

(Approvazione: Decreto Dirig. A.R.T.A. n° 19/D.R.U. del 18/1/2005.

Variante: Decreto Dirig. A.R.T.A. n° 807/D.R.U. del 11/8/2008)

I N D I C E

	pag.	
Premessa	1	
Art. 1	2	Definizioni
Art. 2	5	Modalità di attuazione delle prescrizioni urbanistiche
Art. 3	6	Interventi edilizi
Art. 4	8	Norme a tutela dei valori storico-artistici ed ambientali
Art. 5	8	Aree soggette a tutela di interesse paesistico
Art. 6	9	Norme a tutela del sistema ecologico
Art. 7	10	Caratteri edilizi
Art. 8	12	Zonizzazione
Art. 9	15	Disposizioni generali sull'attività edilizia
Art. 10	17	Zona Territoriale Omogenea "A"
Art. 11	18	Zona Territoriale Omogenea "B"
Art. 12	22	Zona Territoriale Omogenea "C1"
Art. 13	22	Zona Territoriale Omogenea "C2"
Art. 14	22	Zona Territoriale Omogenea "C2*"
Art. 15	22	Zona Territoriale Omogenea "C3"
Art. 16	23	Zona Territoriale Omogenea "C3*" - <i>Preferenziale edilizia economica e popolare</i>
Art. 16 bis	23	Zona Territoriale Omogenea "C3**"
Art. 16 ter	23	Zona Territoriale Omogenea "C4" - <i>Impianti turistico-alberghieri</i>
Art. 17	24	Zona Territoriale Omogenea "C5" - <i>Edilizia economica e popolare</i>
Art. 18	24	Zona Territoriale Omogenea "C6" - <i>Residenze stagionali</i>
Art. 19	25	Norme per le zone "C"
Art. 20	27	Zona Territoriale Omogenea "D1" - <i>Industriale-artigianale</i>
Art. 21	28	Zona Territoriale Omogenea "D2" - <i>Artigianale-commerciale-terziaria</i>
Art. 22	29	Zona Territoriale Omogenea "E"
Art. 23	30	Zona Territoriale Omogenea "F"
Art. 24	31	Zona Territoriale Omogenea "I" - <i>Istruzione</i>
Art. 25	31	Zona Territoriale Omogenea "AB" - <i>Alberghi</i>
Art. 26		abrogato
Art. 27		abrogato
Art. 28	32	Zona Territoriale Omogenea "VP" - <i>Verde pubblico</i>
Art. 29	33	Zona Territoriale Omogenea "PU" - <i>Parco urbano</i>
Art. 30	33	Zona Territoriale Omogenea "VS" - <i>Verde sportivo</i>
Art. 31	34	Zona Territoriale Omogenea "VPR" - <i>Verde privato</i>
Art. 32	34	Zona Territoriale Omogenea "VPR1" - <i>Verde di salvaguardia ambientale</i>
Art. 33	35	Zona Territoriale Omogenea "VPA" - <i>Verde parco agricolo</i>
Art. 33 bis	36	Zone di inedificabilità
Art. 33 ter	37	Zone a edificabilità limitata
Art. 34	38	Spazi e destinazione d'uso
Art. 35	39	Incentivi per il mantenimento del patrimonio culturale ed ambientale
Art. 36	40	Note particolari di edificazione
Art. 37	40	Norma transitoria.

PREMESSA

Ai sensi dell'art. 7 della legge 1150/42, il Piano Regolatore Generale deve considerare la totalità del territorio comunale.

Esso deve indicare essenzialmente:

- a) la rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e navigabili e dei relativi impianti;
- b) la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- c) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;
- d) le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale;
- e) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;
- f) le norme tecniche per l'attuazione del piano.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1

DEFINIZIONI

1) **Ambito di intervento**

Per ambito di intervento si intende un territorio nel quale, l'attuazione del piano Regolatore Generale richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi.

L'ambito di intervento costituisce la superficie territoriale entro la quale si può agire in base alla direttive della circolare dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 2/79 del 03.02.1979 per iniziativa privata o entro cui si può operare con piani attuativi di iniziativa pubblica.

1a) **Comparto edilizio** (art. 11 della L.R. n. 7 del 27.12.78)

Per comparto edilizio si intendono quelle aree soggette ad interventi di conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio secondo le previsioni del piano Regolatore Generale e del Piano di recupero di cui alla legge n. 457 del 05.08.78, al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché un'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati.

2) **Superficie territoriale**

È la superficie totale di un ambito di intervento (A_i) interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

Essa comprende:

- *la superficie fondiaria (sf)* destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- *la superficie fondiaria (sf)* destinata alle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano regolatore generale o che si renda necessario reperire in fase di attuazione delle sue previsioni;

- *le aree stradali (Ss)* esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;
- *le aree di rispetto (Sr)* di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

Non comprende invece:

- le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica o di uso pubblico;
- le aree private già edificate, limitatamente alle porzioni che si considerano di pertinenza degli edifici esistenti.

3) Superficie fondiaria

È la porzione di superficie territoriale (St) avente un azzonamento omogeneo, che è riservata agli interventi edilizi abitativi o produttivi da attuare direttamente. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale (St) le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria delimitate dal piano Regolatore Generale o dai piani attuativi, le aree stradali (Ss) pubbliche o aperte al pubblico transito esistenti o previste dal Piano Regolatore Generale e le sue aree di rispetto (Sr).

La superficie fondiaria (Sf) comprende invece le aree stradali private, le aree verdi di uso privato e le aree di parcheggio di uso privato.

4) Lotto minimo e/o lotto massimo

Definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto. Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un piano attuativo.

5) Superficie coperta

Misura l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, esclusi i corpi e gli elementi in aggetto, i loggiati, i porticati, le tettoie e le pensiline, i pilastri e sporti di gronda. (cfr art. 54 del R.E.)

6) Rapporto di Copertura (Rc)

È la proiezione di area edificabile che può essere coperta dai fabbricati e si esprime con il rapporto tra superficie coperta (S_c) e superficie fondiaria (S_f).

Tale rapporto S_c/S_f deve risultare $< o =$ al rapporto di copertura riportato nelle presenti norme.

7) Indice volumetrico (mc/mq)

Ai fini edificatori si definisce in MC il volume edilizio (V_e) che si può costruire su un MQ di area edificabile; ai fini di verifica, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici espresso in metri cubi e la superficie considerata espressa in metri quadrati.

Esso può essere:

- *fondario* (I_f) e definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria (S_f);
- *territoriale* (I_t) e definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale (S_f).

8) Volume edilizio ($V_e=mq$)

Il volume edilizio computabile è il volume che compete ad ambito di intervento o ad un lotto. Si calcola moltiplicando l'area edificabile per l'indice volumetrico territoriale o fondiario fissato dal piano Regolatore generale.

L'integrale fruibilità del volume edilizio computabile è però subordinata al contestuale rispetto di tutti gli altri parametri edilizi, quali distanze, altezze, ecc.

Il volume edilizio effettivo concerne tutti i fabbricati principali ed accessori, esistenti, da mantenere e/o da costruire e di ciascuno comprende la parte fuori terra compreso l'eventuale sottotetto.

9) Altezza degli edifici ($H_e=ml$)

Le altezze di un edificio si misurano a partire dalla quota del terreno sistemato sino all'estradosso del solaio di copertura del locale abitabile più alto, nel caso di tetto piano; nel caso di tetto inclinato o curvo si calcola l'altezza media.

Per terreno sistemato s'intende il terreno che risulta da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati.

10) Allineamento (All=ml)

Un edificio si dice allineato se la sua fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallela ad esso.

I fabbricati debbono avere sempre una facciata parallela al filo stradale, salvo che l'allineamento sia altrimenti fissato da un piano attuativo, o da provvedimento di assegno di linea.

11) Arretramento (Arr=ml)

È la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio pubblico (strada o piazza) od anche privato.

L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano di cui recita il D.M. n. 1444 del 02.04.1968.

12) Distacco (Ds = ml)

È la distanza minima che l'edificio deve osservare da altri situati sullo stesso lotto o su altri lotti, oppure dai confini o da altre opere preesistenti, di cui recita il D.M. n. 1444 del 02.04.68.

I distacchi rispettano le prescrizioni discendenti dalla legge n. 64 del 02.02.74.-

ART. 2**MODALITÀ DI ATTUAZIONE
DELLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

Il Piano regolatore generale si attua:

A) con piani attuativi

Sono piani attuativi:

- il piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge n. 167 del 18.04.1962 ed alla L.R. n. 86 del 06.05.1981;
- il programma costruttivo di cui all'art. 4 della L.R. 06.05.81 n. 86;
- il piano particolareggiato di cui all'art. 12 della L.R. n. 71 del 27.12.78 ed alla circolare Assessorato Territorio ed Ambiente n. 3/79;

- il piano di lottizzazione di cui all'art. 14 della L.R. n. 71 del 27.12.78 e alla circolare Assessorato Territorio ed Ambiente n. 2/79;
- i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della legge n. 457 del 05.08.78;
- i piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 18 della L.R. n. 71 del 27.12.78 ed alla circolare Assessorato territorio ed Ambiente n. 1/79.

