva con piccole attività commerciali di vicinato e artigianato tradizionale. E' consentita la variazione di destinazione d'uso, purché compatibile con le definite caratteristiche di zona.

21.9 l'intervento edilizio è diretto e si attuano esclusivamente gli interventi stabiliti dall'art. 20 lettere a, b, c, d, della legge regionale 27/12/1978, n. 71

21.10. trova applicazione l'intervento urbanistico preventivo, in aree da delimitare e all'interno della zona "A₂", ai sensi e per gli effetti del titolo IV della Legge 5/8/1978 n° 457, con le modifiche applicabili proposte dalla normativa Regionale e gli interventi ammessi saranno definiti in sede di formazione del piano particolareggiato.

21.11. Per le aree e gli immobili assoggettati ai piani di recupero e sino all'approvazione degli stessi, nella zona "A" si attuano, con intervento edilizio diretto, gli interventi stabiliti dall'art. 20 lettere a, b, c, ,d della legge regionale 27/12/1978, n. 71. Gli eventuali interventi di ristrutturazione edilizia potranno riguardare solo le parti interne delle singole unità edilizie senza alterazione del volume e della sagoma; detti interventi di alterazione della sagoma e del volume sono consentiti laddove siano indispensabili ai fini del rinnovamento funzionale delle suddette unità e solo nell'ottica del recupero di preesistenti elementi tipologici e formali alterati.

21.12.Nei casi riguardanti zone con destinazione d'uso ad attrezzature urbane di interesse locale ed attrezzature ed impianti di interesse generale, nonché a verde pubblico di interesse locale e generale, di cui ai precedenti articoli, ricadenti all'interno della zona omogenea "A₁" e riportate nei grafici di piano, il piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto, anche se dette aree ricadono in aree sottoposte ad intervento urbanistico preventivo.

21.12.In questa z.t.o per ogni intervento è richiesto il preventivo nulla osta della Soprintendenza BB.CC.AA ivi comprese insegne e altri mezzi di pubblicità, salvo quanto disposto dalla circolare n° 5290 del 26/09/2000 della stessa Soprintendenza BB.CC.AA di Messina competente per territorio.

Art. 22

Edifici sottoposti a tutela

22.1.Per gli immobili, sottoposti a tutela con provvedimento della soprintendenza BB.CC., o giudicati d'interesse storico e/o artistico nelle tavole di P.R.G., sono soggetti a restauro conservativo, così come definito dall'art. 20 lettera c, della legge regionale 27/12/1978, n. 71.

Art. 23

Zona omogenea di completamento "B_{oc}"

Art. stralciato con il D.Dir.n°1422/DRU del 29/12/04

Art. 24

Zona omogenea di completamento "B_{ob}"

Art. stralciato con il D.Dir.n°1422/DRU del 29/12/04

Art. 25

Zona omogenea di completamento “B_{1C}”

25.1.La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 20.. In tali zone, pressochè sature il cui impianto morfologico è caratterizzato da una variegata tipologia edilizia ed epoca di costruzione, dotate di urbanizzazione primaria, il piano si attua per intervento edilizio diretto con nuove edificazioni, trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione; sopraelevazione ed ampliamenti;

25.2.Si applicano i seguenti indici:

- a- If= indice di fabbricabilità fondiaria = 5 mc./mq.;
- b- parcheggi inerenti alla costruzione = 10 mq./100 mc.;
- nei casi di demolizione e ricostruzione si applica l'art. 14 comma 7 del presente regolamento
- c- H= altezza massima assoluta ml.11
- e- Dc= m.5 o aderenza.
- E' consentita l'edificazione sul preesistente allineamento stradale.
- f- Q= rapporto massimo di copertura 50%

Art. 26

Zona omogenea di completamento “B_{1B}”

25.1.La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 20.. In tali zone, pressochè sature il cui impianto morfologico è caratterizzato da una variegata tipologia edilizia ed epoca di costruzione, dotate di urbanizzazione primaria, il piano si attua per intervento edilizio diretto con nuove edificazioni, trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione; sopraelevazione ed ampliamenti;

