

**COMUNE**  
**di**  
**SAN PIETRO CLARENZA**

Piano Regolatore Generale

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
Approvate con Decreti Dir. n. 633/D.R.U. del 15/06/04 e D.R.U. n. 841 del 29/07/04

PROGETTISTA INCARICATO  
prof. arch. Leonardo Urbani

*Ottobre 2005*

**INDICE****TITOLO PRIMO***CAPITOLO I: GENERALITÀ*

Art. 1. Elementi costitutivi del PRG.....	1
Art. 2. Ambito di applicazione del PRG e aspetti generali.....	1
Art. 3. Normativa Antisismica.....	2

*CAPITOLO II: ATTUAZIONE DEL PRG*

Art. 4. Attuazione del PRG .....	3
Art. 5. Interventi edilizi diretti.....	3
Art. 6. Piani relativi alle prescrizioni esecutive del PRG .....	3
Art. 7. Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata.....	4
Art. 8. Piani per l'edilizia pubblica e convenzionata (PEEP e Piani di Zona) .....	4
Art. 9. Piano di lottizzazione .....	5
Art. 10. Piano per gli insediamenti produttivi .....	5
Art. 11. Strumenti attuativi <i>in itinere</i> .....	5

*CAPITOLO III: CRITERI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME*

Art. 12. Criteri generali per gli strumenti urbanistici attuativi .....	7
Art. 13. Opere di urbanizzazione primarie e secondarie .....	7
Art. 14. Aree di parcheggio all'aperto o interrate .....	8
Art. 15. Sedi viarie e servizi stradali urbani .....	9
Art. 16. Criteri e prescrizioni dei principali interventi sulle strade e sui collegamenti interni al territorio .....	10
Art. 17. Aree e fasce di arretramento e di rispetto.....	11
Art. 18. Norme generali a difesa dagli inquinamenti .....	13
Art. 18 bis. Zone di rispetto risorse idriche .....	13
Art. 18 ter. Area di interesse archeologico ed etno-antropologico.....	13

**TITOLO SECONDO**

Art. 19. Definizione.....	14
---------------------------	----

PARTE PRIMA: I TESSUTI URBANI .....	14
-------------------------------------	----

*CAPITOLO I: SISTEMI MORFOLOGICI URBANI DI INTERESSE CULTURALE E**AMBIENTALE: IL CENTRO STORICO*

Art. 20. Zona A. Edifici e aree di pertinenza dell'impianto urbano originario .....	14
---	----

( <i>Centro Storico</i> ).....	14
<b>CAPITOLO II: SISTEMI MORFOLOGICI FORMATI DALLA CITTÀ CONSOLIDATA</b>	
Art. 21. Definizione.....	17
Art. 22. Zona B1. Edifici e aree di pertinenza dell'impianto urbano primo novecentesco .....	17
Art. 23. Zona B2. Edifici e aree di pertinenza dell'impianto urbano consolidato.....	19
Art. 24. Zona B3. Edifici e aree di pertinenza dell'espansione urbana di c.da Belvedere ( <i>Area residenziale di completamento</i> ) .....	20
Art. 25. Zona B4. Edifici e aree di pertinenza dell'insediamento di in c.da Sant'Antonio l'Eremita ( <i>Area residenziale di completamento</i> ) .....	21
<b>CAPITOLO III: SISTEMI MORFOLOGICI RELATIVI ALL'ESPANSIONE URBANA</b>	
Art. 26. Definizione.....	23
Art. 27. Zona C1. Area di edilizia residenziale sovvenzionata e convenzionata.....	23
Art. 28. Zona C2. Area di espansione e completamento .....	24
Art. 29. Zona C3. Aree di edificazione con Prescrizioni Esecutive .....	25
Art. 30. Zona C4. Aree di nuova edificazione.....	25
Art. 31. Zona CA. Area per attività turistiche ed alberghiere .....	26
Art. 32. Zona CS1. Area per edilizia stagionale residenziale.....	27
Art. 33. Zona CS2. Prescrizione esecutiva per edilizia stagionale, insediamenti turistici e sportivi.....	29
<b>CAPITOLO IV: AREE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI E COMMERCIALI</b>	
Art. 34. Definizione.....	30
Art. 35. Zona D1. Edifici ed area per insediamenti produttivi .....	30
Art. 36. Zona D2. Area per insediamenti artigianali e commerciali con prescrizioni esecutive.....	31
Art. 36 bis. Dotazione di parcheggi ed altre aree pertinenziali per le attività commerciali.....	31
Art. 36 ter. Caratteristiche dei parcheggi e delle altre aree pertinenziali di attività commerciali.....	33
Art. 36 quater. Verifiche di impatto sulla viabilità.....	34
<b>CAPITOLO V: ATTREZZATURE E SERVIZI</b>	
Art. 37. Definizione ed interventi ammissibili .....	36
Art. 38. Aree per attrezzature e servizi.....	36
Art. 39. Aree a verde pubblico .....	37
Art. 40. Attrezzature e servizi di interesse generale .....	37

## PARTE SECONDA: GLI AMBITI TERRITORIALI

*CAPITOLO I: LE PARTI DEL TERRITORIO APERTO*

Art. 41. Definizione e individuazione degli ambiti territoriali .....	39
Art. 42. Zona E1. Criteri di intervento per gli ambiti con prevalenza delle attività agricole: Verde agricolo ( <i>Territorio aperto</i> ) .....	40
Art. 43. Zona E2. Criteri di intervento per le aree di salvaguardia paesaggistica ed ambientale .....	42
Art. 44. Criteri di intervento per le case sparse esistenti nel verde agricolo .....	43
Art. 45. Criteri di intervento per gli insediamenti produttivi connessi all'attività agricola e per i fabbricati a servizio del fondo .....	44
Art. 46. Criteri di intervento per complessi ricettivi all'aria aperta .....	47
Art. 47. Criteri di intervento per attività agrituristica nel territorio aperto.....	47
Art. 48. Aree boscate ai sensi della L.R. 78/76 .....	50

# TITOLO PRIMO

## CAPITOLO I

### GENERALITÀ

#### Art. 1

#### Elementi costitutivi del PRG

Gli elementi costitutivi del piano sono costituiti dagli elaborati adottati dal Comune e/o modificati in seguito all'adozione, e approvati dall'A.R.T.A.

Il PRG è costituito dai seguenti elaborati:

A1	- Inquadramento territoriale	1:50.000
B1/8	- Stato di fatto	1:2.000
C1/8	- Disciplina dei suoli	1:2.000
C9	- Disciplina dei suoli legenda	
C10	- Tabella dei tipi edilizi	
	Relazione generale	
	Norme tecniche di Attuazione	
	Regolamento edilizio	

Fanno parte integrante del PRG lo studio geologico e lo studio agricolo-forestale allegati.

#### Art. 2

#### Ambito di applicazione del PRG e aspetti generali

Il PRG di San Pietro Clarenza si applica a tutto il territorio comunale.

Il rispetto degli standard urbanistici, sulla base delle zone omogenee di cui al D.I. 1444/68, è assicurato secondo le norme di legge nazionale e regionale.

**Art. 3**  
**Normativa Antisismica**

La normativa antisismica di cui al DM 16/1/96 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni prevale sulle disposizioni contenute nelle presenti “Norme Tecniche di Attuazione”.

## CAPITOLO II

### ATTUAZIONE DEL PRG

#### Art. 4

##### Attuazione del PRG

L'attuazione del PRG è assicurata attraverso:

- a. interventi edilizi diretti;
- b. piani relativi alle prescrizioni esecutive del PRG;
- c. piani di recupero di iniziativa pubblica e privata;
- d. piani per l'edilizia pubblica e convenzionata (PEEP e piani di Zona);
- e. piani di lottizzazione;
- f. piani per interventi produttivi;
- g. strumenti attuativi *in itinere*.

#### Art. 5

##### Interventi edilizi diretti

In tutto il territorio comunale quando non sono prescritti piani attuativi, e nei casi in cui è espressamente fatto divieto, l'intervento diretto si attua attraverso il rilascio della concessione edilizia salvi i casi previsti dalla L.R. 10 agosto 1985 n. 37 per gli interventi in cui è sufficiente l'autorizzazione e la comunicazione rilasciata dal Sindaco.

Le modalità relative agli *interventi diretti* sono descritte nel Regolamento Edilizio al Capitolo III.

#### Art. 6

##### Piani relativi alle prescrizioni esecutive del PRG

Sono i piani redatti ai sensi dell'art.2 della L.R. n. 71/78 e dell'art.3 della L.R. n. 15/91 concernenti i fabbisogni residenziali pubblici, privati, turistici, produttivi e dei servizi connessi, rapportati ad un periodo di dieci anni. Le prescrizioni esecutive di cui al comma precedente costituiscono a tutti gli effetti piani particolareggiati di attuazione.

Le prescrizioni esecutive del presente piano sono formate da:

- a. Prescrizioni esecutive residenziali.
- b. Prescrizioni esecutive per le attività produttive e commerciali.
- c. Prescrizioni esecutive per insediamenti stagionali e insediamenti sportivi e turistici.

Il rilascio delle concessioni edilizie nelle aree normate con una prescrizione esecutiva è subordinato a quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 15/91.

### **Art. 7**

#### **Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata**

Il PRG indica attraverso le presenti norme di attuazione le aree soggette alla formazione di Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.28 della legge del 5 agosto 1978 n. 457. All'interno delle aree così perimetrare sono consentite tutte le destinazioni d'uso ammesse nelle zone residenziali così come definite nelle presenti norme.

In assenza di piano nelle aree indicate sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso, fatte salve e indicazioni specifiche delle leggi nazionali e regionali.

I piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, fuori dal Centro Storico, vanno redatti con le modalità prescritte dalla legge del 5 agosto 1978, n. 457 e dall'art. 13 della legge del 17 febbraio 1992, n. 179 e successive modifiche ed integrazioni

Per le aree oggetto di piani di recupero è possibile attuare interventi di recupero con i Programmi integrati di intervento.

### **Art. 8**

#### **Piani per l'edilizia pubblica e convenzionata (PEEP e Piani di Zona)**

I piani PEEP di cui alle LL. 18 aprile 1962 n. 167 e 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni, si attuano nelle aree a ciò espressamente previste e perimetrare nel PRG.

