



COMUNE DI CAPO D'ORLANDO

Provincia di Messina

PIANO REGOLATORE GENERALE

(Adeguato al D.D. n. 235/DRU del 12.3.2007)

Allegato alla delibera consiliare n. 35 del 03-9-2007

Norme tecniche di attuazione

Data:

Giugno 2007

Progettazione:

Ufficio Tecnico Comunale

Progettista:

Ing. Michele Gatto

Collaboratori:

**Geom. Antonio Marano, Geom. Alfredo Gugliotta, Geom. Vincenzo Rinoldo,
Geom. Claudio Timpanaro Pirrina, Arch. Mario Sidoti Migliore, Ing. Carmelo Paratore.**

Informatizzazione e grafica:

Arch. Mario Sidoti Migliore

Responsabile del Procedimento:

Geom. Claudio Timpanaro Pirrina

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE :

Titolo primo - Generalità e definizioni

Capitolo I - Generalità

dall'art. 1 all'art. 2

Capitolo II - Attuazione del P.R.G.

dall'art. 3 all'art. 11

Capitolo III - Indici urbanistici ed edilizi

dall'art. 12 all'art. 26

Capitolo IV - Modalità d'intervento

dall'art. 27 all'art. 37

Capitolo V - Criteri generali per l'applicazione delle norme

dall'art. 38 all'art. 49

Titolo secondo - I Tessuti territoriali e gli Ambiti

Capitolo I - Generalità

art. 50

Capitolo II - Gli ambiti territoriali ed urbani

dall'art. 51 all'art. 76

Capitolo III - Le Prescrizioni Esecutive

dall'art. 77 all'art. 81

Capitolo IV - Criteri generali per gli strumenti urbanistici attuativi

dall'art. 82 all'art. 84

Capitolo V - Aree soggette a vincoli di tutela e salvaguardia

dall'art. 85 all'art. 91 bis

Capitolo VI - Attrezzature e servizi

dall'art. 92 all'art. 102

Capitolo VII - Disposizioni finali

dall'art. art. 103 all'art. 104

Appendice:

***“Relazione Generale” del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico – anno 2004 –
Capitolo 11 – NORME DI ATTUAZIONE***

TITOLO PRIMO
GENERALITA' E DEFINIZIONI

Capitolo I
Generalità

Art. 1

Elementi costitutivi del P.R.G.

Il P.R.G è costituito dai seguenti elaborati:

A) - DESCRIZIONI E NORME

- Relazione generale
- Regolamento Edilizio
- Norme Tecniche di Attuazione
- Tabella dei tipi edilizi

B) - INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED ANALISI DEL TERRITORIO COMUNALE

- A1 - L'ambito regionale - 1:250.000
- A2 - Carta del regime vincolistico: Vincoli L.R. 78/76 e L. 431/85 - 1:10.000
- A3 - Carta del regime vincolistico: Vincoli idrogeologici, cimiteriali, impianto di depurazione, elettrodotti, pozzi e sorgive - scala 1:10.000
- A4 - Carta del regime vincolistico: Beni culturali, ambientali e paesaggistici - scala 1:10.000
- A5 - Carta del regime vincolistico: Viabilità esistente e relative fasce di rispetto - scala 1:10.000
- A6 - Zone censuarie : Perimetrazione al 1991 - scala 1:10.000
- A7 - Stato di attuazione P.R.G. - scala 1:5.000

C) - IL TERRITORIO COMUNALE: LO STATO DI FATTO

- B0 - Legenda
- B1/B16 - Stato di fatto - scala 1:2.000
- SF/1 - Sintesi stato di fatto - scala 1:5.000
- SF/2 - Sintesi stato di fatto - scala 1:5.000

D) - IL TERRITORIO COMUNALE: IL PROGETTO

- P0 - Legenda
- P1/P16 - Progetto - scala 1:2.000
- TC/1 - Zonizzazione del territorio comunale - scala 1:5.000
- TC/2 - Zonizzazione del territorio comunale - scala 1:5.000

Fanno parte integrante del P.R.G. lo studio geomorfologico e lo studio agricolo-forestale allegati.

In caso di eventuali non corrispondenze fra elaborati a scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala maggiore.

Art. 2

Ambito di applicazione del P.R.G. e aspetti generali

Il P.R.G. di Capo d'Orlando si applica a tutto il territorio comunale.

Il territorio comunale di Capo d'Orlando è suddiviso in **parti** che individuano i **tessuti** fondamentali - derivati dall'intreccio delle relazioni fra le strutture presenti sul territorio (risorse culturali, ambientali e storico-architettoniche, delle urbanizzazioni, delle risorse e attività produttive, della mobilità) - e, al loro interno, **gli ambiti territoriali ed urbani**, secondo criteri complessi di aggregazione di elementi fisici e non-fisici.

Gli ambiti territoriali individuano delle aree in cui le strutture del *naturale*, insediative e della mobilità sono caratterizzati da elementi di omogeneità ed integrati con i sistemi di relazioni spaziali e socio-economici caratterizzanti la zona.

L'ambito, territoriale e/o urbano, è formato dall'insieme di manufatti, edifici residenziali, attrezzature e servizi, strade, piazze e slarghi della città o, nel caso di aree non urbane, da elementi di valore paesaggistico, storico culturale, *segni* naturali, da colture, manufatti produttivi o per la residenza, da sistemi operativi legati alla attività produttiva, tutti vincolati da relazioni di contiguità reciproca con la morfologia del sito, capaci di esprimere i rapporti formali e sostanziali caratterizzanti quel tessuto territoriale, quella zona della città o del territorio.

L'ambito, quale sottosistema territoriale, è assimilato, per ciò che concerne la determinazione dei parametri edilizi ed urbanistici, e ai fini del rispetto della normativa urbanistica nazionale e regionale, alle zone omogenee.

La individuazione dei parametri di legge che definiscono le zone omogenee è assicurata dalle indicazioni contenute nelle descrizioni degli ambiti.

I *tessuti* territoriali e gli ambiti, al di là delle loro perimetrazioni, hanno caratteristiche, temi ed elementi che li accomunano, soprattutto negli intenti e nelle finalità progettuali che il P.R.G. si propone.

I **piani particolareggiati e di settore**, interventi intermedi tra la progettazione urbanistica generale e la progettazione esecutiva, consentono di attraversare trasversalmente diversi ambiti. I suddetti piani sono strumenti progettuali che mettono l'Amministrazione comunale nella condizioni di cogliere direttamente la complessità della organizzazione della forma e delle funzioni urbane alla luce di temi e soluzioni che travalicano la perimetrazione e la individuazione di parti e zone di città intese come sistemi chiusi, perfettamente definiti con limitati rapporti con il contesto urbano.

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

Capitolo II **Attuazione del P.R.G.**

Art. 3 **Modalità di attuazione**

L'attuazione del P.R.G. è assicurata attraverso:

- interventi edilizi diretti;
- piani relativi alle prescrizioni esecutive del P.R.G.;
- piani di recupero di iniziativa pubblica e/o privata;
- programmi integrati di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- piani per l'edilizia pubblica sovvenzionata e convenzionata (PEEP e Piani di Zona);
- piani di lottizzazione;
- piani per interventi produttivi;
- piani di recupero urbani e ambientali;
- strumenti attuativi in itinere.

Art. 4 **Interventi edilizi diretti**

In tutto il territorio comunale quando non sono prescritti piani attuativi, piani di settore, e nei casi in cui è espressamente fatto divieto, l'intervento diretto si attua attraverso il rilascio della concessione edilizia, salvo i casi previsti dalla L.R. 10 agosto 1985 n. 37, per gli interventi in cui è sufficiente l'autorizzazione e la comunicazione, e quelli previsti dall'art. 14 della L.R. 26 marzo 2002 n. 2, per gli interventi che possono essere realizzati in base a semplice denuncia di inizio attività (D.I.A.) di cui al rinvio dell'art. 1, commi 6, 7, 8, 9 e 10 della Legge 21 dicembre 2001 n. 443, rispettivamente, rilasciata o vistata dal Dirigente UTC o da altro tecnico, suo delegato.

Il proprietario, o chi ne ha titolo, deve chiedere al Dirigente UTC la concessione e/o l'autorizzazione edilizia per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché il mutamento della destinazione d'uso degli immobili ove previsto; lo stesso dovrà dare comunicazione preventiva all'esecuzione delle opere soggette a comunicazione, ai sensi dell'art. 9, L.R. 37/85, e formulare specifica denuncia d'inizio attività per le opere di cui agli interventi elencati all'art. 1, comma 6, lett. a), b), c) e d), della Legge 21 dicembre 2001.

L'atto di concessione, nonché l'atto di impegno unilaterale e la convenzione prevista dall'art. 7 della L. n. 10/1977, debbono essere trascritti, a cura dell'Amministrazione comunale e a spese del richiedente, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione d'uso dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla esistenza e/o esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

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.

Il rilascio della concessione edilizia per interventi diretti è subordinato al nulla osta delle autorità competenti se l'area è gravata dai vincoli discendenti dalle vigenti leggi a tutela dell'ambiente, della monumentalità, della storia, del paesaggio e di qualsiasi altro tipo di vincolo presente sul territorio comunale.

Per gli immobili e aree su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali o regionali.

Art. 5

Piani relativi alle Prescrizioni Esecutive del P.R.G.

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 saranno formate da:

- Prescrizioni esecutive per edilizia residenziale di tipo economico-popolare e cooperativistica
- Prescrizioni esecutive area strutturante il sistema territoriale
- Prescrizioni esecutive per servizi ed attrezzature pubbliche
- Prescrizioni esecutive aree turistico-ricettive
- Prescrizioni esecutive area di riqualificazione urbana

Art. 6

Piani di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata

Il P.R.G. 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 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 le indicazioni specifiche delle leggi nazionali e regionali.

I piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, fuori dal centro urbano tradizionale, vanno redatti con le modalità prescritte dalla legge 5 agosto 1978, n. 457 e dall' art. 13 della legge 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.

Il Piano di Recupero approvato con delibera commissariale n. 143 del 14.8.89, con il presente P.R.G. s'intende recepito nella sua perimetrazione e confermato nelle sue norme di attuazione.

Art. 7

Programmi Integrati di Intervento sul Patrimonio Edilizio Esistente

Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale l'Amministrazione comunale può promuovere la formazione di programmi integrati di intervento.

Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una

dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private.

Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra loro, possono presentare al Comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

I programmi di cui al presente articolo sono approvati dal Consiglio Comunale e costituiscono a tutti gli effetti dei piani urbanistici attuativi.

Qualora il programma sia in contrasto con le previsioni del P.R.G. ne costituisce variante.

Nel programma integrato di intervento la densità fondiaria può essere diversa da quella preesistente, purché non superi la densità complessiva preesistente dell'intera area oggetto del programma, e nel rispetto del limite dell'altezza massima preesistente nell'area.

Non sono computabili i volumi eseguiti senza concessione edilizia. Nel caso in cui sia stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85 -per come recepita in ambito regionale con la L.R. n. 37/85-, della L. 724/94 e della L. 326/03, il Comune è obbligato a pronunciarsi preventivamente in via definitiva sull'istanza medesima.

I volumi così sanati sono computabili ai fini dei programmi di cui al presente articolo.

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 P.R.G.

Nel rispetto di quanto contenuto nelle presenti Norme di attuazione, le procedure sono quelle prescritte dalla legislazione nazionale e regionale.

Art. 9

Piano di Lottizzazione

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole di P.R.G., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna singola zona d'intervento.

L'attuazione dei piani di lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune e il proprietario. La convenzione di cui all' art. 14, L.R. n. 71/78, dovrà contenere:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 4 della L.29 settembre 1964, n. 847 e dall' art. 44 della L. 22 ottobre 1971, n. 865. Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadono al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art. 14, della L. 28 gennaio 1977, n. 10;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al Comune;
- c) la corresponsione della quota di contributo di cui all'art. 5 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico 31 maggio 1977 all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare;

- d) termini - non superiore ai dieci anni dall'approvazione del P.d.L. - per la realizzazione e cessione delle aree e delle relative opere;
- e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione ;
- f) la corresponsione del costo di costruzione.

La convenzione di lottizzazione è approvata con apposita delibera dal Consiglio Comunale congiuntamente al P.d.L.

Il rilascio delle concessioni nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi o della loro struttura principale (tracciati viari, opere d'arte, cunicoli, cavidotti, ecc.); rimane obbligo del concessionario il completamento delle suddette opere di urbanizzazione primaria (pavimentazioni, marciapiedi, corpi illuminanti, rifiniture varie) entro i 10 anni di validità del P.d.L.. Il rilascio del certificato di abitabilità e/o di agibilità dell'edificio o degli edifici che dovranno essere realizzati in attuazione del pdl, restano subordinati al completamento delle opere di urbanizzazione primaria indicati nel relativo progetto.

Il piano di lottizzazione deve comunque prevedere di impegnare l'aliquota di aree relative alle opere di urbanizzazione secondarie, se fissata, per ogni zona e destinata a verde pubblico e parcheggi pubblici, che non può essere monetizzata.

Le aree a destinazione pubblica devono essere progettate in modo tale da costituire una unità funzionale.

Non fanno parte del computo degli spazi destinati a verde pubblico le eventuali aiuole spartitraffico, i filari di alberi, le alberature dei parcheggi.

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 proporre al Consiglio Comunale di formare PIP per la attuazione di aree previste dal P.R.G..

Art. 11

Strumenti attuativi in itinere

Sono confermati dal P.R.G. tutti gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata in "itinere", già approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti Norme.

L'Amministrazione comunale può a suo giudizio imporre modifiche a quelle parti di concessioni in "itinere" non ancora eseguite per aggiornarle sulla base delle prescrizioni di P.R.G..

Capitolo III **Indici urbanistici ed edilizi**

Art. 12 **Utilizzazione degli indici**

I limiti di volumetria e/o copertura, imposti dalle norme urbanistiche per le singole zone, nel caso di utilizzazione di lotto, fanno sorgere un vincolo di inedificabilità sulla parte del lotto per l'estensione necessaria al rispetto dei rapporti volume/superficie del lotto e superficie coperta/superficie del lotto.

Pertanto, in sede di rilascio di una concessione, ogni qualvolta sia preso in considerazione un determinato lotto, al fine di determinare la volumetria consentita o il rapporto di copertura ammesso, non è consentito enucleare successivamente parte dei terreni compresi in tale lotto ai fini di un'utilizzazione per altri edifici, se non per la parte eventualmente eccedente quella necessaria a mantenere il rispetto dei rapporti volume / superficie del lotto e superficie coperta / superficie del lotto, rapporti determinati sulla base delle norme in vigore al momento in cui viene richiesta la concessione per la nuova edificazione.

Le norme di cui ai commi precedenti si applicano anche agli edifici preesistenti alla stesura del nuovo Piano, nel senso che ogni volume edilizio esistente o autorizzato a tale data ha determinato un vincolo sulle contigue zone scoperte (di proprietà della ditta intestataria del fabbricato), per l'estensione necessaria a raggiungere il valore dei relativi indici di volumetria o di copertura, nulla valendo - nel merito - eventuali frazionamenti successivi con conseguenti o meno passaggi di proprietà delle suddette aree contigue.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree a diversa destinazione di zona, se non nei casi espressamente previsti dalle presenti norme.

Qualora, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi località del territorio comunale, avvengono demolizioni di edifici esistenti, l'area residua ricade sotto il vincolo di zona assegnata dal P.R.G., salvi i casi in cui trattasi di interventi diretti di "ristrutturazione edilizia" normati dal successivo art. 31 e dall'art. 15 del REC.

Art. 13 **Definizioni generali**

Negli articoli delle presenti Norme di Attuazione, ai fini dell'applicazione degli indici urbanistico-edilizi, valgono le seguenti definizioni, uguali e/o integrative di quelle riportate all'art. 48 del Regolamento edilizio:

1- St = Superficie territoriale

La superficie territoriale è la superficie totale di un'area interessata unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

Alla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale per determinare il volume e/o la superficie utile realizzabili in sede di intervento urbanistico preventivo. La superficie territoriale si esprime in metri quadrati.

All'interno della superficie territoriale vanno ricavate:

- superficie fondiaria;
- viabilità e superficie per le opere di urbanizzazione primaria;
- superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.

2- Sf = Superficie fondiaria

La superficie fondiaria è la superficie suscettibile di edificazione, risultante dalla superficie territoriale una volta che ad essa siano state dedotte la viabilità pubblica e/o da cedere al Comune, la superficie per le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.

Alla superficie fondiaria vanno applicati l'indice di fabbricabilità fondiario per calcolare il volume e/o la superficie utile realizzabile su ciascun lotto in sede di intervento edilizio diretto. La superficie fondiaria si esprime in metri quadrati.

3- It = Indice di fabbricabilità territoriale

Indica il volume massimo (Vt), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

4- If = Indice di fabbricabilità fondiaria

Indica il volume massimo (Vf), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

5- Sl = Superficie del lotto

E' la superficie reale del terreno, accorpato, misurata in proiezione orizzontale, ricadente in una zona omogenea indicata dal Piano. Si considerano, facenti parte del lotto le strade private in proprietà per la quota percentuale di competenza del proprietario del lotto con esclusione delle aree a destinazione pubblica espressamente individuate nella cartografia di P.R.G.

La superficie del lotto, quindi, non sempre coincide con la superficie in proprietà, potendosi verificare - come spesso accade - che quest'ultima possa essere suddivisa in più lotti ricadenti in zone omogenee diverse per destinazione urbanistica.

6- Vc = Volume del fabbricato

Il volume del fabbricato va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurato tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entro terra, misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, con aggiunta del solo volume fuori terra dei locali seminterrati.

Nelle zone non residenziali né produttive, viene altresì conteggiato ai fini della determinazione del volume del fabbricato, la superficie dei piani interrati e seminterrati che supera il parametro di 1,5 la superficie del soprastante piano terra (esempio: per mq. 100 di superficie coperta del piano terra viene consentita una superficie di mq. 150 al sottostante piano cantinato o seminterrato, in deroga al calcolo del volume dell'edificio).

Al fine di premiare interventi di tutela ai costi sostenuti in direzione del risparmio energetico e dell'abbattimento del rumore nelle singole costruzioni, ai soli fini volumetrici, lo spessore dei solai, qualora non superiore a cm. 30, si considera convenzionalmente pari a cm. 20 da sommare alle altezze nette interne per ricavarne l'altezza complessiva dell'edificio.

Sono esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi se pubblici o di uso pubblico o di uso condominiale, i balconi loggiati, le tettoie, i parapetti, i cornicioni, e gli elementi di carattere ornamentale, i volumi tecnici che, per funzione e per dimensione, si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali di essa senza assumere il carattere di vani

abitabili come tali, nonchè i vani scala limitatamente alla superficie netta di mq. 12.

Il maggiore volume relativo alla superficie netta dei vani scala eccedenti i mq. 12 verrà conteggiato per la determinazione del volume del fabbricato.

Per balcone loggiato s'intende uno spazio esterno –costruito in arretrato e/o in aggetto, anche su elementi sottili d'irrigidimento verticali– coperto da superficie piana (solaio o pensilina) aperta o munita di parapetto almeno da un lato, delimitato anche parzialmente dalle pareti perimetrali del fabbricato in arretrato.

Sono inoltre esclusi dal suddetto computo gli spazi d'isolamento, su pilastri e di altezza massima non superiore a ml. 2,50, degli edifici realizzati in collina su terreno in pendio, compresi tra la quota più bassa preesistente del terreno naturale e la quota del pavimento del soprastante piano abitabile.

7- Su = Superficie utile lorda

La superficie utile lorda nell'edilizia residenziale o ad essa assimilabile è data dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, dei piani seminterrati, delle mansarde, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione dei locali per servizi e accessori.

Vengono esclusi dal suddetto conteggio le superfici:

- a) dei porticati, androni e gallerie pubblici o di uso pubblico o di uso condominiale, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o per atto pubblico registrato);
- b) dei balconi e terrazze scoperte;
- c) dei balconi e terrazze coperte e delle logge purché di profondità non superiore a m. 1,80 misurata dal filo esterno della fronte;
- d) delle pensiline con sporgenze non superiore a m. 3,00.

8- Servizi e accessori

Si considerano servizi e accessori e vanno escluse dal calcolo della superficie utile:

- a) le cantine con altezza netta non superiore a m 2,50 o che comunque non eccedono la superficie di mq 18 per ogni alloggio;
- b) i sottotetti in genere, se raggiungibili da scale, per la parte non abitabile, ossia con altezza media non superiore a m. 2,30 con falde che hanno inclinazione non superiore a 35% e se destinati a deposito, servizi accessori tecnici e simili;
- c) i locali necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie, serbatoi, vani ascensori, autoclavi e simili);
- d) i piani seminterrati o interrati, purché di altezza utile non superiore a m. 2,50, destinati a parcheggi di uso pubblico o a parcheggi privati asserviti alle unità immobiliari o ad autorimesse. La destinazione dovrà essere definita con atto pubblico registrato, da presentare prima del rilascio della licenza di abitabilità o di agibilità. L'altezza utile può essere superiore a quella indicata solo se lo prescrivono leggi e regolamenti nazionali e regionali.
- e) i piani che siano interrati per almeno il 50% della superficie laterale, purché adibiti a parcheggi, autorimesse, cantine, servizi tecnici, depositi e, limitatamente agli edifici pubblici, a biblioteche ed archivi.
- f) dei vani scala ed ascensori se accessibili ai portatori di handicap ai sensi della legge 09/01/1989 n. 13 e D.M. 14/06/1989 n. 236, in caso contrario si conteggerà la superficie maggiore a mq. 12, per i vani scala, e mq. 2, per i vani ascensori.

Nell'edilizia produttiva o ad essa assimilabile, cioè negli edifici adibiti ad attività di tipo produttivo, alberghiero, termale, di commercio all'ingrosso, di trasporto, la superficie utile è data

dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani entro e fuori terra, con esclusione, soltanto, della superficie relativa agli impianti igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne.