25.2.Si applicano i seguenti indici:

- a- If= indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc./mq.;
- b- parcheggi inerenti alla costruzione = 10 mq./100 mc.;
- nei casi di demolizione e ricostruzione si applica l'art. 14 comma 7 del presente regolamento;
- c- H= altezza massima assoluta ml.11
- e- Dc= m.5 o aderenza.
- E' consentita l'edificazione sul preesistente allineamento stradale.
- f- Q= rapporto massimo di copertura 50%

Art. 27

Zona omogenea di espansione "C1"

26.1. La destinazione d'uso di tali zone del territorio destinate all'espansione edilizia è quella prevista dall'art.20.-

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo, Piano di lottizzazione o a giudizio della amministrazione con Piano Particolareggiato; Sm secondo le destinazioni di P.R.G. e comunque non inferiori a mq 4000, da approvarsi secondo la procedura richiesta per gli interventi urbanistici preventivi.

Si applicano i seguenti indici:

- a- If= indice di fabbricabilità fondiaria =1,00 mc./mq.;
- b- b-parcheggi inerenti alla costruzioni = 10 mq./100mc.;
- c- S1= superficie per opere di urbanizzazione primaria:
 - c.1.-parcheggi 2,5 Mq/100 Mc;
 - c.2.-verde attrezzato = 3,00 mq./100mc.;
- d-S2= superficie per opere di urbanizzazione secondaria= 6 mq./100 mc.. Tali aree, essendo prevista nel P.R.G. la loro ubicazione e le relative attrezzature in sede propria, se ricadono al di fuori della superficie di intervento, vanno monetizzate, computandole nel rapporto sopra indicato e valutandole sulla base di quanto prescritto dalle vigente norme di legge sulla determinazione delle indennità di espropriazione per pubblica utilità.
- e- aree di verde privato= 10 mq. /100 mc.;
- f- H= altezza massima assoluta = ml. 10,00 ;
- g- Dc= 5 m. o aderenza;
- h- distanza minima dai cigli stradali = 5 metri ;
- i- Q= rapporto massimo di copertura = 30%

26.2. Nel caso di lottizzazione convenzionata, i proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e indotta, e monetizzare quelle relative alla urbanizzazione secondaria.

26.3. nella delimitazione dell'area "C1 " in località "Grasso" è incluso un pino secolare che dovrà essere tutelato e salvaguardato da ogni e qualsiasi intervento di utilizzazione edilizia del lotto .

Art. 28

Zona omogenea di espansione turistica. "C2".

28.1. In tali zone riservate alla villeggiatura sono ammesse: abitazioni, pensioni, locali per attività ricreative, negozi e bar.

28.2. In queste zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo con una superficie minima d'intervento Sm=10.000 mq., fatte salve superfici minori se graficamente predeterminate nelle tavole di P.R.G.,.

Si applicano i seguenti indici:

- a- It= indice di fabbricabilità territoriale = 5.000 Mc./ha.;

d-parcheggi inerenti alle costruzioni = per le abitazioni Mq. 10/100 Mc., per gli edifici destinati ad attività commerciale si applicano i parametri della presente norma contenuti nella specifica sezione.

e- S1 = superficie per opere di urbanizzazione primarie:

e1-parcheggi = 2,50 Mq./100 Mc.; per le abitazioni;

per edifici diversi dalle abitazioni = 5 Mq./100Mc.;

e2-verde pubblico = 5,00 Mq./100 Mc.; f- S2= superficie per opere di urbanizzazione secondaria:

f1-verde attrezzato a parco, per il gioco e per impianti sportivi = 6,00 Mq./100 Mc.;

f2-attrezzature culturali, sociali e per pubblici servizi = 2,00 Mq./100 Mc.;

g- H= altezza massima assoluta = Ml. 7,00;

h- Dc confini = 10,00 ml.;

i- distanza minima dai cigli stradali 10 m.;

28.3.-Nel caso di lottizzazione convenzionata, i proprietari devono cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e indotta, e quelle relative alla urbanizzazione secondaria nelle quantità previste al paragrafo f- del precedente comma 26.2.. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione si applica il dispositivo del precedente art. 8.4.. Per ottenere la concessione di edificare le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria e indotta ai sensi dei precedenti artt. 8.1. e 8.3..