Il Consiglio Comunale può indicare e perimetrare per insediamenti di edilizia pubblica e convenzionata (E.R.P.) altre aree oltre quelle all'uopo previste nel P.R.G.

Tali individuazioni comportando variante allo strumento urbanistico potranno essere ammissibili solo nel caso di esaurimento delle aree previste nel Piano in zona P.E.E.P e nelle zone di espansione residenziale, e comunque andranno sottoposte all'approvazione da parte dell'A.R.T.A., secondo le procedure della vigente normativa.

### **Art. 9** **Piano di lottizzazione**

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole di PRG, nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona.

Le modalità relative ai *piani di lottizzazione* sono descritte nel Regolamento Edilizio al Capitolo V.

### **Art. 10** **Piano per gli insediamenti produttivi**

Piano per gli insediamenti produttivi di cui all'art.27 della L 22 ottobre 1971 n. 865, e della L.R. 71/78 si forma sia in zone non edificate sia in zone già interessate da insediamenti produttivi. In entrambi i casi il Piano ha per obiettivi la realizzazione e il completamento delle opere di urbanizzazione con idonei collegamenti stradali e con allacciamenti alle reti tecnologiche, nonché la salvaguardia dell'ambiente e la salubrità delle condizioni di lavoro.

La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (con esclusione delle sedi viarie) non può essere inferiore negli insediamenti a carattere artigianale e industriale al 10% dell'intera superficie.

Il PIP deve essere conforme allo strumento urbanistico generale. Con propria iniziativa, l'Amministrazione comunale può formare PIP per la attuazione di aree previste dal PRG previo nulla osta dell'A.R.T.A.

### **Art. 11** **Strumenti attuativi *in itinere***

Sono confermati dal PRG tutti gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata *in itinere*, già approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti Norme. Pertanto i parametri urbanistici ed edilizi da applicare in queste zone

sono quelle dei piani approvati e convenzionati sino allo scadere e/o alla revoca degli stessi.

## **CAPITOLO III**

### **CRITERI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME**

#### **Art. 12**

##### **Criteria generali per gli strumenti urbanistici attuativi**

I Piani attuativi pubblici e/o privati sono obbligatori quando il PRG li prescrive. L'Amministrazione comunale può, anche successivamente alla approvazione del PRG, individuare aree soggette a strumenti urbanistici attuativi sempre nel rispetto delle previsioni di PRG senza che ciò costituisca Variante di PRG .

Criteria, elaborati e procedure dei Piani attuativi devono rispettare quanto previsto dalle leggi statali e regionali e dalle presenti norme. Possono essere stralciati dal perimetro del Piano attuativo, gli edifici esistenti (alla data di adozione delle presenti norme) e le aree di loro pertinenza, qualora ciò non sia di pregiudizio alla corretta realizzazione del piano stesso, senza che questo costituisca variante del PRG .

Tutti gli edifici esistenti in aree soggette a strumento urbanistico attuativo devono rispettare la destinazione specifica della zona su cui insistono; gli interventi ammessi sono quelli stabiliti dai piani stessi.

In assenza di Piano attuativo, negli edifici esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, consolidamento statico.

#### **Art. 13**

##### **Opere di urbanizzazione primarie e secondarie**

Sono opere di urbanizzazione primaria quelle classificate all'art.4 della L. 867/64. Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle classificate all'art.44 della L. 865/71.

Le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria sono determinate nel PRG rispettando gli standard urbanistici stabiliti dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

I parametri edilizi da osservare nell'esecuzione delle opere pubbliche sono quelli discendenti dalle leggi speciali che la disciplinano.

L'intervento nella zona si attua a mezzo di singoli progetti a prescindere dall'esistenza di piani particolareggiati.

L'accertamento di conformità di cui all'art. 9 della legge regionale 31 marzo 1972, n°19, da rilasciarsi entro 90 giorni dalla richiesta, previo esame istruttorio dell'ufficio tecnico comunale dell'ufficio sanitario, sostituisce il rilascio della concessione edilizia, per la realizzazione dell'opera pubblica oggetto di accertamento.

#### **Art. 14**

##### **Aree di parcheggio all'aperto o interrato**

Sono aree destinate alla sosta dei veicoli, su di esse è vietato qualsiasi tipo di costruzione, a meno di elementi di arredo urbano.

I posteggi pubblici previsti dalle lottizzazioni o dai piani particolareggiati devono essere localizzati e dimensionati in previsione delle caratteristiche funzionali dell'area in cui insiste il progetto.

Se in superficie e su terreno naturale, dovranno essere previsti in modo da essere realizzati evitando eccessivi sbancamenti e muri di sostegno. Dovranno essere impostati su terreno rimodellato con pendenze fino a 10% per le corsie di sosta e per la viabilità di accesso.

La pavimentazione delle aree e della viabilità di accesso devono essere preferibilmente realizzate con soluzioni e materiali tali da consentire il percolamento dell'acqua, in particolare intorno alle aiuole.

In tutte le aree a posteggio devono trovare collocazione ove possibile, se non indicato diversamente, un adeguato numero di alberi ad alto fusto e di essenze a rapido sviluppo, a chioma alta, disposti in modo da non precludere gli spazi di manovra e di sosta dei veicoli e da formare una cortina di protezione a eventuali fabbricati circostanti in relazione allo sviluppo completo della chioma della pianta.

Le specie scelte devono garantire la massima resistenza ai diversi agenti inquinanti; devono avere una certa rusticità, ma non devono essere necessariamente piante autoctone; devono avere una certa solidità dei tessuti meccanici e non devono avere una eccessiva vigoria vegetativa con produzione di polloni alla base del tronco ed emissione di radici superficiali; non devono avere organi vegetali voluminosi e pesanti e non devono avere organi vegetali che attraggano gli uccelli né devono avere sostanze imbrattanti; devono essere poste con una idonea protezione dagli autoveicoli

e, in funzione della specie messe a dimora, devono essere convenientemente dimensionate le aiuole pertinenti e il sesto di impianto.

La realizzazione dei parcheggi interrati, se fatte da soggetto diverso dall'Amministrazione comunale, deve essere convenzionata.

La convenzione deve disciplinare: le modalità di esecuzione delle opere; i prezzi di cessione e gli eventuali canoni di locazione; la quota da riservare ai privati e quella ceduta gratuitamente al Comune; i limiti e/o limitazioni per l'uso oltre allo schema di bando pubblico di aggiornamento dei prezzi e dei canoni; oltre allo schema di bando pubblico per l'assegnazione dei posti macchina ove previsto.

Le autorimesse interrate a uso privato, o comunque al servizio di edifici, saranno realizzate secondo criteri di massimo sfruttamento spaziale e prevedendo unicamente la realizzazione di posti macchina nel rispetto di quanto previsto all'art.18. E' ammessa la costruzione, completamente sotto il pino campagna, fino a mt.1.00 dai confini di altre proprietà.

E' ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine l'area sottostante gli edifici con locali interrati e/o seminterrati, purché asserviti alle unità immobiliari dell'isolato con specifico atto alla stipula della concessione edilizia.

## **Art. 15**

### **Sedi viarie e servizi stradali urbani**

Sono aree destinate al mantenimento, all'allargamento e alla nuova costruzione di sedi viarie.

Il sedime esatto del tracciato, nel caso di nuove strade di PRG, è definito dal progetto esecutivo.

Tutte le nuove strade, e ove possibile quelle esistenti, devono essere dotate di marciapiedi almeno su uno dei lati.

Nelle fasce di rispetto, di cui al relativo articolo delle presenti norme, sono consentite aree per parcheggio, infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, ecc.) e stazioni di rifornimento e servizio; a meno di specifica controindicazione.

Lungo il ciglio, a distanza adeguata dal manto d'asfalto, saranno messe a dimora essenze arboree scelte fra le specie più adatte, così come indicato nelle planimetrie e nelle tavole sulle sezioni tipo e secondo le indicazioni contenute nel PRG.

Le tipologie stradali e le essenze vegetali compatibili sono definite negli elaborati grafici del PRG e sono parte integrante delle presenti norme.

Per quanto non specificatamente espresso dalle presenti norme e per ciò riguarda la costruzione e la tutela delle strade e delle aree pubbliche si rimanda al Nuovo codice della strada.

Le fasce di rispetto a tutela delle strade per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, non possono avere dimensioni inferiori a quelle indicate nel regolamento di attuazione del Nuovo codice in relazione alla tipologia delle strade (ex art. 17/18/19 del D.L. 30 aprile 92 n. 285; ex art. 28 del Regolamento del codice della strada).

## **Art. 16**

### **Criteria e prescrizioni dei principali interventi sulle strade e sui collegamenti interni al territorio**

Quando non specificato diversamente, le strade comunali e locali saranno in lastricato in pietra o ove possibile in terra battuta, con sottofondo in macadam e con caratteristiche simili alle pavimentazioni tradizionali.

Lungo il tracciato si possono prevedere opere di arredo che valorizzano il rapporto con il paesaggio con vedute sul territorio aperto. A tal fine può essere prevista la formazione di piccolo slarghi di sosta in corrispondenza di punti panoramici lungo tutto il percorso, piantumazione di alberi, collocazione e sistemazione di elementi di arredo per la sosta.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare

lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

L'apertura di nuove strade anche di livello comunale o locale deve prevedere opere di mitigazione che consentano di inserire le nuove opere nel paesaggio e si armonizzino nel contesto naturale. Le scarpate, i rilevati, gli sbancamenti devono essere modellati, piantumati e sistemati con elementi vegetali autoctoni e idonei a garantire il consolidamento del pendio e il ricoprimento, in tempi brevi, dello stesso con un manto vegetale.

I muri e le opere di sostegno, di contenimento, di sottoscarpa, di controriva, di parapetti stradali e i muri di recinzione devono essere eseguiti con materiali lapidei, con gabbionate, in muratura di pietrame a secco o con malta cementizia; le costruzioni ove necessario, delle strutture in calcestruzzo semplice o armato sono consentite solo se realizzate con paramento esterno in pietrame.

## **Art. 17**

### **Aree e fasce di arretramento e di rispetto**

La fascia di arretramento delle strade extra urbane è determinata e regolata dalle norme del Codice della Strada secondo la catalogazione delle diverse strade che attraversano il territorio comunale.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione, ricostruzione o ampliamento dei manufatti o muri di cinta di qualsiasi tipo non possono essere inferiori a:

- a. 40 m per strade di tipo B (strade extraurbane principali);
- b. 30 m per strade di tipo C (strade urbane di scorrimento);
- c. 20 m per strade di tipo F (strade locali).