Nella predetta superficie utile lorda vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'impresa.

La superficie utile così calcolata serve nell'edilizia produttiva per il calcolo del contributo commisurato agli oneri concessori da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia (art.3 della legge 10/1977).

9- Sua = Superficie utile abitabile

Ai sensi del D.M. 801/1977, art. 3, nell'edilizia residenziale, la superficie utile abitabile è la superficie di pavimento degli alloggi, misurati al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, eventuali scale interne, logge, balconi.

La superficie utile abitabile, così definita, serve per il calcolo del contributo commisurato agli oneri concessori da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia (art. 3 della legge 10/1977).

10- Snr = Superficie non residenziale

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie non residenziale (Snr) è la somma delle superfici delle parti degli edifici residenziali destinate a servizi e accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre.

11- Sc = Superficie complessiva

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie complessiva è la somma della superficie abitabile e del 60 % di quella non residenziale ($Sc = Sua + 60\% Snr$).

La superficie complessiva, così definita, serve per il calcolo del costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo ad esso commisurato, da corrispondersi secondo il disposto della legge 10/1977.

12- Q = Superficie coperta

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti, costituite da balconi o da pensiline.

Sono esclusi inoltre dal computo della superficie coperta le verande d'ingresso se non superano gli 8,00 mq. di superficie; le parti di edificio completamente sotterranee; le piscine e le vasche all'aperto; le serre.

13- Ic = Indice massimo di copertura.

Indica il rapporto (può essere espresso anche in percentuale) tra superficie coperta e superficie fondiaria riferito a tutte le opere edificate.

14- Sm = Superficie minima di intervento.

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per i nuovi interventi edificatori diretti e/o da attuare con piani di attuazione, predeterminata come unità urbanistica nelle norme di piano.

15- Ae = Area edificabile

E' la porzione di proprietà (lotto) che è suscettibile di utilizzazione edilizia secondo i parametri di zona omogenea ove essa ricade.

Ai fini del computo della superficie si considera di norma la superficie reale.

Si ottiene deducendo dall'area totale della proprietà:

- le porzioni che, per vincoli di legge o per specifiche indicazioni dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad usi (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) o funzioni (verde privato, o altri vincoli di inedificabilità) di pubblico interesse;
- le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sulla proprietà e che si intendono mantenere con quelle pertinenze;
- gli spazi finitimi esistenti;
- le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad altro lotto confinante di altro proprietario; si possono considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti purché la cessione del diritto di sfruttamento risulti regolarmente trascritta con una convenzione pubblica (trasmessa in copia all'Amministrazione Comunale), modificabile solo con autorizzazione comunale. La cessione è ammissibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua, cioè che sono sottoedificati;
- le porzioni di cortili comuni nel caso in cui la quota che compete alla proprietà o lotto risulti da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati e che, nel momento in cui viene sfruttata, viene notificata all'Amministrazione Comunale con un atto pubblico regolarmente registrato e modificabile solo con autorizzazione comunale.

16- Hf = Altezza delle fronti

L'altezza delle fronti degli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla differenza tra la quota del marciapiede (per fronti a filo strada) o del terreno sistemato (per fronti sui distacchi) e l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane. Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempreché la pendenza delle falde non superi il 35% e/o il colmo non ecceda l'altezza di m. 3,50. Qualora l'inclinazione delle falde superi la pendenza del 35% e/o il colmo ecceda l'altezza di m. 3,50, l'altezza va computata pari ad 1/2 della loro proiezione verticale.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura e dei solai d'interpiano eccedenti i cm. 20 convenzionali del sottostante solaio;
- l'eventuale parapetto che, nel caso di coperture piane praticabili, non può superare l'altezza di metri 1,20;
- i muri taglia fuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio;
- i volumi tecnici, limitatamente ai minimi prescritti, purché non superino i m. 3,50 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la struttura dell'edificio.

17- H = Altezza del fabbricato

L'altezza del fabbricato corrisponde a quella risultante dalla media delle altezze delle singole fronti del manufatto edilizio e non deve superare l'altezza massima consentita per ciascuna zona territoriale omogenea, dallo strumento urbanistico.

Sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, e strutture similari. Nel caso di suolo sistemato a gradoni, il calcolo dell'altezza massima va riferito alla parte di fronte soprastante ogni singolo gradone.

18- Np = Numero dei piani

Per numero dei piani si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro e il seminterrato, le mansarde e il sottotetto, se abitabili.

19- Piani fuori terra

Piani fuori terra rappresentano il numero totale dei piani posti interamente oltre la quota della strada o del piano di campagna. Si contano sul prospetto più alto dell'edificio. Si computano le mansarde e i locali sottotetto abitabili ed il seminterrato ove specificatamente indicato nelle norme di Piano.

L'altezza utile netta minima per i singoli piani soprastanti al piano terra degli edifici residenziali è fissata in m. 2,75, mentre per quelli al piano terra è fissata in ml. 3,00. Per i piani ammezzati destinati ad uffici la suddetta altezza è fissata in m. 2,50, derogabile a ml. 2,40 per le unità immobiliari preesistenti.

20- Lunghezza massima delle fronti

Per lunghezza massima delle fronti si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

21- Superficie destinata a servizi pubblici

Superficie destinata ad attrezzature e servizi determinata, ai sensi del D.I. del 2 aprile 1968 n. 1444, in funzione della infrastrutturazione del territorio e della qualificazione della struttura urbana, e in aggiunta alle aree destinate alla viabilità, è conteggiata secondo i parametri e le quantità prescritte dalle presenti norme.

22- Superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali

Ai sensi dell'art.9 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale nella quale vi siano parti adibite ad attività turistiche, commerciali, direzionali, la superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali è la somma delle superfici di pavimento nette degli ambienti destinati rispettivamente a suddette attività e del 60% delle superfici dei relativi accessori.

La superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali così definita, serve a calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinate a tali attività, contributo da corrispondersi in sede di rilascio concessionario e ai sensi dell'art.3 della legge 10/1977.

Il suddetto metodo di calcolo della superficie si applica solo se la medesima superficie non supera il 50% della superficie utile abitabile presente nel medesimo edificio; in caso contrario l'intervento viene considerato commerciale, direzionale o turistico e il costo di costruzione viene considerato in relazione al costo documentato di intervento, come risulta dal progetto.

23- Ai = Area di insediamento

Negli interventi relativi ad attività artigianali, turistiche temporanee, di esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e ad impianti sportivi, l'area di insediamento è la superficie dell'area

complessiva di pertinenza dell'insediamento, individuata dalle opere di recinzione, delimitazione o dal confine di proprietà.

L'area di insediamento così determinata serve per il calcolo del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione, contributo da corrispondersi in sede di rilascio della concessione ai sensi dell'art. 3 della legge 10/1977.

Art. 14 **Volumi tecnici**

Per volumi tecnici, esclusi dal calcolo volumetrico, devono intendersi quelli che per funzione e dimensioni si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali per l'utilizzo della stessa. Tali volumi, da collocarsi solo ed esclusivamente al di sopra del piano di copertura dell'edificio, purchè costituiscano soluzione architettonica compiuta e la loro superficie non sia superiore ad 1/3 di quella del solaio piano sul quale insistono e, comunque, mai superiore a mq. 60, non potranno superare l'altezza di ml. 2,50 all'estradosso del relativo solaio piano di copertura. Al di sopra di detto solaio piano è consentita la copertura a tetto, purchè l'altezza massima al colmo non superi i ml. 3,20, comprensiva dell'altezza del sottostante volume tecnico. Nel caso di copertura a tetto con solai inclinati, i suddetti volumi tecnici, dovranno rispettare la superiore altezza media di ml. 2,50 e dovranno essere costituiti da almeno due falde.

Nel computo dei volumi tecnici vanno inclusi i locali per servizi e accessori così come definiti dalle presenti norme (vani scale, vani ascensori ecc.).

Art. 15 **Spazi interni agli edifici**

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro:

a) patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio pluripiano, con superfici verticali minime non inferiore a m 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00;

b) chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti a ogni finestra non inferiore a m 3,00;

c) cavedio: si intende per cavedio uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza e deve essere attrezzato con scala e avere aerazione naturale.

d) ampio cortile: si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volta l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di ml. 25,00.

e) cortile: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

Art. 16

Indice di piantumazione

Per indice di piantumazione si deve intendere il numero di piante prescritto dallo strumento urbanistico per ogni 100 mq. nelle singole zone, con eventuale specificazione del tipo di essenze da utilizzare.

Art. 17

Sottotetti e mansarde

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m.2,50 e l'altezza minima non inferiore a m.2,00, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria, o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature misurate ed attestate da tecnico abilitato.

Art. 18

Seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, soltanto se hanno una altezza netta non inferiore a m. 2,75, salvo maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso; se in nessun punto il pavimento di ogni locale risulti incassato oltre a - 1,00 m. rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne; se esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e quest'ultimo posi su un vespaio areato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da allegare alla domanda di concessione edilizia, al di sotto del piano di posa del vespaio.

Dovranno avere altresì finestre con apertura di superficie non inferiore ad un ottavo dell'area del pavimento, e mai inferiore a mq. 0,80, con il lato inferiore di almeno cm. 30 sul livello del marciapiede o delle aree circostanti.

Art. 19

Piani cantinati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. La aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Nelle zone omogenee a destinazione agricola i piani cantinati sono ammessi a condizione che la loro superficie coperta non superi del parametro 1,5 quella del soprastante piano terreno (esempio: per mq. 100 di superficie coperta del piano terra viene consentita una superficie di mq. 150 al sottostante piano cantinato).

Art. 20

Edicola e chiosco

Si definisce chiosco una piccola costruzione, in struttura precaria, eretta in luogo pubblico per la vendita di bibite, giornali, fiori ecc..

L'edicola è assimilata al chiosco.

Sono opere per le quali è prevista l'autorizzazione, ai sensi dell'art.5 della L.R. 26/86, trattandosi di strutture prefabbricate precarie.

I manufatti possono essere costruiti con materiali e strutture rimovibili.

In ogni caso deve essere l'UTC a indicare la sua precisa ubicazione se da collocarsi su suolo pubblico e/o di uso pubblico.

L'ubicazione dei chioschi, edicole od altre installazioni, anche a carattere provvisorio, non è consentita, fuori dei centri abitati, sulle fasce di rispetto previste per le recinzioni dal regolamento (artt. 26 e 29) del Nuovo Codice della Strada.

Nel centro abitato l'occupazione di marciapiedi da parte di chioschi, edicole od altre installazioni può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purchè in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di 2 m. Le occupazioni non possono comunque ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni, di cui all'art.18, comma 2, del Nuovo Codice della Strada.

Se il manufatto ricade in un'area privata in aggiunta alle norme precedenti deve avere uno spazio per il pubblico adeguato per la sosta dei veicoli; le opere di preparazione del suolo per l'istallazione del manufatto si devono limitare alle opere strettamente funzionali al funzionamento del manufatto; stabilita la superficie da occupare con il manufatto non è consentito occupare marciapiedi o altro spazio anche se libero, con bancarelle, carrelli o altre strutture mobili in cui si espongono oggetti per la vendita, sono ammessi solo pannelli per l'esposizione dei quotidiani in vendita.

La superficie massima coperta deve essere di mq. 20,00.

L'altezza massima di m. 3,00.

La richiesta di autorizzazione deve essere presentata con progetto architettonico, a firma di un tecnico abilitato, alla scala adeguata che illustri il manufatto anche con dettagli costruttivi e decorativi, le caratteristiche e i tipi di materiali.

I materiali da utilizzare relativamente alle parti strutturali e portanti non devono essere riflettenti. Non sono ammesse elementi di chiusura a saracinesca metallica compatta. La struttura può essere di alluminio solo se preverniciata.

Art. 21

Isolato

Si definisce isolato ogni porzione del territorio edificabile circondata dagli spazi pubblici indicati dal piano particolareggiato o dagli strumenti urbanistici generali.

Art. 22

Criteri di misura delle distanze tra edifici

Le distanze si misurano in orizzontale e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio, locali accessori e volumi tecnici.

La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza.

Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purchè il loro aggetto non ecceda m. 1,50, oltre l'arretro.

E' consentita la costruzione di pareti cieche a confine di lotto, ove prescritto per singole zone, anche nel caso di alternanza di lotti contigui non edificati ed in presenza di altro fronte cieco edificato sull'altro confine di lotto laterale, indipendentemente dalla relativa distanza tra i suddetti fronti ciechi.

Art. 23

Distacco dai confini e dal ciglio stradale

Per distacco dai confini e dal ciglio della strada si intende la distanza misurata in orizzontale. La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza.

Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purchè il loro aggetto non ecceda m. 1,50, oltre l'arretro.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà non può essere inferiore a m. 5,00; sono ammesse distanze inferiori nei casi esplicitamente previsti dalle presenti norme o nelle prescrizioni esecutive del P.R.G..

Le distanze dal ciglio delle strade, esistenti e previste, sono indicate sulle planimetrie del Piano Regolatore Generale; ove non siano specificatamente previste, valgono le disposizioni relative alle distanze minime degli edifici dal ciglio stradale previste nel D.M. 01/04/1968 n. 1404, e quelle di cui all'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495; per strade non incluse nel D.M. valgono le disposizioni relative alle distanze dai confini di proprietà. Sono, comunque, fatte salve le deroghe di cui alle vigenti norme della L.R. 21/73.

Art. 24

Confine stradale

Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Art. 25

Fascia di pertinenza stradale

Striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale. E' parte della proprietà e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada (banchine, marciapiedi, aree per la sosta, cunette).

Art. 26

Fascia di rispetto stradale

Striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

Capitolo IV **Modalità d'intervento**

Art. 27 **Categorie di intervento**

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

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica.

Art. 28 **Manutenzione ordinaria**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art.20 lett. a) della L.R. n. 71/78, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura di elementi architettonici, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);
- la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;
- le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
- ritinteggiatura, pulitura e rifacimento parziale di intonaci e rivestimenti esterni; riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici; tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci interni; riparazione di infissi interni; riparazione di pavimenti interni.

Nel caso in cui gli interventi di manutenzione ordinaria ricadano in edifici soggetti ai vincoli di cui alla legge 1089/39 e 1497/39, ed in edifici su cui i vincoli suddetti non sussistano e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, é necessaria l'autorizzazione del Dirigente UTC ed il preventivo nulla osta della Soprintendenza. In tutti gli altri casi gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti a concessione, autorizzazione, né a comunicazione o denuncia inizio attività (D.I.A.).

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

Art. 29 **Manutenzione straordinaria**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G.

tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art.20 b) della L.R.n.71/78, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
- la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché vengano rispettate le caratteristiche di forma, dimensione, colore, e, più in generale, la tipologia esistente;
- la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale degradato, nonché le opere di consolidamento delle strutture degradate, purché, queste ultime, siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;
- la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
- la sistemazione delle zone esterne di pertinenza degli edifici;
- la realizzazione di intercapedini, di bocche di lupo, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
- la sostituzione delle recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale, di pertinenza degli edifici;
- la realizzazione dell'isolamento termico, esterno, ai sensi delle vigenti leggi.

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

- cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
- sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- sistemi di pesatura;
- garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
- vasche di trattamento e di decantazione;
- attrezzature per carico e scarico merci, nastri trasportatori, elevatori e simili;
- impianti di depurazione delle acque.

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

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

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione, ai sensi delle presenti norme di attuazione e dell'art.5 della L.R. 37/85, o a semplice denuncia d'inizio attività (D.I.A.), ai sensi delle presenti norme di attuazione e dell'art. 1, comma 6, della Legge 443/01 come

recepito in ambito regionale dall'art. 14 della L.R. 2/02.

Art. 30

Restauro e risanamento conservativo

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.20 c) della L.R. n. 71/78, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro e il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:
 - interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, porticati, logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;
 - interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;
 - interventi di restauro e ripristino delle fronti interne ed esterne;
 - la ricostruzione filologica dell'edificio o delle parti eventualmente crollate e/o demolite;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;
- c) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale, del tetto;
- d) la demolizione delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;
- e) l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature;
- f) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto a concessione, ai sensi delle presenti norme di attuazione, o a semplice denuncia d'inizio attività (D.I.A.), ai sensi delle presenti norme di attuazione e dell'art. 1, comma 6, della Legge 443/01 come recepito in ambito regionale dall'art. 14 della L.R. 2/02.

Art. 31

Ristrutturazione edilizia

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G.

tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.20 lett. d) della L.R. n. 71/78, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, anche con la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:

- la modifica dell'impianto strutturale esistente;
- la modifica della tipologia della copertura;
- la modifica della posizione dei livelli dei solai;
- la modifica delle forature esterne e l'inserimento di nuovi balconi, prospettanti su pubbliche vie o piazze;
- i lavori di demolizione con ricostruzione di parti dell'edificio o totale senza alterazione del volume originario e nel rispetto delle altre prescrizioni di PRG relative agli arretramenti, agli allineamenti stradali (come fissate nelle tavole di Piano) ed a quelle sul decoro, l'igiene e la qualità architettonica dei fabbricati;
- gli interventi di accorpamento di due o più unità edilizie immobiliari.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla concessione edilizia di cui alle presenti norme, o a semplice denuncia d'inizio attività (D.I.A.), ai sensi delle presenti norme di attuazione e dell'art. 1, comma 6, della Legge 443/01 come recepito in ambito regionale dall'art. 14 della L.R. 2/02.

Art. 32

Ristrutturazione urbanistica

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante insieme sistematica di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. n. 1444/68, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

Art. 33

Opere soggette a concessione edilizia

Il proprietario o chi ne ha titolo deve chiedere al Dirigente UTC la concessione edilizia per l'esecuzione di qualsiasi attività che comporti trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché il mutamento della destinazione d'uso degli immobili laddove possibile nel rispetto delle vigenti norme di legge e di quelle del presente regolamento.

In particolare, sono subordinate al rilascio di concessione edilizia le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a) nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale, con sola esclusione di quelli indicati dall'art.5 della L.R. 37/85;
- b) ampliamenti, riduzioni, demolizioni con contemporanea ricostruzione, trasformazioni

- strutturali e/o estetiche, sia all'interno che all'esterno di manufatti esistenti, e sia che prospettino su suolo pubblico o privato;
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo (come definiti dall'art. 20, L.R. 71/78, lettera c);
 - d) opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica (come definiti dall'art. 20, L.R. 71/78, lettere d) ed e));
 - e) installazione di attrezzature e impianti produttivi e tecnologici industriali, artigianali e agricoli, salvo i casi di autorizzazione di cui all'art. 5, L.R. 37/85;
 - f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
 - g) realizzazione di opere pubbliche o di interesse generale da parte di Enti pubblici, privati e/o misti istituzionalmente preposti;
 - h) realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - i) costruzione e/o installazione di opere non costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti (installazione di capannoni, ponti e impianti tubolari e sospesi o similari, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, ecc.);
 - l) opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazione delle cave e torbiere;
 - m) impianti ed accessori per lo sfruttamento delle acque minerali e termali;
 - n) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/1939 e 1497/1939;
 - o) opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/1939 e 1487/1939;
 - p) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/1939 e 1487/1939;
 - q) costruzione e modificazione di cappelle ed edicole;
 - r) (*cassato*)

Le concessioni edilizie, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle LL. n. 1089/39 e n. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal Dirigente UTC sentito il parere della Commissione edilizia, fermi restando gli eventuali pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti.

Per gli immobili e le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali o regionali.

I pareri acquisiti in seno alla Commissione edilizia, espressi dai Commissari delegati dagli Enti preposti alla tutela dei vincoli (Sovrintendenza e A.U.S.L.), sostituiscono quelli dovuti dagli stessi Enti rappresentati.

Viene fatto salvo il ricorso alla semplice denuncia d'inizio attività (D.I.A.), ai sensi delle presenti norme di attuazione e dell'art. 1, commi 6, 7, 8, 9 e 10, della Legge 443/01 come recepito in ambito regionale dall'art. 14 della L.R. 2/02.

Art. 34 **Opere soggette ad autorizzazione edilizia**

L'autorizzazione del Dirigente UTC sostituisce la concessione edilizia per le seguenti opere:

- a) interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo, così come definiti

- dall'art. 20 lettere b) e c) della L.R. n. 71/78;
- b) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
 - c) cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti ove compatibile con i caratteri della zona omogenea ove essi ricadono;
 - d) impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;
 - e) la realizzazione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di cancelli e recinzioni, se di altezza non superiore a metri 3,00;
 - f) la realizzazione restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta e/o sostegno, purché non superino l'altezza di metri 2,00, con esclusione dei fondi rustici;
 - g) la posa in opera di tende, qualora aggettino su spazi pubblici o aperti al pubblico transito;
 - h) demolizioni;
 - i) coloriture, decorazioni di edifici e manufatti esistenti;
 - l) tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
 - m) la realizzazione di depositi di materiali e la esposizione di merci a cielo libero con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito delle pertinenza dei lotti degli impianti produttivi;
 - n) l'escavazione di pozzi e le strutture ad essi connesse nei casi in cui non sono soggetti a concessione edilizia;
 - o) la costruzione di strade interpoderali e/o vicinali;
 - p) rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
 - q) costruzione di serre se finalizzate alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli (ortaggi, floricoltura, etc.), nelle zone agricole indicate dal P.R.G.;
 - r) le opere esterne necessarie per adeguare gli esercizi pubblici esistenti alle norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche;
 - s) frazionamenti di unità immobiliari, edilizia funeraria e monumenti funerari in genere con esclusione delle opere per le quali è prevista la concessione;
 - t) l'apposizione, rimozione, modifica, di corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, vetrine, insegne, iscrizioni, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici recanti indicazioni a carattere privato;
 - u) le occupazioni del suolo pubblico;
 - v) gli allacciamenti alle reti di fognatura comunale, dell'acquedotto, del gas, dell'energia elettrica, ecc.; opere necessarie per l'adeguamento degli scarichi di insediamenti civili che non recapitano in pubbliche fognature; l'abbattimento di alberi di alto fusto esistenti nei giardini o nei complessi alberati privati; l'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonchè lo scarico delle acque nei relativi fossi, con l'osservanza delle norme di tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli Enti proprietari per analoghi lavori da eseguire nelle strade provinciali e statali; la costruzione di passi carrabili su strade e piazze pubbliche e private soggette a pubblico transito; l'apposizione da parte di Enti pubblici e di privati, di manufatti mobili quali cabine, baracche, box ecc., a carattere temporaneo o permanente;
 - z) chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti, ecc.).