28.4.La concessione dell'autorizzazione a costruire resta subordinata al criterio fondamentale di tutela paesaggistica ed ambientale e verrà pertanto negata qualora non vengono realizzate quelle condizioni di qualità, ubicazione ed inserimento nell'ambiente naturale, indispensabili per l'attuazione di tale criterio.

28.5.Idettagli costruttivi (rivestimenti, coperture, opere in ferro ecc.) devono essere unificati costituendo gli elementi di armonizzazione delle singole unità costituenti il complesso.

28.6. La edificazione è subordinata, sulle aree non coperte da edifici, al mantenimento delle specie arboree esistenti e all'integrazione della vegetazione con specie arboree uguali o simili a quelle esistenti.

Art. 29

Zona per l'attuazione dell'edilizia residenziale pubblica C3

29.1. Queste zona, individuata graficamente nella tavola di P.R.G. -Zonizzazione CENTRO- è riservata all'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o sovvenzionata, ed è normata con programmi costruttivi soggetti ad approvazione dell'Amministrazione comunale.

29.2. In tale zona si applicano le specifiche norme di cui alla z.t.o C₁ di cui all'art.27 delle presenti norme ad eccezione dell'indice If che può essere incrementato fino a 1,5 Mc/mq.

CAPO IV ZONE PRODUTTIVE

Art. 30

Zone D₁ insediamenti artigianali industriali soggette a prescrizioni esecutive

30.1 Comprendono le parti del territorio destinate ad insediamenti a carattere prevalentemente industriale ed artigianale.

30.2 In tali zone sono consentite, salve le specifiche prescrizioni di cui ai successivi commi, installazioni e costruzioni di manufatti per l'industria e l'artigianato

30.3 Il piano si attua con intervento preventivo P.I.P secondo i seguenti parametri:

- a) rapporto massimo di copertura 33,33%
- b) altezza massima 8.60m
- c) numero dei piani fuori terra:2;
- d) spazi destinati a verde , attività collettive e parcheggi nella misura minima del 10% dell'intera superficie (St) destinata a tali interventi.

30.4 E consentito derogare ai limiti di altezza massima per l'installazione di impianti e volumi tecnici necessari ai processi produttivi.

30.5. Trova applicazione la vigente normativa relativa agli scarichi solidi, liquidi ed aerei, ferme restando ulteriori, eventuali, restrizioni degli standard di accettabilità, dettati dall'Amministrazione Comunale e fissati nello strumento di attuazione.

Art. 30 bis

Zone D₂ insediamenti artigianali, industriali d' iniziativa privata

30.bis.1 Comprendono le parti del territorio destinate ad insediamenti a carattere prevalentemente industriale ed artigianale da eseguirsi per iniziativa privata o, in subordine qualora ancora libere, per iniziativa pubblica allorquando saranno stati assegnati tutti i lotti previsti in zona D1.

30.bis.2 In tali zone sono consentite, salve le specifiche prescrizioni di cui ai successivi commi, installazioni e costruzioni di manufatti per l'industria , l'artigianato e alla vendita dei prodotti.

30.bis.3 Il piano si attua con intervento preventivo P.I.P redatto per iniziativa pubblica o per iniziativa privata di operatori economici o loro consorzi o cooperative ai sensi dell'art. 36 della L.R 07/08/1993 n°3.