B) con singola concessione edilizia

La singola concessione edilizia nei centri abitati, nelle zone di completamento e nelle zone di espansione è subordinata all'esistenza delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria elencate all'art. 4 della legge n. 847 del 29.09.1964 (servizi a rete, viabilità, parcheggio pubblico, verde di quartiere) o la previsione da parte del Comune dell'attuazione della stessa nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione (legge n. 1150 art. 31 del 17.08.1942, dall'art. 36 della L.R. n. 71 del 27.12.78, art. 4 della L. n. 10 del 28.01.1977, art. 220 del R.D. n. 1265 del 27.07.1934, L.R. n. 17 del 31.05.1994) purché tali opere pubbliche di urbanizzazione primaria siano previste nel programma triennale dei lavori pubblici del Comune.

ART. 3

INTERVENTI EDILIZI

L'attività edilizia è subordinata ai seguenti istituti:

1) Comunicazione

Le opere interne sono soggette a comunicazione al Sindaco nei modi normati dalla L.R. n. 37 del 10.08.1985 art. 9.

2) Autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione comunale nei modi normati dall'art.5 della L.R. n. 37 del 10.08.1985 gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo, così come definito dall'art. 20 della L.R. n. 71 del 27.12.78; le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici a servizio di

edifici già esistenti; le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero; le demolizioni; le escavazioni di pozzi e le strutture ad esse connesse; la costruzione di recinzioni con esclusione di quelli dei fondi rustici di cui all'art. 6 della L.R. 37 del 10.08.85; la costruzione di strade interpoderali o vicinali nonché i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

È soggetta ad autorizzazione comunale, ai sensi dell'art. 10 della L.R.n.37 del 10.08.85, la variazione della destinazione d'uso dell'immobile con le limitazioni previste nello stesso art. di legge che vieta il mutamento di destinazione degli immobile dall'uso industriale ed artigianale in quello residenziale nelle zone territoriali omogenee "D" di cui al D.M. del 02.04.1968.

3) Concessione Edilizie

Sono soggette a concessione edilizia nei modi normati dall'art. 31 della legge n. 1150 del 17.08.1942, dell'art. 36 della L.R. n.71 del 27.12.1978 e della legge n. 10 del 28.01.1977, tutte le opere pubbliche e private di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, non compresi, nei precedenti punti 1 e 2.

Per le opere pubbliche la concessione edilizia è rilasciata nei modi previsti dall'art. 154 della L.R. n. 25 del 01.09.1993.

4) Esenzioni

Ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 37 del 10.08.1985 non sono soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione le opere di manutenzione ordinaria di cui alla lettera a) dell'art. 20 della L.R. n. 71 del 27.12.1978, la recinzione di fondi rustici le strade poderali, il risanamento e la sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie, le costruzione di serre, cisterne ed opere connesse interrato, le opere di smaltimento delle acque piovane, le opere di presa e distribuzione di acqua di irrigazione da effettuarsi in zona agricola.

ART. 4

NORME A TUTELA DEI VALORI STORICO-ARTISTICI ED AMBIENTALI

- 1- In tutte le zone omogenee individuate ai sensi del D.M. n. 1444 del 02.04.1968, debbono essere tutelate, nell'ambito dell'attività edilizia consentita i valori storici, artistici ed ambientali, là dove essi costituiscono elementi caratterizzanti della stessa zona.
- 2- Per gli edifici esistenti, indipendentemente dai vincoli specifici imposti dalla legge n. 1089 del 01.06.1939, occorre ripristinare i valori ambientali originari degli spazi interni; restituire agli edifici la loro primitiva configurazione architettonica; costituire, attraverso i cortili, un sistema di viabilità pedonale indipendente dalle strade veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi e isole pedonali.
- 3- Per le opere da eseguirsi in zone o in edifici sottoposti ai vincoli di cui alle leggi n. 1089 del 01.06.1939, n. 1497 del 29.06.1939 e n. 431 del 08.08.1985, il rilascio della concessione edilizia è sempre subordinato alla preventiva approvazione del progetto da parte della Soprintendenza ai Monumenti, comporta l'impegno del richiedente all'integrale conservazione degli elementi architettonici e murari, artistici, noti e ritrovabili, sia interni sia esterni.

ART. 5

AREE SOGGETTE A TUTELA DI INTERESSE PAESISTICO

Le aree di interesse paesistico soggette a tutela sono:

- a) Le aree vincolate dalla legge n. 1497 del 29.06.1939;
- b) Le aree vincolate dalla legge n. 431 del 08.08.1985;
- c) Le aree soggette alle limitazioni edilizie di cui all'art. 15 della L.R. n. 78 del 12.06.1976 (arretramento edilizio ml 200 dai boschi);
- d) Le aree ricadenti in zona di riserve naturali come definite dalla L.R. n. 98 del 06.05.1981;
- e) Le aree ricadenti in zone di Parchi naturali richiamati dalla medesima legge;
- f) Le aree sottoposte ai vincoli biennali ai sensi dell'art. 6 della medesima

legge;

g) Le aree sottoposte a vincolo ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 15 del 30.04.1991;

h) Le aree demaniali forestate e tutte le aree forestate anche private ai sensi dell'art. 4 della legge 16/96;

i) Le aree soggette usi civici;

j) Le aree di interesse archeologico.

In queste aree, oltre alle limitazioni discendenti dalle relative normative che tutelano i vincoli, è vietata ogni alterazione dello stato di fatto dell'andamento del terreno e del quadro ambientale generale.

Nelle stesse aree è vietata, altresì, l'apertura di cave, la sistemazione dei terreni in pendio e l'abbattimento di alberi, sterri, rinterri, accatastamento o deposito all'aperto di materiali.

Infine eventuali lavori da eseguirsi nelle aree di interesse archeologico sono sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania.

ART. 6

NORME A TUTELA DEL SISTEMA ECOLOGICO

- 1- È vietato alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o dei corsi d'acqua superficiali e di modificarne alvei e sponde (artt. 93 e 96 R.D. n. 523 25.7.1934); alterare il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale o di provocarne l'inquinamento.
- 2- Le aree private inedificate, non destinate a strada o parcheggio, non possono essere pavimentate, bensì debbono essere sistemate a verde alberato o, in alternativa, lasciate all'uso agricolo.
- 3- Nel caso di interventi su aree dotate di alberi ed arbusti, questi debbono essere rilevati: nello studio del progetto si debbono rispettare gli alberi esistenti (si veda art. 35 ultimo comma).
- 4- L'eventuale abbattimento di alberi può essere autorizzato con il preciso obbligo della sostituzione con altrettanti alberi da porre a dimora nel lotto;
- 5- L'apertura di cave e l'ampliamento di quelle esistenti sono autorizzati solo in

verde agricolo escludendo le aree sottoposte a particolare tutela discendente da legge o dallo stesso Piano Regolatore generale.

- 6- Le aree intorno alle sorgenti ed ai pozzi debbono costituire fasce di tutela, di rispetto e di protezione ai sensi degli artt. 4, 5, 6 e 7 del D.P.R. n. 236 del 24.05.1988, come sostituiti dall'art. 21 del Decreto L.vo n. 152 del 11.05.1999.
- 7- Le aree intorno ai depuratori costituiscono fasce di inedificabilità di rispetto ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 27 del 15.05.1986.
- 8- Le aree intorno alle discariche di rifiuti urbani costituiscono fasce di arretramento edilizio ai sensi del D.A. 31.12.1984.
- 9- Le aree intorno ai cimiteri costituiscono fasce inedificabili di rispetto ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. n. 1265 del 27.07.1934, e dell'art. 57 del D.P.R. n. 285 del 10.09.1990.
- 10- Le aree intorno agli insediamenti insalubri di cui al D.M. del 19.11.1981 costituiscono fasce di rispetto ai sensi del richiamato T.U. delle leggi sanitarie.
- 11- Ai sensi del R.D.L. del 30.12.1923 e del regolamento n. 1126 del 16 maggio 1926 nonché dell'art. 866 del Codice Civile l'attività edilizia nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e forestale è subordinata a nullaosta dell'Ente che gestisce il vincolo.

ART. 7

CARATTERI EDILIZI

1 – Cortili

In aggiunta alle disposizioni dell'art. 62 del regolamento Edilizio si prescrive che, nei casi in cui è prevista o è autorizzata la formazione di un cortile anche comune a più proprietà, il rapporto fra la superficie del cortile e la superficie delle pareti che lo delimitano non deve essere inferiore ad 1/5.

La superficie del cortile si considera al netto della proiezione degli sporti che su di esso si affacciano, escluse le gronde.

Lungo il perimetro del cortile non sono ammesse zone rientranti la cui profondità superi i 2/3 della loro larghezza.