Le autorizzazioni, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle Leggi n. 1089/39 e n. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal Dirigente UTC sentito il parere dell'ufficiale sanitario, fermi restando gli eventuali pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti. Per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono

stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali, o regionali.

L'istanza per l'autorizzazione del Dirigente UTC ad eseguire i lavori si intende accolta qualora lo stesso non si pronunci nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della stessa. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori previa comunicazione al Dirigente UTC.

L'autorizzazione non comporta gli oneri previsti dall'art. 3 della L. n. 10/77, salvo i casi di cui all'art. 10, L.R. 37/85 (cambio di destinazione d'uso compatibile con i caratteri della zona omogenea d'intervento).

Viene fatto salvo il ricorso alla semplice denuncia d'inizio attività (D.I.A.), ai sensi delle presenti norme di attuazione e dell'art. 1, commi 6, 7, 8, 9 e 10, della Legge 443/01 come recepito in ambito regionale dall'art. 14 della L.R. 2/02.

Art. 35 Opere interne

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione né a denuncia inizio attività (D.I.A.) le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti strade e piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse.

Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle legge 1 Giugno 1939, n. 1089 e 29 Giugno 1939, n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni. Per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali, o regionali.

Art. 35 bis Opere soggette a denuncia inizio attività (D.I.A.)

La denuncia inizio attività (D.I.A.) può essere presentata in alternativa alla richiesta di concessione e/o di autorizzazione nelle forme e nei modi ed allorquando si debbono realizzare interventi di cui alle presenti norme di attuazione ed all'art. 1, commi 6, 7, 8, 9 e 10, della Legge 443/01 come recepito in ambito regionale dall'art. 14 della L.R. 2/02.

In particolare possono essere assoggettate a denuncia inizio attività (D.I.A.) le seguenti opere:
1.) Gli interventi edilizi minori, di cui all'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, e precisamente:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe

- o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
 - f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
 - g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
 - h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.
- 2.) Le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- 3.) Gli interventi ora sottoposti a concessione, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore della presente legge, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate.
- 4.) I sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati al punto 3), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.
- 5.) Il recupero abitativo dei sottotetti, delle pertinenze dei locali accessori e dei seminterrati, attraverso interventi edilizi di cui alle norme per il contenimento del consumo di nuovo territorio come formulate all'art. 18 della L.R. 16 aprile 2003, n. 4.

Art. 36

Opere non soggette a concessione, autorizzazione, comunicazione o denuncia inizio attività

Non sono soggette a concessione, ad autorizzazione, a comunicazione, a denuncia inizio attività (D.I.A.) al Dirigente UTC le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria degli edifici di cui alla lett. a) dell'art.20 della L.R. n. 71/78 e secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G. purché non contrasti con le leggi vigenti;
- b) recinzioni di fondi rustici con muratura in elevazione non superiore a ml. 2,00;
- c) strade poderali;
- d) opere di giardinaggio, risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono

- strutture murarie;
- e) costruzione di serre, purché non finalizzate alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli (ortaggi, floricoltura, etc.), solo nelle zone agricole del P.R.G. espressamente indicate;
 - f) cisterne interrato ed opere connesse;
 - g) opere di smaltimento delle acque piovane;
 - h) opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Art. 37

Rilevamento del patrimonio edilizio e aggiornamento cartografico

I fabbricati, siti nel territorio del Comune, sono oggetto di rilevamento da parte dell'Amministrazione comunale. Il rilevamento ha carattere di valutazione edilizia ed urbanistica e riguarda sia le unità edilizie nel loro complesso, sia le singole unità immobiliari, sia i singoli locali, vani e accessori facenti parte delle costruzioni oggetto del rilevamento stesso.

Le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e di manutenzione del costruito e a quanto altro necessario per il rilevamento di cui sopra sono raccolte in apposite schede, con relativo riferimento cartografico.

Fanno parte integrante dei manufatti da rilevare e schedare i servizi e le attrezzature, pubbliche e private, le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e tutte le attrezzature di interesse generale e territoriale.

Qualsiasi domanda di concessione edilizia o di autorizzazione deve essere accompagnata da un estratto di mappa su cui devono essere indicati gli edifici esistenti ed oggetto dell'intervento e l'area sulla quale è stata computata la superficie fondiaria relativa alle opere oggetto di concessione o autorizzazione.

L'Ufficio Tecnico Comunale deve riportare le indicazioni planivolumetriche e volumetriche delle nuove costruzioni sulla cartografia all'atto della concessione e deve confermarle con il rilascio dell'abitabilità.

Capitolo IV

Criteri generali per l'applicazione delle norme

Art. 38

Destinazioni d'uso

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee sono indicate nelle norme specifiche di zona.

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento secondo quanto previsto dal P.R.G.) e delle attività artigianali con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque non rumorose né inquinanti, purchè inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti.

La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche, religiose e simili.

Sono pure compatibili per la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere, ristorative e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, assistenziale e di servizio per i portatori di handicaps, ecc., anche privati e di carattere urbano e territoriale.

Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola concessione edilizia, opere per l'adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, ecc.).

Non sono consentite nelle zone residenziali le attività incompatibili quali industria; allevamento di animali; impianti sportivi motoristici; depositi a cielo aperto, di qualsiasi genere e tipo, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

Art. 39

Variazione della destinazione d'uso

Sono interventi di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia come delle singole unità immobiliari o trattandosi di unità immobiliari residenziali di parti di queste ultime superiori a un terzo della loro superficie.

E' sempre possibile previa richiesta al Dirigente UTC la variazione d'uso degli immobili, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., con esclusione del mutamento di destinazione d'uso degli immobili dall'uso industriale ed artigianale in quello residenziale e in tutti i casi espressamente vietati dalle norme di attuazione del P.R.G..

La variazione della destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona omogenea in cui ricade l'immobile medesimo.

Ove consentita, è autorizzata dal Dirigente UTC previo parere dell'ufficio sanitario e previo conguaglio del contributo di concessione, se dovuto.

Se la variazione di destinazione d'uso interessa edifici gravati dai vincoli di cui alle leggi 1

giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, e delle aree ad esse assimilate nel P.R.G. può essere autorizzata sentito il parere delle competenti autorità regionali e statali.

In tutti i casi di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo si applicano le sanzioni di cui all'art.10 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e le sanzioni previste agli artt. 15 e 17 della L. 28/01/77, n.10. Restano salve le norme di cui al terzo comma dell'art.10, L. 28/01/77, n.10.

La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, senza la esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti.

La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui al precedente comma, anche alle forme e alle procedure previste dal presente regolamento per i diversi tipi di intervento.

Art. 40

Criteri generali per gli strumenti urbanistici attuativi

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

Criteri, 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 P.R.G..

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. 41

Piani di Settore

Sono Piani che riguardano un particolare settore oggetto, e non, della pianificazione generale e rispetto a questa ne approfondiscono i contenuti (per esempio: piano per l'arredo urbano, piano delle piantumazioni arboree, piano dei percorsi pedonali, piano per il recupero delle aree marginali ecc.).

La loro approvazione per il carattere urbanistico che rivestono è di competenza del Consiglio Comunale quando le loro previsioni non contrastano con le norme e le leggi vigenti.

Se il Piano di settore non è conforme allo strumento urbanistico generale ne costituisce variante.

Il Piano di settore una volta approvato ha valore prescrittivo nei confronti sia dei privati che degli Enti pubblici, sia dei piani urbanistici attuativi che degli interventi diretti.

Art. 42

Opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade
- gli spazi di sosta e di parcheggio
- le fognature
- la rete idrica
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- la rete telefonica
- la pubblica illuminazione
- gli spazi di verde attrezzato di quartiere

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido e le scuole materne
- le scuole dell'obbligo
- i mercati di quartiere
- le delegazioni comunali
- le chiese, i servizi per il culto e le aree di pertinenza e gli edifici per i servizi religiosi
- gli impianti sportivi di quartiere
- il verde attrezzato
- i giardini
- i centri sociali e le attrezzature culturali
- i teatri, e gli edifici per lo spettacolo e il tempo libero
- le attrezzature sanitarie e ambulatoriali

Le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria determinate nel P.R.G. rispettano 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 li disciplinano.

In ogni caso la densità edilizia fondiaria non potrà superare i 3,00 mc/mq.

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

Per tutti i progetti di opere pubbliche soggetti a finanziamenti statali o regionali e/o da realizzarsi con fondi comunali, spetta al Sindaco, congiuntamente al Dirigente UTC, attestare o rilasciare alle Autorità competenti la conformità dei progetti alle disposizioni del P.R.G., ai sensi delle LL. RR. 31.3.1972, n. 19 e 11.04.1981, n. 65, secondo che le opere siano di competenza comunale o statale o regionale.

Art. 43

Aree di parcheggio all'aperto o interrate

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 piantumata, devono essere convenientemente dimensionate le aiuole pertinenti e il sesto di impianto.

Le autorimesse interrate e/o a piano terra 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. E' ammessa la costruzione, completamente sotto il piano campagna, fino a mt. 1.00 dai confini di altre proprietà.

Le richieste di attuare aree a parcheggio con le modalità di cui all'art. 9 della L. 122/89 debbono essere accettate anche in misura superiore alle quantità minime prescritte dalle vigenti norme di legge (1/20 ed 1/10 del volume edificato nel caso, rispettivamente, di nuova costruzione o di ristrutturazione); ciò al fine di favorire l'incremento di aree a parcheggio privato attualmente carenti specie lungo le principali vie del centro urbano e lungo quelle della Piana.

Art. 44

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 P.R.G., 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 laddove indicate dal P.R.G.; a meno di specifica controindicazione per sopravvenute nuove disposizioni legislative in materia.

Per quanto non specificamente 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 (art. 17/18/19 del D.L. 30 aprile 92 n.285,

art. 28 del Regolamento del codice della strada)

Art. 45

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

Lungo le strade comunali e locali 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 piccoli 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 lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad m.1 sul terreno, non può essere inferiore a mt.1. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche 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.

Uno o più piani di settore con queste finalità può essere predisposto dall'Amministrazione. Il piano di settore deve prevedere anche dei percorsi che collegano gli elementi naturali e di pregio architettonico individuati dal P.R.G., prevedendo altresì dei percorsi riservati o selezionati non necessariamente rivolti ai mezzi di locomozione gommati, anzi, che privilegino i percorsi pedonali, ciclabili e per l'equitazione.

Art. 46

Aree e fasce di rispetto

La fascia di rispetto cimiteriale è mantenuta costante in ml. 50 dall'attuale perimetro e da quello dell'ampliamento già approvato, giusto parere favorevole della Commissione Provinciale per i Cimiteri del 09.6.1989.

La fascia di rispetto 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.

- 1- 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.

2- 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:

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

La fascia di rispetto 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 m. 250 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 mt. 250, 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 a:

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

Nelle aree destinate alla protezione delle strade e dei cimiteri sono ammesse soltanto recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio ed impianti tecnologici a rete. Tali aree sono inedificabili. Sono ammessi interventi a verde e parcheggio pubblico.

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, purchè convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili.

Nelle aree urbane la localizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti è normata dal P.R.G. secondo le indicazioni della L.R. n. 97/82 e successive modificazioni ed integrazioni.

Negli edifici esistenti entro queste aree e fasce sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro.

Per l'impianto di depurazione la fascia di rispetto ai sensi della L. 10 maggio 1976 n. 319, e delle Disposizioni del Ministero dei LL.PP. del 4 febbraio 1977, è fissata in mt. 100 con vincolo di inedificabilità assoluta.

Art. 46 bis Prescrizioni geologiche

Nelle aree collinari ed in particolare nelle aree aventi una pendenza compresa tra il 30-50% o superiore, in relazione anche dell'amplificazione del coefficiente sismico, si preclude l'espansione urbana.

Su entrambi i lati delle faglie attive, presenti e cartografate nelle tavole di PRG, vengono istituite fasce di inedificabilità ampie ml. 20.

Qualsiasi intervento deve arretrarsi di almeno ml. 10 dal ciglio delle scarpate o dalle fasce di terreno ove presenti brusche rotture di pendenza.

Per limitare i fenomeni erosivi, devono essere previsti tra le opere di urbanizzazione,

d'iniziativa privata e/o pubblica, interventi di regimentazione e smaltimento delle acque pluviali.

Per la salvaguardia e la tutela dei corsi d'acqua vige il vincolo di inedificabilità assoluta all'interno delle fasce di rispetto ampie ml. 10 a destra ed a sinistra dagli argini e dalle sponde di torrenti, valloni, canali, anche se artificiali e/o intubati.

Nelle zone di depositi alluvionali deve essere accertata la profondità della falda e valutata con attenzione la possibilità dell'insorgenza di fenomeni di liquefazione dei terreni sciolti di fondazione, soprattutto in condizioni di sisma.

L'attuazione delle previsioni di piano, prima della progettazione esecutiva delle singole opere per cui valgono le norme di piano, è subordinata alle procedure di cui al punto H del D.M. 11 marzo 1988 procedendo, prima della progettazione esecutiva, alla verifica geologica e geotecnica del progetto attraverso le opportune e necessarie indagini geognostiche volte a documentare la fattibilità opere-terreno, individuando i limiti imposti al progetto dalle caratteristiche del sottosuolo; trattandosi di zona sismica si dovranno, inoltre, documentare i criteri di rispetto dei vincoli di natura sismica.

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

Art. 47

Norme generali a difesa dagli inquinamenti

Il P.R.G. 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 ambientali.

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. 48

Aree di interesse archeologico

Nelle aree di tutela perimetrate come tali dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA., così come

individuare negli elaborati grafici del P.R.G. e come indicate nelle successive norme di zona BCA, qualsiasi attività edilizia deve essere, rispettivamente, preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza e/o eseguita previa comunicazione alla stessa.

Nelle zone indicate negli elaborati di P.R.G. come aree di tutela il Comune dovrà chiedere il preventivo parere alla Soprintendenza e, in ogni caso, porrà nella concessione edilizia la condizione di comunicare alla stessa la data di inizio dei lavori almeno 30 gg. prima dell'apertura del cantiere.

La presente disposizione si applica per tutte le opere e gli interventi che interessano il sottosuolo, sia di tipo edificatorio che di trasformazione agraria finalizzata a cambi colturali o di destinazione d'uso. Essa si applica, inoltre, anche per opere, servizi e impianti a rete pubblici e privati qualora attraversino le aree indicate.

Gli eventuali interventi nell'intorno o sulle aree riconosciute d'interesse alla tutela ed elencate nel successivo articolo che regola le zone BCA, ma non visualizzate nei grafici di Piano, non sono soggetti a nulla osta preventivo della Soprintendenza, bensì saranno - alla stessa - obbligati alla comunicazione di inizio dei lavori, ed ogni eventuale ritrovamento dovrà essere comunicato tempestivamente al suddetto Organo di vigilanza ed all'U.T.C..

Art. 49

Elenco degli edifici e complessi ambientali e storico-monumentali

Per gli edifici, i manufatti e gli elementi architettonici e naturali indicati nella Tav. A4 del P.R.G., il cui elenco viene confermato e recepito nel presente articolo, i criteri generali di intervento sono subordinati alla tutela e alla conservazione. In essi sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo a meno di diverse specifiche indicazioni contenute nelle presenti norme.

L'Amministrazione comunale può stipulare apposite convenzioni con i proprietari in modo da conservarli e valorizzarli come documenti della storia del territorio, così come potrà avviare l'iter di acquisizione previsto dalle vigenti norme di legge in materia.

TITOLO SECONDO
I TESSUTI TERRITORIALI E GLI AMBITI

Capitolo I
Generalità

Art. 50
Definizione

Il territorio comunale si articola attraverso i propri fondamentali *tessuti* risultanti dall'intreccio delle correlazioni fra le strutture in esso presenti: quelle delle risorse culturali, ambientali e storico-architettoniche, quelle delle urbanizzazioni, quelle delle attività produttive e quelle della mobilità.

All'interno di questa sua articolazione, il territorio comunale è stato suddiviso in vari ambiti.

I tessuti territoriali individuati nell'analisi di studio che ha portato alla formulazione del nuovo disegno di Piano, sono stati i seguenti:

- 1) *Tessuto dei segni fisici*: ove prevale l'ambito della *cornice naturale*, disegnata dalle risorse paesaggistico-ambientali, dal verde pubblico peri-urbano ed extra-urbano, dai torrenti e dal litorale, dalle preesistenze storico-architettoniche e culturali.
- 2) *Tessuto del costruito*: ove prevale l'ambito delle urbanizzazioni residenziali, stagionali, ricettive e infrastrutturali.
- 3) *Tessuto della produzione*: ove prevale l'ambito delle attività produttive che deve armonizzarsi con l'intorno naturale per garantire il mantenimento e/o la ricerca di condizioni di vivibilità e salubrità, in esso viene incluso l'ambito agricolo e dell'Area Strutturante.
- 4) *Tessuto della viabilità*: ove prevale l'ambito della mobilità che necessita di razionalizzazione e di modifiche indotte dalle moderne esigenze di trasporto urbano ed extra-urbano, dal recupero di *linee* che potrebbero essere dismesse nel corso del prossimo ventennio, e dalla promozione ed incentivazione di modalità e mezzi di trasporto pubblico, pedonale e ciclabile, alternativi a quello oggi prevalente, privato ed autoveicolare.

Gli ambiti interessano, all'interno di ciascuno dei *tessuti*, le singole zone territoriali omogenee di cui alle successive specifiche norme di attuazione.

Capitolo II **Gli ambiti territoriali ed urbani**

Art. 51 **Zone BCA**

Sono indicate come zone BCA e denominate “Edifici e complessi architettonici di interesse storico-artistico” talune aree nelle quali sono ammesse soltanto opere di restauro conservativo dell’edilizia ivi esistente e dell’ambiente naturalistico circostante.

Le suddette aree rivestono particolare interesse per la salvaguardia della memoria del paesaggio urbano e rurale.

Ogni adattamento tipologico e intervento restaurativo deve avvenire nel rispetto della volumetria esistente, con esclusione di aggiunte di volumi, ma con la possibilità dello spostamento di alcuni di essi nell’ambito della zona, qualora nel rispetto delle leggi di tutela dei beni culturali - anche per quanto riguarda la destinazione d’uso-, e con il consenso della Sovrintendenza locale, se ne ravvisasse l’opportunità.

Circa le destinazioni d’uso delle attuali ville, case e insediamenti rurali presenti sul territorio e nel centro urbano, si conviene ritenere compatibile quelle di cui alle seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche, religiose e simili, uffici pubblici.

Si ritengono pure compatibili le destinazioni per attività ricettive alberghiere ed extra alberghiere, per ristorazione e per servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, assistenziale e di servizio per gli handicappati ecc., anche privati e sia a carattere urbano che territoriale, nonchè le destinazioni finalizzate alla promozione e ricettività agrituristica.

Oltre alle aree individuate con apposita simbologia nelle planimetrie di Piano, saranno sottoposti alla tutela della vigente legislazione sui BB. CC. e AA. i seguenti manufatti: le chiese di S. Cosimo e Damiano a Cirasa, dell’Immacolata Concezione a Forno Alto, di Maria SS. di Porto Salvo in piazza Merendino, i palmenti scavati nella roccia ubicati in località Scafa (Fig. 8 partt. 625, 707, 857, 941, 1356).

Si demanda all’Amministrazione comunale l’esecuzione di saggi preventivi nelle aree circostanti il complesso termale di Bagnoli (III/IV sec.), a monte della ferrovia, fino alla S.S. 113, ed a valle dell’ex S.S. 113, ad angolo con il lungomare A. Doria e fino alla fontana di Bagnoli, al fine di accertare la presenza in esse di resti di strutture pertinenti all’antico complesso abitativo d’epoca romana.

Infine, in tutte le aree interessate da ritrovamenti e/o indizi archeologici, segnalati dalla locale Sovrintendenza - e riportate di seguito - si prescrive quanto a fianco di esse indicato:

- A) -Fig. 3, partt. 394, 395, 396, 321, 112, 450, 321 per intero e partt. 190, 118, 502, 193, 325 in parte;
- aree a nord-est del cimitero attuale fino al sottostante lungomare, nel tratto compreso tra la “galleria”, lato ME, e località “frana”, lato PA;
 - terreni compresi tra le località S. Martino e Bagnoli, se interessati da movimenti di terra, e compresi tra la spiaggia e 100 m. al di sopra della S.S. 113;
 - aree in località Pietra Longa, tra la S.S. 113 ed i retrostanti terreni edificati su via Consolare Antica (ex cinema Pianverde);
 - aree del centro urbano comprese tra via Amendola e via Piave, tratto antistante il Municipio,

via Letizia, via Vittorio Veneto, Via Trieste, tratto antistante Piazza Duca degli Abruzzi, lato ME;

-area della stazione ferroviaria;

per tutti i suddetti luoghi è fatto obbligo di eseguire saggi preventivi all'esecuzione di nuove opere di scavo, per qualsiasi finalità.

B) -Fg. 3, partt. 190, 118, 189 in parte e partt. 181, 180, 192, 226;

-aree circostanti l'attuale sito del cimitero;

-aree del Monte della Madonna e della località Belvedere su di esso ubicata;

-aree di c.da Cirasa

-aree interne all'attuale centro urbano, fino a via Tripoli II tronco;

per i suddetti luoghi è fatto obbligo della presenza del personale di sorveglianza della Sovrintendenza nel corso di eventuali lavori di scavo, per qualsiasi finalità.