30.bis.4 Ai proprietari delle aree viene riconosciuto il diritto di prelazione nella redazione ed attuazione del PIP nei confronti di operatori esterni. Tale diritto dovrà esercitarsi entro un periodo di mesi sei dalla eventuale richiesta da parte di operatori economici esterni

30.bis.5 l'intervento, pertanto, si attua con intervento preventivo secondo i seguenti parametri

- e) rapporto massimo di copertura 33,33%
- f) altezza massima 8,60 m.
- g) numero dei piani fuori terra:2;
- h) spazi destinati a verde , attività collettive e parcheggi nella misura minima del 10% dell'intera superficie (St) destinata a tali interventi.

i) Intervento minimo mq. 5000

30.bis.6 E consentito derogare ai limiti di altezza massima per l'installazione di impianti e volumi tecnici necessari ai processi produttivi.

30.bis.7. Trova applicazione la vigente normativa relativa agli scarichi solidi, liquidi ed aerei, ferme restando ulteriori restrizioni degli standard di accettabilità dettati dall'Amministrazione Comunale e da recepirsi nello strumetto di attuazione.

Art. 30 ter **Zone agricole**

30.ter.1.Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura.

30.ter.2.In tali zone sono consentite, salve le specifiche prescrizioni di cui ai successivi articoli 31 e 32.

30.ter.2.1.costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc..Sono consentiti al servizio diretto del fondo agricolo i locali per il ricovero animale che non superano la superficie sottoelencata:

- Suini per uso familiare = 15 Mq.;
- Polli ed altri pennuti per uso familiare = 10 Mq.;
- Ovini = 15 Mq.;

30.ter.2.2.Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici, annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri, o dirette ad utilizzare risorse naturali; nonché tutti gli impianti e manufatti di cui all'art. 22 della legge reg. 27/12/1978, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;

30.ter.2.3.Allevamenti industriali: sono considerati allevamenti industriali tutti quei locali per ricovero animali che superano le superfici di cui al precedente punto 30.2.1. e si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie:

- a- bovini-equini;
- b- suini;
- c- polli ed animali cunicoli e da pelliccia;
- d- ovini;
- f- eventuali altre specie di animali;

Art. 31 **Zone omogenee agricole "E"**

31.1.Le destinazioni d'uso di tali zone sono tutte quelle elencate al precedente art. 30.ter.2.. Gli indici che si applicano sono quelli elencati ai successivi commi.

31.2.Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, di cui al precedente art. 30.ter.2.1., si applicano:

- a- If=Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq per abitazioni;
- b.2.-parcheeggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc.;

c- H= altezza massima = in relazione alle esigenze, e con il limite di $Ml. 7.00$ per i volumi destinati ad abitazioni anche in modo promiscuo;

d- S_m = superficie minima di intervento= $5.000 Mq.$, salvo i casi in cui la proprietà, alla data di adozione delle presenti norme, risulti essere inferiore a tale quantità;

31.3. Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli di cui al precedente art. 30.ter.2.2., si applicano:

a- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = $0,10 mq./mq.$;

Sf; b.2.-parcheggi inerenti alle costruzioni = $10 mq./100 mc.$;

c- H= altezza massima assoluta = $7,0 m.$, si può derogare fino a $m. 10$ per oggettive esigenze connesse alla realizzazione.

d- S_m = superficie minima di intervento = $mq. 5.000$;

e- distanza minima dai confini = $10 m.$; distanza minima dai fabbricati = $20 m.$; distanza minima dai cigli stradali $20 m$; distanza minima da strade comunali pedonali $ml. 5$; le distanze stradali non si computano dalle strade poderali, interpoderali e vicinali.

31.4. Per gli allevamenti industriali di cui al precedente art. 30.ter.2.3., a secondo della sottoelencata tipologia dell'allevamento, si applicano:

a- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = $0,10 mq./mq.$;

b.2.-parcheggi inerenti alle costruzioni = $10 mq./100 mc.$;

c- H= altezza massima assoluta $7.0 m$;

d- S_m = superficie minima di intervento = $mq. 5.000$;

e- distanza minima dai confini = $10 m.$; distanza minima tra i fabbricati = $20 Ml.$; distanza minima dai cigli stradali $20 m.$; distanza minima da strade comunali pedonali $ml. 5$; le distanze stradali non si computano dalle strade poderali, interpoderali ad uso privato e vicinali.