Negli agglomerati esistenti (zone "A" e "B") i cortili possono costituire un

sistema di viabilità pedonale indipendente dalle strade veicolari per collegare tra loro aree verdi ed isole pedonali.

2 – Strade

Le strade pubbliche previste dal Piano Regolatore Generale e quelle che saranno progettate con i piani attuativi debbono rispettare le caratteristiche tecniche della categoria cui sono destinate secondo le indicazioni C.N.R. (bollettino ufficiale Norme Tecniche n. 60) e le disposizioni del decreto legislativo n. 285 del 30.04.1992, per cui si distinguono: a) strade primarie; b) strade di scorrimento; c) strade di quartiere; d) strade locali.

Le strade private in zona residenziale debbono avere una carreggiata di almeno ml. 6,00 ed un marciapiede par ambo i lati di ml 0,75.

3 – Parcheggi

I parcheggi pubblici, di cui al D.M. n. 1444 del 02.04.1968, rappresentano opera di urbanizzazione primaria; sono parte integrante della viabilità, sono luoghi di interscambio tra viabilità carrabile e viabilità pedonale.

Essi debbono essere realizzati contemporaneamente alla costruzione degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, ecc., cui sono preposti per legge.

I parcheggi privati sono obbligatori per tutte le nuove costruzioni pubbliche e private ai sensi della legge n. 122 del 24. 03.1989 che, all'art. 2, recita: “ nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Nel caso di demolizioni e ricostruzione di edifici nelle zone “A” e “B” la superficie da destinare a parcheggio privato è pari ad un metro quadrato ogni venti mc di costruzione, come da circolare Assessorato Territorio e Ambiente n. 19437 del 18.04.1990.

Per le costruzioni già esistenti, i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti a piano terra dei fabbricati, parcheggi privati da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari. I Parcheggi privati di cui alla citata legge 122/89 non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso.

Per gli impianti sportivi ai sensi del decreto del Ministero dell'Interno del 25.08.1989. l'area minima complessiva del parcheggio non deve essere inferiore ad 1,00 mq per ogni spettatore.

Per gli insediamenti commerciali si rimanda alle norme contenute nella "Disciplina urbanistica commerciale".

4 – Fabbricati accessori

Sono fabbricati accessori quelli destinati al servizio di un edificio residenziale, produttivo o commerciale. I fabbricati accessori non possono essere soggetti ad abitabilità.

5 – Accessi veicolari alla proprietà

In aggiunta alle disposizioni dell'art. 95 del Regolamento Edilizio, si prescrive che i passi carrai debbono essere larghi almeno ml 3,50 e fino a ml 6,50; distanti ml 10,00 dallo spigolo dell'edificio se questo sorge in angolo fra due strade veicolari; distanti ml 2,00 da un altro passo carraio ed almeno ml 1,00 dal confine di proprietà.

ART. 8

ZONIZZAZIONE

Ai sensi del citato D.M. n. 1444 del 02.04.1968, il territorio di Giarre è distinto nelle seguenti zone territoriali omogenee. Tali zone sono indicate nelle accluse planimetrie in scala 1:10.000 e 1: 2.000 del PRG. In caso di discordanza fra le planimetrie aventi scala diverse prevale l'indicazione nelle planimetrie su scala 1:2.000 o in quelle contenute nei piani urbanistici attuativi o di lottizzazione approvati.

ZONA "A": corrisponde sono aree in cui insistono gli edifici e loro pertinenze di particolare valore storico-monumentale; sono ammesse operazioni di risanamento conservativo e trasformazione conservativa.

ZONA "B1" : L'edificazione è ammessa solo previa formazione di un piano

particolareggiato o di lottizzazione convenzionata avente per oggetto tutta la zona.

ZONA “B2” : È ammessa, previa formazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, l’edificazione per comparti; gli interventi di risanamento conservativo ambientale. Sono ammessi anche interventi di iniziativa pubblica.

ZONE “B3”, “B4”, B4*”, “B5”, “B6” : Circoscrivono zone in cui è ammessa la costruzione continua e discontinua lungo il fronte stradale; differiscono per la densità fondiaria, caratteristica per ogni zona, ed altri caratteri meglio descritti negli appositi paragrafi.

ZONA “B5*”: corrisponde alla zona compresa tra la via C. Parisi, via Principe di Piemonte e via S. Matteo. L’edificazione è ammessa solo previa formazione di un piano attuativo avente per oggetto tutta la zona.

ZONE “C1”, “C2”, “C2*”, “C3”, “C3*”, “C5” : zone ad edilizia estensiva, il rapporto di copertura pari a 4/10, mentre la densità fondiaria varia da 0,75 a 4,5 mc/mq. In tutte le zone C di cui sopra l’attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di un P. di L. convenzionato.

ZONA “C3”**: zone già destinate dal P. di F. come comparti edificatori di zone C, classificate B6 dal P.R.G. adottato non rispondenti agli standard di cui al D.M. 1444/68, riclassificate “C” in sede di controdeduzioni: S. Giovanni Montebello ex comparto 7 via Prati, ex comparto 10 via dei Paoli; Sciara via del Santuario; S. Leonardello ex comparto 2 via Pio XII.

ZONA “C4” : zona destinata ad impianti turistico-alberghieri, densità fondiaria non maggiore di 3 mc/mq e rapporto di copertura non maggiore di 3/10. L’attività edilizia è subordinata all’approvazione di un unico

piano particolareggiato o di una unica lottizzazione convenzionata.

ZONA “C6” : zona destinata alla residenza stagionale, con densità fondiaria di 0,15 mc/mq. L’edificazione è ammessa previa formazione ed approvazione di piani di lottizzazione convenzionata estesi almeno a 2 ettari ed aventi lotti minimi di 4.000,00 mq.

ZONA “D1” : Insediamenti Artigianali-Industriali-Commerci. È consentita la costruzione di laboratori artigianali, autorimesse, magazzini, depositi.

ZONA “D2” : Insediamenti artigianali – commerciali – direzionali e terziari. È ammessa la costruzione di fabbricati destinati agli usi sopra indicati con esclusione di edifici ad uso abitativo.

ZONA “E” : Zona agricola; sono ammessi interventi pertinenti all’esercizio dell’agricoltura, nonché interventi produttivi ai sensi dell’art. 22 della L.R. 27.12.78 n. 71.

ZONA “F” : Sono alcune aree del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale o comune (Ospedali, Chiese, Mercati, ecc.).

ZONA “T” : Istruzione. È ammessa la costruzione di asili nido, scuole materne, elementari, medie e superiori.

ZONA “AB” : Insediamenti alberghieri.

ZONA “VP” : Verde Pubblico. Sono ammesse modeste opere infrastrutturali di arredo.

ZONA “PU” : Parco Urbano. È la zona che viene individuata approssimativamente nella fascia di rispetto del torrente Macchia che per la quale si prevede l’intervento attraverso idoneo concorso internazionale di idee.

ZONA “VS” : Impianti ed Attrezzature sportivi e relativi servizi (verde sportivo).

ZONA “VPR” : Verde privato. Sono ammessi interventi di restauro conservativo.

ZONA “VPR1” : Verde di salvaguardia ambientale. Nella zona VPR1 è prescritto il mantenimento dello stato dei luoghi. In tali zone le alberature e le aree a verde devono essere mantenute dal proprietario.

ZONA “VPA” : Verde Parco Agricolo Periurbano. È la zona che conserva i caratteri di interesse paesistico ed ambientale.

ART. 9

DISPOSIZIONI GENERALI SULL’ATTIVITÀ EDILIZIA

In ciascuna zona l’edificazione è ammessa secondo il tipo edilizio per essa previsto. Nelle zone omogenee residenziali indicate nel piano regolatore generale sono ammessi:

- a) negozi, esercizi commerciali e magazzini (conformemente ai disposti della “Disciplina urbanistica commerciale”), laboratori artigianali, laboratori di elettrauto, gommisti ed autoriparatori, a condizione che la loro ubicazione non ostacoli la circolazione veicolare e pedonale e non sia pericolosa o molesta o nociva ai sensi delle leggi vigenti e che per l’attività non venga occupato suolo pubblico;
- b) ambulatori e case di cura;
- c) studi professionali e pensioni a condizione che la loro ubicazione non ostacoli la circolazione veicolare;
- d) banche e grandi magazzini, teatri e cinematografi, case di cura private a condizione che la loro ubicazione non ostacoli la circolazione veicolare;
- e) attrezzature ricreative, assistenziali e di svago, autorimesse private a condizione che la loro ubicazione non ostacoli la circolazione veicolare.