Art. 52 **Zone B** **Definizione**

L'ambito urbano relativo alla città consolidata (zona omogenea B) individua quelle parti urbane in cui sono ammesse trasformazioni fortemente condizionate. In generale, l'intero ambito, costituito dalla centralità della struttura urbana ai piedi del Capo, dal suo diradarsi lungo le "linee" di congiunzione con la "Piana", fino a saldarsi con le località periferiche collinari, sia ad est che ad ovest, e ad annettersi i nuclei abusivamente costituitisi nel tessuto agricolo, è fortemente saturo. L'edificazione in esso sviluppatasi nel corso degli ultimi venti anni sotto la spinta sopradimensionata del Programma di Fabbricazione, prima, e del successivo P.R.G., dopo, ha assunto un ruolo propulsivo nella crescita socio-economica della popolazione residente e non, e tale da rendere irreversibile tutte le previsioni di piano vigenti che si riferiscono alle zone B e C.

Art. 53 **Zone B0.S** **Tessuti urbani storicizzati**

Comprende la parte del centro urbano che non può essere identificata come zona A ma i cui caratteri sono storicizzati, e l'antico borgo dei pescatori a S. Gregorio.

L'ambito urbano abbraccia l'impianto originario, d'inizio secolo, del vecchio centro, costituito anche da edilizia di recente formazione ma contraddistinto ed ancora impregnato di valori architettonici, storici, tipologici, ambientali, pur se manomessi o degradati o sostituiti e non presenti tutti contestualmente. In tale ambito trovano ubicazione importanti servizi, attrezzature e spazi pubblici e di interesse pubblico.

Poichè in entrambe le zone la quasi totalità delle aree sono edificate, potranno eseguirsi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazioni, risanamenti e, solo in rari casi, demolizioni e ricostruzioni. Le aree in esse ricadenti dovranno sottoporsi, da parte del Comune, a piani particolareggiati finalizzati al recupero, riqualificazione ed arredo urbani, estesi ad ambiti circoscritti da individuarsi in relazione alle condizioni di degrado esistenti, alle esigenze funzionali ed alle disponibilità finanziarie.

Un *brano* della città, quello tradizionale denominato 'A *Uletta*, compreso tra le piazze Caracciolo e Duca degli Abruzzi e le vie Colombo e Lungomare Andrea Doria, sarà oggetto di

Prescrizione Esecutiva. Quest'ultima ed i successivi piani particolareggiati dovranno fornire indicazioni di norme regolamentari puntuali e capaci di incentivare l'utilizzo di elementi di decoro e di arredo delle facciate, delle pavimentazioni, delle coloriture, delle ringhiere, degli elementi decorativi, delle coperture legate alle tradizioni locali. Verranno promossi, inoltre, i cambiamenti di destinazione d'uso che, almeno ai locali ubicati nei piani terra, consentano di essere adibiti a servizi alla produzione locale dell'artigianato, dei prodotti tipici locali marinari, di quelli tradizionali della cultura del Parco dei Nebrodi, a locali di ristoro, enoteche, laboratori artistico-artigianali, anche solo espositivi ecc.. Nell'insieme, ricercando, individuando e, conseguentemente, apponendo vincoli di salvaguardia per il mantenimento degli aspetti tipologici ed architettonici di edifici tradizionali che rappresentano memoria dell'antico abitare del luogo.

Fino all'entrata in vigore delle norme dei piani particolareggiati si esclude qualunque intervento di modificazione dell'assetto spaziale e volumetrico; nelle more dell'approvazione delle suddette norme potranno eseguirsi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, con esclusione di demolizione totale e ricostruzione, di completamento e di attuazione di interventi assentiti con regolari concessioni e/o autorizzazioni, nel rispetto delle vigenti norme di legge.

Nella redazione dei piani particolareggiati del centro urbano e della relativa prescrizione esecutiva di cui ai superiori commi 3 e 4, dovranno osservarsi le seguenti disposizioni:

- l'altezza massima consentita è di m.10,50;
- è consentita la costruzione in aderenza;
- al di sopra della linea di gronda è consentita solo la costruzione delle falde del tetto, la cui pendenza massima sarà del 35%, al di sotto delle quali è possibile ricavare una mansarda abitabile se rientrante nel volume ammissibile;
- le coperture saranno a tetto con tegole tipo siciliano di esclusiva coloritura a tonalità rossa;
- i prospetti saranno con paramento a vista o coperti di intonaco colore a tinta naturale;
- non sono ammesse attività rumorose e nocive;
- non sono ammesse maggiori altezze per arretramenti, oltre a quelle massime consentite;
- restano salve le limitazioni derivanti dalla legge sismica e dalle altre leggi speciali;
- vengono fatte salve le prescrizioni della legge 2.02.1974, n.64, in materia antisismica;
- è consentito mantenere in altezza l'allineamento degli interpiani adiacenti (allineandosi, se differenti, a quello maggiormente presente lungo il fronte dell'isolato), conteggiando ai fini volumetrici l'altezza minima prescritta dalle presenti norme di regolamento per i vari piani;
- è consentita la realizzazione di balconi ai piani con oggetto fino alla larghezza del sottostante marciapiede, indipendentemente dalla larghezza della strada, ammettendosi la deroga alle generali norme del REC;
- è fatto obbligo di mantenere i preesistenti allineamenti dei fronti edificati, almeno limitati ai piani terra;
- 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 9,00 mc/mq; per i lotti interclusi aventi una superficie compresa tra mq. 120 e mq. 200 è ammesso un volume massimo realizzabile di mc.1.000; per i lotti interclusi con superficie compresa tra mq. 200 e mq. 1.000 l'indice di fabbricabilità è di 5,00 mc/mq.

Nella redazione del piano particolareggiato del borgo di S. Gregorio, invece, si prescrive l'assoluto divieto di incrementi volumetrici dell'abitato, confermandosi la volontà di mirare esclusivamente alla salvaguardia e tutela dei sopra richiamati valori storico-architettonici-ambientali

che nel corso del tempo hanno *plasmato* l'assetto spaziale e tipologico del sito.

Art. 53 bis
Zone B0
Tessuti edilizi da mantenere

Comprende tutta l'edilizia pre-esistente già individuata nel precedente PRG ed alla quale si è aggiunta l'edilizia residenziale ricadente entro la fascia territoriale di cui alla lettera a) dell'art. 15 della L.R. 78/76 (150 ml. dalla battigia), oggetto di specifica verifica di regolarità amministrativa degli edifici ivi ricadenti, finalizzata alla definizione delle relative ulteriori zone B.

In tali zone si ripropongono le precedenti norme di PRG.

Sono, quindi, ammesse, nelle attuali volumetrie, piccole trasformazioni e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono, viceversa, vietati: gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le demolizioni e ricostruzioni, anche parziali.

Art. 54
Zone B1.1 - B1.2 - B1.3 - B1.4 - B1.5
Città consolidata (centro urbano – alberghi esistenti)

In queste zone è possibile la saturazione dei lotti liberi, la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricostruzione.

Per le zone B1.1, B1.2 e B1.3, l'edificazione avverrà nel rispetto delle seguenti norme, riportate anche in sintesi nella tabella dei Tipi Edilizi:

- 1.) Destinazioni d'uso: residenza permanente, attività commerciali, uffici e studi professionali, artigianato purchè non molesto e non inquinante, ricettività turistico-alberghiera, locali di uso pubblico (come sale di riunione, cinematografi, ristoranti ecc.).
- 2.) Densità territoriale massima: $I_t = mc/mq.$ 4,10 nelle zone B1.1, $mc/mq.$ 3,28 nelle zone B1.2, $mc/mq.$ 2,54 nelle zone B1.3. E' da applicare soltanto nei casi previsti dalla legislazione regionale di lottizzazione obbligatoria, vale a dire laddove mancano le principali opere di urbanizzazione (reti viarie, idriche e fognarie, giusto art. 28 L.R. 21/73 come modificato dall'art. 21, terzo comma, L.R. 71/78). In tali casi, tutta la superficie da cedere al Comune sarà destinata a pubblici parcheggi nella misura minima di $mq.$ 2,50 per ogni $mc.$ 100 di volume edilizio.
- 3.) Densità fondiaria massima: $I_f = mc/mq.$ 5,00 nelle zone B1.1, $mc/mq.$ 4,00 nelle zone B1.2, $mc/mq.$ 3,00 nelle zone B1.3; oppure il 70% del volume preesistente nel caso di demolizione e ricostruzione, in alternativa si può applicare l'indice fondiario sopra indicato. Può arrivare sino a 9,00 $mc/mq.$ e potranno realizzarsi fino a $mc.$ 1000, nei casi previsti dalla legge regionale.
- 4.) Dimensione minima dei lotti: è fissata in $mq.$ 120 per tutte e tre le zone, quando si tratta di costruzioni ex-novo, nei casi di sopraelevazione e/o ampliamento, invece, è ammessa qualsiasi dimensione di lotto, in applicazione delle leggi regionali.
- 5.) Tipologia edilizia: libera.
- 6.) Numero massimo dei piani fuori terra: 4 per le zone B1.1 e B1.2, 3 per le zone B1.3, per entrambe, compreso portico ad uso collettivo. Tale norma può essere derogata, fermo restando gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, soltanto ove sul confine di lotto

esistono fabbricati più alti e con un maggiore numero di piani e con testata cieca.

- 7.) Altezza massima dei fabbricati: è fissata in m. 14,50 per le zone B1.1 e B1.2, in m. 11,00 per le zone B1.3. valgono le possibilità di deroga di cui al precedente punto 6 (numero dei piani).
- 8.) Distanze e distacchi: in tutte le zone la nuova edificazione dovrà rispettare una distanza minima, per le pareti finestrate, di m. 10,00 tra fabbricati e di m. 5,00 dai confini di lotto di proprietà e venire in fregio alle strade di P.R.G. ove non sia diversamente disposto con apposita indicazione di arretrato nelle tavole di P.R.G.. Potrà inoltre edificarsi con testate cieche sui confini di lotto di proprietà.

Per le zone B1.4, l'edificazione avverrà nel rispetto delle seguenti norme, riportate anche in sintesi nella Tabella dei Tipi Edilizi:

- 1.) Destinazioni d'uso: residenza permanente, attività commerciali, uffici e studi professionali, artigianato purchè non molesto e non inquinante, ricettività turistico-alberghiera, locali di uso pubblico (come sale di riunione, cinematografi, ristoranti ecc.).
- 2.) Densità territoriale massima: $I_t = mc/mq. 1,80$. E' da applicare soltanto nei casi previsti dalla legislazione regionale di lottizzazione obbligatoria, vale a dire laddove mancano le principali opere di urbanizzazione (reti viarie, idriche e fognarie, giusto art. 28 L.R. 21/73 come modificato dall'art. 21, terzo comma, L.R. 71/78). In tali casi, tutta la superficie da cedere al Comune sarà destinata a pubblici parcheggi nella misura minima di mq. 2,50 per ogni mc. 100 di volume edilizio.
- 3.) Densità fondiaria massima: $I_f = mc/mq. 2,00$; oppure il 70% del volume preesistente nel caso di demolizione e ricostruzione, in alternativa si può applicare l'indice fondiario sopra indicato. Può arrivare sino a 9,00 mc/mq. e potranno realizzarsi fino a mc. 1000, nei casi previsti dalla legge regionale
- 4.) Dimensione minima dei lotti: è fissata in mq. 200, quando si tratta di costruzioni ex-novo, nei casi di sopraelevazione e/o ampliamento, invece, è ammessa qualsiasi dimensione di lotto, in applicazione delle leggi regionali.
- 5.) Tipologia edilizia: libera.
- 6.) Numero massimo dei piani fuori terra: 3, compreso eventuale portico ad uso collettivo.
- 7.) Altezza massima dei fabbricati: è fissata in m. 10,50.
- 8.) Distanze e distacchi: in tutte le zone la nuova edificazione dovrà rispettare una distanza minima, per le pareti finestrate, di m. 10,00 tra fabbricati e di m. 5,00 dai confini di lotto di proprietà e venire in fregio alle strade di P.R.G. ove non sia diversamente disposto con apposita indicazione di arretrato nelle tavole di P.R.G.. Potrà inoltre edificarsi con testate cieche sui confini di lotto di proprietà.

In tutte le suddette zone B1, poichè il *tessuto* edificato della Piana (compreso il centro urbano) riveste particolare valenza per l'impatto ambientale che offre al visitatore-spettatore che lo fruisce dall'alto delle colline e, in particolare, dalla cima del promontorio del Capo, al fine di recuperare l'omogeneità del nuovo *costruito* -contrappunto al *verde tessuto naturale* ed all'*azzurra cornice* di cielo e mare, che li avvolge entrambi (felice memoria visiva del territorio fino agli anni "60)- si prescrive che:

- al di sopra del solaio piano di copertura dell'ultimo piano abitabile è consentito realizzare e/o mantenere il preesistente volume tecnico;
- sulle terrazze di copertura dell'ultimo piano abitabile, anche ove affacciano i volumi

tecnici, e all'estradosso del solaio dei medesimi è fatto obbligo realizzare la copertura a tetto con falde inclinate con pendenza massima del 35%, per le terrazze, e contenuta entro m. 3,20 al colmo, per i volumi tecnici, e con l'impiego di tegole con coloritura a tonalità rossa, la suddetta copertura dovrà estendersi fino ad un minimo del 75% della superficie calpestabile;

- sui lastrici solari ricavati su unità immobiliari realizzate abusivamente o trasformando abusivamente i volumi tecnici assentiti, dovrà eseguirsi solamente la copertura a tetto con altezza massima al colmo di m. 1,50;
- i prospetti saranno realizzati con intonaco e tonachina colorata a tinte neutre.

Per le zone B1.5 , l'edificazione avverrà nel rispetto delle seguenti norme, riportate in sintesi nella Tabella dei Tipi Edilizi:

1. Destinazioni d'uso: residenza permanente, attività commerciali, uffici e studi professionali, artigianato purché non molesto e non inquinante, ricettività turistico-alberghiera, locali di uso pubblico (come sale di riunione , cinematografi , ristoranti ecc..)
2. Densità territoriale massima: $I_t = mc/mq. 2,54$ nelle zone B1.5. E' da applicare soltanto nei casi previsti dalla legislazione regionale di lottizzazione obbligatoria, vale a dire laddove mancano le principali opere di urbanizzazione (reti viarie, idriche, e fognarie, giusto art. 28 L.R. 21/73 come modificato dall'art. 21, terzo comma, L.R. 71/78). In tali casi, tutta la superficie da cedere al Comune sarà destinata a pubblici parcheggi nella misura minima di mq. 2,50 per ogni mc. 100 di volume edilizio.
3. Densità fondiaria massima: $I_f = mc/mq. 3,00$ nelle zone B1.5; oppure il 70% del volume preesistente nel caso di demolizione e ricostruzione, in alternativa si può applicare l'indice fondiario sopra indicato. Può arrivare sino a 9,00 mc/mq e potranno realizzarsi fino a mc. 1000, nei casi previsti dalla legge regionale.
4. Dimensione minima dei lotti: è fissata in mq. 120 per tutte e tre le zone, quando si tratta di costruzioni ex-novo, nei casi di sopraelevazione e/o ampliamento, invece, è ammessa qualsiasi dimensione di lotto, in applicazione delle leggi regionali.
5. Tipologia edilizia: libera.
6. Numero massimo dei piani fuori terra: 3 per le zone B1.5, per entrambe, compreso portico ad uso collettivo. Tale norma può essere derogata, fermo restando gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, soltanto ove sul confine di lotto esistono fabbricati più alti e con un maggiore numero di piani e con testata cieca;
7. Altezza massima dei fabbricati: è fissata in m. 11,00 per le zone B1.5 valgono le possibilità di deroga di cui al precedente punto 6 (numero dei piani)
8. Distacchi e distanze: in tutte le zone la nuova edificazione dovrà rispettare una distanza minima, per le pareti finestrate, di m. 10,00 tra fabbricati e di m. 5,00 dai confini di lotto di proprietà e venire in fregio alle strade di P.R.G ove non sia diversamente disposto con apposita indicazione di arretramento nelle tavole di P.R.G. Potrà inoltre edificarsi con testate cieche sui confini di lotto di proprietà.

Art. 55

Zone B2

Ambito urbano su via Consolare Antica

Aree residenziali prevalentemente sature che costituiscono la recente espansione lineare a

marginale dell'antica viabilità *consolare* e che ha saldato i nuclei abitati della Piana al centro urbano.

In esse vengono riconfermati gli indici edificatori già indicati nel precedente P.R.G. e viene consentita la saturazione dell'edificato nel rispetto delle seguenti norme, riportate anche in sintesi nella Tabella dei Tipi Edilizi :

- 1.) Destinazioni d'uso: residenza permanente, attività commerciali, uffici e studi professionali, artigianato purchè non molesto e non inquinante, ricettività turistico-alberghiera, locali di uso pubblico (come sale di riunione, cinematografi, ristoranti ecc.).
- 2.) Densità territoriale massima: $I_t = mc/mq. 1,80$. E' da applicare soltanto nei casi previsti dalla legislazione regionale di lottizzazione obbligatoria, vale a dire laddove mancano le principali opere di urbanizzazione (reti viarie, idriche e fognarie, giusto art. 28 L.R. 21/73 come modificato dall'art. 21, terzo comma, L.R. 71/78). In tali casi, tutta la superficie da cedere al Comune sarà destinata a pubblici parcheggi nella misura minima di mq. 2,50 per ogni mc. 100 di volume edilizio.
- 3.) Densità fondiaria massima: $I_f = mc/mq. 2,00$; oppure il 70% del volume preesistente nel caso di demolizione e ricostruzione, in alternativa si può applicare l'indice fondiario sopra indicato. Può arrivare sino a 9,00 mc/mq. e potranno realizzarsi fino a mc. 1000, nei casi previsti dalla legge regionale.
- 4.) Dimensione minima dei lotti: è fissata in mq. 200, quando si tratta di costruzioni ex-novo, nei casi di sopraelevazione e/o ampliamento, invece, è ammessa qualsiasi dimensione di lotto, in applicazione delle leggi regionali.
- 5.) Tipologia edilizia : libera.
- 6.) Numero massimo dei piani fuori terra: 3, compreso eventuale portico ad uso collettivo.
- 7.) Altezza massima dei fabbricati: è fissata in m. 10,50.
- 8.) Distanze e distacchi: in tutte le zone la nuova edificazione dovrà rispettare una distanza minima, per le pareti finestrate, di m. 10,00 tra fabbricati e di m. 5,00 dai confini di lotto di proprietà e venire in fregio alle strade di P.R.G. ove non sia diversamente disposto con apposita indicazione di arretramento nelle tavole di P.R.G.. Potrà inoltre edificarsi con testate cieche sui confini di lotto di proprietà.

In tutte le suddette zone B2 valgono le prescrizioni di cui al quarto comma del precedente articolo che di seguito vengono riportate:

- al di sopra del solaio piano di copertura dell'ultimo piano abitabile è consentito realizzare e/o mantenere il preesistente volume tecnico;
- sulle terrazze di copertura dell'ultimo piano abitabile, anche ove affacciano i volumi tecnici, e all'estradosso del solaio dei medesimi è fatto obbligo realizzare la copertura a tetto con falde inclinate con pendenza massima del 35%, per le terrazze, e contenuta entro m. 3,20 al colmo, per i volumi tecnici, e con l'impiego di tegole con coloritura a tonalità rossa, la suddetta copertura dovrà estendersi fino ad un minimo del 75% della superficie calpestabile;
- sui lastrici solari ricavati su unità immobiliari realizzate abusivamente o trasformando abusivamente i volumi tecnici assentiti, dovrà eseguirsi solamente la copertura a tetto con altezza massima al colmo di m. 1,50;
- i prospetti saranno realizzati con intonaco e tonachina colorata a tinte neutre.

Si aggiunge, nel caso, la seguente specifica:

- l'edificazione dovrà arretrarsi di ml. 3 (di cui ml. 1,50 da destinare a pubblico marciapiede) dal limite della fascia destinata a parcheggio pubblico nelle tavole di P.R.G., e quest'ultima

dovrà essere realizzata e ceduta gratuitamente al Comune, unitamente all'adiacente marciapiedi, prima del rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità e/o agibilità.

Art. 56

Zone B3

Ambito urbano su via Trazzera Marina

Aree residenziali prevalentemente sature che costituiscono la recente espansione lineare a margine dell'antica *trazzera* e che ha saldato i nuclei abitati della Piana lungo il litorale al centro urbano.

In questa zona si è sviluppata una rilevante concentrazione di destinazione d'uso a carattere stagionale, mediante utilizzazione degli edifici residenziali sotto la spinta della sempre crescente domanda di alloggi in affitto per la stagione balneare. Tale attività, che ha integrato il venir meno dei redditi da lavoro agricolo nel periodo di crescente crisi del settore a partire dagli anni settanta, si è sviluppata e consolidata senza alcuna pianificazione e/o norme specifiche, e senza realizzazione di moderni ed idonei spazi e servizi di complemento per il raggiungimento della necessaria qualità ricettiva (carenza di servizi igienici, problemi di sovraffollamento, di parcheggi ecc.).