31.5. Per tutte le costruzioni di cui ai superiori commi 31.2., 31.3., 31.4., la distanza dai cigli delle strade di P.R.G. e delle strade esistenti statali, provinciali e comunali, per le quali non sono previste dal P.R.G. zone di rispetto, è fissata in $m. 20$.

31.7. Per tutte le costruzioni di cui al comma 31.4. la distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dal P.R.G. o esistenti non deve essere inferiore a $Ml. 500$.

31.8. Per tutti gli insediamenti di cui ai precedenti commi non sono ammessi scarichi nei canali e corsi d'acqua.

31.9. Per gli insediamenti di cui al precedente comma 31.4. non sono consentiti in ogni caso scarichi in fognature senza preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico sanitari vigenti.

31.10. L'apertura di cave nella zona agricola " E", ferme restando le disposizioni minerarie in materia" è ammessa purché la cava non insista su terreni utilizzati per colture specializzate, irrigue o dotati di infrastrutture ed impianti a supporto dell'attività agricola e sempre che tali attività estrattive non provochino particolari problemi di traffico, ne alterino zone di interesse panoramico e l'area non sia gravata da vincolo paesaggistico.

Art. 31 bis

Aree di rispetto boschivo

31.bis.1 Nell'ambito del territorio comunale trova applicazione il disposto dell'art. 3, comma 3 bis della L.R. 19/08/1999 n° 13, cioè: nelle fasce di rispetto dei boschi e delle fasce forestali possono essere realizzate nuove costruzioni per una densità edilizia territoriale di $0,03 mc/mq.$

31.bis.2 Il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità è costituito esclusivamente dalle superfici comprese nelle zone di rispetto.

Art. 32

Agriturismo

32.1. nell'ambito delle aziende agricole in esercizio è consentito, quale attività connessa, l'agriturismo nelle forme consentite dalle vigenti disposizioni in materia, purché l'attività agricola rientri tra quella prevista dall'Art. 2135 del Codice Civile e sue successive modifiche ed integrazioni e permanga principale.

32.2. Ai fini agrituristici possono riutilizzarsi i fabbricati preesistenti, non utilizzati per l'attività agricola. A tal fine sono consentiti interventi di recupero entro i limiti di cui all'art. 20 lettera a), b) e c) della L.R. 27/12/78 n°71 e gli stessi devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche proprie della zona anche attraverso l'uso di materiale costruttivo localmente tradizionale.

30.3 Trova applicazione, per gli imprenditori a titolo principale che esercitano l'attività agrituristica, il disposto dell'art. 23 della L.R. 27/12/1978 n°71, così come integrato dall'art. 30 della LR. 26/03/2002 n°2.

Art. 33

Fasce di tutela e di rispetto

33.1. Nelle zone di tutela delle risorse idriche sono vietate tutte quelle destinazioni contenute nell'art. 6 comma secondo del Decreto Presidente della Repubblica 24 maggio 1988 n°236.

33.2. Nelle fasce di rispetto dei depuratori si applica il disposto, dell'art. 46 del Decreto Presidente della Regione Siciliana n°93 del 2 luglio 1986, di assoluta inedificabilità.

33.3. Nelle aree di rispetto cimiteriale si applica il disposto, dell'art. 57 comma 3 del decreto Presidente Repubblica 10 settembre 1992 n°285, che vieta la realizzazione di nuovi fabbricati e l'ampliamento di quelli esistenti.

33.4. Nelle aree di rispetto stradale sono consentiti: le attrezzature ed impianti tecnologici d'interesse pubblico, i parcheggi, le sistemazioni a verde, gli allacciamenti stradali, le piste ciclabili o pedonali; è, inoltre, consentita l'attività agricola con la esclusione di qualunque tipo di edificazione.

33.4.1. Le attrezzature emergenti dal suolo quali: distributori di carburante, cabine elettriche e telefoniche, palificazioni, devono osservare dal ciglio stradale i distacchi previsti dal nuovo codice della strada.