Dalle predette zone sono esclusi ospedali, sanatori e cliniche, industrie di qualsiasi genere, stalle e scuderie, le autocarrozzerie, se non si dimostra che l’attività avviene tutta al coperto senza occupare suolo pubblico, rispetti le vigenti norme igienico – sanitarie; e tutti quegli edifici nei quali si debba esplicare un’attività che, a giudizio del Sindaco, previo parere della USL, sia in contrasto con il carattere residenziale della zona. Nelle zone vincolate a verde pubblico sono

ammesse soltanto piccole costruzioni come chioschi per bibite e giornali e depositi di attrezzature. Sono altresì ammesse attrezzature di gioco. La gestione e la manutenzione del verde elementare o dei parchi all'interno del perimetro urbano può essere attuata attraverso la sponsorizzazione programmata di aziende private, banche, hotel, associazioni di condomini, ecc., secondo una convenzione che l'amministrazione comunale dovrà predisporre. In tutte le zone, esclusa la zona A, è consentita la costruzione di edifici inerenti gli impianti telefonici, elettrici, radiotelevisivi e similari. Le caratteristiche dimensionali di detti edifici devono rispondere alle prescrizioni delle norme vigenti in materia e alle caratteristiche delle zone in cui ricadono.

Nell'ambito del piano della zona destinata all'edilizia economica e popolare i rapporti massimi di cui all'art. 17 - penultimo comma - della legge n. 765 del 1967 sono fissati nella misura prevista dall'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968. La quantità minima di spazi per parcheggi di pertinenza di punti di vendita nelle zone di espansione è determinata in base all'attività svolta e non può in ogni caso essere inferiore a mq 4,00 per ogni 10 metri quadrati di superficie destinata alla vendita e comunque conformemente alle norme contenute nella "Disciplina urbanistica commerciale". La distanza dalle pareti finestre di edifici prospicienti aree riservate all'edilizia scolastica deve essere almeno ml 12,00 in qualsiasi zona ricadono.

In tutte le zone omogenee valgono le seguenti limitazioni dell'attività urbanistica:

- ◆ va osservata una fascia di inedificabilità di almeno ml 20,00 dalle sponde del torrente Macchia identificate dai limiti catastali;
- ◆ vige il vincolo di inedificabilità ed immodificabilità relativamente ai torrenti, canali pubblici e demaniali e linee di impluvio secondo quanto prescritto dagli artt. 93 e 96 del R.D. n° 523/1904, computando le distanze dai limiti catastali ovvero, se non presenti, dalla sommità delle sponde;
- ◆ vige il vincolo di inedificabilità all'interno delle emergenze geomorfologiche comprese le aree attraversate da faglie oltre ad una fascia di rispetto non inferiore a 10,00 m misurata dall'asse delle stesse;
- ◆ vige il vincolo di inedificabilità all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali (art. 338 R.D. 1265/1934 e s.m.i.);
- ◆ all'interno dei boschi ed alle relative fasce di rispetto vigono i vincoli di cui all'art. 10 L.R. 6/4/1996 n° 16 e s.m.i.;
- ◆ all'interno delle fasce di rispetto dei pozzi per scopi idropotabili si applicano le limitazioni previste dall'art. 21 del D. L.vo 11/5/1999 n° 152 e s.m.i.;

- ◆ all'interno della fascia di tutela pozzi idrici, corrispondente ad una zona di salvaguardia delle risorse idropotabili, viene indicata la limitazione di edificazione intensiva con smaltimento dei reflui sul suolo. Viene in ogni caso prescritto il divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento delle attività di cui alle lettere b), d), e), h), i), l), m) dell'art. 21 c. 5 D. Leg.vo 152/99 e s.m.i.;
- ◆ all'interno delle fasce di rispetto stradali vigono i vincoli di cui al D.M. LL.PP. 1/4/1968 n° 1404 e degli artt. 26-27-28 del D.P.R. 16/12/1992 n° 495 e s.m.i.;
- ◆ ai sensi del D.P.R. n° 753 del 11/7/1980 lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di ml 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Nelle zone territoriali omogenee l'edificazione dovrà in ogni caso avvenire anche nel rispetto dei disposti del D.M. Min. LL. PP. 16.01.1996.

ART. 10

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A"

Nelle zone omogenee "A" l'edificazione è ammessa solo previa formazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata avente per oggetto tutta la zona. Sono ammesse operazioni di risanamento conservativo e trasformazioni conservative, e nuove costruzioni su lotti non edificati e sopraelevazioni limitatamente alla seconda elevazione fuori terra. Le costruzioni devono essere realizzate con fronte continuo verso la strada. Sono ammessi i risvolti dei corpi di fabbrica verso l'interno. Tali prescrizioni si applicano anche per le sopraelevazioni. Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico. Per le nuove costruzioni la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5,00 mc/mq.

Il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 7/10 del lotto edificabile. Fatti salvi i disposti del D.M. Min. LL. PP. 16.01.96, l'altezza massima è stabilita

come segue:

- a) per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
- b) per le trasformazioni e le nuove costruzioni l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti ed in ogni caso non può superare i ml 5,00 corrispondenti ad una elevazione fuori terra nelle strade di larghezza non maggiore di ml 5,00; i ml 8,00 corrispondenti a due elevazioni fuori terra nelle strade di larghezza non maggiore di ml 8,00 e di ml 12,00 corrispondenti a tre elevazioni fuori terra nelle strade di larghezza maggiore di m. 8.

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Il distacco dei corpi della fabbrica interni del limite di proprietà, nelle nuove costruzioni, deve essere non minore di metà della loro altezza. Sono ammessi cortili e chiostrine. Con i piani particolareggiati possono essere date per le zone A prescrizioni diverse da quelle contenute nel presente regolamento. Non possono in ogni caso essere derogate le disposizioni di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Le concessioni, le autorizzazioni per manutenzione di qualsiasi tipo da eseguirsi nella zona A, non possono essere rilasciate senza il preventivo nullaosta della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Catania in virtù dell'art. 1 della L. 8/8/1985 n. 431.

ART. 11

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B"

B1) Nella zona territoriale omogenea "B1" l'edificazione è ammessa solo previa formazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata avente per oggetto tutta la zona. È ammessa una edificazione a piani gradonati o a terrazze in modo che sulle strade l'altezza sia quella relativa ad una sola

elevazione, pari a ml 4,00. I gradoni non possono superare il numero di 2. La densità fondiaria è di 5,00 mc/mq. Il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 6/10.

B2) Nella zona territoriale omogenea “B2” è ammessa previa formazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata l’edificazione per comparti. Gli interventi di risanamento conservativo ambientale, finalizzati a ricostruire o a mantenere gli ambienti esistenti, devono tutelare i valori architettonici urbanistici e sociali. Sono ammessi interventi anche di iniziativa pubblica ai sensi della legge 22/10/1971 N. 865. La definizione di essi è quella prevista all’art. 20 della LR 27/12/1978 n. 71. Le altezze massime consentite non devono superare quelle preesistenti, la densità fondiaria non deve eccedere il 70% di quella preesistente. Il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 7/10.

B3) Nelle zone territoriali omogenee “B3” è ammessa la costruzione continua o discontinua lungo il fronte stradale. La densità fondiaria deve essere non maggiore di 3,50 mc/mq., il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 6/10 del lotto edificabile. L’altezza massima degli edifici è di ml 14,20 corrispondente a quattro elevazioni fuori terra di cui l’ultima deve coprire una superficie minore o uguale al 70% della S.c. ammessa.

B4) In detta zona è ammessa la costruzione continua o discontinua lungo il fronte stradale. La densità fondiaria deve essere non maggiore di 3,00 mc/mq., il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 4/10 del lotto edificabile. L’altezza degli edifici è di ml 17,50 corrispondente a 5 elevazioni fuori terra di cui l’ultima deve coprire una superficie minore o uguale al 70% della S.c. ammissibile.

B4*) Zona vincolata ai sensi della Legge 29/06/1939 n. 1497. In detta zona è ammessa la costruzione continua e discontinua lungo il fronte stradale. La densità fondiaria deve essere non maggiore di 3,00 mc/mq, il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 5/10, l’altezza massima non può superare in alcun caso i ml 10,00, corrispondente a tre elevazioni fuori terra.

B5) In detta zona è ammessa la costruzione continua e discontinua lungo il fronte stradale. La densità fondiaria deve essere non maggiore di 3,00 mc/mq, il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 5/10. L'altezza massima deve essere non maggiore di 7,50 ml corrispondente a 2 elevazioni fuori terra.

B5*) In tale z.t.o., compresa tra le vie Carlo Parisi, Principe di Piemonte e San Matteo, l'edificazione è ammessa solo previa formazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata avente per oggetto tutta la zona. È ammessa la costruzione continua e discontinua lungo il fronte stradale. La densità fondiaria deve essere non maggiore di 3,00 mc/mq, il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 5/10. L'altezza massima deve essere non maggiore di 7,50 ml corrispondente a 2 elevazioni fuori terra.

B6) In detta zona la densità fondiaria non deve essere maggiore di 2,00 mc/mq. Il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 4/10, l'altezza massima è fissata in 7,50 ml. È ammessa la costruzione di villini, case a schiera.