In esse vengono riconfermati gli indici edificatori già indicati nel precedente P.R.G. e viene consentita la saturazione dell'edificato nel rispetto delle seguenti norme, riportate anche in sintesi nella Tabella dei Tipi Edilizi :

- 1.) Destinazioni d'uso: residenza permanente, attività commerciali, uffici e studi professionali, artigianato purchè non molesto e non inquinante, ricettività turistico-alberghiera, locali di uso pubblico (come sale di riunione, cinematografi, ristoranti ecc.).
- 2.) Densità territoriale massima: $I_t = mc/mq. 1,80$. E' da applicare soltanto nei casi previsti dalla legislazione regionale di lottizzazione obbligatoria, vale a dire laddove mancano le principali opere di urbanizzazione (reti viarie, idriche e fognarie, giusto art. 28 L.R. 21/73 come modificato dall'art. 21, terzo comma, L.R. 71/78). In tali casi, tutta la superficie da cedere al Comune sarà destinata a pubblici parcheggi nella misura minima di mq. 2,50 per ogni mc. 100 di volume edilizio.
- 3.) Densità fondiaria massima: $I_f = mc/mq. 2,00$; oppure il 70% del volume preesistente nel caso di demolizione e ricostruzione, in alternativa si può applicare l'indice fondiario sopra indicato. Può arrivare sino a 9,00 mc/mq. e potranno realizzarsi fino a mc. 1000, nei casi previsti dalla legge regionale.
- 4.) Dimensione minima dei lotti: è fissata in mq. 200, quando si tratta di costruzioni ex-novo, nei casi di sopraelevazione e/o ampliamento, invece, è ammessa qualsiasi dimensione di lotto, in applicazione delle leggi regionali.
- 5.) Tipologia edilizia: libera.
- 6.) Numero massimo dei piani fuori terra: 3, compreso eventuale portico ad uso collettivo.
- 7.) Altezza massima dei fabbricati: è fissata in m. 10,50.
- 8.) Distanze e distacchi: in tutte le zone la nuova edificazione dovrà rispettare una distanza minima, per le pareti finestrate, di m. 10,00 tra fabbricati e di m. 5,00 dai confini di lotto di proprietà e venire in fregio alle strade di P.R.G. ove non sia diversamente disposto con apposita indicazione di arretramento nelle tavole di P.R.G.. Potrà inoltre edificarsi con testate cieche sui confini di lotto di proprietà.

In tutte le suddette zone B3 valgono le prescrizioni di cui agli ultimi due commi del precedente articolo che di seguito si trascrivono:

- al di sopra del solaio piano di copertura dell'ultimo piano abitabile è consentito realizzare e/o mantenere il preesistente volume tecnico;
- sulle terrazze di copertura dell'ultimo piano abitabile, anche ove affacciano i volumi tecnici, e all'estradosso del solaio dei medesimi è fatto obbligo realizzare la copertura a tetto con falde inclinate con pendenza massima del 35%, per le terrazze, e contenuta entro m. 3,20 al colmo, per i volumi tecnici, e con l'impiego di tegole con coloritura a tonalità rossa, la suddetta copertura dovrà estendersi fino ad un minimo del 75% della superficie calpestabile;
- sui lastrici solari ricavati su unità immobiliari realizzate abusivamente o trasformando abusivamente i volumi tecnici assentiti, dovrà eseguirsi solamente la copertura a tetto con altezza massima al colmo di m. 1,50;
- i prospetti saranno realizzati con intonaco e tonachina colorata a tinte neutre;
- l'edificazione dovrà arretrarsi di ml. 3 (di cui ml. 1,50 da destinare a pubblico marciapiede) dal limite della fascia destinata a parcheggio pubblico nelle tavole di P.R.G., e quest'ultima dovrà essere realizzata e ceduta gratuitamente al Comune, unitamente all'adiacente marciapiedi, prima del rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità e/o agibilità.

Nelle aree comprese tra il rilevato ferroviario e l'edificato a monte di via Trazzera Marina, nel tratto compreso tra la via Gambitta Conforto ed il torrente Vina, al fine di incentivare i miglioramenti utili e necessari per il raggiungimento degli standards qualitativi accettabili per l'utilizzazione degli immobili ad uso turistico-ricettivo, nelle zone destinate a verde privato - per come visualizzate nelle tavole di P.R.G. - in attuazione alle direttive consiliari, viene concesso un premio di cubatura sul massimo volume edificabile e/o preesistente per come appresso indicato :

- 1.) per edifici ad uso residenziale esclusivo del proprietario, destinati per la rimanente parte alla ricettività turistica stagionale del tipo affitta-camere e/o mini-appartamenti a gestione familiare, viene concesso un premio di cubatura, pari al 30% del suddetto volume (fermi restando i parametri edilizi di cui sopra), nel caso in cui vengano eseguiti lavori di ristrutturazione edilizia (compreso la demolizione e ricostruzione) che mirino alla realizzazione dei servizi necessari per il raggiungimento degli standards di qualità ricettivi. Tali interventi dovranno garantire :
 - l'arresto dal filo stradale di almeno ml. 6,00, di cui i primi 3,00 ml. destinati a pubblico parcheggio da realizzare e cedere gratuitamente al Comune ;
 - n. 1 posto macchina per ogni camera e/o mini- appartamento destinati alla ricettività turistica ;
 - la relativa quota di parcheggio privato, secondo le vigenti norme di legge, per la parte ad uso residenziale ;
 - nel caso di mantenimento del preesistente edificio dovrà procedersi a garantire la suddetta disponibilità di parcheggi ad uso privato (sia per la residenza che per la ricettività turistica), anche destinando a tale uso i preesistenti locali a piano terra, dai quali, comunque, dovrà garantirsi - ove non diversamente possibile - l'accesso ai servizi ricettivi retrostanti (giardini attrezzati per il gioco ed il tempo libero, piccole piscine ecc.).
- 2.) per edifici ad esclusivo uso alberghiero e/o destinati alla multiproprietà e/o ad altre forme nuove e moderne di ricettività turistica, viene concesso un premio di cubatura, pari al 50% del suddetto volume, con le stesse condizioni e obblighi di cui al superiore punto 1.

In entrambi i suddetti due casi e nel caso di mantenimento del preesistente edificio:

- le parti di nuova costruzione che rientrano nel premio di cubatura consentito dovranno limitarsi a due piani fuori terra con l'obbligo del piano terra porticato, da non conteggiare nel volume ammissibile se ed in quanto destinato ad uso collettivo o condominiale/ricettivo o per parcheggi; tale obbligo del piano porticato vale anche nel caso si intervenga sui piani terra esistenti, mutandone la destinazione a parcheggio, e ciò per garantire libere visuali sulle aree dei giardini circostanti che dovranno essere preservati al massimo contribuendo con ciò alle finalità della presente norma che mira al miglioramento dei servizi ricettivi ed alla contestuale ricerca della qualità ambientale mediante la fruizione visiva dei giardini retrostanti l'edificio e la dilatazione degli spazi sulla via Trazzera Marina;
- le essenze agrumarie nei giardini retrostanti dovranno essere mantenute e/o reintegrate, eventualmente associandovi palmizi ed altre essenze tipiche mediterranee, garantendo comunque l'indice di piantumazione pari a n. 50 per ogni mq. 1.000 di superficie di lotto oggetto d'intervento;
- l'indice di copertura a verde, con suolo impermeabile, non dovrà essere inferiore al 50% della superficie del lotto oggetto d'intervento;
- l'arretramento minimo dei nuovi corpi di fabbrica dal limite del previsto "Parco urbano lineare – PU4", dovrà essere pari a ml. 50;
- l'onere a carico degli Organi di vigilanza del Comune (Ufficio Tecnico e/o Polizia Municipale) dell'obbligo di esercitare un controllo, almeno a cadenza fissa annuale entro il mese di marzo, finalizzato a certificare il rispetto ed il mantenimento delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto delle deroghe agevolative di cui al presente articolo, da esercitarsi per almeno venti anni.

Art. 57

Zone B4

Ambito urbano nelle frazioni

Aree residenziali prevalentemente sature costituite dall'antico nucleo delle frazioni e/o delle borgate insediatesi nel corso della storia sul territorio, dalla recente espansione di nuclei abusivi nella Piana e dall'attuazione (con aggiunta di volumi abusivi) delle zone di espansione del precedente Piano.

In esse vengono riconfermati gli indici edificatori già indicati nel precedente P.R.G. (ex zone B2) e viene consentita la saturazione dell'edificio nel rispetto delle seguenti norme, riportate anche in sintesi nella Tabella dei Tipi Edilizi :

- 1.) Destinazioni d'uso: residenza permanente, attività commerciali, uffici e studi professionali, artigianato purchè non molesto e non inquinante, ricettività turistico-alberghiera, locali di uso pubblico (come sale di riunione, cinematografi, ristoranti ecc.).
- 2.) Densità territoriale massima: $I_t = mc/mq. 1,80$. E' da applicare soltanto nei casi previsti dalla legislazione regionale di lottizzazione obbligatoria, vale a dire laddove mancano le principali opere di urbanizzazione (reti viarie, idriche e fognarie, giusto art. 28 L.R. 21/73 come modificato dall'art. 21, terzo comma, L.R. 71/78). In tali casi, tutta la superficie da cedere al Comune sarà destinata a pubblici parcheggi nella misura minima di mq. 2,50 per ogni mc. 100 di volume edilizio.
- 3.) Densità fondiaria massima: $I_f = mc/mq. 2,00$; oppure il 70% del volume preesistente nel caso di demolizione e ricostruzione, in alternativa si può applicare l'indice fondiario sopra

indicato. Può arrivare sino a 9,00 mc/mq. e potranno realizzarsi fino a mc. 1000, nei casi previsti dalla legge regionale.

- 4.) Dimensione minima dei lotti: è fissata in mq. 200, quando si tratta di costruzioni ex-novo, nei casi di sopraelevazione e/o ampliamento, invece, è ammessa qualsiasi dimensione di lotto, in applicazione delle leggi regionali.
- 5.) Tipologia edilizia: libera.
- 6.) Numero massimo dei piani fuori terra: 3, compreso eventuale portico ad uso collettivo.
- 7.) Altezza massima dei fabbricati : è fissata in m. 10,50.
- 8.) Distanze e distacchi: in tutte le zone la nuova edificazione dovrà rispettare una distanza minima, per le pareti finestrate, di m. 10,00 tra fabbricati e di m. 5,00 dai confini di lotto di proprietà e venire in fregio alle strade di P.R.G. ove non sia diversamente disposto con apposita indicazione di arretramento nelle tavole di P.R.G.. Potrà inoltre edificarsi con testate cieche sui confini di lotto di proprietà.

In tutte le suddette zone B4 valgono le prescrizioni di cui agli ultimi due commi del precedente articolo 55 con l'esclusione dell'ultima specifica che viene modificata come segue:

- l'edificazione, qualora fronteggi area di parcheggio pubblico riportata nelle tavole di P.R.G., resta subordinata alla sua realizzazione e successiva cessione gratuita al Comune, unitamente all'adiacente marciapiedi, prima del rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità e/o agibilità.

Art. 58

Zona B5

Edilizia degradata da sottoporre a riqualificazione urbana

(Cassato)

Art. 59

Zone C di espansione residenziale privata

Definizione

Ambiti territoriali (zone omogenee C) sparsi nelle frazioni, già perimetrati dal precedentemente P.R.G., in corso di attuazione e di completamento.

Art. 60

Zone C1

Aree di espansione residenziale nelle frazioni (i.t. 0,50 mc/mq)

Comprende le parti edificate di recente del territorio comunale secondo le prescrizioni urbanistiche del precedente P.R.G. (ex zone C 0,5) e dove sono, ad oggi, in fase di attuazione lottizzazioni di completamento.

Destinazione d'uso residenziale e servizi relativi.

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

Laddove ancora possibili, i nuovi interventi seguiranno le precedenti prescrizioni, riconfermate nelle presenti norme e riassunte nella Tabella dei Tipi Edilizi, con eccezione di alcune specificazioni relativi a quanto segue:

- al di sopra del solaio piano di copertura dell'ultimo piano abitabile è consentito realizzare e/o mantenere il preesistente volume tecnico;
- sulle terrazze di copertura dell'ultimo piano abitabile, anche ove affacciano i volumi tecnici, e all'estradosso del solaio dei medesimi è fatto obbligo realizzare la copertura a tetto con falde inclinate con pendenza massima del 35%, per le terrazze, e contenuta entro m. 3,20 al colmo, per i volumi tecnici, e con l'impiego di tegole tipo siciliano di coloritura a tonalità rosso, la suddetta copertura dovrà estendersi fino ad un minimo del 75% della superficie calpestabile;
- sui lastrici solari ricavati su unità immobiliari realizzate abusivamente o trasformando abusivamente i volumi tecnici assentiti, dovrà eseguirsi solamente la copertura a tetto con altezza massima al colmo di m. 1,50;
- i prospetti saranno realizzati con intonaco e tonachina colorata a tinte neutre.

In questi ambiti si conferma la volontà di volere realizzare una più completa attrezzatura sociale e una migliore qualità residenziale, nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente tradizionale. Non vengono peraltro escluse le attrezzature turistico-ricettive e gli annessi rurali.

La nuova edificazione resta subordinata all'approvazione di piani di lottizzazione integrali per singola zona, previa verifica globale dell'indice territoriale; non consentendosi, quindi, la facoltà di utilizzare singoli interventi per lotti di minima estensione. Vengono fatte salve le lottizzazioni già approvate e convenzionate, ad eccezione dei singoli edifici in esse previsti, i quali - nel caso non fossero stati ancora iniziati - potranno essere realizzati solo se non in contrasto con le nuove norme antisismiche e con il nuovo regime vincolistico dettato dal P.R.G. e/o dalle vigenti nuove norme di legge in materia.

Inoltre, la nuova edificazione sarà caratterizzata da tipologie che possono bene inserirsi nella morfologia dei luoghi (case a schiera, case isolate unifamiliari, doppie, multiple, in serie aperta) e da altezze massime (m. 7,50) e piani fuori terra (n. 2) congrui all'altimetria delle colline, ove esclusivamente sono ubicate.

Poichè 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.

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

Art. 61

Zone C2

Aree di espansione residenziale nelle frazioni (i.t. 0,75 mc/mq)

Comprende una parte del territorio comunale edificata di recente secondo le prescrizioni urbanistiche del precedente P.R.G..

Destinazione d'uso residenziale e servizi relativi.

Gli interventi ammessi sull'edilizia esistente riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia, con l'osservanza e le modalità prescritte nelle presenti norme.

I nuovi interventi seguiranno le seguenti prescrizioni, riassunte nella Tabella dei Tipi Edilizi :

- densità territoriale 0,75 mc/mq;

- densità fondiaria 0,60 mc/mq;
- dimensione minima dei lotti mq. 400;
- indice di copertura 0,20;
- indice di piantumazione n./ha. 80;
- al di sopra del solaio piano di copertura dell'ultimo piano abitabile è consentito realizzare e/o mantenere il preesistente volume tecnico;
- sulle terrazze di copertura dell'ultimo piano abitabile, anche ove affacciano i volumi tecnici, e all'estradosso del solaio dei medesimi è fatto obbligo realizzare la copertura a tetto con falde inclinate con pendenza massima del 35%, per le terrazze, e contenuta entro m. 3,20 al colmo, per i volumi tecnici, e con l'impiego di tegole tipo siciliano di colore a tonalità rosso, la suddetta copertura dovrà estendersi fino ad un minimo del 75% della superficie calpestabile;
- sui lastrici solari ricavati su unità immobiliari realizzate abusivamente o trasformando abusivamente i volumi tecnici assentiti, dovrà eseguirsi solamente la copertura a tetto con altezza massima al colmo di m. 1,50;
- i prospetti saranno realizzati con intonaco e tonachina colorata a tinte neutre.

In questi ambiti si conferma la volontà di volere realizzare una più completa attrezzatura sociale e una migliore qualità residenziale, nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente tradizionale. Non vengono peraltro esclusi le attrezzature turistico-ricettive e gli annessi rurali.

La nuova edificazione resta subordinata all'approvazione di piani di lottizzazione integrali per singola zona, previa verifica globale dell'indice territoriale; non consentendosi, quindi, la facoltà di utilizzare singoli interventi per lotti di minima estensione. Vengono fatte salve le lottizzazioni già approvate e convenzionate, ad eccezione dei singoli edifici in esse previsti, i quali - nel caso non fossero stati ancora iniziati - potranno essere realizzati solo se non in contrasto con le nuove norme antisismiche e con il nuovo regime vincolistico dettato dal P.R.G. e/o dalle vigenti nuove norme di legge in materia.

Inoltre, la nuova edificazione sarà caratterizzata da tipologie che possono bene inserirsi nella morfologia dei luoghi (case a schiera, case isolate unifamiliari, doppie, multiple, in serie aperta) e da altezze massime di m. 7,50 ove potranno rientrare al massimo n. 2 piani fuori terra, oltre seminterrato ed eventuale mansarda se rientranti nel volume ammissibile.

Poichè 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.

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

Art. 62

Zone C2a

Aree di espansione residenziale nelle frazioni (i.t. 1,10 mc/mq)

Comprende una parte edificata di recente del territorio comunale secondo le prescrizioni urbanistiche del precedente P.R.G. (ex zone C1.5, C2 e C3 in località Masseria, Piscittina, Forno, S. Martino-Certari, Scafa ecc.), già tutte oggetto di piani di lottizzazione approvati per quasi tutte intere le suddette zone, e già convenzionati e/o in corso di attuazione. Delle suddette zone solo

quella in prossimità di via Torrente Forno, lato PA, è stata oggetto di spostamento rispetto al precedente P.R.G., per far posto alle nuove previsioni di viabilità extra-urbana (asse strutturante) ed all'allargamento dell'area pubblica in ampliamento alla preesistente scuola media dell'obbligo, al fine di poterla dotare della necessaria superficie per la costruzione della palestra e/o dei richiesti moderni nuovi spazi didattici a servizio degli studenti.

Destinazione d'uso residenziale e servizi relativi.

Gli interventi ammessi sull'edilizia esistente riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia, con l'osservanza e le modalità prescritte nelle presenti norme.

I nuovi interventi seguiranno le seguenti prescrizioni, riassunte nella Tabella dei Tipi Edilizi che ricalcano quelle del precedente PRG:

- densità fondiaria mc/mq. 1,50;
- dimensione minima dei lotti mq. 320;
- indice di copertura mq/mq. 0,25;
- piani fuori terra n. 2, oltre seminterrato e mansarda;
- altezza massima ml. 7,50;
- indice di piantumazione n./ha. 70;
- al di sopra del solaio piano di copertura dell'ultimo piano abitabile è consentito realizzare e/o mantenere il preesistente volume tecnico;
- vengono ammesse costruzioni accessorie per un volume pari al 10% del totale;
- sulle terrazze di copertura dell'ultimo piano abitabile, anche ove affaccino i volumi tecnici, e all'estradosso del solaio dei medesimi è fatto obbligo realizzare la copertura a tetto con falde inclinate con pendenza massima del 35%, per le terrazze, e contenuta entro m. 3,20 al colmo, per i volumi tecnici, e con l'impiego di tegole tipo siciliano di tonalità rossa, la suddetta copertura dovrà estendersi fino ad un minimo del 75% della superficie calpestabile;
- sui lastrici solari ricavati su unità immobiliari realizzate abusivamente o trasformando abusivamente i volumi tecnici assentiti, dovrà eseguirsi solamente la copertura a tetto con altezza massima al colmo di m. 1,50; mentre sul solaio piano di copertura degli edifici privi di volumi tecnici, è consentito realizzare la copertura a tetto con almeno due falde convergenti aventi pendenza massima del 35%, e l'utilizzo dello spazio sottostante a mansarda abitabile, da conteggiarsi nel volume realizzabile;
- i prospetti saranno realizzati con intonaco e tonachina colorata a tinte neutre.

In questi ambiti si conferma la volontà di volere realizzare una più completa attrezzatura sociale e una migliore qualità residenziale, nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente tradizionale.

Non vengono peraltro escluse le attrezzature turistico-ricettive e gli annessi rurali.

La nuova edificazione resta subordinata all'approvazione di piani di lottizzazione integrali per singola zona, previa verifica globale dell'indice territoriale; non consentendosi, quindi, la facoltà di utilizzare singoli interventi per lotti di minima estensione. Vengono fatte salve le lottizzazioni già approvate e convenzionate, ad eccezione dei singoli edifici in esse previsti, i quali -se non ultimati alla data di entrata in vigore delle presenti norme- dovranno adeguarsi ad esse prima dell'attestazione di abitabilità e/o agibilità, se non in contrasto con le norme antisismiche.

La nuova edificazione sarà caratterizzata da tipologie edilizie a schiera, case isolate unifamiliari, doppie, multiple, in serie aperta.

Poichè 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.

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

Art. 63

Zone C2b

Aree di espansione residenziale nelle frazioni (i.t. 1,50 mc/mq)

(Cassato)

Art. 64

Zone C PEEP di espansione residenziale pubblica

Definizione

Ambiti territoriali (zone omogenee C PEEP) ricadenti in aree già destinate all'edilizia economico e popolare -in contrada S. Martino (ex C1,5 PEEP del precedente Piano)-, all'edificazione residenziale privata -lungo la via Trazzera Marina (ex C2 del precedente Piano)- e ad aree agricole -nelle contrade di Malvicino, Salicò e Bruca-, nonché quelle prossime al centro abitato già attuate con il precedente PRG.

La prima, in contrada S. Martino, è già in fase di attuazione con l'osservanza delle norme contenute nel programma costruttivo approvato - a suo tempo - dall'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente.

Le aree ubicate in contrada Malvicino ed in contrada Salicò (di quest'ultima solo la maggiore estensione, lato PA), entrambe prossime alle urbanizzazioni esistenti, si avviano, invece, all'attuazione in conseguenza delle scelte attuate tra il 1997 ed il 1998 con delibere commissariali, frutto del potere sostitutivo esercitato dall'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente in tema di promozione di interventi per l'edilizia sociale sovvenzionata, che si sono concretizzate con la redazione di appositi programmi costruttivi già approvati dallo stesso Assessorato.

Art 65

Zone C3

PEEP (i.t. = 1,10)

Aree ubicate in località S. Martino - già destinate a zone omogenee C1,5 PEEP nel precedente P.R.G. - in parte attuate e nella restante parte in corso di attuazione ai sensi del D.A. n. 1175/88, per le quali si riconfermano le specifiche prescrizioni, riassunte nella Tabella dei Tipi Edilizi, ed alle quali, integralmente, si rimanda per il definitivo completamento di zona.