Art. 34

Aree di cui al D.A. 298/41 del 4/07/2000 e aree con pericolosità geologiche

34.1 Nelle tavole di piano sono delimitate le aree classificate a rischio di frana così come delimitate nella cartografia 1: 10.000 allegata al DD.G.n° 183 del 10/04/2002 a modifica del D. .A. 298/41 del 7/4/2000.

34.2 Nelle aree di cui al comma precedente classificate ad alto rischio di frana, sono consentite le attività di cui ai numeri 1.a), 1.b), 1.c), 1.d), 1.e), 1.f), 1.g), 1.h), 1.i), dell'art. 2 dello stesso D.A. 298/41 del 7/4/2000; pertanto, nelle stesse non possono essere rilasciate concessioni, autorizzazioni e nulla-osta relativi ad attività di trasformazione ed uso del territorio in contrasto con le prescrizioni di cui agli artt. 1, 2 e 3 del D.L. 180/99.

34.3 Nelle aree di cui alle tavole, 12A, 12B, 12C, 12D, dello studio geologico, descritte con grado di pericolosità: MOLTO ELEVATO, ELEVATO, MEDIO E BASSO, trovano applicazione le prescrizioni contenute nelle stesse tavole 12A, 12B, 12C, 12D nella sezione "SUSCETTIVITA' DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA"

TITOLO IV

DISCIPLINA DEL COMMERCIO ED AREE AD ESSE DESTINATE PRESCRIZIONI PARTICOLARI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.

CAPO I

Disciplina del commercio ed aree ad esso destinate

Art.35

Definizione della superficie di vendita e delle tipologie degli esercizi commerciali (D.P. Reg. 11/07/2000, N° 165)

35.1- I settori e raggruppamenti merceologici sono i seguenti:

a) Settore alimentare

I - Tutti i prodotti alimentari nonché articoli per la pulizia della persona e della casa ed articoli in carta per la casa;

b) Settore non alimentare

II - Prodotti dell'abbigliamento (articoli di vestiario confezionati di qualsiasi tipo e pregio con esclusione degli accessori e della biancheria intima), calzature;

III - Prodotti vari (trattasi di una o più categorie merceologiche non comprese nel raggruppamento II).

35.2.- Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali previsti nel comune sono le seguenti:

a) esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 100 mq.

b) medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie compresa tra 101 e 600 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti;

35.3. Per popolazione residente si intende quella risultante dal dato anagrafico riferito al 31 dicembre dell'anno precedente .

35.4. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera d), della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e simili. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti (se non accompagnati da personale addetto alle vendite), nonché gli spazi di "avancassa".

Art.36

Dotazioni di parcheggi pertinenziali; disciplina delle aree di sosta.

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

36.2. I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale devono essere di uso comune, cioè destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi anche all'interno di recinzioni ed in

tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

Essi sono generalmente localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (di norma entro 300 metri), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

Devono essere collocati in area distinta dagli spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici, senza sovrapposizioni.

In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

36.3. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie, possibilmente in aree alberate, oppure interrati o fuori terra, anche soluzione multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti dal P.R.G. per la Z.T.O. di riferimento;

36.4. Il presente comma stabilisce la dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela. Le dotazioni necessarie di parcheggi, in relazione alle diverse tipologie distributive e ai settori merceologici in cui operano, devono rispettare i seguenti valori minimi:

a) esercizi di vicinato: va richiesta di norma la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;

b) medie strutture di vendita alimentari o miste: va richiesta una dotazione di mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

c) medie strutture di vendita non alimentari: va richiesta una dotazione di mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

La disponibilità delle aree per parcheggio, nelle misure indicate, costituisce requisito essenziale per il rilascio dell'autorizzazione per la vendita al dettaglio ed il venir meno di tale requisito oggettivo costituisce motivo di revoca della medesima, fatto salvo quanto stabilito al successivo art. 36.5.