In tutte le zone B per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. L'eventuale distacco di ciascun edificio dal confine di proprietà deve essere non minore di ml 5,00. Sono ammessi cortili e chiostrine.

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE "B" -

Nelle zone territoriali omogenee "B" possono essere autorizzate singole concessioni anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione (ad eccezione della z.t.o. B5*), nel rispetto del limite massimo di densità e delle altre prescrizioni dettate dal presente regolamento per le zone suddette, trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, ristrutturazione, sopraelevazioni ed ampliamenti, nonché l'utilizzazione a scopo residenziale di lotti interclusi.

Nei casi previsti dal comma precedente, ove i lotti abbiano una superficie non superiore a mq 120,00 la densità dovrà essere di 9,00 mc/mq e l'altezza massima di ml 7,50 per le zone B5, B5* e B6, e ml 10,00 per le zone B3, B4 e B4*, fatto

salvo il rapporto di copertura del 70%.

Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120,00 e fino a mq 200,00 il volume massimo consentito è di mc 1000,00, restando le altezze ed i rapporti di copertura sopra indicati.

Per i lotti di superficie superiore a mq 200,00 è consentita l'edificazione complessiva di mc 1000,00, ove l'applicazione del limite di densità previsto per le zone B consenta di raggiungere la suddetta cubatura complessiva, e più specificatamente:

- nelle zone B3 per lotti estesi fino a mq 285,71;
- nelle zone B4, B4*, B5 e B5* per lotti estesi fino a mq 333,33;
- nelle zone B6 per lotti estesi fino a mq 500,00.

Anche per i lotti sopra indicati trovano applicazione le altezze massime ed il rapporto di copertura sopra determinati.

Nelle zone B le altezze degli edifici prospicienti su strade urbane, fermo restando i disposti del D.M. Min. LL. PP. 16.01.1996, sono così regolamentate:

- H = ml 5,00 pari ad una elevazione fuori terra per strade di larghezza non maggiore di ml. 5,00;
- H = ml 7,50 pari a due elevazioni fuori terra per strade di larghezza non maggiore di ml. 8,00.

Non costituisce superficie coperta e cubatura la chiusura di posto macchina libero da tre lati e realizzato con struttura smontabile. Tale accessorio deve rispettare le distanze previste per legge.

Per i piani interrati si applica il rapporto di copertura pari al 50% della superficie del lotto o pari al rapporto di copertura fuori terra previsto per la z.t.o. ove sia maggiore.

Qualora la zona risulti contigua alle ZTO "VPR", di cui all'art. 31 delle N.A., potranno essere consentiti solo interventi edilizi compatibili per tipologia e caratteristiche con gli immobili da salvaguardare.

ART. 12**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “C1”**

Nelle zone territoriali omogenee “C1” si applicano le norme in vigore alla data di approvazione del piano di lottizzazione originario.

ART. 13**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “C2”**

Nelle zone territoriali “C2” è ammessa la costruzione di villini. La densità fondiaria deve essere non maggiore di 0,75 mc/mq; il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 4/10 del lotto edificabile. L'altezza massima degli edifici è di ml 7,50, corrispondente a due elevazioni fuori terra e cantinato o semi-cantinato. Le aree libere devono essere destinate a verde con alberi di alto fusto, a gioco per i bambini nella misura del 25% dell'area libera ed a parcheggio.

ART. 14**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “C2*”**

Nelle zone territoriali C2* è ammessa la costruzione di villini. La densità fondiaria deve essere non maggiore di 1,00 mc/mq; il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 4/10 del lotto edificabile. L'altezza massima degli edifici è di ml 7,50, corrispondente a due elevazioni fuori terra e cantinato o semi-cantinato. Le aree libere devono essere destinate a verde con alberi di alto fusto, a gioco per i bambini nella misura del 25% dell'area libera ed a parcheggio.

ART. 15**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “C3”**

Nelle zone territoriali C3 è ammessa la costruzione di villini plurifamiliari a schiera continua o discontinua, o duplex. La densità fondiaria deve essere non maggiore di 2,00 mc/mq; il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 4/10

del lotto edificabile. L'altezza massima degli edifici è di ml 7,50 corrispondenti a due elevazioni fuori terra ed eventuale cantinato o semi-cantinato.

ART. 16

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “C3*” Preferenziale edilizia economica e popolare

Nella zona territoriale omogenea C3* è ammessa la costruzione continua e discontinua. La densità fondiaria è di 2,00 mc/mq; il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 4/10. L'altezza massima degli edifici è di ml 7,50 corrispondenti a 2 elevazioni fuori terra ed eventuale semi-cantinato. Le aree libere devono essere destinate a verde con alberi di alto fusto, a gioco per i bambini nella misura del 25% dell'area libera e a parcheggio.

ART. 16 bis

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “C3”**

Nelle zone territoriali C3** è ammessa la costruzione di fabbricati plurifamiliari a schiera continua o discontinua, o duplex. La densità fondiaria deve essere non maggiore di 2,00 mc/mq; il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 4/10 del lotto edificabile. L'altezza massima degli edifici è di ml 7,50 corrispondenti a due elevazioni fuori terra ed eventuale cantinato o semi-cantinato.

È consentita l'edificazione per singoli lotti, se urbanizzati con strade pubbliche e reti civiche, consentendo la monetizzazione dei 18 mq/ab da cedere per standard urbanistici.

ART. 16 ter

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “C4” Impianti turistico-alberghieri

È ammessa soltanto la costruzione di impianti produttivi di carattere turistico-alberghiero.

La densità fondiaria deve essere non maggiore di 3 mc/mq; il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 3/10.

L'altezza massima è di ml. 8,00 corrispondenti a due elevazioni fuori terra e semicantinato.

La z.t.o. C4 deve essere oggetto di un unico piano particolareggiato o di una unica lottizzazione convenzionata.

ART. 17

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C5" Edilizia economica e popolare

Sono considerate C5 le aree relative alle zone per edilizia economica e popolare previste con i piani delle leggi 18/4/1962 n. 167, 29/9/1964 n. 847.

Tutti i parametri edilizi sono quelli previsti dalle norme di attuazione del P.E.E.P. piano per l'edilizia economica e popolare zona Jungo, vigente, di cui se ne riconferma la validità.

ART. 18

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C6" Residenze stagionali

Aree prevalentemente libere con valenza panoramica destinata alla residenza stagionale.

Nella zona C6 è consentita l'edificazione di residenze stagionali previa formazione ed approvazione di piani di lottizzazione convenzionata estesi almeno a 2 ettari ed aventi lotti minimi di 4.000,00 mq. Le costruzioni devono essere del tipo isolato e non è consentita l'edificazione in aderenza.

Le costruzioni dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- 1) indice di fabbricabilità massima: 0,15 mc/mq;
- 2) rapporto di copertura non superiore al 10% della effettiva superficie del lotto edificabile;
- 3) costruzioni isolate;

- 4) altezza massima 6,00 ml, corrispondente a due elevazioni fuori terra e/o cantinato che non potrà superare la proiezione dell'edificio fuori terra;
- 5) le costruzioni devono osservare i ritiri previsti dal codice della strada in relazione alla classificazione della strada interessata;
- 6) distanza minima dai confini non inferiore a ml 5,00;
- 7) distanza minima fra pareti finestrate non inferiore a ml 10,00;
- 8) lotto minimo 4000,00 mq.

Sono vietate le costruzioni accessorie che dovranno essere contenute nel corpo dell'edificio.

Prescrizioni particolari: il progetto esecutivo dell'edificio dovrà prevedere la sistemazione del terreno interessante l'intero lotto edificabile. Esso dovrà contenere il piano quotato del terreno prima dell'intervento edificatorio, le quote d'imposta dell'edificio e di tutte le sistemazioni esterne, i movimenti di terra previsti e i muri di contenimento per la stabilità dei versanti. In tali zone devono essere mantenute le culture originali attualmente esistenti mentre nelle aree circostanti l'edificio dovrà essere consentita la piantagione di un albero ad alto fusto ogni 50,00 mq di costruzione.

Non sono ammessi cortili e chiostrine.

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

ART. 19

NORME PER LE ZONE "C"

Ove uno degli edifici sia più alto di ml 10,00 è prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a ml 12,00. Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;

- ml 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche. In ogni caso l'arretramento delle fabbriche dal ciglio stradale deve essere non minore di ml 5,00. L'eventuale distacco di ciascun edificio dal confine di zona territoriale omogenea deve essere non minore di metà della sua altezza e mai minore di m 5,00. Sono ammesse chiostrine e cortili. Le aree libere e dei cortili devono essere sistemate al 50% a verde con alberi di alto fusto, a gioco per i bambini. Ove siano previsti complessi con più di 90 alloggi il titolare della concessione deve riservare una superficie coperta di 45 mq. e servizi da adibire a servizio residenziale o nell'interno del complesso o all'esterno, il cui costo va conteggiato negli oneri di costruzione.