La fascia di arretramento nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in

relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- a. nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'art. 26;
- b. nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'art. 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Le distanze dal confine stradale, nei centri abitati, da rispettare nella costruzione, ricostruzione o ampliamento di manufatti o muri di cinta di qualsiasi tipo non possono essere inferiori, per le strade individuate dal PRG, a:

- a. 20 m per le strade di tipo D (strade urbane di scorrimento);
- b. 5 m per le strade di tipo E ed F (strade urbane di quartiere e strade locali).

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

Nelle aree urbane la localizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti è normata dal PRG secondo le indicazioni della L.R. n. 97/82.

Negli edifici esistenti entro queste aree e fasce sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro, previo parere Enti competenti, (ANAS Consorzio Autostradale, etc.)

Nella fascia di rispetto cimiteriale vige il vincolo di inedificabilità assoluta ove è vietato ogni tipo di costruzione anche a carattere provvisorio. Tali aree sono inedificabili. Sono ammessi interventi a verde pubblico, recinzioni ed opere di infrastrutturazione del territorio ed impianti tecnologici a rete.

Per la fascia di rispetto (inedificabilità, arretramento, etc.) relativa all'elettrodotto si rimanda alle specifiche norme di tutela e salvaguardia allegata ai capitoli d'oneri approvati congiuntamente ai progetti.

La fascia di rispetto dell'impianto di depurazione è determinata ai sensi dell'art.46 della L.R. n°27/86.

**Art. 18****Norme generali a difesa dagli inquinamenti**

Il PRG persegue l'obiettivo di salvaguardare e tutelare il territorio comunale da ogni forma di inquinamento, degrado e manomissione, attraverso la prevenzione di situazioni di pericolo e danno all'igiene pubblica, il risanamento delle componenti naturali e biologiche di ambienti inquinati, e la tutela di beni e valori paesistico culturali.

In tutto il territorio comunale le attività di qualsiasi tipo che producono emissione di elementi aeriformi nell'atmosfera, derivanti da attività produttiva, deve rispettare quanto previsto dalle leggi nazionali e regionali.

Ai fini della protezione del territorio dagli scarichi di qualsiasi natura e dalle acque di rifiuto, tutti i titolari di scarichi provenienti da insediamenti o complessi produttivi con recapiti in acque superficiali, fognatura pubblica, sul suolo e sottosuolo, sono obbligati alla richiesta preventiva di autorizzazione dello scarico ai sensi della L. 319/76 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai fini dell'obbligatorietà della richiesta preventiva di autorizzazione allo scarico sono considerati insediamenti e/o complessi produttivi quelli costituiti da uno o più edifici o installazioni collegate tra di loro in una determinata area, dalla quale abbiano origine uno o più scarichi nella quale si svolgano prevalentemente, con carattere di preminenza e di stabilità, attività di produzione di beni.

**Art. 18 bis****Zone di rispetto risorse idriche**

All'interno delle fasce di rispetto dei pozzi sono vietate le attività indicate dall'art. 6 del DPR n. 236/88 così come modificato dal D.lgs 10/05/99, e le relative destinazioni saranno soggette alla disciplina di cui al comma 2 dello stesso art. 6.

**Art. 18 ter****Area di interesse archeologico ed etno-antropologico**

Per l'area individuata dalla nota della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania – Sezione Beni Archeologici – prot. 4210 del 10/08/01, valgono le disposizioni di cui al D.L. 490/99.

## **TITOLO SECONDO**

### **I TESSUTI TERRITORIALI E I SISTEMI MORFOLOGICI**

#### **Art. 19**

##### **Definizione**

Il territorio comunale è stato suddiviso in tessuti urbani e territoriali.

Gli ambiti urbani interessano le aree con destinazione d'uso residenziale. I sistemi morfologici urbani sono costituiti: dal Centro Storico, dai sistemi morfologici formati dalla Città consolidata; dai sistemi morfologici relativi alla trasformazione ed espansione urbana.

Gli ambiti territoriali interessano il territorio aperto, quelli individuati sono: Ambiti con prevalenza delle attività agricole; Ambiti di valore ambientale prevalente.

### **PARTE PRIMA**

#### **I TESSUTI URBANI**

#### **CAPITOLO I**

##### **SISTEMI MORFOLOGICI URBANI DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE: IL CENTRO STORICO**

#### **Art. 20**

##### **Zona A. Edifici e aree di pertinenza dell'impianto urbano originario (Centro Storico)**

Comprende le parti del territorio interessate da tessuti urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali

caratteristiche, degli agglomerati stessi.

L'Amministrazione Comunale può individuare, entro ogni zona omogenea del centro storico perimetri per la formazione di Piani Particolareggiati di Recupero, ai sensi dell'art. 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457.

Nella zona A sono ammesse destinazioni residenziali con le modalità e limitazioni prescritte nelle presenti norme.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di consolidamento, di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 20 lettera a) b) c) d) L.R. 71/78, previa autorizzazione o concessione edilizia.

Va salvaguardata la struttura dell'impianto viario e della divisione in isolati.

Non sono ammesse la demolizione e la ricostruzione di edifici.

Gli interventi devono essere informati a prevalenti criteri di restauro architettonico in particolare per la cura degli esterni degli edifici.

Vanno incrementate le attività inerenti il commercio e la localizzazione dei principali servizi pubblici.

E' necessario il rispetto delle originarie coloriture negli intonaci e nelle opere di finitura degli edifici.

Sono consentiti tutti quegli interventi di sistemazione ad arredo urbano volti al miglioramento delle qualità ambientali ed architettoniche, nonché al ripristino di particolari condizioni di decoro urbano complessivo.

Oltre agli interventi previsti per le singole unità edilizie definite per la zona A è possibile precedere con piani di recupero interessanti complessi edilizi, ambiti comprendenti uno o più isolati e la sistemazione di spazi urbani esterni di uso pubblico (strade e piazze).

Sono permessi interventi volti ad una migliore abitabilità degli immobili ricomponendo anche più unità edilizie contermini, anche prevedendo l'allineamento dei solai purché ciò sia in misura contenuta e non comporti notevoli variazioni all'aspetto formale delle unità edilizie.

In tutti gli immobili in cui siano presenti nelle relative facciate elementi stilistici ed architettonici (quali portali, stipiti, mensole in pietra lavorata, ringhiere di balconi in ferro lavorato, edicole votive, ecc.) vige il vincolo di facciata; tali elementi devono essere rigorosamente conservati e salvaguardati.

E' fatto espresso divieto di produrre aumento delle cubature e delle altezze esistenti al fine di salvaguardare le visuali del paesaggio esistenti; non è consentito modificare la sagoma, la tipologia delle coperture, la partitura dei prospetti.

I cortili interni, le corti dei fabbricati e gli ingressi interni non possono essere edificati né modificati nel loro impianto né nella loro tipologia.

La ristrutturazione edilizia, nonché le opere di ripristino tipologico e filologico, possono riguardare solo le parti interne delle singole unità edilizie ove esso sia indispensabile ai fini del rinnovamento funzionale delle suddette unità e solo nell'ottica del recupero di elementi tipologici e formali alterati, che devono, comunque, rispettare le tipologie caratteristiche del Centro Storico, previo parere della Soprintendenza ai BB. CC.AA.

## CAPITOLO II

### SISTEMI MORFOLOGICI FORMATI DALLA CITTÀ CONSOLIDATA

#### **Art. 21**

##### **Definizione**

I sistemi morfologici relativi alla città consolidata (zona omogenea B) individuano quelle parti urbane in cui sono ammesse trasformazioni fortemente condizionate. Il carattere di centralità nella struttura urbana, il ruolo che assumono nella organizzazione sociale ed economica della città, definiscono un carattere storicizzato della parte dell'abitato interessato.

#### **Art. 22**

##### **Zona B1. Edifici e aree di pertinenza dell'impianto urbano primo novecentesco** *(Area urbana consolidata)*

Comprende la parte del centro urbano di più recente formazione i cui caratteri sono comunque storicizzati.

Sono consentiti fabbricati a carattere residenziale e relativi servizi, così come definiti nel Regolamento Edilizio.

Potranno eseguirsi interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazioni, risanamenti.

Le demolizioni e ricostruzioni sono ammesse solo per gli immobili privi di pregio storico-architettonico. Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per gli edifici di pregio storico-architettonico valgono le norme delle zona A, di cui all'art. 20 delle presenti norme.

Il cambio di destinazione d'uso è ammesso a condizione che la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri della zona omogenea e non in contrasto con quanto previsto specificatamente nel Regolamento Edilizio.

La nuova edificazione, la edificazione dei lotti interclusi e la demolizione e ricostruzione di edifici privi di pregio storico-architettonico potrà essere consentita previo nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA., ai sensi dell'art. 55 comma 3 della Lr. 71/78 entro il limite degli indici, dei parametri e delle modalità appresso

indicate.

Le nuove costruzioni possono essere realizzate sulla fascia esterna di ciascun isolato, in ogni caso i nuovi corpi di fabbrica non possono avere una profondità interna all'isolato maggiore di 40 m. L'interno degli isolati (fascia maggiore ai 40 m) pur contribuendo alla determinazione della cubatura realizzabile non può essere edificato e deve essere destinato a giardino.

Per le nuove costruzioni si devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- a. è consentita la costruzione in aderenza o con muri in comune;
- b. le coperture saranno a tetto con tegole in coppi tipo siciliano;
- c. i prospetti saranno con paramento a vista o coperti di intonaco colore a tinta naturale;
- d. non sono ammesse industrie rumorose e nocive;
- e. è obbligatorio l'allineamento su strada; non sono ammesse maggiori altezze per arretramenti, oltre a quelle massime consentite;
- f. è possibile costruire in aderenza o con un muro in comune con edifici limitrofi; in alternativa va rispettata la distanza minima tra edifici pari ad almeno 10 m;
- g. distanza dai confini dalla parte interna del lotto pari ad almeno 5 m;
- h. è consentito il cortile chiuso;
- i. non sono ammesse mansarde;
- j. l'altezza massima consentita è di m 10,50;
- k. la densità fondiaria ammissibile è di mc/mq 2,0;
- l. è consentita la realizzazione di 3 piani;
- m. superficie coperta massima pari al 30% del lotto edificabile;
- n. tipologia edilizia: case in linea, a schiera, a torre;
- o. è obbligatorio reperire l'area dei posteggi privati (1/10 della cubatura realizzata) all'interno dei perimetri degli isolati, è ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine l'area dei locali seminterrati ed interrati, purché asserviti alle unità immobiliari edificate.