36.5. Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete distributiva preesistente, i comuni possono richiedere dotazioni di parcheggio pertinenziale inferiori a quelle indicate al precedente comma 4 nei soli seguenti casi:

a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art.13 del D.P.Reg. 165/2000, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio di destinazione d'uso. Le dotazioni di cui al precedente comma 4 sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;

b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;

Nei casi delle lettere a), b) sopra indicati e di attività da insediare in fabbricati già esistenti ricadenti in Z.T.O. "A" o "B" il Comune può richiedere in alternativa la "monetizzazione" parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di aree di parcheggi pubblici e verde pubblico. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dai comuni sono riservate al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico, alla realizzazione di opere di arredo urbano ed al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'insediamento commerciale.

36.6. Il comune, privilegiando norme di autoregolamentazione concertata, disciplina l'orario di carico e scarico delle merci nell'ambito del centro abitato, cercando di concentrarlo nelle ore di minor traffico ed evitando elementi d'inquinamento acustico.

Art. 37

Nuove costruzioni

Per la costruzione di nuovi insediamenti commerciali, siano essi di vicinato che medie strutture di vendita, gli indici da applicare sono i seguenti:

-per gli esercizi ricadenti in aree residenziali vanno applicati gli indici di edificabilità previsti per la zona territoriale omogenea di riferimento.

-nelle zone di nuova pianificazione le attività commerciali; possono essere insediate nelle zone per attrezzature comuni d'interesse locale osservando i seguenti indici urbanistici:

a- U_f = indice di utilizzazione fondiaria= 0,5 Mq./Mq.;

b- parcheggio inerenti alla costruzione 10 mq./100 Mc.;

c- H= altezza massima= Ml. 10,00;

d- D_c = 5 m.

e-parcheggio pertinenziale esercizi di vicinato: va richiesta, di norma, la medesima dotazione, in termini quantitativi che è richiesta per la Z.T.O. in cui gli stessi ricadono; per quelli ricadenti in aree per attrezzature comuni la dotazione complessiva per parcheggio è quella prevista dalla precedente lettera b);

f-parcheggio pertinenziale medie strutture di vendita alimentari o miste:dovranno essere assicurati mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita oltre la dotazione prevista dalla precedente lettera b);

g- parcheggio pertinenziale medie strutture di vendita non alimentari: dovranno essere assicurati mq. 0,50 per ogni mq. di superficie di vendita oltre la dotazione prevista dalla precedente lettera b);

Per ottenere la concessione ad edificare le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria.

Per i nuovi esercizi di vendita, da insediare nei centri abitati esistenti si applicano gli indici previsti per la Z.T.O. in cui gli stessi ricadono.

oooooooooooooooooooooooo

CAPO II

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 38

Variazione della destinazione d'uso dei fabbricati

38.1.La variazione parziale e/o totale di destinazione d'uso dei fabbricati è consentita solo se la nuova destinazione è prevista tra quelle della zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile.

38.2.Nella zona produttiva "D₁", (normate da prescrizioni esecutive) è tassativamente vietato il mutamento di destinazione degli immobili all'uso residenziale.

38.3.Si applicano il terzo e quarto comma dell'art. 10, della L.R. 10/8/1985, N° 37.

Art. 39

Disposizioni transitorie e finali

39.1.-Non sono soggette alle disposizioni delle presenti norme :

- tutte le opere già assentite e in corso di esecuzione purché l'ultimazione avvenga nei termini di validità dell'atto di Concessione Edilizia, eventualmente prorogabile fino ad un anno dalla data di adozione del P.R.G;
- tutte le opere già assentite per le quali sia stata fatta, nell'anno precedente all'adozione, la notifica del Responsabile del Servizio sull'accogliamento dell'istanza di concessione, purché l'inizio dei lavori avvenga nell'anno successivo ed abbia termine nell'ambito di validità della Concessione Edilizia.

Art. 40

Salvaguardia

40.1.Trova applicazione il disposto dell'articolo unico della legge 3 novembre 1952 n° 1902 e quant'altro applicabile in forza a leggi e regolamenti vigenti nella Regione Sicilia.