Non costituisce superficie coperta e cubatura la chiusura di posto macchina libero da tre lati e realizzato con struttura smontabile. Tale accessorio deve rispettare le distanze previste per legge.

Nell'ambito dei piani di lottizzazione, ove previsti, deve essere assicurata integralmente la dotazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio di cui al D.M. 2/04/68, da 7,00 a 18,00 mq/ab secondo le previsioni dell'Amministrazione.

Le aree libere devono essere destinate a verde con alberi di alto fusto, a gioco per i bambini nella misura del 25% dell'area libera ed a parcheggio.

Per i piani interrati si applica il rapporto di copertura pari al 50% della superficie del lotto.

Le posizioni dei fabbricati nei comparti possono subire variazioni nell'ambito della stessa sagoma nella misura massima del 20% delle dimensioni di piano della stessa.

In tutte le zone territoriali omogenee C l'altezza complessiva del fabbricato di progetto dovrà essere determinata anche in funzione di quanto disciplinato dall'art. 3 ultimo comma del D.M. 2.04.1968 n. 1444, nonché dal D.M. Min. LL. PP. 16.01.1996.

Qualora la zona risulti contigua alle ZTO "VPR", di cui all'art. 31 delle N.A., potranno essere consentiti solo interventi edilizi compatibili per tipologia e

caratteristiche con gli immobili da salvaguardare.

ART. 20

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “D1” Industriale-Artigianale-Commerciale

Nella zona classificata “D1” è consentita la costruzione di laboratori artigianali in genere, autorimesse, magazzini, depositi, edifici con destinazione commerciale, compreso anche i centri commerciali di tipo a) – b) – c) – d) di cui all’art. 4 comma 5 dell’allegato 1 Decreto presidenziale 11/7/2000, con assoluta esclusione di edifici ad uso abitazione, eccetto quelli adibiti ad alloggio custode e/o artigiani, uffici e simili.

Gli alloggi per il custode e/o il titolare dell’azienda dovranno essere monofamiliari e di modeste dimensioni, non maggiori di mq. 120,00 (superficie lorda), anche al fine di conferire all’intero manufatto la giusta connotazione architettonica differenziata da quella tipica dell’edilizia residenziale.

L’edificazione è consentita previa formazione ed approvazione di piani di lottizzazione convenzionata, intervento edilizio diretto o di piani di insediamenti produttivi. In tali piani è d’obbligo destinare ad uso collettivo una superficie non inferiore al 10% dell’area di intervento: 3% attrezzature collettive, 5% parcheggio pubblico, 2% verde attrezzato.

Le costruzioni dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- 1) indice di densità fondiaria pari a 3,00 mc/mq.;
- 2) distacchi minimi dai confini del lotto non inferiori a ml. 5,00;
- 3) arretramento dagli spazi pubblici e dagli allineamenti stradali non inferiore a ml 5,00;
- 4) altezza massima non superiore a ml 11,00;
- 5) fermo restando quanto previsto dal 1° comma dell’art. 5 del D.M. 2.04.1968 n. 1444, all’interno del lotto di pertinenza dovrà essere prevista un’area destinata a parcheggio con estensione minima di mq 1,00 ogni 10,00 mc di costruzione.

Per quanto concerne gli edifici con destinazione commerciale, fermo restando i

parametri e gli indici soprariportati, la dotazione degli spazi pubblici destinati alle attività collettive, verde pubblico o parcheggi, dovrà essere corrispondente a quanto prescritto nel 2° comma dell'art. 5 del Decreto Interministeriale 2/4/1968 n. 1444.

E' consentita la trasformazione ad uso commerciale degli edifici esistenti nella misura non superiore al 60% della superficie coperta.

Qualora la zona risulti contigua alle ZTO "VPR", di cui all'art. 31 delle N.A., potranno essere consentiti solo interventi edilizi compatibili per tipologia e caratteristiche con gli immobili da salvaguardare.

ART. 21

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D2" Artigianale - commerciale - terziaria

Nelle zone classificate come artigianali - commerciali - terziarie-direzionali, sono ammesse solo le costruzioni destinate ad uso artigianale e commerciale (magazzini, depositi, laboratori, deposito container, centri direzionali), con esclusione di edifici ad uso abitazione eccetto quelli adibiti ad alloggio custode e/o titolare di azienda.

L'edificazione è subordinata alla preventiva autorizzazione, da parte dell'Ufficio, a lottizzare la porzione di territorio autorizzata, ed alla conseguente approvazione del piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionato.

Nell'ambito dei singoli piani particolareggiati o di lottizzazione dovranno individuarsi interventi omogenei per attività in modo da evitare che attività diverse arrechino disturbo o interferenze di qualunque genere.

Dovranno essere previste e cedute al comune le aree previste dall'art. 5 del D.M. 1444/68.

Gli alloggi per il custode e/o il titolare dell'azienda dovranno essere monofamiliari e di modeste dimensioni, non maggiori di mq. 120,00 (superficie lorda), anche al fine di conferire all'intero manufatto la giusta connotazione architettonica differenziata da quella tipica dell'edilizia residenziale.

Lungo i perimetri dei lotti dovranno essere previste delle barriere visive e di

protezione acustica che potranno essere costituite anche da alberatura di alto fusto che nell'insieme formino un'unica recinzione compatta.

- 1) indice di densità fondiaria pari a 3,00 mc/mq;
- 2) distacchi minimi dai confini del lotto non inferiori a ml 5,00;
- 3) arretramento dagli spazi pubblici e dagli allineamenti stradali non inferiore a ml 5,00;
- 4) altezza massima non superiore a ml. 11,00 pari a tre elevazioni fuori terra oltre il cantinato e s.c. 60%;

Qualora la zona risulti contigua alle ZTO "VPR", di cui all'art. 31 delle N.A., potranno essere consentiti solo interventi edilizi compatibili per tipologia e caratteristiche con gli immobili da salvaguardare.

ART. 22

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E"

Nelle zone territoriali omogenee "E" sono ammessi gli interventi produttivi di cui all'art. 22 della L.R. 30/12/1978 n. 71. Per tali costruzioni viene rilasciato il certificato di agibilità. Nelle zone suddette sono ammesse altresì costruzioni residenziali. La densità edilizia per le costruzioni residenziali deve essere non maggiore di 0,03 mc/mq. L'altezza massima è di ml 7,50 corrispondenti a due elevazioni fuori terra. I fabbricati possono avere uno sviluppo delle fronti non superiore a ml 20,00. L'arretramento dal ciglio stradale deve essere conforme al D.M. 1 aprile 1968 e comunque non inferiore a ml 20,00. E' vietata la realizzazione di piazzali di estensioni ingiustificate. Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali. Per la sistemazione esterna verranno previste pavimentazioni drenanti di verde e blocchetti prefabbricati o pietra locale. L'ufficio tecnico è tenuto alla sorveglianza e controllo anche sugli interventi esistenti che devono rispettare la destinazione d'uso. È prescritta la distanza minima assoluta di ml 20,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. L'eventuale distacco di ciascun edificio dal confine di proprietà deve essere non minore di ml 10,00. Sono ammesse residenze ad uso turistico secondo l'art. 23 della citata legge regionale.

E' possibile prevedere la realizzazione di un solo piano cantinato o seminterrato avente una superficie non maggiore della superficie occupata dalla parte residenziale e altezza massima interna non superiore a m. 3,00.

Per i fabbricati rurali da adibire a servizio del fondo si stabilisce:

- ◆ per lotti di superficie non inferiore a mq 1000,00 una edificabilità di mq 20,00;
- ◆ per lotti di superficie non inferiore a mq 10000,00 una edificabilità di mq 120,00;
- ◆ per lotti di superficie superiore a mq 10000,00 una edificabilità pari a mq 0,012/mq;
- ◆ per lotti di superficie compresa tra mq 1000,00 e 10000,00 una edificabilità determinata da interpolazione lineare.

L'altezza massima consentita viene fissata in ml 4,00. Sono consentite deroghe per l'altezza massima in funzione delle necessità relative all'attività cui è destinata il fabbricato.

Resta fermo il diritto allo sfruttamento dell'indice di edificabilità residenziale di mc 0,03/mq.

Previa convenzione fra l'Amministrazione e i privati, sono ammessi per estensioni non inferiori a due ettari, interventi per il tempo libero e lo svago (campi di calcetto, tennis, atletica, ecc.) che abbiano accesso diretto da strade pubbliche parcheggi interni realizzati con pavimentazioni drenanti in ragione di 3 posti macchina x 5 utenti, nuclei spogliatoi e servizi sanitari adeguati, con un indice di cubatura di mc 0,05/mq.

Qualora la zona risulti contigua alle ZTO "VPR", di cui all'art. 31 delle N.A., potranno essere consentiti solo interventi edilizi compatibili per tipologia e caratteristiche con gli immobili da salvaguardare.

ART. 23

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "F"

Sono zone territoriali "F", le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale o comune, ospedali, chiese, mercati, ecc. La densità fondiaria deve essere non maggiore di 5,00 mc/mq; il rapporto di copertura deve

essere non maggiore di 7/10 del lotto edificabile.