Art 66

Zone C3a

PEEP (i.t. = 0,75)

Aree ubicate in via Trazzera Marina -già destinate a zone omogenee C2 nel precedente P.R.G.- oggetto di apposita variante attuata dal potere sostitutivo dell'Organo commissariale

dell'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente con delibere nn. 2 e 5 del 1998, ed i cui relativi programmi costruttivi sono stati approvati con D.A. n. 20/DRU dell'08.02.99 (di cui quello in località Canale S. Lucia è in fase di definitiva approvazione conseguente alla richiesta parziale rielaborazione).

Per la loro attuazione si riconfermano le prescrizioni di zona, riassunte nella Tabella dei Tipi Edilizi, ed ai quali integralmente si rimanda.

Art 67
Zone C3b
PEEP (i.t. = 1,60)

Aree ubicate in località Malvicino, Salicò e Bruca -destinate a zone omogenee agricole nel precedente P.R.G.-, le prime due (ad eccezione di una residua parte della zona in località Salicò, lato Messina) oggetto di apposita variante attuata dal potere sostitutivo dell'Organo commissariale dell'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente con delibere nn. 3 e 4 del 1998, ed i cui relativi programmi costruttivi sono stati approvati con D.A. n. 20/DRU dell'08.02.99. In tale ambito vi rientrano le aree di edilizia sociale-residenziale già attuate nel rispetto del precedente PRG ed ubicate in località Muscale-S. Lucia.

Per la loro attuazione si riconfermano le prescrizioni di zona, riassunte nella Tabella dei Tipi Edilizi, ed ai quali integralmente si rimanda.

La restante parte dell'area in località Salicò e quella in località Bruca (individuata dalla delibera Commissariale n. 2/97 di perimetrazione delle aree necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni decennali di residenza d'iniziativa pubblica), saranno oggetto di apposite Prescrizioni Esecutive. Per la loro attuazione si rimanda agli indici e parametri che saranno contenuti negli elaborati progettuali delle suddette prescrizioni esecutive, rispettando l'indicazione della presente norma che fissa la loro densità territoriale pari a 1,60 mc/mq..

Art. 68
Zone S di ricettività stagionale e turistico-alberghiera
Definizione

Ambiti territoriali (zone omogenee S), già perimetrati - nella loro quasi totalità - dal precedentemente P.R.G. in zone omogenee S0.1, T0.1, Camping e Aree Balneari, e solo in parte ex-zone agricole.

Mentre le prime due ex-zone sono interamente ubicate sulle località collinari del territorio comunale, le ex-zone destinate a Camping e ad Aree Balneari sono ubicate a margine del litorale a ridosso delle linee di confine amministrativo, orientale ed occidentale.

Solo alcune parti di tali ambiti si sono attuati e/o sono in corso di attuazione. Le precedenti perimetrazioni sono state adeguate al rispetto dei vincoli gravanti sul territorio di natura idrogeologica e agricolo-forestale, operando, per lo più, interscambi tra le precedenti destinazioni d'uso, in attuazione, comunque, alle indicazioni fornite dal Consiglio Comunale e contenute nelle Direttive Generali.

Si precisa, che solo per alcune aree S1 (residenza stagionale) si è mantenuta la precedente destinazione di zona -pur rientrando le stesse entro la fascia di rispetto dei boschi indicati nello studio agronomico-, rinviando, per la loro conferma, alle prescritte norme di deroga di cui all'art. 10, L.R. 16/96 e smi. Tale deroga si ritiene legittimo acquisire in virtù di consolidati interessi privati

sulle aree in oggetto dipendenti dall'approvazione di piani di lottizzazione, di cui alcuni già convenzionati.

Art. 69

Zone S1

Aree per la residenza stagionale

In questi ambiti (che ricadono complessivamente su di una superficie di poco inferiore a quella del precedente P.R.G.) sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, il recupero, anche previa demolizione e ricostruzione, dei volumi preesistenti, mentre per la nuova edificazione, destinata alla residenza stagionale ed alla ricettività turistico-alberghiera ed extra-alberghiera, si dovranno osservare le seguenti norme.

L'edificabilità di base deve essere limitata nella densità e nelle altezze dei fabbricati per soddisfare le esigenze di conservazione del paesaggio collinare particolarmente significativo.

L'indice di fabbricabilità territoriale pertanto, sarà limitato a mc/mq. 0,20 per l'edilizia residenziale di uso privato a carattere stagionale, e a mc/mq. 0,80 per le attrezzature ricettive di tipo alberghiero a rotazione (alberghi, pensioni, villaggi turistico-alberghieri ecc.).

L'indice di fabbricabilità fondiaria corrispondente sarà pari a mc/mq. 0,24, derogabile fino a mc/mq. 0,90 per le attrezzature ricettive a rotazione.

L'altezza dei fabbricati non potrà superare i ml. 5,00 nel caso di abitazioni (un piano terra oltre il seminterrato, ove la cubatura lo consenta è ammesso il piano mansardato) e i ml. 7,50 nel caso di alberghi, pensioni, edifici di servizio dei villaggi turistici ecc. (due piani oltre il seminterrato, ove la cubatura lo consenta è ammesso il piano mansardato). Per i fabbricati esistenti ad una sola elevazione è consentita la sopraelevazione fino a ml. 6,50.

L'indice di copertura massimo sarà pari a mq/mq. 0,30 per le attrezzature ricettive di tipo alberghiero a rotazione, mq/mq. 0,07 per l'edilizia residenziale di uso privato a carattere stagionale.

Il piano di lottizzazione non sarà obbligatorio nel caso in cui si intenda costruire una singola casa unifamiliare con $I_f = 0,07$ mc/mq.

Il piano di lottizzazione sarà invece obbligatorio in tutti gli altri casi; dovrà essere esteso non meno di ha. 0,8 (per la destinazione residenziale) e non meno di ha. 1,00 (per la destinazione alberghiera), o interessare tutta la zona, o la parte residua di essa se questo non raggiunge gli 8.000 mq., e deve prevedere la cessione al Comune di non meno di 30 mq. per ogni 100 mc. di costruzione, per la realizzazione delle attrezzature stagionali (parcheggi, verde attrezzato ecc.) che il Comune caso per caso riterrà di dovere realizzare per le necessità collettive. A tal fine la superficie da cedere complessivamente sarà concentrata in unico lotto accessibile da una strada pubblica (o da rendere tale), avrà forma regolare senza eccessiva prevalenza di una dimensione (ad esempio la lunghezza) sull'altra (ad esempio la profondità), non dovrà avere pendenze eccessive.

In sede di convenzione, nel caso di insediamento alberghiero, i lottizzanti si devono impegnare a mantenere le relative destinazioni d'uso degli immobili per almeno venti anni dal rilascio dell'attestato di abitabilità e/o agibilità. Tale vincolo dovrà essere contenuto in apposita clausola di convenzione che ne dichiari la immodificabilità anche conseguente all'entrata in vigore di norme legislative di sanatoria edilizia, poiché difficilmente potrebbero consentire all'Amministrazione comunale di verificare con certezza la data dell'avvenuto cambio di destinazione d'uso. Ciò in quanto la mancata rispondenza alla presente norma dell'intervento edilizio, si tradurrebbe in un'azione di speculazione edilizia che svilirebbe le finalità del P.R.G..

Per l'applicazione di ogni altro parametro si rimanda alle prescrizioni di zona riassunte nella

Tabella dei Tipi Edilizi.

Art. 70
Zone S2
Aree per attività alberghiere

In questi ambiti sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, il recupero, anche previa demolizione e ricostruzione, dei volumi preesistenti, mentre per la nuova edificazione, destinata alla sola ricettività turistico-alberghiera a rotazione, si impone l'obbligo della pianificazione particolareggiata tramite piano di lottizzazione d'iniziativa pubblica e/o privata, anche mediante il ricorso al comparto edificatorio di cui alle vigenti norme di legge.

L'edificabilità nelle aree di S. Gregorio-Bagnoli deve essere limitata nella densità e nelle altezze dei fabbricati per soddisfare le esigenze di conservazione di quel paesaggio collinare particolarmente significativo. In esse l'altezza dei fabbricati non potrà superare i ml. 7,50 (due piani oltre il seminterrato, ove la cubatura lo consenta è ammesso il piano mansardato).

L'indice di fabbricabilità territoriale sarà limitato a mc/mq. 0,60 in località S. Gregorio-Bagnoli.

L'indice di fabbricabilità fondiaria corrispondente sarà pari a mc/mq. 0,70.

Il piano di lottizzazione, obbligatorio, dovrà essere esteso non meno di ha. 1,00, o interessare tutta la zona, o la parte residua di essa se questo non raggiunge i 10.000 mq., e deve prevedere la realizzazione delle attrezzature comuni (parcheggio, verde, d'interesse collettivo ecc.) su di almeno il 10% della superficie lottizzata al netto delle sedi viarie.

Per l'applicazione di ogni altro parametro si rimanda alle prescrizioni di zona riassunte nella Tabella dei Tipi Edilizi.

Per le aree oggetto di Prescrizioni Esecutive ubicate in località Tavola Grande, alla fine della via Trazzera Marina, indicate dal Consiglio Comunale e individuate con delibera Commissariale n. 2/97, si rimanda all'applicazione dei parametri che verranno indicati nel relativo progetto, obbligando, al momento, solo al rispetto dell'indice massimo territoriale fissato in mc/mq. 0,75 ed al rispetto delle altezze dei fabbricati che non potranno superare i ml. 7,50 (due piani oltre il seminterrato, ove la cubatura lo consenta è ammesso il piano mansardato).

Art. 71
Zone S3
Aree per campeggi

Le aziende ricettive all'aria aperta sono i parchi di campeggio e gli esercizi pubblici a gestione unitaria che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio ai turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per via ordinaria e senza ricorrere a trasporto eccezionale, nonché ai relativi mezzi di trasporto.

I parchi di campeggio possono disporre di ristorante, bar, spaccio alimentare e generi vari, tabacchi e altri servizi accessori.

Nello specifico le aree indicate dal Piano sono prossime alla balneazione nel periodo estivo e sono vocate al particolare insediamento del tempo libero che non determini una sostanziale alterazione della fisionomia dei luoghi.

In esse pertanto sarà ammessa la destinazione d'uso a campings caratterizzata da una modesta edificazione di fabbricati stabili (da dedicare servizi collettivi per la diretta fruizione del mare), pari

a mc/mq. 0,03, cui potranno aggiungersi altri 0,04 mc/mq. di costruzioni in legno e paglia tipo bungalows e tukul, da computare al 50% del volume effettivo.

Non saranno conteggiati i volumi di tende e roulettes.

Gli edifici non potranno avere più di un piano, né superare i ml. 4,50 di altezza.

Non sono ammessi né cantinati, né seminterrati, né volumi tecnici.

I fabbricati dovranno arretrarsi di ml. 5,00 dai confini e di almeno ml. 10,00 dalle strade esterne.

Nella lottizzazione dovranno mantenersi o piantarsi almeno 100 alberi per ogni ettaro.

In sede di convenzione, i lottizzanti si devono impegnare a mantenere le relative destinazioni d'uso degli immobili per almeno venti anni dal rilascio dell'attestato di abitabilità e/o agibilità.

Nei campeggi è consentita la presenza di tende o roulettes installate a cura della gestione, nonché di manufatti allestiti per il pernottamento, purché non occupino una superficie complessiva superiore al 20% di quella totale delle piazzole.

I manufatti non potranno avere superficie coperta superiore a mq. 7 per persona.

La superficie minima del lotto non può essere inferiore a 10.000 mq.

I parchi di campeggio devono possedere i requisiti indicati dalle tabelle allegate alla L.R. n.14 del 13/03/82 e smi.

Non è consentita la promiscuità delle attività previste con esercizi alberghieri.

La domanda per l'insediamento dei complessi ricettivi all'aria aperta deve essere corredata da progetto.

I campeggi costituiscono lottizzazioni per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo ai sensi dell'art. 15 della L.R. 71/78.

L'approvazione dei piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo è regolata dall'art. 14 della L.R. 71/78.

Nella considerazione che l'area in questione ricade entro la fascia di rispetto della battigia del mare, i relativi piani attuativi dovranno tenere conto della limitazione derivante dall'art. 15, lett. a), della L.R. 78/76.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento sono a totale carico del lottizzante non sussistendo l'obbligo della cessione degli stessi al comune ai sensi dell'art. 15 della L.R. 71/78.

Il lottizzante è tenuto a corrispondere al Comune il contributo sul costo di costruzione determinato dal D.A. n. 67 del 10/03/80.

Per l'applicazione di ogni altro parametro si rimanda alle prescrizioni di zona riassunte nella Tabella dei Tipi Edilizi.

Art. 72

Zone D

Aree per le attività produttive a carattere artigianale e commerciale

Definizione

Questi ambiti comprendono le parti di territorio già destinate ad insediamenti artigianali e/o commerciali, il più delle volte associati anche ad una quota di residenza: ciò vuoi per scelta urbanistica del precedente P.R.G. (ex-zone omogenee CD), vuoi per fenomeni di abusivismo edilizio in parte oggetto di apposito Piano di Recupero (in località S. Lucia, approvato con D.A. 1175/88, integralmente recepito nel presente Piano). Oltre alle ex-zone CD, al loro interno sono comprese le ex-zone D di piano e quell'area, in località Masseria, ricavata in variante al P.R.G.

(D.A. n. 686/90) per le finalità di cui all'art. 18 della L.R. 71/78 (area per insediamenti produttivi a carattere artigianale) e, successivamente, ai sensi dell'art 15 della L.R. 34/96, ricondotta a zona D oggetto di piano di lottizzazione convenzionato da parte dei proprietari : ciò a seguito delibere consiliari del 1998 nn. 28 e 29, rispettivamente, di revoca dell'allora vigente P.I.P. e di approvazione della suddetta lottizzazione d'iniziativa privata. A tali ambiti si sono aggiunti quelli oggetto di interventi inseriti nel PRUSST Valdemone, localizzati in variante al precedente PRG.

Tutti i suddetti ambiti sono già interessati da tessuti e/o complessi edilizi produttivi a carattere artigianale e/o commerciale di recente formazione.

Ad essi si è associato l'ambito comprendente un vecchio nucleo produttivo e residenziale a ridosso del centro urbano, lato orientale dello scalo merci ferroviario (ex-zona CD), che oggi versa in grave stato di degrado ed obsolescenza, e che - in prospettiva della dismissione del suddetto scalo merci - può e deve essere recuperato principalmente a scopi commerciali e direzionali.

Art. 73

Zona D1.1

Aree miste artigianali e residenziali esistenti

Sono zone, ad eccezione di quella edificata abusivamente in località Piscittina, già ex-CD3, destinate all'insediamento artigianale, comprese piccole industrie del settore non inquinanti, miste a residenza degli stessi artigiani. Parti di esse - quelle a ridosso del torrente Forno e quelle ubicate in c.da Malvicino - sono state oggetto di Prescrizione Esecutive redatte in attuazione del precedente P.R.G. e approvate con D.A. 1175/88, e quasi interamente completate.

Complessivamente le aree che ricadono in questa zona risultano quasi sature e/o con piani in itinere alle cui norme si rimanda per il loro completamento.

Per tutte le suddette zone si ripropongono i parametri urbanistici del precedente P.R.G. da utilizzare per la loro attuazione:

- Indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/mq. 2,65; quello fondiario mc/mq. 3,00.
- L'aliquota del 40% del volume totale realizzabile potrà essere destinato a residenza.
- L'estensione minima del piano di lottizzazione, obbligatorio, sarà di mq. 4.000, ovvero la parte residua di zona ; quella dei lotti sarà di mq. 500.
- L'indice di copertura è fissato in mc/mq. 0,60.
- La tipologia edilizia è libera.
- I fabbricati nuovi saranno a uno o due piani e non potranno avere altezza superiore a metri 8,00.
- I distacchi saranno quelli di legge per quanto riguarda i confini di lotto e le distanze tra fabbricati. Dalle strade i fabbricati -ove non sia diversamente indicato dai grafici di P.R.G.- dovranno distaccarsi di almeno ml. 6,00.

Per l'applicazione di ogni altro parametro si rimanda alle prescrizioni di zona riassunte nella Tabella dei Tipi Edilizi.

Art. 74

Zona D1.2

Aree per attività produttive e commerciali esistenti

Sono zone, ad eccezione di quelle edificate abusivamente, già ex-D1 e D2 nel precedente P.R.G., con destinazione d'uso artigianale, comprese piccole industrie del settore non inquinanti,

commerciale ad esclusione della residenza (salvo il mantenimento di quella esistente).

A) Alcune di esse, precisamente quella in località Muscale, alle spalle della stazione ferroviaria, e quelle in località S. Lucia, sono già state oggetto di piani particolareggiati di attuazione. La prima venne inserita nelle Prescrizioni Esecutive attuative del precedente P.R.G., approvate con D.A. n. 1175/88 e in corso di completamento. Per le seconde, abusivamente trasformate, venne redatto apposito Piano di Recupero, ai sensi della L.R. 37/85, adottato con delibera Commissariale n. 71/89 ed approvato con successiva delibera dello stesso Organo n. 143/89. Per gli interventi nelle predette zone si rimanda alle specifiche e rispettive norme di Piano, che vengono confermate.

B) Per le rimanenti zone D1.2, nel confermare la volumetria già assentita, sarà possibile realizzare eventuale nuovo volume residuo nel rispetto dei seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/mq. 2,00, di cui non più del 10% per uffici e/o alloggi del personale.
- Indice fondiario mc/mq. 3,00.
- I lotti dovranno essere dotati di parcheggi pubblici nella misura di mq. 2,50 per ogni 10 mc. di edificio.
- L'indice di copertura è fissato in mc/mq. 0,70.
- La tipologia edilizia è libera.
- I fabbricati nuovi saranno a uno o due piani e non potranno avere altezza superiore a metri 8,00, salvo maggiori altezze giustificate dall'utilizzo di macchinari e tecnologie specifiche di lavorazione.
- I distacchi saranno quelli di legge per quanto riguarda i confini di lotto e le distanze tra fabbricati. Dalle strade i fabbricati -ove non sia diversamente indicato dai grafici di P.R.G.- dovranno distaccarsi di almeno ml. 6,00.

C.) Per la zona D1.2 in località Masseria, oggetto di piano di lottizzazione convenzionato d'iniziativa privata, si rimanda -per la sua attuazione- alle norme specifiche del suddetto Piano, progettato con l'applicazione delle norme in deroga di cui all'art. 15 della L.R. 34/96.

Per tutte le zone D1.2, essendo state le stesse inglobate nel tessuto urbanizzato residenziale e conseguentemente l'attività che in esse quotidianamente -e spesso a ciclo lavorativo continuo, anche notturno- comporta disagi non facilmente tollerabili dai residenti (traffico pesante ecc.), si rende possibile la riconversione della volumetria degli immobili principali assentita (ad esclusione, quindi di quella relativa agli accessori e servizi), ad uso attività di supporto produttivo-occupazionale e ricreativo-culturale (scuole di formazione e/o qualificazione, centri di servizi per le imprese, cineteatri, impianti per il tempo libero e la promozione culturale, centri d'informatica, scuole di lavoro ecc.), anche con l'utilizzo di convenzioni e/o contratti d'intesa con gli Enti e/o Pubbliche Istituzioni (CEE, Ministeri, Regioni, Provincie, Comuni, Università, Enti di ricerca ecc.). In tale circostanza tutti gli spazi liberi esterni dovranno essere piantumati a verde ad esclusione della necessaria quota attrezzata a parcheggio in misura non inferiore al 30% dell'area scoperta. In caso di riconversione dell'attività preesistente, il costo di costruzione degli interventi da realizzarsi verrà conteggiato ed introitato dal Comune in misura pari al 50% nella considerazione dei vantaggi all'ambiente ed al tessuto urbano circostante, oltre alle economie nei servizi che da tale riconversione ne deriverà all'Amministrazione comunale.

Per l'applicazione di ogni altro parametro si rimanda alle prescrizioni di zona riassunte nella

Tabella dei Tipi Edilizi.

Art. 74 bis

Zona DP

Aree per interventi programmati nel PRUSST

Sono zone che localizzano le aree oggetto di interventi inseriti nel PRUSST Valdemone, individuate in variante al precedente PRG., e con destinazione d'uso produttiva, artigianale e/o commerciale e di servizi.

Per la loro specificità, le presenti norme rinviano, per l'attuazione degli interventi programmati nelle suddette aree, alle rispettive previsioni progettuali che dovranno essere oggetto di approvazione da parte degli Organi tecnico-amministrativi del PRUSST.

In mancanza delle richiamate approvazioni i suddetti interventi non potranno essere attuati e nelle rispettive aree troveranno applicazione le norme ed il regime giuridico di cui all'atto di adozione del presente PRG.

Quanto sopra nella considerazione che le aree in questione hanno trovato ingresso nelle previsioni di Piano a seguito di accoglimento condizionato di specifiche osservazioni/opposizioni.

Art. 75

Zona DS

Aree per attività direzionali e commerciali

Sono zone ubicate in parte nel tessuto urbano del centro e in parte in località Piscittina-Masseria.

A.) Le prime comprendono un ambito del vecchio nucleo produttivo e residenziale, ubicato sul lato orientale dello scalo merci ferroviario - già indicato come zona CD4 nel precedentemente P.R.G.. Esso dovrà essere recuperato alla nuova destinazione di zona mediante Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica e/o privata, anche mediante formazione di un unico comparto, al fine di operare un intervento organico e complessivo su di un *brano* della città che, pur consentendo il recupero della residenza, al tempo stesso possa incentivare la trasformazione all'uso direzionale e commerciale a servizio delle imprese locali e comprensoriali (uffici di rappresentanza, assicurativi, bancari, d'intermediazione finanziaria e simili, esposizione, promozione e vendita di prodotti commerciali ecc). L'utilizzazione dell'area consentirà la creazione di un altro nuovo polo alternativo alle attività suddette presenti nel centro del tessuto urbano della città e, al tempo stesso, decongestionandolo si determinerà una nuova offerta immobiliare alle relative domande del settore produttivo. Quest'ultima influirà certamente sul riequilibrio del relativo mercato immobiliare.