È consentito per i lotti interclusi e nei casi di demolizione e ricostruzione l'indice di fabbricabilità appresso specificato: per i lotti interclusi aventi una superficie non superiore a mq 120 l'indice di fabbricabilità è di 7,5 mc/mq con massimo due piani fuori terra; per i lotti interclusi aventi una superficie compresa tra mq 120 e mq 200 è ammesso un volume massimo realizzabile di mc 1000 con due piani fuori terra. L'intervento diretto a mezzo di singole concessioni è ammesso solo quando esistono

le opere di urbanizzazione primaria secondo quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 71/78.

### **Art. 23**

#### **Zone B2. Edifici e aree di pertinenza dell'impianto urbano consolidato** *(Area residenziale di completamento)*

In queste zone è possibile la saturazione dei lotti liberi, la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricostruzione, lettera a) b) c) d) art.20 L.R. 71/78.

Per le nuove costruzioni si devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- a. è consentita la costruzione in aderenza;
- b. non sono ammesse mansarde;
- c. non sono ammesse maggiori altezze per arretramenti dal filo stradale.
- d. non sono ammessi cortili chiusi o chiostrine;
- e. la copertura deve essere con tegole in coppi tipo siciliano;
- f. i prospetti saranno intonacati con tinte neutre;
- g. l'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i m 7,50;
- h. numeri piani 2;
- i. indice fondiario 1,75 mc/mq;
- j. superficie coperta massima 30% del lotto;
- k. distanza minima dei fabbricati dalle strade e dai confini m. 5,00;
- l. la distanza minima tra i fabbricati non potrà essere inferiore a m. 10,00;
- m. tipologia edilizia: case in linea o a schiera o isolate;
- n. è obbligatorio reperire l'area dei posteggi privati (1/10 della cubatura realizzata) all'interno dei perimetri degli isolati, è ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine l'area dei locali seminterrati ed interrati, purché asserviti alle unità immobiliari dell'isolato.

I lotti interclusi, le demolizioni e ricostruzioni sono regolate dalle seguenti norme.

Per i lotti di terreno interclusi aventi una superficie non superiore a mq. 120:

- a. indice di fabbricabilità fondiaria 7,5 mc/mq;
- b. posteggi privati 1/10 della cubatura;
- c. altezza e numeri dei piani massima pari a quella degli edifici circostanti;
- d. superficie coperta tutta.

Per i lotti di terreno interclusi aventi una superficie superiore compresa tra mq 120 e mq 200:

- a. volume massimo realizzabile mc 1000;
- b. posteggi privati 1/10 della cubatura;
- c. altezza massima ml 7,50;
- d. numero dei piani massimo 2.

L'intervento diretto a mezzo di singole concessioni, è ammesso quando esistono le opere di urbanizzazione primaria nel rispetto della L.R. 71/78 art. 21.

Nelle rimanenti aree l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione.

Le attrezzature pubbliche a servizio di queste zone sono indicate nel PRG , per cui solo nel caso di interventi urbanistici attuativi dovranno prevedersi parcheggi pubblici e verde attrezzato, nella misura stabilita dalle presenti norme (parcheggi pubblici 1,70 mq/abitante il verde attrezzato 3,00 mq/abitante) e le opere di urbanizzazione primaria precisate nell'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 867; aree e opere da cedere tutte gratuitamente al Comune.

Poiché lo strumento urbanistico generale prevede in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria se esse ricadono al di fuori delle aree di intervento, l'aliquota delle aree da cedere al comune deve essere monetizzata ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 71/1978.

#### **Art. 24**

##### **Zone B3. Edifici e aree di pertinenza dell'espansione urbana di c.da Belvedere** *(Area residenziale di completamento)*

Aree residenziali libere in cui sono ammesse nuove costruzioni con piani urbanistici di attuazione (piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata).

Negli interventi previsti devono essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- a. non sono ammessi lotti interclusi e relative agevolazioni;
- b. non sono ammessi portici e pilotis;
- c. tipologia edifici: in linea, a schiera o isolati;
- d. la copertura deve essere con tegole in coppi tipo siciliano;
- e. non sono ammessi cortili chiusi o chiostrine;
- f. i prospetti saranno intonacati con tinte neutre;
- g. tutti i lotti devono essere serviti dalle opere di urbanizzazione primaria;

- h. altezza massima m 7,50;
- i. numero piani 2;
- j. la densità massima consentita è di 1,25 mc/mq;
- k. superficie massima coperta 30% del lotto;
- l. distanza minima degli edifici da strade e dai confini non inferiore a m 5,00;
- m. distanza tra fabbricati m 10,00;
- n. superficie libera, con esclusione della viabilità interna, deve essere destinata a posteggio privato e giardino;
- o. obbligo di reperire l'area dei posteggi privati (1/10 della cubatura realizzata) all'interno dei perimetri dei manufatti, è ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine eventuali locali seminterrati ed interrati purché asserviti alle unità immobiliari relative.

Nelle aree in cui sono state approvati e convenzionati piani di lottizzazione in corso di esecuzione alla data di redazione delle presenti norme, valgono le previsioni edilizie e di cessione di aree pubbliche previste dai piani di lottizzazione approvati. Tali norme valgono sino alla durata della lottizzazione o sino alla sua revoca od annullamento.

#### **Art. 25**

#### **Zone B4. Edifici e aree di pertinenza dell'insediamento di in c.da Sant'Antonio l'Eremita (Area residenziale di completamento)**

Aree residenziali libere in cui sono ammesse nuove costruzioni con piani urbanistici di attuazione (piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata).

Negli interventi previsti devono essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- a. non sono ammesse le agevolazioni per o lotti interclusi;
- b. non sono ammessi portici e pilotis;
- c. la copertura deve essere con tegole in coppi tipo siciliano;
- d. non sono ammessi cortili chiusi o chiostrine.
- e. i prospetti saranno intonacati con tinte neutre;
- f. altezza massima m 7,50;
- g. numero piani 2;
- h. la densità massima consentita è di 1,10 mc/mq;
- i. distanza minima degli edifici dalle strade e dai confini m 5,00;
- j. distanza tra fabbricati m 10,00;

- k. superficie massima coperta 30% del lotto;
- l. superficie libera, con esclusione della viabilità interna, deve essere destinata a posteggio privato e giardino;
- m. tipologia libera;
- n. obbligo di reperire l'area dei posteggi privati (1/10 della cubatura realizzata) all'interno dei perimetri dei manufatti, è ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine eventuali locali seminterrati ed interrati purché asserviti alle unità immobiliari relative.

## CAPITOLO III

### SISTEMI MORFOLOGICI RELATIVI ALL'ESPANSIONE URBANA

#### Art. 26

##### Definizione

Comprende le parti del territorio urbano (le zone omogenee C) interessate da sistemi morfologici e complessi edilizi di recente formazione, l'espansione e la trasformazione, e i nuovi insediamenti residenziali o porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti degli agglomerati stessi.

#### Art. 27

##### Zone C1. Area di edilizia residenziale sovvenzionata e convenzionata

Destinazione d'uso residenziale e servizi relativi, così come definita dal Regolamento Edilizio.

Gli interventi ammessi sull'edilizia esistente sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla ristrutturazione edilizia, con le modalità prescritte nelle presenti norme.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso per le aree che attualmente hanno una destinazione diversa da quella residenziale. L'eventuale richiesta deve essere preventivamente approvata dal Consiglio Comunale attraverso un piano urbanistico attuativo e si configura a tutti gli effetti come una variante al Piano.

Non sono ammessi i lotti interclusi, non sono ammesse le relative agevolazioni previste dalle leggi regionali.

Per le nuove edificazioni è obbligatoria la redazione di apposito programma costruttivo.

Parametri ed indici:

- a. il rilascio della concessione è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- b. la copertura dei fabbricati sarà a tetto con coppi tipo siciliano;
- c. gli intonaci delle pareti avranno tinta neutra o parametro a vista;

- d. l'edilizia sarà libera con un massimo di 3 elevazioni;
- e. un'altezza massima ammissibile di m 10,50;
- f. la densità fondiaria non potrà superare mc/mq. 2,00;
- g. superficie coperta massimo il 50% del lotto;
- h. superficie libera, con esclusione della viabilità interna, deve essere destinata a posteggio privato e giardino;
- i. distanza minima da strada m 7,50;
- j. la distanza minima prescritta tra i fabbricati è di m 10,00;
- k. distanza dai confini m 5,00.

### **Art. 28**

#### **Zone C2. Area di espansione e completamento**

Destinazione d'uso residenziale e servizi relativi, così come definita dal Regolamento edilizio.

Gli interventi ammessi sull'edilizia esistente sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla ristrutturazione edilizia, con le modalità prescritte nelle presenti norme.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso per le aree che attualmente hanno una destinazione diversa da quella residenziale. L'eventuale richiesta deve essere preventivamente approvata dal Consiglio Comunale attraverso un piano urbanistico attuativo e si configura a tutti gli effetti come una variante al Piano.

Non sono ammessi i lotti interclusi, non sono ammesse le relative agevolazioni previste dalle leggi regionali.

È obbligatorio il piano di lottizzazione per nuove edificazioni.

Parametri ed indici:

- a. il rilascio della concessione è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- b. la copertura dei fabbricati sarà a tetto con coppi tipo siciliano;
- c. gli intonaci delle pareti avranno tinta neutra o parametro a vista;
- d. l'edilizia sarà libera con un massimo di 2 elevazioni;
- e. un'altezza massima ammissibile di m 7,50;
- f. la densità fondiaria non potrà superare mc/mq 0,95;
- g. superficie coperta massimo il 25% del lotto;

- h. superficie libera, con esclusione della viabilità interna, deve essere destinata a posteggio privato e giardino;
- i. distanza minima da strada m 7,50;
- j. la distanza minima prescritta tra i fabbricati è di m 10,00;
- k. distanza dai confini m 5,00.