Tali zone comprendono tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi di pubblico interesse, sociali, sanitarie, ospedaliere, (protezione civile, carceri, istruzione universitaria, fiere, aree attrezzate, chiese, teatri, discarica ecc.).

Le specifiche destinazioni sono riportate nei grafici del P.R.G. con appositi simbologie; ulteriori precisazioni ed eventuali modifiche possono essere decise dal Consiglio Comunale, in sede di attuazione del piano.

Vengono classificati con la medesima destinazione anche gli edifici per il culto individuati nell'elenco proposto dalla Soprintendenza e riportati dal voto del CRU per le quali valgono le norme prescritte dall'art. 31 delle N.A.

Qualora la zona risulti contigua alle ZTO "VPR", di cui all'art. 31 delle N.A., potranno essere consentiti solo interventi edilizi compatibili per tipologia e caratteristiche con gli immobili da salvaguardare.

ART. 24

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "T"

Istruzione

Tale zona è destinata all'istruzione per asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, scuole medie superiori, ecc.

Gli indici sono:

- ◆ $A_c = 50\%$
- ◆ $i = 5,00 \text{ mc/mq}$
- ◆ $H =$ secondo le norme vigenti

Qualora la zona risulti contigua alle ZTO "VPR", di cui all'art. 31 delle N.A., potranno essere consentiti solo interventi edilizi compatibili per tipologia e caratteristiche con gli immobili da salvaguardare.

ART. 25

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "AB"

Alberghi

Nella zona territoriale omogenea “AB” è ammessa la costruzione di impianti produttivi di carattere turistico-alberghiero. La densità fondiaria deve essere non maggiore di 3,00 mc/mq; il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 4/10. L'altezza massima è di ml 11,00 corrispondenti a tre elevazioni fuori terra distacchi dai confini 10,00 ml. Sono ammessi anche insediamenti turistici, case per anziani, case di cura.

In tali zone non è consentita nessuna variazione alla destinazione d'uso dell'immobile.

Sono consentiti interventi di riqualificazione volti all'adeguamento funzionale e tecnologico dei servizi.

Qualora la zona risulti contigua alle ZTO “VPR”, di cui all'art. 31 delle N.A., potranno essere consentiti solo interventi edilizi compatibili per tipologia e caratteristiche con gli immobili da salvaguardare.

ART. 26

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “PC”

Protezione Civile

Articolo abrogato per effetto del Decreto Dir./DRU n° 19 del 18/1/2005 di approvazione del P.R.G.

ART. 27

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “P”

Polo intermodale

Articolo abrogato per effetto del Decreto Dir./DRU n° 19 del 18/1/2005 di approvazione del P.R.G.

ART. 28

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “VP”

Verde pubblico

Nelle zone destinate a verde pubblico sono ammesse modeste opere

infrastrutturali di arredo quali servizi igienici, chioschi, sistemazione a verde ed aree elementari di gioco.

ART. 29

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “PU” Parco urbano

È la zona che conserva i caratteri di interesse paesistico ed ambientale: sono consentiti interventi di restauro e manutenzione sugli edifici esistenti il mantenimento e/o l'incremento delle colture esistenti, con recupero di zone degradate ed abbandonate.

ART. 30

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “VS” Verde sportivo

Nelle zone destinate ad attrezzature sportive sono ammesse realizzazioni di impianti sportivi e relativi servizi .

In ogni caso la superficie coperta e/o pavimentata non può superare il 40% della superficie totale.

L'area scoperta deve essere sistemata a verde per almeno il 30% della sua superficie. Le pavimentazioni impermeabili devono essere ridotte al minimo indispensabile ed in particolare le zone di sosta e di parcheggio, pedonale e riservati a mezzi leggeri devono essere pavimentate utilizzando blocchi di cls vibrato forati i cui vuoti saranno riempiti di terra vegetale e inerti.

Qualora la zona risulti contigua alle ZTO “VPR”, di cui all’art. 31 delle N.A., potranno essere consentiti solo interventi edilizi compatibili per tipologia e caratteristiche con gli immobili da salvaguardare.

ART. 31

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “VPR” Verde privato

Sono zone in cui sono presenti fabbricati, comprese le aree libere di pertinenza, di particolare pregio architettonico e meritevoli di salvaguardia ed attenzione ai fini della loro conservazione nel contesto ambientale di riferimento, comprendenti edifici ad oggi non oggetto di apposito regime vincolistico di tutela.

Sono ammessi interventi di restauro conservativo mentre nelle aree contigue possono essere consentiti gli interventi edilizi compatibili per tipologia e caratteristiche con gli immobili da salvaguardare.

Al fine della tutela dello stato geomorfologico dei luoghi, sono consentiti gli interventi di sistemazione del terreno, delle riprese delle vegetazioni esistenti e delle colture tradizionali.

ART. 32

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “VPR1” Verde di salvaguardia ambientale

Sono zone che costituiscono una "unità ambientale", in dette zone è prescritto il mantenimento dello stato geomorfologico dei luoghi, delle sistemazioni del terreno, delle vegetazioni e delle colture tradizionali.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, è vietata la demolizione dei manufatti esistenti.

Sono consentiti gli interventi ammessi per le Z.T.O. “E” con l’esclusione degli interventi produttivi di cui all’art. 22 L.R. 71/78.

Devono essere mantenuti i colori tradizionali.

Qualora la zona risulti contigua alle ZTO “VPR”, di cui all’art. 31 delle N.A., potranno essere consentiti solo interventi edilizi compatibili per tipologia e caratteristiche con gli immobili da salvaguardare.

ART. 33

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “VPA” Verde Parco Agricolo

I parchi agricoli individuati sono aree di grande estensione, non soggette ad esproprio, parti residue di un tessuto agricolo ove è riconoscibile una unità di paesaggio. Al loro interno sono predominanti aree a colture intensive o estensive, che coesistono con altre destinate ad attrezzature e servizi a scala urbana e a residenza.

Nei parchi agricoli periurbani sono mantenute le attività agricole.

Gli interventi ammessi devono comunque essere tesi al mantenimento o recupero della vegetazione e delle essenze arboree, nonché delle caratteristiche ambientali d'origine ed in particolare per le aree agricole è consentito l'esercizio dell'attività agricola, sempre che essa non contrasti con gli specifici usi pubblici indicati dal piano per le singole aree.

Gli interventi in contrasto con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree non sono ammessi. In particolare sono vietati:

1. la prosecuzione di ogni attività estrattiva. Le cave dismesse dovranno essere sistemate in base a modalità da concordare con l'Amministrazione Comunale;
2. le alterazioni, anche se provvisorie, delle condizioni naturali del terreno non finalizzate all'esercizio dell'attività agricola (sterri, reinterri, accatastamenti di materiali), salvo autorizzazione che potrà essere rilasciata soltanto ove giustificata da obiettive esigenze del regime dei luoghi e comunque ove sia intesa al miglioramento ed al ripristino dell'ambiente naturale preesistente;
3. l'alterazione del deflusso naturale delle acque di pioggia o di corsi d'acqua superficiali, e comunque del coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale. Sono inoltre vietati nuovi scarichi suscettibili di provocare l'inquinamento, le attività produttive, ad eccezione di quelle agricole, nonché le discariche di rifiuti solidi e urbani e speciali.

Sono ammesse recinzioni naturali, come siepi e simili, fatta salva la possibilità di recinzioni in filo spinato, o in rete a protezione delle aree coltivate, nonché di recinzioni con cancellate di altezza fino a ml 1,80 di altezza su zoccolo in muratura alto cm 50,00 per gli edifici residenziali o destinati ad altre funzioni.

Gli edifici esistenti, usati per l'attività agricola, possono essere destinati alla realizzazione di punti attrezzati.

Nelle aree adibite alla fruizione pubblica dei parchi non è consentita alcuna edificazione, ad eccezione dei piccoli manufatti – per il ristoro nel solo caso in cui non sia possibile il recupero a tale uso di edifici esistenti.

All'interno del perimetro dei parchi, gli interventi ammessi nelle zone omogenee diverse da quelle agricole (attrezzature, servizi pubblici, residenze, ecc.), nei limiti della normativa prescritta per le zone territoriali omogenee di appartenenza, dovranno comunque essere improntati al rispetto dell'unità di paesaggio ed ambientale.

Gli interventi ammessi in questa zona omogenea sono regolati dalla normativa sopra riportata. Sono consentiti gli interventi ammessi per le Z.T.O. "E" con l'esclusione degli interventi produttivi di cui all'art. 22 L.R. 71/78.

Tuttavia, ogni intervento, compresi quelli di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, è subordinato al preventivo parere della Commissione Edilizia, che ne dovrà verificare la compatibilità con gli obiettivi generali di tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Tale normativa si applica anche per i manufatti al servizio delle attività agricole i quali dovranno rispettare i seguenti parametri: altezza massima ml 6,00 e rapporto di copertura massima del 10%.