Il piano particolareggiato potrà attuarsi anche su richiesta dei privati proprietari che potranno richiedere al Comune l'accorpamento di due o più isolati con eliminazione delle strade a fondo cieco, con la conseguente cessione comunale delle aree relative, e, di contro, la realizzazione e cessione di tutte le urbanizzazioni al patrimonio comunale, in misura pari o maggiore a quelle cedute.

Gli indici e parametri da utilizzarsi per la suddetta pianificazione sono i seguenti :

- Indice di fabbricabilità territoriale massimo mc/mq. 4,00
- Indice fondiario massimo mc/mq. 4,50
- L'aliquota del 40% del volume così realizzabile potrà essere destinato a residenza.
- Le aree da destinare ad attrezzature saranno tutte riservate a parcheggio, a verde, a percorsi

pedonali e viabilità.

Per ogni altro parametro si rimanda alle norme di piano particolareggiato.

B.) Le seconde aree ubicate in località Piscittina e Masseria, essendo state edificate e trasformate abusivamente, dovranno esclusivamente mantenere il volume esistente all'interno del quale potranno operarsi trasformazioni di destinazioni d'uso per le stesse attività di cui alla zona indicata alla superiore lett. A.). Le suddette trasformazioni potranno avvenire anche con singoli interventi di ristrutturazione edilizia.

Per l'applicazione di ogni altro parametro da applicarsi per i suddetti ambiti si rimanda alle prescrizioni di zona riassunte nella Tabella dei Tipi Edilizi.

Art. 76
Zone E1
Aree agricole

A) Generalità

Il territorio agricolo comprende tutto il territorio comunale con esclusione delle parti urbanizzate, delle aree riservate ad attrezzature di interesse generale, per le attività alberghiere, ricettive stagionali, per la produzione a carattere artigianale, commerciale e di piccole industrie.

Nel territorio agricolo sono ammesse tutte le destinazioni d'uso e le attività relative alla agricoltura ed a quelle connesse con l'uso del suolo agricolo, al pascolo, al rimboschimento, alla coltivazione dei boschi e alle aree improduttive.

Sono consentiti 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 P.R.G., previa richiesta e rilascio di autorizzazione (a preventiva tutela del territorio) e il rispetto delle indicazioni di cui alle 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/o delle vigenti norme di legge regionale in materia.

La suscettività a divenire aree di intervento di recupero per la protezione e il consolidamento del suolo attraverso opere di bonifica è ammessa, ma non ha valore prescritto.

Nelle aree indicate come frane nello studio geologico, per ogni intervento, anche a carattere agricolo-produttivo, teso a modificare l'attuale stato dei luoghi e le colture in atto deve essere richiesta al Dirigente UTC l'autorizzazione, previa presentazione di una relazione e firma di un tecnico abilitato, nulla osta di compatibilità ai fini del vincolo idrogeologico e nulla osta della Sovrintendenza ai BB.CC.AA. se l'area è soggetta a tale vincolo, pur se imposto dalle presenti norme di attuazione e/o dal R.E.C..

Le aree di recupero sono:

- tutte le aree sede di frane in atto o potenziali secondo le indicazioni della relazione geologica che fa parte integrante del P.R.G., in queste aree vige il vincolo di inedificabilità assoluta;
- le aree che per motivi di abbandono e/o di instabilità del pendio per l'accentuato depauperamento della superficie, dell'impoverimento del suolo, di fenomeni di erosione debbono essere oggetto di una sistemazione idraulico-forestale così come

indicato nello studio agricolo-forestale che fa parte integrante del P.R.G..

Su queste aree l'Amministrazione Comunale può intervenire con uno studio preliminare relativo a ciascuna area o attraverso uno specifico piano di settore.

Gli interventi di recupero e riqualificazione devono prevedere la sistemazione a verde dei terreni; sono consentiti anche interventi di ripopolamento arboreo e arbustivo a condizione che le essenze utilizzate siano autoctone o ormai storicizzate e compatibili con le condizioni geopedologiche per evitare dissesti maggiori agli orizzonti agrari.

Gli interventi previsti dovranno essere orientati non solo verso finalità funzionali, ma anche verso la conservazione dei caratteri storici del territorio, in tal senso deve prestarsi particolare cura sia nella introduzione di specie vegetali, sia nella conservazione del patrimonio agricolo preesistente.

Tutti gli interventi, colturali e/o edificatori, devono prediligere, soprattutto, l'incentivazione delle relazioni con le finalità produttive delle aziende agricole in cui dovranno essere realizzati.

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.

Anche per gli impianti produttivi legati alla attività agricola la tipologia di riferimento, a meno di proposte 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 paletti di legno e/o metallici e rete plastificata e/o metallica, con a ridosso siepi e/o alberature fitte; i muri di contenimento vanno costruiti come indicato nelle presenti norme ed in quelle del R.E.C..

Potranno promuoversi le attività turistiche e ricreative legate all'agriturismo.

Gli insediamenti agrituristici possono essere costituiti anche da complessi edilizi nuovi ma dove in ogni caso sia evidente la relazione con l'azienda agricola e nel rispetto delle vigenti norme di legge regionale in materia e delle presenti norme.

In tutto il territorio agricolo la demolizione e ricostruzione dei fabbricati 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 consentiti, nel rispetto delle presenti norme di attuazione di P.R.G.. Nel suddetto caso deve obbligatoriamente precedere alla costruzione del nuovo fabbricato la demolizione di quello preesistente: di ciò dovrà redigersi apposito verbale da parte del personale dell'UTC e della Direzione Lavori. La mancata applicazione della presente norma comporta l'immediata sospensione dei lavori e la conseguente revoca della concessione edilizia nel caso la ditta titolare non proceda, nei termini di Legge, ad ottemperare alla suddetta norma regolamentare.

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 riguardanti nuove costruzioni o ricostruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni edilizie.

Indipendentemente dal fatto che 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 Dirigente UTC, di propria iniziativa o a seguito delle risultanze di specifico piano di settore (da redigersi su richiesta dell'Amministrazione comunale per meglio definire e tutelare il grande patrimonio agricolo del territorio), 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 nuovi e/o di trasformazione e/o di ristrutturazione.

Le zone agricole si attuano con interventi diretti (concessione, autorizzazione, comunicazione edilizia e/o comunicazione d'inizio attività) nel rispetto degli indici e dei parametri di seguito elencati e riassunti nelle Tabelle dei tipi Edilizi (gli indici e i parametri urbanistici sono quelli relativi a interventi per nuove costruzioni):

- Per determinare il volume nuovo e per l'ampliamento a fini residenziali dei fabbricati esistenti l'indice fondiario è di 0,03 mc/mq., e include il volume esistente sul lotto ove dovrà essere attuato il nuovo intervento edilizio.
- Distanza dai confini m.5,00.
- Distanza fra fabbricati m.10,00.
- Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.I. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo Codice della Strada di cui al D.P.R. 495/92, e comunque non inferiore a ml. 6,00.
- Altezza massima assoluta ml. 7,00
- Piani fuori terra n. 2, non viene consentita la costruzione del volume tecnico ed è fatto obbligo di copertura a tetto per come indicato nelle precedenti norme.
- E' ammesso un piano interrato il quale deve avere tutti i lati al di sotto del piano di campagna (preesistente, se l'intervento è in pianura) e realizzato nel rispetto delle precedenti norme.
- Ai sensi dell'art.36 della L.R.37/85, comma 38, nelle parti di territorio destinate ad usi agricoli, per gli edifici preesistenti è ammessa la loro demolizione e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura preesistente.
- La tipologia dovrà essere con case unifamiliari, non sono ammesse più di una unità abitativa per edificio.

B) 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.

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

Nel caso in cui si tratta di azienda agricola ove 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 accorpamenti di lotti.

I fabbricati di cui all'art. 22 della L.R. 71/78, così come modificato dall'art.6 della L.R.34/94, dovranno arretrarsi dalle zone residenziali urbane (zone omogenee A, B, C) per una fascia non inferiore a m.20,00, fatti salvi i progetti già approvati alla data di adozione del P.R.G..

In ogni caso e per tutti i tipi di intervento devono essere seguite le seguenti norme:

- Gli insediamenti devono rispettare le limitazioni dell'art. 15 della L.R. n. 78/76, e non devono avere un numero di addetti superiore a venti unità.
- Restano esclusi in ogni caso gli edifici e i manufatti ed i complessi ricettivi in genere.
- 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 Dirigente UTC.
- Volumetrie, altezze e numero dei piani degli impianti o manufatti edilizi possono e debbono essere verificati alla luce del tipo di attività produttiva da realizzare, escludendo limitazioni di altezza, a condizione che gli elaborati progettuali descrivano dettagliatamente il processo produttivo mettendo l'Amministrazione nella condizione di valutare se il manufatto proposto corrisponde in ogni sua parte sia al processo di lavorazione sia agli impianti tecnologici ad esso necessari. Le precisazioni richieste in merito al processo di trasformazione, agli impianti ed al livello tecnologico sono imprescindibili.
- In relazione al processo di lavorazione va dimostrato, poi, che l'altezza del fabbricato e/o il numero delle elevazioni non può essere ridotto senza pregiudicare la qualità del prodotto o rendere inutilmente più costoso o complicato il processo di trasformazione del prodotto o soffrire sproporzionatamente danni di altra natura.
- La norma (art. 22 L.R. n. 71/78) non considera ammissibili volumi edilizi che si articolino in più di una elevazione, ciò in quanto di fatto si verrebbe a vanificare il parametro relativo al rapporto di copertura fissato dalla norma stessa.
- Dal punto di vista della sincerità strutturale il progetto dei manufatti produttivi, per quanto possibile può non occultare le parti meccaniche che, invece, contribuiscono a "dichiarare" meglio all'esterno l'edificio stesso e la sua funzione. In tal senso è importante il rapporto formale e funzionale tra il corpo edilizio ed eventuali serbatoi cilindrici, silos ecc., che non possono essere considerati semplicemente come "corpi accessori" per la loro notevole mole e per la qualità e tessitura dei materiali che li formano.
- Se è vero poi che l'altezza dell'edificio deve necessariamente svilupparsi in verticale ed è impossibile fare rimanere i processi di produzione e di lavorazione in un manufatto, normalmente posato a quota terreno (cosa assai auspicabile), con sviluppo prevalente orizzontale, allora l'edificio deve dichiarare la sua funzione e farne il tema principale della composizione architettonica.
- Bisogna in ogni caso che sia verificata la compatibilità formale del manufatto previsto con le regole di compatibilità formale per un corretto inserimento nel paesaggio. La possibilità di

costruire manufatti ed impianti nel territorio agricolo non prescinde dal considerare tale attività un momento che si deve confrontare con la confluenza e il temperamento di tutti gli interessi che investono l'utilizzazione del territorio. La tutela del territorio agricolo prescinde dalla presenza di speciali vincoli, come quelli discendenti dalla L. n. 1497/39, o dalla L. n. 431/85.

Ai fini della tutela del paesaggio e dell'ambiente del territorio agricolo 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 e sottoposte a tutela dal P.R.G.;
- 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 ed i parametri 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 P.R.G..

D) 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, oltre alla costruzione di edifici abitativi, la costruzione di pertinenze dell'edificio stesso nella misura non superiore a mq. 20. 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.

E) Criteri di intervento per attività agrituristica nel territorio agricolo

L'agricoltura viene sostenuta anche mediante la promozione di forme idonee di turismo nelle campagne, volte a favorire lo sviluppo 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 delle condizioni di vita, a meglio utilizzare il patrimonio rurale naturale ed edilizio, a favorire la conservazione e la tutela dell'ambiente, a valorizzare i prodotti tipici, a tutelare e promuovere 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 da loro familiari di cui all'articolo 230-bis del codice civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, che devono comunque rimanere principali.

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

Rientrano fra tali attività:

- a) dare stagionalmente ospitalità, anche in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori;
- b) somministrare per la consumazione sul posto pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri, ivi compresi quelli a carattere alcolico e superalcolico;
- c) organizzare attività ricreative o culturali nell'ambito dell'azienda.

Sono considerati di propria produzione le bevande e i cibi prodotti e lavorati nell'azienda agricola nonché quelli ricavati da materie prime dell'azienda agricola anche attraverso lavorazioni esterne.

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.

Se gli edifici o le aree rientrano in una delle aree soggette a prescrizioni particolari del P.R.G. 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 nello strumento urbanistico.

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'azienda 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 dai regolamenti d'igiene ed edilizio comunali.

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 agrituristici, ed aventi i requisiti minimi stabiliti dalla legge regionale 13 marzo 1982 n. 14 e relativi allegati.

La capacità ricettiva delle aziende agricole che svolgono attività agrituristica non deve essere superiore a sei camere ammobiliate per un massimo di 15 posti-letto.

Tale limiti possono essere elevati a 10 camere ammobiliate per un massimo di 25 posti-letto quando ad alloggi agrituristici vengono adibiti preesistenti edifici rurali regolarmente accatastati che alla data del 31 dicembre 1993 risultavano non più utilizzati per le attività aziendali o per abitazione degli addetti alle attività stesse e purché i predetti edifici abbiano i requisiti necessari.

Gli spazi aperti da destinarsi alla sosta di tende e carovane, per un numero massimo di 6 equipaggi e di 20 persone, possono essere previsti in aziende agricole di superficie complessiva non inferiore a 5 ettari.

Nel caso di imprenditori agricoli associati o di cooperative agricole e forestali, i parametri di ricettività di cui ai commi precedenti si moltiplicano per il numero delle aziende associate, anche quando le strutture ricettive siano concentrate in unica sede, a condizione che le strutture stesse siano di proprietà dell'organismo associativo e purché gli spazi aperti da destinarsi alla sosta di tende e carovane non si configurino come complessi campeggistici ai sensi delle leggi regionali.

Capitolo III

Le Prescrizioni Esecutive

Art. 77

Definizione

Le prescrizioni esecutive costituiscono strumenti attuativi del Piano Regolatore. Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 71/78 le prescrizioni esecutive concernono il fabbisogno residenziale pubblico, privato, turistico, produttivo e dei servizi connessi rapportato, ai sensi della L.R. 15/91, ad un periodo di dieci anni. Dette prescrizioni esecutive costituiscono a tutti gli effetti piani particolareggiati di attuazione del P.R.G..

Art. 78

PE 1

Riqualificazione urbana quartiere 'A Uletta

Zona normata da prescrizione esecutiva, relativa alla parte del vecchio centro tradizionale che pur non identificandosi come zona A presenta caratteri storicizzati ed un certo degrado fisico, formale, tipologico ed urbano generati dalla incondizionata trasformazione conseguente alle mancate regolamentazioni d'interventi globali. La suddetta prescrizione esecutiva costituisce a tutti gli effetti piano attuativo di iniziativa pubblica.

In tale zona si applicano le specifiche norme d'attuazione allegate agli elaborati progettuali costituenti la prescrizione esecutiva, da valere come indirizzo d'intervento per la rimanente zona omogenea B0.S perimetrata nelle tavole di P.R.G..

Indici, parametri e modalità d'intervento saranno fissati nel relativo progetto di P.P. con la prescrizione che l'articolazione dei volumi venga, comunque, disegnata nel rispetto del tessuto urbano preesistente.

Art. 79

PE 2

Area Strutturante AS1

Zona normata da prescrizione esecutiva relativa ai vari tessuti ed ambiti presenti nell'area compresa tra le vie Gambitta Conforto, Consolare Antica e Torrente Forno ed il rilevato ferroviario, che costituiscono a tutti gli effetti piano attuativo di iniziativa pubblica per servizi e attrezzature pubbliche, residenziali e produttive per il commercio, per il terziario avanzato e per servizi ed attrezzature di supporto alle attività a carattere privato.

In tale zona si applicano le specifiche norme d'attuazione allegate agli elaborati costituenti la prescrizione esecutiva.

Indice di fabbricabilità territoriale per l'intera area è di 0,75 mc/mq.

Il 20% del volume massimo insediabile sarà destinato ad edilizia a carattere residenziale privato per soddisfare parte del relativo fabbisogno del primo decennio di validità del P.R.G..

Spazi ed attrezzature come da D.I. 2.4.68 n. 1444.

L'attuazione di tali prescrizioni esecutive avverrà attraverso la formazione di uno o più comparti edificatori di cui alla Legge 1150/42 e alla L.R. 71/78 e successive modifiche e integrazioni.

Gli altri indici e parametri edilizi saranno fissati dal piano particolareggiato.

Il Piano Particolareggiato individuerà le aree, da dimensionare e quantificare in relazione alle altre destinazioni, per soddisfare in parte le direttive e gli indirizzi di programmazione commerciale di cui al DPR 11/7/2000, essendo stata prevista per il soddisfacimento totale l'area denominata dal PRG AS2 all'interno della quale potranno essere localizzate le medie e le grandi strutture di vendita.

L'attuazione della presente prescrizione esecutiva potrà avvenire per iniziativa pubblica, privata e/o mista.

Art. 80
PE 3 - PEEP

Zone normate da prescrizioni esecutive relative al soddisfacimento dei fabbisogni residenziali d'iniziativa pubblica per il primo decennio del P.R.G., che costituiscono a tutti gli effetti piani attuativi di iniziativa pubblica.

In tali zone si applicano le specifiche norme d'attuazione allegate agli elaborati costituenti le prescrizioni esecutive.

Per gli indici e parametri si rimanda alla superiore normativa delle zone omogenee C3b PEEP.

Art. 81
PE 4
Aree turistiche Trazzera Marina

Zone normate da prescrizioni esecutive relative al soddisfacimento dei fabbisogni turistico-ricettive per il primo decennio del P.R.G., che costituiscono a tutti gli effetti piani attuativi di iniziativa pubblica.

In tali zone si applicano le specifiche norme d'attuazione allegate agli elaborati costituenti le prescrizioni esecutive.

Per gli indici e parametri si rimanda all'osservanza di quanto già precedentemente prescritto per tali aree nella trattazione della relativa normativa delle zone S2.

L'attuazione di tali prescrizioni esecutive avverrà attraverso la formazione di uno o più comparti edificatori di cui alla Legge 1150/42 e alla L.R. 71/78 e succ.modifiche e integrazioni.

Capitolo IV

Criteri generali per gli strumenti urbanistici attuativi

Art. 82

Definizione

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

Criteri, 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 P.R.G..

Tutti gli edifici esistenti in aree soggette a strumento urbanistico attuativo devono rispettare la destinazione specifica della zona sulla quale 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.

Nell'attuazione del PRG attraverso strumenti urbanistici d'iniziativa privata, dovranno essere riservate e cedute al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo la vigente legislazione.

Art. 83

Zone AS2

Area strutturante soggetta a pianificazione particolareggiata per ambiti

In questi ambiti facenti parte dell'area strutturante il sistema territoriale di sviluppo nella Piana, compresi tra le vie Torrente Forno, Consolare Antica, Torrente Bruca ed il rilevato ferroviario, l'attuazione avverrà mediante redazione di singoli piani attuativi, d'iniziativa pubblica e/o privata, per ciascun ambito o per più ambiti così come perimetrati nelle tavole di P.R.G...

In queste zone viene sin d'ora esclusa la destinazione d'uso a civile residenza, ad eccezione del mantenimento di quella esistente e dell'aggiunta di una aliquota massima del 10% del volume territoriale edificabile da utilizzarsi, nel caso, per interventi di *saldatura* del tessuto urbano preesistente.

Al contrario vengono previste - in alternativa al prevalente mantenimento del tessuto agricolo - le seguenti destinazioni : attività del terziario innovativo, centri commerciali all'ingrosso per la distribuzione dei prodotti agroalimentari e tecnologici, medie e grandi strutture commerciali, così come definite e classificate dal DPR 11/7/2000. Inoltre sono insediabili attività di assemblaggio e distribuzione di prodotti finiti ad alta tecnologia, centri per la promozione e commercializzazione dei prodotti tipici dell'artigianato locale e del comprensorio, supermercati, attività socio-ricreativa pubblica e/o privata, attività artigianale e/o di piccola impresa purchè non moleste né inquinanti ecc..

I relativi piani particolareggiati dovranno osservare, inoltre, i seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,75 mc/mq. (all'interno della fascia compresa entro i ml.

500 dalla battigia); 1,50 mc/mq. (oltre la fascia dei ml. 500 dalla battigia).

- Per ogni singolo lotto, ad ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento deve corrispondere una quantità minima di spazi esterni liberi di mq. 80, escluse le sedi viarie pubbliche e/o private, di cui almeno la metà destinati a parcheggi in aggiunta a quelli previsti dall'art. 18 della legge n. 767/67 e successive modificazioni ed integrazioni, e la restante parte a verde agrumetato preesistente o da rinnovare e/o a giardino mediterraneo.
- Il rilascio delle singole concessioni edilizie resta subordinato alla stipula di convenzione che preveda il vincolo ventennale con la clausola di immodificabilità, anche conseguente all'entrata in vigore di norme legislative di sanatoria edilizia, poiché difficilmente potrebbero consentire all'Amministrazione comunale di verificare con certezza la data dell'avvenuto cambio di destinazione d'uso. Ciò in quanto la mancata rispondenza alla presente norma si tradurrebbe in un'azione di speculazione edilizia che finirebbe con il vanificare le finalità proprie del P.R.G..
- L'indice di copertura massimo pari a mq/mq. 0,40.
- Altezza massima in base alle esigenze specifiche delle varie attività da realizzare, e comunque non superiore a ml. 8,00 (due piani f.t. oltre seminterrato).
- Dimensione minima dei lotti mq. 1000
- Tipologia edilizia libera.
- Distanza minima tra fabbricati ml. 20,00
- Possibilità di intervento progettuale ed attuativo mediante la formazione di comparti, nel rispetto delle vigenti norme di Legge in materia.
- Gli altri indici e parametri edilizi saranno fissati dai piani particolareggiati.

La formazione e l'attuazione della presente pianificazione particolareggiata potrà avvenire per iniziativa pubblica, privata e/o mista.

Nelle more della suddetta pianificazione particolareggiata, vengono fatte salve le possibilità di rilascio di concessioni edilizie per l'edificazione di fabbricati a destinazione agricola, con indici e destinazioni d'uso rispettosi delle prescrizioni dettate per l'attuazione delle zone E nelle presenti Norme.