Nelle aree in cui sono state approvati e convenzionati piani di lottizzazione in corso di esecuzione alla data di redazione delle presenti norme, valgono le previsioni edilizie e di cessione di aree pubbliche previste dai piani di lottizzazione approvati. Tali norme valgono sino alla durata della lottizzazione o sino alla sua revoca od annullamento.

#### **Art. 29**

##### **Zone C3. Aree di edificazione con Prescrizioni Esecutive**

Comprende aree destinate prevalentemente ad attività residenziale oggetto di prescrizione esecutiva allegata al PRG.

Per le norme relative si rimanda alle previsioni di piano.

#### **Art. 30**

##### **Zone C4. Aree di nuova edificazione**

Sono le aree residenziali destinate alla nuova espansione residenziale urbana.

Gli interventi diretti ammessi sull'edilizia esistente sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla ristrutturazione edilizia, con le modalità prescritte nelle presenti norme.

La nuova edificazione, anche a seguito della demolizione e ricostruzione, è subordinata alla preventiva approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione.

Non sono ammessi i lotti interclusi, non sono ammesse le relative agevolazioni previste dalle leggi regionali.

Parametri ed indici:

- a. il rilascio della concessione subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- b. la copertura dei fabbricati sarà a tetto con coppi tipo siciliano;
- c. gli intonaci delle pareti avranno tinta neutra o parametro a vista;

- d. l'edilizia sarà libera con un massimo di 2 elevazioni;
- e. un'altezza massima ammissibile di m 7,50;
- f. la densità fondiaria non potrà superare mc/mq 0,75;
- g. superficie coperta massimo il 20% del lotto;
- h. la distanza minima prescritta tra i fabbricati è di m 10,00;
- i. superficie libera, con esclusione della viabilità interna, deve essere destinata a posteggio privato e giardino;
- j. distanza da strada m 5,00;
- k. distanza dai confini m 5,00;
- l. obbligo di reperire l'area dei posteggi privati (1/10 della cubatura realizzata) all'interno dei perimetri dei manufatti, è ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine eventuali locali seminterrati ed interrati purché asserviti alle unità immobiliari relative.

Una parte delle attrezzature pubbliche a servizio di queste zone sono indicate nel PRG, per cui gli interventi attuativi dovranno prevedere nel proprio ambito i parcheggi nella misura di almeno 1,7 mq/abitante e il verde attrezzato nella misura di almeno 3,00 mq/abitante e le opere di urbanizzazione primaria precisate nell'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 867; aree e opere da cedere tutte gratuitamente al Comune.

Poiché lo strumento urbanistico generale prevede in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadono al di fuori dell'area di intervento, l'aliquota delle aree da cedere al comune deve essere monetizzata ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 71/1978.

### **Art. 31**

#### **Zone CA. Area per attività turistiche ed alberghiere**

Sono le aree destinate alle attività esclusivamente di tipo turistico e/o alberghiero.

Non sono ammessi interventi per l'edilizia residenziale se non al servizio della attività turistica e alberghiera.

Gli interventi ammessi sull'edilizia esistente sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla ristrutturazione edilizia, con le modalità prescritte nelle presenti norme.

La nuova edificazione, anche a seguito della demolizione e ricostruzione, è subordinata alla preventiva approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione, con i seguenti indici:

- a. il rilascio della concessione subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- b. la tipologia edilizia è libera con un massimo di 3 elevazioni;
- c. altezza massima ammissibile di m 10,50;
- d. la densità fondiaria non potrà superare mc/mq. 1,00;
- e. superficie coperta massimo il 40% del lotto;
- f. la distanza minima prescritta tra i fabbricati è di m. 10,00;
- g. la superficie libera, con esclusione della viabilità interna, deve essere destinata a posteggio privato e giardino;
- h. la distanza da strada m 5,00;
- i. la distanza dai confini m 5,00;
- j. è fatto obbligo di reperire l'area dei posteggi privati (1/10 della cubatura realizzata) all'interno dei perimetri dei lotti, è ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine eventuali locali seminterrati ed interrati purché asserviti alle unità immobiliari relative.

Una parte delle attrezzature pubbliche a servizio di queste zone sono indicate nel PRG, per cui gli interventi attuativi dovranno prevedere nel proprio ambito i parcheggi nella misura di almeno 1,7 mq/abitante e il verde attrezzato nella misura di almeno 3,00 mq/abitante e le opere di urbanizzazione primaria precisate nell'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 867; aree e opere da cedere tutte gratuitamente al Comune.

Poiché lo strumento urbanistico generale prevede in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadono al di fuori dell'area di intervento, l'aliquota delle aree da cedere al comune deve essere monetizzata ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 71/1978.

### **Art. 32**

#### **Zone CS1. Area per edilizia stagionale residenziale**

Sono le aree residenziali destinate ad attività residenziale stagionale.

Gli interventi diretti ammessi sull'edilizia esistente sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla ristrutturazione edilizia, con le modalità prescritte nelle presenti norme.

Non sono ammessi i lotti interclusi, non sono ammesse le relative agevolazioni previste dalle leggi regionali.

La nuova edificazione, anche a seguito della demolizione e ricostruzione, è subordinata alla preventiva approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione.

Parametri ed indici:

- a. il rilascio della concessione subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- b. la copertura dei fabbricati sarà a tetto con coppi tipo siciliano;
- c. gli intonaci delle pareti avranno tinta neutra o parametro a vista;
- d. l'edilizia sarà libera con un massimo di 2 elevazioni;
- e. un'altezza massima ammissibile di m 7,00;
- f. la densità fondiaria non potrà superare mc/mq 0,40;
- g. superficie coperta massimo il 20% del lotto;
- h. la distanza minima prescritta tra i fabbricati è di m 10,00 ;
- i. superficie libera, con esclusione della viabilità interna, deve essere destinata a posteggio privato e giardino;
- j. distanza da strada m 5,00;
- k. distanza dai confini m 5,00;
- l. obbligo di reperire l'area dei posteggi privati (1/10 della cubatura realizzata) all'interno dei perimetri dei lotti, è ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine eventuali locali seminterrati ed interrati, purché asserviti alle unità immobiliari relative.

Una parte delle attrezzature pubbliche a servizio di queste zone sono indicate nel PRG, per cui gli interventi attuativi dovranno prevedere nel proprio ambito i parcheggi nella misura di almeno 1,7 mq/abitante e il verde attrezzato nella misura di almeno 3,00 mq/abitante e le opere di urbanizzazione primaria precisate nell'art.4 della Legge 29.9.1964 n. 867; aree e opere da cedere tutte gratuitamente al Comune.

Poiché lo strumento urbanistico generale prevede in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria se esse ricadono al di fuori dell'area di intervento, l'aliquota delle aree da cedere al comune deve essere monetizzata ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 71/1978.

**Art. 33****Zone CS2. Prescrizione esecutiva per edilizia stagionale,  
insediamenti turistici e sportivi.**

Comprende aree destinate ad attività residenziale stagionale e insediamenti turistici e sportivi oggetto di prescrizione esecutiva allegata al PRG.

Per le norme relative si rimanda alle previsioni di piano.

## **CAPITOLO IV**

### **AREE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI E COMMERCIALI**

#### **Art. 34**

##### **Definizione**

Comprende le parti del territorio (le zone omogenee D) interessate complessi edilizi produttivi a carattere artigianale e/o commerciale di recente formazione e i nuovi insediamenti artigianali, commerciali e le zone in cui si prevedono, per imprese, aree per depositi a cielo aperto.

#### **Art. 35**

##### **Zona D1. Edifici ed area per insediamenti produttivi**

Per tutte le aree si prescrive la seguente normativa:

- a. si prevedono solo officine artigianali a carattere produttivo e piccole industrie;
- b. é consentita solo la costruzione di capannoni per la produzione e per l'esposizione e la vendita;
- c. le aree sono utilizzabili solo in seguito alla formazione di piani di lottizzazione o di piani particolareggiati o piani P.I.P.;
- d. le aree da destinare a spazi pubblici, posteggi, attività collettive saranno il 10% della superficie; e nella misura prescritta al punto 2) dell'art. 5 del D.I. 2/4/68 n° 1444 per le attività di carattere commerciale e direzionale;
- e. non è ammessa nessuna destinazione ad uso residenziale;
- f. i capannoni saranno esclusivamente a piano terreno e saranno coperti o a volta o con copertura a falde e tegole in cotto tipo siciliano, nel rispetto dell'altezza massima consentita é ammessa una sola elevazione oltre al piano terra che potrà essere adibita ad attività connesse alla vendita, all'esposizione, ad uffici amministrativi, con esclusione della residenza. Sono esclusi i sottotetti abitabili;
- g. tutte le costruzioni dovranno arretrarsi dal ciglio della strada statale non meno di m 30 e dal ciglio del nastro delle rotabili di interesse locale non meno di m. 20 (D.M. 01/04/68 n. 1404);
- h. l'arretramento dalle strade interne sarà di m 10;

- i. densità edilizia non superiore a 2,00 mc/mq e con un lotto minimo edificabile di mq 800. Le lottizzazioni di aree, comunque, non possono avere una dimensione minore a mq 4000. I piani interrati non possono superare la superficie utile del piano terra più il 50% dello stesso. Le destinazioni d'uso dei piani interrati sono consentite nel rispetto delle norme vigenti. È ammesso il cambio di destinazione d'uso o l'adeguamento alle presenti norme degli edifici esistenti;
- j. altezza massima m 8,5, sono ammesse altezze maggiori se motivate da esigenze tecnico- produttive;
- k. distanza minima assoluta di m 20 tra pareti di edifici;
- l. superficie coperta massimo il 40%.

### **Art. 36**

#### **Zona D2. Area per insediamenti artigianali e commerciali con prescrizioni esecutive**

Comprende aree destinate ad attività artigianali e commerciali oggetto di prescrizione esecutiva allegata al PRG.

Per le norme relative si rimanda alle previsioni di piano.

### **Art. 36 bis**

#### **Dotazione di parcheggi ed altre aree pertinenziali per le attività commerciali**

Per la apertura degli esercizi di vendita dovranno essere rispettati valori minimi di parcheggi pertinenziali per la clientela da commisurarsi in relazione alla superficie di vendita, alla tipologie degli esercizi commerciali ed ai settori merceologici, definiti agli artt. 3 e 4 del DPRS 11 luglio 2000, Allegato 1.