Ficarra _____

Ing. Francesco Cappotto U.T.C.

INDICE GENERALE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I GENERALITA'

Art. 1	Applicazione del piano	Pagina	1
Art. 2	Norme generali	Pagina	1

CAPO II INDICI URBANISTICI

Art. 3	Descrizione degli indici urbanistici	Pagina	1
Art. 4	Applicazione degli indici urbanistici e dei distacchi	Pagina	2

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5	Modalità di attuazione del piano	Pagina	4
Art. 6	Intervento urbanistico preventivo	Pagina	4
Art. 7	Piani di lottizzazione	Pagina	4
Art. 8	Opere di urbanizzazione	Pagina	5
Art. 9	Intervento edilizio diretto	Pagina	5
Art. 10	Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo.	Pagina	5
Art. 11.	Destinazione d'uso dei suoli ed attuazione delle previsioni di piano	Pagina	6

TITOLO III ZONIZZAZIONE

CAPO I ZONIZZAZIONE

Art. 12.	Divisione del territorio comunale in zone	Pagina	7
-----------------	--	---------------	----------

CAPO II ZONE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 13.	Zone destinate alla viabilità	Pagina	8
Art. 14	Spazi di sosta e di parcheggio	Pagina	9
Art. 15.	Zone a verde pubblico	Pagina	9
Art. 16	Zone a verde pubblico di interesse locale	Pagina	10
Art. 17	Zone a verde pubblico di interesse generale	Pagina	10

Art. 18	Zone per attrezzature urbane di interesse locale	Pagina	11
Art. 19	Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale.	Pagina	12

CAPO III

ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

Art. 20.	Zone a prevalente destinazione d'uso residenziale	Pagina	13
Art. 21	Zona urbana d'interesse storico artistico ed ambientale "A";	Pagina	13
Art. 21 bis	Zona urbana d'interesse storico artistico ed ambientale "A ₂ ";	Pagina	14
Art. 22	Edifici sottoposti a tutela	Pagina	15
Art. 23	Zona omogenea di completamento "B _{oc} "	Pagina	15
Art. 24	Zona omogenea di completamento "B _{oB} "	Pagina	15
Art. 25	Zona omogenea di completamento "B _{1C} "	Pagina	16
Art. 26	Zona omogenea di completamento "B _{1B} "	Pagina	16
Art. 27	Zona omogenea di espansione "C1"	Pagina	17
Art. 28	Zona omogenea di espansione "C2".	Pagina	17
Art. 29	Zona per l'attuazione dell'edilizia residenziale pubblica C3	Pagina	18

CAPO IV

Zone produttive

Art. 30	Zone D ₁ insediamenti artigianali industriali soggette a prescrizioni esecutive	Pagina	19
Art. 30bis	Zone D ₂ insediamenti artigianali industriali d'iniziativa Privata	Pagina	19
Art. 30 ter	Zone agricole	Pagina	20
Art. 31	Zone omogenee agricole "E"	Pagina	20
Art. 31 bis	Aree di rispetto boschivo	Pagina	21
Art. 32	Agriturismo	Pagina	22
Art. 33	Fasce di tutela e di rispetto	Pagina	22
Art. 34	Aree di cui al D.A. 298/41 del 4/07/2000	Pagina	22

TITOLO IV

DISCIPLINA DEL COMMERCIO ED AREE AD ESSE DESTINATE PRESCRIZIONI PARTICOLARI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.

CAPO I

Disciplina del commercio ed aree ad esso destinate

Art 35	Definizione della superficie di vendita e delle tipologie degli esercizi commerciali (D.P. Reg. 11/7/2000,n.165)	Pagina	23
Art. 36	Dotazioni di parcheggi pertinenziali, disciplina della area di sosta	Pagina	23
Art. 37	Nuove costruzioni	Pagina	25

CAPO II
Prescrizioni particolari

Art. 38	Variazione della destinazione d'uso dei fabbricati	Pagina	26
Art. 39	Disposizioni transitorie e finali	Pagina	26
Art. 40	Salvaguardia	Pagina	26