L'assetto definitivo dei parchi agricoli urbani è stabilito mediante appositi piani di iniziativa pubblica e/o privata, volti a definire le relative modalità di salvaguardia, valorizzazione e fruizione. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano fino all'entrata in vigore dei predetti piani.

Qualora la zona risulti contigua alle ZTO "VPR", di cui all'art. 31 delle N.A., potranno essere consentiti solo interventi edilizi compatibili per tipologia e caratteristiche con gli immobili da salvaguardare.

ART. 33 bis

ZONE DI INEDIFICABILITÀ

All'interno di tali parti del territorio, perlopiù identificate sugli elaborati grafici

con una retinatura che si sovrappone alle zone territoriali omogenee, vigono i seguenti vincoli di inedificabilità:

- Emergenze geomorfologiche comprese le aree attraversate da faglie oltre ad una fascia di rispetto non inferiore a 10,00 m misurata dall'asse delle stesse;
- Fasce di rispetto cimiteriali: al loro interno vigono i disposti di cui all'art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i.;
- Boschi e relative fasce di rispetto all'interno delle quali si applicano i vincoli di cui all'art. 10 L.R. 6/4/1996 n° 16 e s.m.i.;
- Fasce di rispetto stradali: valgono i vincoli di cui al D.M. LL.PP. ¼/1968 n° 1404 e degli artt. 26-27-28 del D.P.R. 16/12/1992 n° 495 e s.m.i.

Inoltre, ai sensi del D.P.R. n° 753 del 11/7/1980, lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di ml 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Infine, per quanto concerne i torrenti e gli impluvi, è necessario evidenziare che la corrispondente retinatura rappresenta esclusivamente una simbologia utilizzata per la relativa identificazione, non riproducendo quindi la stessa limiti territoriali:

- Torrente Macchia (così denominato dalla confluenza con il T. Guddi, in corrispondenza della via Firenze, fino al limite amministrativo con Riposto): va osservata una fascia di inedificabilità di almeno ml 20,00 misurata dalle sponde identificate dai limiti catastali;
- Torrenti, canali pubblici e demaniali, impluvi: vige il vincolo di inedificabilità ed immodificabilità secondo quanto prescritto dagli artt. 93 e 96 del R.D. n° 523/1904, computando le distanze dai limiti catastali ovvero, qualora non presenti, dalla sommità delle sponde.

ART. 33 ter

ZONE A EDIFICABILITÀ LIMITATA

Tali parti del territorio sono perlopiù identificate sugli elaborati grafici con una retinatura che si sovrappone alle zone territoriali omogenee. Al loro interno vigono le seguenti limitazioni all'edificabilità:

- Prescrizioni geologiche: gli interventi edilizi sono ammessi esclusivamente previa verifica della compatibilità dei medesimi con le problematiche geologiche locali (faglie sepolte, stabilità dei versanti);
- Fascia di tutela pozzi idrici: corrisponde ad una zona di salvaguardia delle risorse

idropotabili. Al suo interno viene indicata la limitazione di edificazione intensiva con smaltimento dei reflui sul suolo. Viene in ogni caso prescritto il divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento delle attività di cui alle lettere b), d), e), h), i), l), m) dell'art. 21 c. 5 D. Leg.vo 152/99 e s.m.i.

Inoltre all'interno delle Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili si applicano le limitazioni previste dall'art. 21 del D. L.vo 11/5/1999 n° 152 e s.m.i.

ART. 34

SPAZI E ZONE A DESTINAZIONE D'USO

OPERE IN CONCESSIONE

- A)** I proprietari delle aree destinate dal "piano" ad insediamenti di interesse generale (impianti sportivi, parcheggi, centri congressi, e/o depositi, centri commerciali, ambulatori, caserme, scuole speciali, centri studi universitari, uffici pubblici, ecc.) potranno avvalersi della facoltà di realizzare, in forma singola o associata, le opere predette.
- B)** L'esercizio di tale facoltà dovrà essere esercitato mediante dichiarazione firmata ed autenticata da presentare al Sindaco del Comune entro 120 (centoventi) giorni dalla data di definitiva approvazione del "piano".
- C)** Alla dichiarazione dovranno essere allegati:
- 1) Il progetto esecutivo ed il capitolato delle opere da realizzare, corredati da calcoli e disegni particolareggiati;
 - 2) Computi idonei ad individuare il costo complessivo dell'opera da realizzare;
 - 3) Indicazione dell'origine delle fonti finanziarie occorrenti per la realizzazione dell'opera, ivi comprese eventuali fonti a carattere pubblico previste da leggi vigenti;
 - 4) Conto economico finanziario preventivo relativo alla gestione dell'opera realizzata con l'indicazione del periodo occorrente per:
 - a) il ritorno del capitale investito;
 - b) la restituzione di eventuali finanziamenti;
 - c) la realizzazione di un adeguato margine economico;
- D)** Accertata la congruità tecnico-contabile, legale ed economica della proposta:
- 1) Il Comune adotterà, entro 120 (centoventi) giorni dalla data della domanda,

la deliberazione di affidare al proponente la realizzazione dell'opera previa stipula di regolare convenzione che preveda, oltre ai tempi di realizzazione, le penalità in caso di ritardi e le modalità di controllo della esecuzione delle opere e la consegna delle stesse in concessione per il periodo di tempo indicato al punto C4), precisando le norme per una corretta gestione e manutenzione a carico del concessionario;

2) Allo spirare del periodo di tempo indicato al punto D1) le opere, con regolare atto, passeranno nella proprietà del Comune o verranno ulteriormente concesse, per un periodo da determinarsi con regolare deliberazione, in gestione al miglior offerente, riservando, a pari condizioni, il diritto di prelazione al primo concessionario o suoi aventi causa

ART. 35

INCENTIVI PER IL MANTENIMENTO DEL PATRIMONIO CULTURALE ED AMBIENTALE

Ai fini del mantenimento e del corretto uso del patrimonio culturale ed ambientale, e nell'ambito di appositi programmi, il Comune promuoverà la stipula di apposite convenzioni con i proprietari. Tali convenzioni potranno prevedere anche la concessione di adeguati incentivi - in conto capitale o in conto interessi - per il mantenimento e/o il ripristino delle opere di sistemazione del terreno e dei terrazzamenti, della vegetazione esistente e della viabilità minore e privata e per la conversione dell'agricoltura in senso biologico nonché per la manutenzione, il risanamento conservativo ed il restauro degli edifici di valore storico e documentario. Nella stessa convenzione saranno disciplinati sia l'uso pubblico di determinati percorsi e di aree di sosta chiaramente individuate, sia la visita, anche a pagamento, di edifici di particolare interesse storico e delle relative pertinenze.

L'Amministrazione Comunale si impegna alla conservazione ed al restauro delle pavimentazioni stradali realizzate con lastricati in pietra di tradizione locale.

É ammessa l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, non soltanto per attività connesse con l'esercizio dell'agricoltura e per residenza, ma anche per attività culturali, ricettive, di agriturismo, purché siano compatibili con i caratteri

degli edifici e dei luoghi.

In tutte le zone territoriali omogenee diverse dalle zone “E”, “VP”, “PU”, “VS”, “VPR”, “VPR1”, “VPA”, è fatto divieto di abbattere alberi di medio e di alto fusto, tranne che per motivi di necessità da documentare in apposita istanza volta ad ottenere autorizzazione sindacale. Nelle zone sopra elencate tale divieto è limitato agli alberi di alto fusto.

ART. 36

NOTE PARTICOLARI DI EDIFICAZIONE

- 1) **Rifusione particellare.** All'interno dell'isolato compreso fra le vie Abruzzi, Europa, Trieste ed Agrigento, la cubatura residua di proprietà comunale deve essere realizzata previo progetto predisposto dall'ufficio tecnico, con le modalità che stabilirà l'Amm.ne. L'edificio va ubicato all'estremo nord fra le vie Trieste ed Agrigento, attraverso l'adozione di una rifusione particellare in modo da unificare le aree a parcheggio e a verde
- 2) **Salvaguardia Ambientale.** Su individuazione dell'Amm.ne e/o su richiesta di associazioni o enti riconosciuti o privati cittadini: per gli edifici, le ville, ecc. aventi le caratteristiche tipiche della zona e/o che concorrano all'individuazione dell'ambiente, ne è vietata la demolizione. È fatto obbligo ai proprietari di mantenerli decorosamente, sono ammesse ristrutturazioni ed opere di risanamento conservativo atte a tutelare i valori architettonici, urbanistici e sociali; i relativi interventi devono essere autorizzati dall'Amm.ne.

ART. 37

NORMA TRANSITORIA

Gli interventi urbanistici costituenti piani di lottizzazione approvati dal Consiglio Comunale e già resi esecutivi dagli organi di Controllo, possono essere convenzionati e realizzati purché l'inizio dei lavori avvenga nel rispetto dei tempi previsti dal regolamento edilizio.