I valori minimi di dotazione di parcheggi pertinenziali da rispettare sono i seguenti:

- a. esercizi di vicinato: 1/10 della cubatura dell'esercizio di vendita;
- b. medie strutture di vendita alimentari o miste: 1,00 mq per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- c. medie strutture di vendita non alimentari: 0,5 mq per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- d. grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie inferiore ai 5.000 mq: 2,00 mq per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

- e. grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita inferiori ai 5.000 mq: 1,5 mq per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- f. grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie di vendita superiore ai 5.000 mq: 2,5 mq per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- g. grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore ai 5.000 mq: 2,00 mq per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- h. centri commerciali: la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:
  - i. per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione richiesta è quella riportata alle lettere b), c), d), ed f) di cui sopra;
  - ii. per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di parcheggio pertinenziale per la clientela è prevista in mq 1,00 per ogni metro quadrato di superficie di pavimento.

Le dotazioni di parcheggio pertinenziale per la clientela sopra indicate assorbono eventuali ulteriori dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte da norme statali e regionali.

Gli esercizi di vendita esistenti hanno a disposizione 2 anni per recepire le dotazioni minime di cui al comma n. 2.

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete distributiva preesistente, la dotazione minima di parcheggi pertinenziali di cui al comma n. 2 può essere ridotta solo nei seguenti casi e nelle misure appresso indicate:

- a. riduzione del 50% nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art. 13 del DPRS 11 luglio 2000, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con mezzi collettivi o con veicoli leggeri e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia ed al cambio di destinazione d'uso.  
Le dotazioni di cui al precedente comma 2 del presente articolo sono invece da rispettarsi integralmente nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione;
- b. riduzione del 20% 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;

- c. riduzione del 30% nel caso che la realizzazione di centri commerciali al dettaglio in aree urbane a forte vocazione commerciale interne alle aree A e B1 non determini dei flussi di traffico aggiuntivo, *si ritiene ammissibile la monetizzazione parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di aree a parcheggi pubblici pertinenziali e verde pubblico nei casi di insediamenti ricadenti nel centro storico fatte salve le esenzioni previste dal punto 4.7 del documento di programmazione commerciale redatto dalla ISFOTER (aggiunta per come da verbale CEC n. 33 del 24.10.2001) si specifica che per centro storico devono intendersi le aree A e B1 citate.*

Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti é necessaria una dotazione di 25 mq di parcheggio ogni 2 addetti da aggiungersi alla dotazione di parcheggi per la clientela.

Le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci ed al parcheggio di veicoli merci dimensionata secondo le esigenze attese e comunque non inferiore a 0,25 mq per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

#### **Art. 36 ter** **Caratteristiche dei parcheggi e delle altre aree pertinenziali** **di attività commerciali**

I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro 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 all'interno di recinzioni. ma in tale caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza é chiusa;

I parcheggi pertinenziali 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 (e comunque non oltre 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.

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

Nel caso di strutture di vendita con parcheggi pertinenziali per una capacità complessiva superiore ai 100 posti auto, e dislocati in più gruppi di posti auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

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 vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti è necessario che la porzione di parcheggio pertinenziale destinata ai dipendenti di cui al comma n. 6 dell'art. 36 bis sia specificamente individuata.

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti per le singole zone dalle presenti NTA.

L'area pertinenziale delle grandi strutture di vendita riservata alle operazioni di carico e scarico merci ed al parcheggio dei veicoli merci di cui al comma n. 7 dell'art. 36 bis deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio con un' idonea segnaletica orizzontale e verticale e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.

Per le grandi strutture di vendita è necessario, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

#### **Art. 36 quater Verifiche di impatto sulla viabilità**

La approvazione dei progetti, ai fini del il rilascio delle concessioni e autorizzazioni edilizie per esercizi commerciali e centri commerciali aventi una superficie di vendita superiore a 1500 mq sono subordinati alla valutazione di impatto

sulla viabilità.

I contenuti e la articolazione degli studi da effettuarsi sulla viabilità sono indicati al n. 2 dell'art. 17 del DPRS 11 luglio 2000, Allegato 1.

## **CAPITOLO V**

### **ATTREZZATURE E SERVIZI**

#### **Art. 37**

##### **Definizione ed interventi ammissibili**

Comprende le parti del territorio destinate a spazi pubblici, ad attrezzature ed impianti di interesse collettivo e generale (zone omogenee F) ai sensi della L. 765/67 e del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444.

#### **Art. 38**

##### **Aree per attrezzature e servizi**

Comprendono le aree destinate a spazi pubblici o riservate ad attività collettive. Se di livello urbano sono suddivise secondo le indicazioni del D.I. del 2 aprile 1968 n. 1444:

- a. aree per l'istruzione dell'obbligo;
- b. aree per attrezzature di interesse comune;
- c. aree per spazi pubblici attrezzati e per lo sport;
- d. aree parcheggi.

Se non specificato nelle presenti norme, nelle tavole di PRG i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone destinate ad attrezzature e servizi sono definiti per le categorie di cui al primo comma:

- a. 4,5 mq per abitante;
- b. 2,0 mq per abitante;
- c. 9,0 mq per abitante;
- d. 2,5 mq per abitante.

Le aree per attrezzature e servizi di livello territoriale o sovracomunale sono state previste in relazione a quanto prescrive nel D.I. del 2 aprile 1968 n. 1444 e, in funzione del loro ruolo nella struttura urbana e dei rapporti intercomunali, sono volte anche alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed altre opere pubbliche o di interesse generale di carattere infrastrutturale.

E' ammessa la stipula di convenzioni tra l'Amministrazione comunale ed enti

pubblici o privati, per la concessione di aree allo scopo di realizzare e/o gestire attrezzature ed impianti di uso pubblico. Ogni concessione dovrà prevedere in ogni caso: l'utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e di gestione.

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

In linea generale l'indice fondiario è fissato in 2,00 mc/mq.

Non sono previste limitazioni riguardo ad altezza, rapporto di copertura, distanza da confini o strade, né da edifici.

Nelle aree in cui sono state individuate dallo studio geologico emergenze da salvaguardare non è possibile costruire o attivare modificazioni, esse vanno trattate sempre come aree a verde pubblico.

### **Art. 39**

#### **Aree a verde pubblico**

Comprendono aree destinate a verde pubblico attrezzato in cui è esclusa qualsiasi edificazione salvo, su esplicita indicazione dell'Amministrazione comunale, di padiglioni per la musica, per lo spettacolo, teatri all'aperto, portici, pensiline, percorsi coperti, locali per servizi igienici, bar-ristori, cabine elettriche ed idriche, depositi e ripostigli al servizio dell'area, attrezzature e servizi per il riposo, il giuoco, lo svago.

Le superfici devono essere prevalentemente occupate da elementi vegetali; l'area deve essere fruita prevalentemente da pedoni o mezzi non inquinanti; i percorsi non devono essere asfaltati.

Le aree a verde pubblico comprendono sia le aree attrezzate sia i parchi urbani, suburbani e territoriali.

### **Art. 40**

#### **Attrezzature e servizi di interesse generale**

Sono le aree (zone omogenee F) con destinazione d'uso per attrezzature e servizi di interesse generale previsti, ai sensi del punto 5, art. 4 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444.

Riguardano le scuole superiori non dell'obbligo, i parchi territoriali e le attrezzature sanitarie; e le attrezzature e i servizi di interesse territoriale di tipo assistenziale, culturale, lo sport, la protezione civile, acquedotto comunale e serbatoi

idrici, etc.

Nella area a posteggio limitrofa al Centro storico, è possibile attrezzarla per ospitare il mercato rionale.

L'area per i circhi va attrezzata per ospitare adeguatamente, sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza, le attività previste.

Nelle aree in cui sono state individuate dallo studio geologico emergenze da salvaguardare non è possibile costruire o attivare modificazioni, esse vanno trattate sempre come aree a verde pubblico.

L'area per la protezione civile va attrezzata per ospitare adeguatamente, sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza, le attività previste.

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

In linea generale l'indice fondiario è fissato in 2,00 mc/mq.

Non sono previste limitazioni riguardo ad altezza, rapporto di copertura, distanza da confini o strade, né da edifici.

## **PARTE SECONDA**

### **GLI AMBITI TERRITORIALI**

#### **CAPITOLO I**

##### **LE PARTI DEL TERRITORIO APERTO**

###### **Art. 41**

###### **Definizione e individuazione degli ambiti territoriali**

Il territorio comunale, con esclusione della zona urbana, è stato suddiviso in ambiti territoriali (zone omogenee E).

Gli ambiti territoriali individuano parti del territorio con caratteristiche e suscettività omogenea. La suddivisione del territorio in ambiti è finalizzata al riconoscimento, alla tutela e salvaguardia e alla valorizzazione di alcuni caratteri esistenti, di potenzialità in atto e degli indirizzi di piano. I parametri e gli indici urbanistici che si applicano in funzione delle destinazioni d'uso e delle attività esistenti e previste. Le singole e specifiche attività e destinazione d'uso sono disciplinate secondo le prescrizioni contenute nelle presenti norme. Ciascun ambito territoriale prescrive i criteri di intervento progettuale relativi a ogni ambito e quali sono i caratteri prevalenti verso cui devono indirizzarsi gli interventi e le attività produttive e la valorizzazione e tutela del territorio aperto.

Gli ambiti territoriali individuati sono: Ambiti con prevalenza delle attività agricole: Verde agricolo (zona E1), Ambiti di valore ambientale prevalente Aree di salvaguardia Paesaggistica ed ambientale (zona E2).

**Art. 42****Zona E1. Criteri di intervento per gli ambiti con prevalenza delle attività agricole: Verde agricolo (*Territorio aperto*)**

Tutto il territorio del Comune, con esclusione delle aree urbanizzate, è destinato ad attività produttive agricole.

Alle attività agricole, con carattere prettamente estensivo, vanno affiancate quelle zootecniche silvo-pastorale.

Nella zona E1 (territorio aperto) sono ammesse tutte le destinazioni d'uso e le attività relative alla agricoltura e alle attività connesse con l'uso del suolo agricolo, al pascolo, al rimboschimento, alla coltivazione boschi e alle aree improduttive.

Sono ammessi gli interventi necessari per il miglioramento e la conduzione dei fondi e per il mantenimento delle aree boscate.

E' ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del PRG , previa richiesta di autorizzazione e il rispetto delle indicazioni relative delle presenti norme.

Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le indicazioni delle presenti norme e nei limiti previsti dall'art. 22 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Il PRG nel territorio aperto si attua con interventi diretti (concessione edilizia) nel rispetto degli indici determinati per ciascuna destinazione d'uso descritta in seguito.

In tutto il territorio aperto la demolizione e ricostruzione dei fabbricati agricoli esistenti nei casi in cui è ammessa può avvenire a condizione che il volume ricostruito deve mantenere la medesima destinazione d'uso originaria; la eventuale modifica di destinazione d'uso dovrà essere compatibile con gli usi agricoli previsti per ciascuna zona del territorio aperto, nel rispetto delle norme di attuazione del PRG.

Per i fabbricati agricoli presenti nelle fasce di rispetto dal limite dei boschi, e delle fasce forestali, la demolizione degli edifici preesistenti può essere consentita, la ricostruzione deve realizzarsi oltre la fascia di rispetto, e in funzione del volume determinato dall'indice fondiario relativo alla proprietà.

I caratteri tradizionali degli insediamenti rurali, poiché concorrono alla conformazione del territorio così come storicamente definito, devono essere sempre

salvaguardati attraverso la verifica della compatibilità formale dei progetti sia delle nuove costruzioni, sia dei progetti di ricostruzione, ampliamenti o ristrutturazioni edilizie.

Indipendentemente dal fatto che gli interventi edilizi interessino aree sottoposte a vincoli di tutela e salvaguardia del territorio e del paesaggio, tutti gli interventi (edilizi, produttivi, colturali, delle infrastrutture e della viabilità) rivolti a modificare lo stato dei luoghi devono essere analizzati anche sotto il profilo della tutela del paesaggio al fine di non compromettere gli elementi storici, culturali e costitutivi del territorio stesso.

Il Sindaco può ordinare il mantenimento e il rispetto di elementi caratteristici e significativi della natura dei luoghi, (vegetazione lungo i bordi, percorsi, alberature, ecc.) ai quali possono recare pregiudizio particolari tipi di conduzione agricola o interventi edificatori.

Gli interventi agroturistici sono consentiti, verranno privilegiati gli interventi negli edifici esistenti, con le modalità e secondo i criteri definiti dalla normativa regionale.

Gli interventi di turismo rurale sono consentiti solo negli edifici esistenti al momento della redazione del presente PRG, è consentito il cambio di destinazione d'uso, è ammesso aumento di cubatura per ampliamento funzionale non superiore al 30% della superficie esistente.

I nuovi interventi saranno sottoposti a progetti che integrino la loro presenza con il contesto e saranno sottoposti a vincoli tipologici e morfologici tenendo conto sia dei materiali utilizzati sia della sistemazione esterna.

Si devono prediligere, soprattutto, interventi che incentivano le relazioni con le finalità produttive delle aziende agricole in cui sorgono.

Le nuove costruzioni nel territorio aperto.

Zone omogenee E1, destinate alla residenza possono essere a due piani con una altezza massima alla gronda di m. 7,00, con copertura piana o se a falde con tegole e coppi tipo siciliano; è ammesso un piano interrato il quale deve avere tutti i lati al di sotto del piano di campagna. È consentito un solo accesso.

La tipologia dovrà essere con case unifamiliari, non sono ammesse più di una unità abitativa per edificio.

L'indice di fabbricabilità fondiario è determinato ai sensi dell'art.2 della L.R. n.

71/78, in 0,03 mc/mq.

Distanza dai confini m. 7,50.

Distanza fra fabbricati di aziende diverse m. 15,00.

Distanza fra fabbricati della stessa azienda m. 7,00.

Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.I. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo codice della strada.

### **Art. 43**

#### **Zona E2. Criteri di intervento per le aree di salvaguardia paesaggistica ed ambientale**

L'ambito individuato (zona E2) comprende la vasta area in cui ancora si trova in modo prevalente la colata lavica del 1669.

I criteri di intervento devono tenere presente la salvaguardia della colata che va quindi considerata di valore sia storico che naturalistico.

I nuovi insediamenti o le trasformazioni ammesse non devono modificare indiscriminatamente l'equilibrio dell'area attraverso l'inserimento di nuove strutture edilizie decontestualizzate o di infrastrutture che tendano ad annullare l'attuale assetto morfologico e percettivo dell'area..

Gli interventi agrituristici sono consentiti, verranno privilegiati gli interventi negli edifici esistenti, con le modalità e secondo i criteri definiti dalla normativa regionale.

Gli interventi di turismo rurale sono consentiti solo negli edifici esistenti al momento della redazione del presente PRG, è consentito il cambio di destinazione d'uso, è ammesso aumento di cubatura per ampliamento funzionale non superiore al 30% della superficie esistente.

I nuovi interventi saranno sottoposti a progetti che integrino la loro presenza con il contesto e saranno sottoposti a vincoli tipologici e morfologici tenendo conto sia dei materiali utilizzati sia della sistemazione esterna.

Si devono prediligere, soprattutto, interventi che incentivano le relazioni con le finalità produttive delle aziende agricole in cui sorgono.

Gli edifici residenziali devono essere realizzati con tipologie unifamiliari. Nel caso in cui si volessero aggregare più edifici nuovi la tipologia di riferimento è la casa a corte con patio o un sistema che organizza uno spazio centrale a baglio.

Per gli impianti produttivi legati alla attività agricola la tipologia di riferimento, a meno di impossibilità tecniche e funzionali, è il sistema spaziale del baglio o della masseria.

I materiali per la recinzione devono essere non riflettenti, sono da privilegiare le recinzioni in legno, non sono ammessi elementi in calcestruzzo. I muri di contenimento vanno costruiti come indicato nelle presenti norme.

Parametri ed indici:

- a. intervento diretto;
- b. densità fondiaria 0,01 mc/mq;
- c. altezza massima 4,50 m.;
- d. distanza tra fabbricati 4,50 m.;
- e. distanza dai confini 10,00 m.;
- f. superficie minima del fondo per potere edificare mq 30.000 non frazionabili.

Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.I. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo codice della strada.

Nelle aree di proprietà comunale è possibile realizzare interventi di carattere sportivo e ricreativo di tipo estensivo: parchi, campi da golf, impianti per lo sport e il tempo libero, ecc., con annesse strutture di servizio ed alberghiere.

Per quanto riguarda i limiti edificatori e le tipologie di intervento vanno assimilati alle attrezzature ed ai servizi presenti in questo PRG. In ogni caso l'indice fondiario non può essere superiore a 1,00 mc/mq.

È possibile affidare l'intervento e la gestione anche a privati o a società miste.

Gli interventi nella proprietà comunale sono sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale che dovrà anche approvare una convenzione che ne disciplini le caratteristiche generali, le modalità di gestione e la durata.

#### **Art. 44**

##### **Criteri di intervento per le case sparse esistenti nel verde agricolo**

Con esclusione degli edifici e dei manufatti elencati a parte e tutelati dal PRG, per le case sparse esistenti nel verde agricolo e nel territorio aperto costruite prima degli anni trenta sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia e ampliamenti. Per determinare quali sono le case esistenti prima degli anni trenta un utile riferimento può essere costituito sia dal

Catasto storico all'impianto, sia dalle tavolette I.G.M. scala 1:25.000, della Carta d'Italia.

Nei casi acclarati di fatiscenza di tali edifici, con condizioni statiche e generali tali da escludere un loro possibile recupero e tecnicamente impossibili altri tipi di intervento conservativi, é ammessa la demolizione e ricostruzione. Nel caso in cui siano presenti elementi stilistici ed architettonici questi dovranno essere riproposti nella nuova costruzione.

La ristrutturazione edilizia non può prevedere la modifica totale degli elementi strutturali degli edifici fino a configurarsi come una demolizione e ricostruzione di fatto del manufatto. La ristrutturazione edilizia va riferita alla riorganizzazione funzionale interna dell'edificio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio solo in parte diverso dal preesistente.

Gli ampliamenti dovranno tendere a conservare i caratteri del fabbricato preesistente.

Gi indici e i parametri urbanistici sono quelli relativi a interventi per nuove costruzioni.

#### **Art. 45**

##### **Criteri di intervento per gli insediamenti produttivi connessi all'attività agricola e per i fabbricati a servizio del fondo**

Nel territorio aperto sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali e fabbricati a servizio del fondo.

I criteri di intervento previsti nel presente articolo fanno salvi gli interventi residenziali in verde agricolo. Le attività residenziali nel territorio aperto sono determinate in funzione di quanto previsto dalle presenti norme, in ogni caso la attività edilizia residenziale in verde agricolo è fissata con un indice fondiario di 0,03 mc/mq.

Qualora si proceda a interventi edilizi (sia residenziali che relativi a fabbricati a servizio di aziende agricole o zootecniche) è fatto obbligo la trascrizione delle cubature e in genere degli atti di vincoli previsti dal presente articolo, per i terreni interessati, nella concessione edilizia; le nuove concessioni edilizie devono altresì rispettare quanto previsto dall'art.6 della L.R. 17/94.

Per gli interventi connessi all'attività agricola e zootecnica è consentito realizzare i

manufatti con le seguenti prescrizioni.

Fabbricati a servizio di aziende agricole o zootecniche.

E' consentita la costruzione dei fabbricati al servizio dell'azienda agricola o zootecnica (stalle, fienile, depositi cereali e macchine agricole) purché asserviti alla azienda, intendendo per azienda agricola l'insieme di più lotti anche non confinanti tra loro ma tali da presupporre l'esistenza e la possibilità della conduzione reale e razionale, purché la costruzione venga giustificata da apposita relazione tecnica-agronomica che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture e alle attività effettivamente praticate ed alle reali esigenze dell'azienda stessa.

Per la costruzione di detti fabbricati occorre vincolare tutta la superficie dell'azienda che ha concorso alla realizzazione del fabbricato al servizio della stessa. Diverse situazioni di conduzione dell'azienda possono essere valutate nel caso di nuova richiesta di concessione edilizia per costruzione al servizio dell'attività agricola da svolgere.

Devono essere in oltre rispettate le seguenti condizioni:

- a. distanza fra fabbricati di aziende diverse m 20,00.
- b. distanza fra fabbricati della stessa azienda m 10,00;
- c. distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.I. del 1° aprile 1968, n. 1404, e dal Nuovo codice della strada;
- d. altezza massima m. 6,50, con eccezione dei casi e con le modalità previste di seguito;
- e. la distanza minima dei fabbricati dai confini è fissata in m 10;
- f. rapporto massimo di copertura pari a 1/60 della superficie del lotto;
- g. superficie minima a parcheggio privato da vincolare nella concessione edilizia pari a 1/5 della superficie del lotto.

Fabbricati ex art. 22 L.R. 71/78.

Nel caso in cui si tratta di azienda agricola in cui è consentita la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli e/o zootecnici e lo sfruttamento, a carattere artigianale, delle risorse naturali, gli interventi costruttivi possono avvenire solo per singoli lotti e non sono consentiti cumuli di lotti.

I nuovi progetti devono attenersi a quanto disposto dall'art.6 della LR 17/94, così come sostituito dall'art. 139, p. 65, L.R. 4/2003.

Gli edifici e i fabbricati destinati alle attività produttive devono avere i caratteri tipologici e distributivi propri della attività per cui sono stati progettati. Non è ammessa la costruzione di edifici in cui la distribuzione delle attività e funzioni non corrisponde a precise esigenze ergonomiche e non sia proporzionata al funzionamento della intera azienda.

La eventuale redistribuzione interna, quando prevede lavori di adeguamento e/o cambi di destinazione d'uso a fini produttivi, è sempre soggetta ad autorizzazione rilasciata dal Sindaco.

Ai fini della tutela del paesaggio e dell'ambiente del territorio aperto i manufatti e gli impianti devono essere previsti tenendo conto dei seguenti criteri di intervento:

- a. la localizzazione non deve avvenire sui crinali dei poggi, bensì in valle o in costa;
- b. le costruzioni devono formare un nucleo autonomo e distinto dalle costruzioni esistenti riportate nelle carte IGM così come riportato precedentemente;
- c. non possono essere effettuati movimenti di terre che alterino sostanzialmente la morfologia del sito o siano in contrasto con il vincolo idrogeologico dell'area;
- d. gli spazi esterni devono essere sistemati adeguatamente e devono essere alberati con piante ad alto fusto in modo che i nuovi fabbricati abbiano un impatto visivo e cromatico mediato con il territorio circostante;
- e. i materiali, i colori e le finiture degli elementi architettonici dei manufatti devono essere curati e devono tenere conto dei valori cromatici della zona; di norma gli edifici devono essere in pietra, in mattoni o con intonaco tipo terranova o Li Vigni; rivestimenti plastici o metallici e similari non sono ammessi a meno di comprovate e documentate necessità tecniche legate ai processi di produzione e trasformazione dei prodotti; i capannoni non possono avere coperture o parti estese costituite da superfici riflettenti non schermate;
- f. dal punto di vista ambientale ed igienico-sanitario gli impianti per la produzione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici dovranno rispondere agli analoghi obblighi di tutela degli insediamenti industriali.

Per quanto riguarda gli interventi sugli edifici ed impianti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, e di ristrutturazione edilizia. Gli ampliamenti sono ammessi a condizione che rispettino i criteri relativi ai nuovi insediamenti.

Non è ammessa destinazione d'uso diversa se non con le limitazioni previste per l'attività agrituristica e limitatamente agli edifici esistenti alla presentazione del presente PRG.

Fabbricati a servizio dei fondi agricoli.

Sono ammessi fabbricati a servizio del fondo agricolo purché nel complesso tutti gli edifici del lotto non superino il rapporto di copertura pari ad 1/60 della superficie del lotto e comunque fino ad una superficie coperta massima dei fabbricati a servizio del fondo di mq 100. Con l'utilizzo del parametro di 1/60 si intende vincolata la parte di superficie che è servita a determinare la cubatura per i manufatti edilizi. Per i lotti per i quali non viene utilizzato il parametro di 1/60, è ammessa la costruzione di edifici abitativi. La tipologia consentita per i fabbricati a servizio del fondo dovrà essere il più vicino possibile a quella dei tradizionali fabbricati rurali, evitando forme e sagome che non trovano un corretto inserimento nel paesaggio territoriale.

#### **Art. 46**

##### **Criteri di intervento per complessi ricettivi all'aria aperta**

*(Abrogato per quanto prescritto al punto 3 di pag. 7 del Decreto Dirigenziale n. 633/04 di approvazione del PRG).*

#### **Art. 47**

##### **Criteri di intervento per attività agrituristica nel territorio aperto**

L'attività agrituristica può essere esercitata ove ne sussistono le condizioni, in tutto il territorio aperto.

L'agricoltura viene sostenuta anche mediante la promozione di forme idonee di turismo nelle campagne, volte a favorire lo sviluppo agricolo e forestale ed il riequilibrio del territorio-agricolo, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento della qualità della vita, a valorizzare e recuperare il patrimonio rurale naturale ed edilizio, a concorrere alla conservazione e alla tutela dell'ambiente e del paesaggio, a valorizzare i prodotti tipici con la conoscenza e l'offerta, a tutelare, promuovere e recuperare le tradizioni e le iniziative culturali del mondo rurale, a sviluppare il turismo sociale e giovanile, a favorire i rapporti tra la città e la campagna.

Nell'ambito di aziende agricole, possono essere destinati una parte dei fabbricati a residenza con l'inserimento di attività agrituristiche.

Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, singoli od associati, e in presenza di impresa familiare, da loro familiari di cui all'articolo 230-bis del codice civile, e alle cooperative così come definite alle lettere b) e c) dell'art. della L.R. 25/94, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvi-coltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.

Lo svolgimento di attività agrituristiche, nel rispetto delle norme elencate, non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Rientrano fra tali attività:

- a. offerta di ospitalità per soggiorni in appositi locali aziendali;
- b. dare ospitalità in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori;
- c. somministrare per la consumazione sul posto e/o la vendita di pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri, ivi compresi quelli a carattere analcolico, alcolico e superalcolico; sono considerate di produzione aziendale anche le bevande e i cibi ricavati da materie prime dell'azienda e sottoposti a prima lavorazione all'esterno;
- d. la somministrazione di pasti sul posto esercitata congiuntamente all'offerta di ospitalità i cui alle lettere a) e b);
- e. la vendita diretta i prodotti agricoli e artigianali provenienti dall'azienda, anche lavorati al di fuori di essa;
- f. l'organizzazione i attività ricreative, culturali, divulgative e sportive, ivi comprese mostre permanenti di civiltà contadina, mediante utilizzazione delle strutture aziendali e in collegamento con l'attività produttiva svolta.

Le attività previste alle lettere e) e f) devono essere esercitate congiuntamente ad una delle attività di cui alle lettere a), b) ed e) succitate.

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

Per attività agrituristiche si possono utilizzare gli edifici dei borghi e delle frazioni presenti nel territorio.

Se gli edifici o le aree rientrano in una delle aree soggette a prescrizioni particolari del PRG le opere di trasformazione e di adeguamento sono soggette

prioritariamente a quelle prescrizioni.

Gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente ad uso dell'imprenditore agricolo ai fini di attività agrituristiche devono essere conformi alle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici.

Le opere di restauro devono essere eseguite nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti e nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.

Sono altresì ammessi gli ampliamenti dei fabbricati aziendali, limitati ai servizi strettamente necessari allo svolgimento dell'attività agriturbistica e nel rispetto degli indici stabiliti dalle vigenti norme urbanistiche.

Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino a un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 metri cubi.

I requisiti igienico-sanitari degli immobili con destinazione agriturbistica sono verificati dal competente servizio dell'unità sanitaria locale, con particolare riguardo alle normative vigenti in materia di tutela del suolo e delle acque dall'inquinamento.

I locali destinati all'esercizio di alloggi agriturbistici devono possedere le caratteristiche strutturali ed igienico-sanitarie previste per i locali di abitazione dal regolamento igienico-edilizio comunale.

Nell'esercizio degli alloggi agriturbistici si applicano le norme vigenti in materia igienico-sanitaria e di pubblica sicurezza per le strutture ricettive di cui all'articolo 6 della legge 17 maggio 1983, n°217.

Gli spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori debbono essere attrezzati con servizi igienico-sanitari posti all'interno di fabbricati, distinti dai servizi degli alloggi agriturbistici, ed aventi i requisiti minimi stabiliti dalla legge regionale 13 marzo 1982 n°14 e relativi allegati.

Modalità e limiti nell'esercizio delle attività agrituristiche:

- a. Le attività di agriturismo sono svolte in locali ubicati all'interno dell'azienda dell'imprenditore o, nel caso di cooperative, dell'azienda o delle aziende dei soci.
- b. L'ospitalità può essere fornita in un massimo di dieci camere per una capacità ricettiva di non più di trenta posti letto.
- c. Spazi aperti da destinare a campeggi possono essere previsti in aziende di

superficie complessiva non inferiore a due ettari e per un massimo di cinque equipaggi e venti persone.

- d. Nel caso di esercizio in forma associata ovvero di cooperative, i limiti di cui ai commi 2 e 3 sono elevati proporzionalmente al numero delle aziende associate, fino a un massimo di trenta camere e di settanta posti letto ovvero di venti equipaggi e cinquanta persone, salvi i limiti previsti per ciascuna azienda.

Requisiti degli interventi sulle aree e sul patrimonio edilizio:

- a. Gli edifici e le aree attrezzate destinate a usi agrituristici devono essere sprovvisti da barriere architettoniche a norma del decreto legge 30 gennaio 1971, n°5, convertito dalla legge 30 marzo 1979, n°118, in modo da rendere fruibile ai cittadini non deambulanti almeno il piano terra.
- b. Gli interventi per il recupero edilizio ai fini dell'esercizio delle attività agrituristiche sono definiti dall'art. 20, lettere a), b) e c) della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71.
- c. Le opere di restauro e sistemazione del patrimonio edilizio sono realizzate nel rispetto delle caratteristiche tipologiche anche mediante l'utilizzo dei materiali di costruzione tradizionali della zona.
- d. All'accertamento del rispetto delle disposizioni di cui al comma 3 provvede il sindaco in sede di autorizzazione, fatte salve eventuali ulteriori diverse competenze.

Dal punto di vista urbanistico, restando esclusi pertanto tutti i vincoli economici ed aziendali, gli interventi di turismo rurale vanno assimilati agli interventi di agriturismo.

#### **Art. 48**

#### **Aree boscate ai sensi della L.R. 78/76**

*(Abrogato a motivo della assenza di aree boscate all'interno del territorio comunale)*