Per l'applicazione di ogni altro parametro da applicarsi ai suddetti singoli ambiti si rimanda alle prescrizioni di zona riassunte nella Tabella dei Tipi Edilizi.

Art. 84 Piani di Settore

Sono piani che riguardano un particolare settore oggetto, e non, della pianificazione generale e rispetto a questa ne approfondiscono i contenuti (per esempio: piano per l'arredo urbano, piano delle piantumazioni arboree, piano dei percorsi pedonali e piste ciclabili, piano per il recupero delle aree marginali e/o degradate, piano della toponomastica ecc.).

La loro approvazione per il carattere urbanistico che rivestono è di competenza del Consiglio Comunale nel rispetto delle norme e delle leggi vigenti.

Se il Piano di Settore non è conforme allo strumento urbanistico generale ne costituisce variante.

Il Piano di Settore una volta approvato ha valore prescrittivo nei confronti sia dei privati che degli Enti pubblici, sia dei piani urbanistici attuativi che degli interventi diretti.

Capitolo V

Aree soggette a vincoli di tutela e salvaguardia

Art. 85

Definizione

Questi ambiti territoriali inglobano le aree soggette a tutela e salvaguardia per il rispetto delle risorse naturali e dei beni paesaggistico-ambientali conseguenti al rispetto delle vigenti norme di legge in materia di regime vincolistico sul territorio e, in parte, dettate da una puntuale analisi morfologica e orografica dello stesso e dall'intento di preservarne il paesaggio storicizzato rurale della piana e delle colline. In tali ambiti, ai sensi della legge 431/85, è vietata ogni modificazione dell'assetto del territorio nella considerazione che l'insieme dei beni in oggetto costituisce un patrimonio non solo naturale ma anche culturale e come tale meritevole di tutela e di valorizzazione.

In essi sono esclusivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo, purchè gli stessi non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Negli ambiti di che trattasi vi rientrano anche quelli ricadenti nelle unità fisiografiche n. 19 - Cefalù-Capo d'Orlando e n. 20 - Capo d'Orlando-Capo Calavà, individuate dal decreto n. 298/2000, e, rispettivamente, approvate dai decreti dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 169 del 13 aprile 2006 e n. 633 del 18/10/2006, alle cui tavole allegate si rimanda per le relative visualizzazioni.

Le aree ricadenti nei suddetti ambiti sono assoggettate alle relative norme tecniche di attuazione di cui al cap. 11 della "Relazione Generale" del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico - anno 2004.

Art. 86

Aree boscate ai sensi della L.R. 16/96 modificata dalla L.R. 13/99 e smi

Sono vietate nuove costruzioni all'interno dei boschi e delle fasce forestali.

Le costruzioni debbono arretrarsi dal limite dei boschi secondo quanto previsto dall'art. 10 della L.R. 13/99 con ubicazione fuori dalla fascia di rispetto riportata nelle tavole di P.R.G.

Nell'osservanza di quanto ammesso dalla normativa vigente, il nuovo P.R.G. recepisce l'applicazione della deroga per la nuova edificazione entro le aree di rispetto dei boschi e delle fasce forestali, con l'indice territoriale massimo di 0,03 mc/mq.

Il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità è costituito interamente dalla zona di rispetto e la destinazione d'uso sarà quella relativa alla destinazione di zona.

Tale deroga si ritiene legittimo acquisire in virtù di consolidati interessi privati sulle aree in oggetto dipendenti dall'approvazione di piani di lottizzazione, di cui alcuni già convenzionati e/o in corso di attuazione, approvati nel rispetto delle precedenti norme di P.R.G..

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

Le aree boscate di cui al presente articolo sono state individuate dallo studio agro-forestale allegato al P.R.G. e riportate nelle tavole di Piano.

Art. 87
Zone di verde privato

In esse si sono individuate aree di protezione, cesura e pausa delle urbanizzazioni esistenti.

Sono ubicate -per lo più- nelle corti e spazi pertinenziali circostanti gli edifici urbani, ad eccezione delle ampie zone comprese tra la via Trazzera Marina ed il rilevato ferroviario e per le quali si rimanda alle specifiche norme relative alle zone omogenee B3.

In tutte le zone di verde privato vengono consentite:

- attrezzature all'aperto a carattere pertinenziale e con l'esclusione di qualsiasi incremento di volume;
- collocazione di impianti tecnologici a servizio esclusivo delle unità immobiliari afferenti;
- mantenimento e cura del verde preesistente e/o di nuovo impianto.

Art. 88
Criteri di intervento nelle altre aree con vincoli di tutela e salvaguardia

Le altre aree con vincoli di tutela e salvaguardia sono:

- quelle ove ricadono le sorgenti ed i pozzi per l'approvvigionamento idro-potabile e le relative fasce di rispetto;
- le aree vincolate ai sensi della L. n. 1497/39 sulla protezione delle bellezze naturali;
- le aree sottoposte a vincolo di interesse storico-artistico ai sensi della L. n.1089/39;
- le aree vincolate ai sensi della L. n.431/85 sulle disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale;
- le aree vincolate ai sensi della L. R. n.78/76, art. 15;
- alvei ed impluvi dei torrenti e corsi d'acqua;
- sentieri, mulattiere, strade vicinali e accessi al mare, pubblici e di uso pubblico;
- le aree perimetrate dal P.R.G. con queste finalità.

Art. 89
Aree di tutela ambientale

Sono individuate dal PRG in relazione a caratteri ambientali e fisico naturali propri del sistema collinare dei bassi Nebrodi con presenza di attività agricole tipica dell'area (uliveto, frutteto etc.).

In relazione alla loro natura essenzialmente agricola non sono ammesse trasformazioni che compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche. L'indice di edificabilità ammesso è di 0.03 mc/mq e potrà essere utilizzato solo per edifici strettamente finalizzati all'attività agricola con tipologia ad unica elevazione f.t. ed altezza massima di mt. 3,50. Per gli altri Indici e parametri edilizi si fa riferimento alla disciplina stabilita per le zone agricole E.

Il fine da perseguire attraverso la tutela paesistico-ambientale è quello diretto ad evitare alterazioni morfologiche e strutturali del paesaggio vietando interventi che arrechino deturpazione o stravolgimento dei luoghi.

I parametri urbanistici e gli indici edilizi sono quelli relativi agli interventi sull'edilizia esistente e quelli relativi alle zone BCA.

Ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA..

Art. 90

Criteria di intervento nelle aree a vincolo idrogeologico

Per le parti di territorio comunale sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi dell'art. 1, L. 3267/23, e riportate nelle tavole di analisi del P.R.G., l'utilizzazione delle aree è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- a) deve essere richiesto nulla osta preventivo all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste che autorizza le opere e le trasformazioni previste qualora queste comportino movimenti di terreno;
- b) è imposto il divieto assoluto di operare tagli delle essenze arboree e arbustive presenti senza un contestuale impianto di nuove essenze arboree, di opere di bonifica e sistemazioni forestali o di riconversione culturale compatibile.

Art. 91

Piano straordinario per l'assetto idrogeologico

Nelle aree individuate da Piano Straordinario per l'assetto idrogeologico, emanato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, delle autorizzazioni alla esecuzione delle opere di urbanizzazione dei Piani attuativi del PRG nonché qualsiasi attività che preveda trasformazioni ed uso del territorio comunale, restano subordinate allo scrupoloso rispetto di quanto previsto dal D.A. n. 298/41 del 4/7/2000 così come modificato dal D.A. n. 177 del 5/4/2002 e dal D.A. n. 288 del 17/3/2004. L'indice di edificabilità delle aree interessate dal suddetto Piano Straordinario, così come perimetrato nelle tavole del PRG, potrà comunque essere utilizzato trasferendo il volume assentibile nelle aree contigue non soggette a vincolo.

Le aree di che trattasi sono assoggettate alle relative norme tecniche di attuazione di cui al cap. 11 della "Relazione Generale" del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico - anno 2004.

Art. 91 bis

Piani Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico

Le aree del territorio comunale individuate dai Piani Stralcio di Bacino n. 19 – Cefalù-Capo d'Orlando, approvato con D.P.R.S. n. 169 del 13 aprile 2006, e n. 20 – Capo d'Orlando-Capo Calavà, approvato con D.P.R.S. n. 633 del 18 ottobre 2006, sono indicate nelle tavole allegate ai sopra citati rispettivi decreti ed alle stesse si rimanda per la visualizzazione del relativo regime vincolistico che sovrintende alla loro tutela ambientale.

Le previsioni e le prescrizioni dei suddetti Piani approvati prevalgono sulle norme di PRG e costituiscono variante agli eventuali altri strumenti urbanistici vigenti.

Capitolo VI Attrezzature e Servizi

Art. 92 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. 93 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 per parcheggi.

Se non specificato nelle presenti norme, nelle tavole di P.R.G. 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, almeno pari od al di sopra dei seguenti valori minimi di legge, rispettivamente :

- a) 4,50 mq. per abitante
- b) 2,00 mq. per abitante
- c) 9,00 mq. per abitante
- d) 2,50 mq. per abitante.

Le aree destinate a servizi pubblici dovranno essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle aree con destinazione d'uso religiosa, o per chiese e servizi parrocchiali che potranno essere di proprietà degli enti religiosi.

Le aree per attrezzature e servizi di livello territoriale o sovracomunale sono state previste in relazione a quanto prescrive il D.I. del 2 aprile 1968 n. 1444 e, in funzione del loro ruolo nella struttura urbana e nei 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 nel rispetto delle vigenti norme di legge e regolamentari. 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 mancanza di tali disposizioni l'Amministrazione comunale determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici.

La destinazione d'uso di ciascuna area, nel rispetto delle vigenti norme di legge, potrà consentirne usi alternativi, secondo le esigenze che l'Amministrazione comunale ravviserà nel corso della validità dei vincoli di Piano.

Il Consiglio Comunale può autorizzare per motivi di pubblica utilità, anche in deroga alla disciplina urbanistica vigente, il rilascio di concessioni e autorizzazioni relative ad opere pubbliche realizzate dal Comune. Il rilascio della deroga per cambi di destinazione d'uso se interessa aree non destinate ad attrezzature dal P.R.G., è subordinato al nulla osta dell'Assessorato Territorio ed Ambiente e per le aree sottoposte al vincolo paesaggistico ed archeologico anche al parere della Sovrintendenza ai Beni Culturali Ambientali e Paesaggistici.

Il Consiglio Comunale può altresì autorizzare, in limitata deroga alla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume dei fabbricati destinati a opere pubbliche o la diminuzione di distanze tra edifici, o dalla strada.

Art. 94 **Zone 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 e per lo spettacolo, di portici, pensiline e percorsi coperti, di locali per servizi igienici, di bar-ristori, di cabine elettriche ed idriche, di depositi e ripostigli al servizio dell'area, di attrezzature e servizi per il riposo, il giuoco e lo svago.

Le superfici devono essere prevalentemente occupate da elementi vegetali in misura non inferiore al 75% dell'area, e la stessa essere fruita prevalentemente da pedoni o mezzi non inquinanti; i percorsi non devono essere asfaltati.

Le aree a verde pubblico potranno essere progettate, realizzate e gestite sia dall'Amministrazione comunale che da Enti pubblici e/o privati e/o da privati, previa apposita convenzione a garanzia della fruizione da parte di tutti i cittadini e nel rispetto delle vigenti norme di legge e/o di regolamenti vigenti in materia.

Art. 95 **Parchi Urbani**

Nell'ambito del soddisfacimento degli standards relativi alle aree destinate a verde pubblico - di cui alle attrezzature normate del D.I. 1444/68 -, il Piano Regolatore Generale istituisce due parchi urbani : quello del Capo (**PU1**) e quello lineare (**PU2**).

Obiettivo della istituzione dei parchi urbani é la tutela e la valorizzazione nell'ambito comunale del suolo, della flora mediterranea locale, del patrimonio naturale, storico e culturale delle aree al fine di consentire le attività ricreative e produttive compatibili e di incentivare lo sviluppo turistico e ricreativo del territorio comunale, e di offrire - nel caso del parco lineare -, promuovendola, una occasione alternativa di svago e percorribilità del territorio pianeggiante lungo la Piana che privilegi al traffico motorizzato quello ecologico e salutare della ciclabilità associata alla pedonabilità, anche ai fini ginnico-sportivi.

Tutti gli interventi vanno disciplinati e realizzati attraverso Piani di settore o Piani particolareggiati che:

- a) Nel caso del parco del Capo (PU1), individui, puntualmente, i beni naturali, artistici, architettonici e culturali da valorizzare e detti le norme per la loro conservazione, mirando

sia alla riqualificazione ambientale del Promontorio -tramite interventi di ripristino della sentieristica, la cura e manutenzione della Pineta, l'esaltazione del grande valore storico-paesaggistico-ambientale del luogo-, sia alla ricomposizione degli elementi naturali caratterizzanti il sito, da fruire come *continuum* inscindibile (mare, faro, scogliere sottostanti, spiaggia, laghetto, rocca, pineta, macchia, ruderi del Castello, Santuario, le Eolie, la Piana, l'orizzonte marino -da Capo Milazzo a Monte Pellegrino- e l'orizzonte collinare -dai Nebrodi alle Madonie, con al centro il gigante Etna).

- b) Nel caso del parco lineare (PU2), recuperi alla libera fruizione la vecchia linea di percorrenza, lato mare del rilevato ferroviario della fine dell'Ottocento, ampliandola per consentire la realizzazione di una pista ciclabile a due corsie e di un lungo viale pedonale, entrambi di raccordo tra il centro urbano ed il territorio aperto della piana agrumetata. Tale linea dovrà essere punteggiata di aree pubbliche capaci di proporsi anche come attrezzature pubbliche idonee a sopperire la carenza di servizi alla residenza lungo la via Trazzera Marina e lungo le cadenti monte-mare. Al tempo stesso, in prospettiva di una possibile dismissione - negli anni a venire - dell'attuale tracciato ferroviario, il suddetto piano offrirà l'occasione di reperire aree idonee alla formazione di fermate attrezzate per una sostitutiva linea metropolitana leggera che, se attuata, contribuirebbe notevolmente al decongestionamento del traffico motorizzato nel centro urbano e lungo le due tradizionali vie di comunicazione della Piana (la Consolare e la Trazzera), con conseguente miglioramento sia per la qualità della vita che per i favorevoli risvolti economici che tale auspicabile trasformazione produrrebbe sotto vari aspetti, non ultimi quelli in termini di risparmio e di immagine.

Il Piano particolareggiato deve definire anche le caratteristiche degli interventi per l'arredo, e i materiali da costruzione e la localizzazione dei parcheggi, dei punti di sosta, dei percorsi da realizzare.

Nelle aree a parco la fruizione va organizzata con interventi di sistemazione dei percorsi, con una segnaletica che ne migliori l'accessibilità, l'attraversabilità e, quindi, la piena fruizione dei luoghi.

Nelle more della formazione ed approvazione della relativa pianificazione particolareggiata non è consentito rilasciare concessioni edilizie e sono ammessi interventi sull'edilizia esistente con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non sono ammesse sopraelevazioni o ampliamenti degli edifici esistenti.

La sentieristica e le piste ciclabili e pedonali non devono essere asfaltati.

Per ciò che concerne le attrezzature e i locali al servizio del parco lineare, l'altezza massima consentita per gli edifici è di m.7,50 ; l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a mc/mq. 0,45, e quello fondiario è fissato in 0,5 mc/mq. ; per realizzare le attrezzature e i servizi è obbligatoria la redazione del Piano particolareggiato di iniziativa comunale che potrà interessare anche parti dello stesso di lunghezza non inferiore a quella compresa tra due cadenti monte-mare (esistenti o previsti dal P.R.G.).

Nel parco del Capo (PE1) sono ammesse tutte le attrezzature compatibili con la tutela e la valorizzazione degli elementi storico-architettonici e paesaggistico-ambientali. Il relativo piano particolareggiato dovrà essere munito dei necessari nulla-osta della Sovrintendenza ai BB.CC.AA..

Per le attrezzature e servizi presenti nei parchi urbani è ammessa la stipula obbligatoria di convenzioni fra l'Amministrazione Comunale ed Enti pubblici e/o privati e/o con privati; la convenzione dovrà riguardare la loro costruzione e/o gestione -rimanendo le aree e le attrezzature di proprietà pubblica-, tempi e modalità della gestione stessa.

Art. 96

Zone a parcheggio pubblico

Comprendono le aree destinate a pubblico parcheggio.

Le nuove aree in progetto saranno realizzate dalla pubblica amministrazione oppure - ove prescritto - dai privati e ceduti al Comune per la libera fruizione di tutti i cittadini.

La loro superficie è dimensionata per soddisfare le attuali carenze e per adeguarsi anche a quelle derivanti sia dal consistente afflusso della popolazione stagionale (arrivata negli ultimi anni a più che triplicare la residente), che quello quotidiano delle popolazioni fluttuanti lavorative e studentesche che scelgono Capo d'Orlando quale polo di attività e sede importante di istituti scolastici superiori.

Art. 97

Attrezzature e servizi di interesse generale in ambito urbano

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, le attrezzature e i servizi di interesse territoriale di tipo assistenziale, culturale, per lo sport e la protezione civile, per il funzionamento dei servizi a rete (acquedotto comunale, pubblica illuminazione ecc.) ecc..

Art. 98

Parchi Suburbani

Il Piano Regolatore Generale istituisce sei parchi suburbani : quello di Amola (**PSU1**) -già indicato nel precedente P.R.G.-, (*cassato*), quello fluviale dello Zappulla (**PSU3**), quello di Scafa (**PSU4**) -già indicato nel precedente P.R.G.-, quello letterario di Villa Piccolo (**PSU5**) e quello delle colture mediterranee in località Vina (**PSU6**).

Obiettivo della istituzione dei parchi suburbani é la tutela e la valorizzazione nell'ambito comunale del suolo, della flora e della fauna, del patrimonio naturale, storico e culturale delle aree in essi comprese al fine di consentire le attività ricreative e produttive compatibili e di incentivare anche lo sviluppo culturale, turistico e ricreativo del territorio di Capo d'Orlando.

Tutti gli interventi vanno disciplinati e realizzati attraverso un Piano di settore o un Piano particolareggiato che individui puntualmente i beni naturali, artistici, architettonici e culturali da valorizzare e detti le norme per la loro conservazione e promozione.

L'Amministrazione Comunale attraverso i piani attuativi di settore o particolareggiati predispone uno studio atto ad individuare tutti gli elementi e i contesti ambientali da valorizzare, tutelare e tutte le attività antiche emerse all'interno dei parchi.

I suddetti Piani devono definire anche le caratteristiche degli interventi per l'arredo, e i materiali da costruzione e la localizzazione dei parcheggi, dei punti di sosta, dei percorsi e degli

edifici da realizzare a servizio.

Nello specifico di ciascuna area vale quanto segue:

PSU1) Nell'area del Parco suburbano di Amola, nell'omonima contrada, propaggine - nel territorio comunale - di una maggiore estensione di area boscata a sughereto e macchia mediterranea, di proprietà comunale, che rientra per la maggior parte nel limitrofo territorio del comune di Naso, si ripropongono le precedenti norme di P.R.G., riassunte nella Tabella dei Tipi Edilizi.

PSU2) (Cassato)

PSU3) Nell'area del Parco suburbano fluviale dello Zappulla, ubicato nel tessuto agricolo a ridosso della sponda orientale dell'omonimo torrente, l'attuazione deve avvenire seguendo le norme di pianificazione particolareggiata che mirino:

- a) nell'immediato, alla salvaguardia delle colture agrumetate;
- b) al risanamento delle sponde del torrente;
- c) alla realizzazione di un percorso formativo-didattico di educazione all'ambiente naturale (possibilmente d'intesa anche con l'Ente Parco dei Nebrodi) tale da essere utilizzato sia dalla popolazione residente -e non solo comunale, ma anche di quella dei numerosi paesi limitrofi (Capri Leone, Torrenova, Mirto, Naso ecc.)- e, maggiormente, dalla numerosissima popolazione scolastica nebroidea che gravita su Capo d'Orlando e S. Agata di Militello, affinché meglio possano convincersi dell'importante azione socio-culturale e di tutela delle risorse naturali e produttive locali che il suddetto Ente Parco, insieme con le Amministrazioni locali, potrà offrire allo sviluppo globale dell'economia territoriale e per il quale anche Capo d'Orlando può degnamente rappresentarne una *porta* strategicamente ampia per l'ingresso (o l'avvio!) di nuove prospettive occupazionali e di sviluppo nel territorio.

L'istituzione del parco dovrà, inoltre, spingere gli Organi regionali competenti alla tutela dello stesso alveo dello Zappulla, *decementificandolo* con interventi di rinaturalizzazione che contribuirebbero alla sicura creazione di una vasta ed importante oasi floro-faunistica.

A ridosso della sponda orientale del torrente, all'interno dell'argine, si è indicata la realizzazione di una pista ciclabile, la quale in prosieguo di quella del previsto Parco urbano lineare, a valle del rilevato ferroviario, segue, in risalita, il tracciato fluviale, indicando una importante via di rilancio per un turismo alternativo basato sulla (ri)scoperta delle tante affascinanti risorse storico - ambientali del territorio nebroideo. Tale percorso, suggerito dalla stessa naturalità del *segno fisico*, se ripreso dai Comuni limitrofi e/o dall'Ente Parco dei Nebrodi, potrebbe portare alla creazione di un itinerario ciclabile, e/o pedonale, unico nel suo genere, che congiungerebbe, in poco tempo, la linea di costa al retroterra centro-orientale nebroideo, scavalcando il quale potrebbe congiungersi alla costa ionica, passando per il territorio pedimontano del versante nord dell'Etna. Tutto ciò *disegnando* un percorso tra splendidi e mutevoli scenari paesaggistico-ambientali, ricco di presenze floro-faunistiche e d'*impronte* lasciate nel corso della storia dai *segni* dell'uomo (abbeveratoi, chiese, masserie, torri, borghi, fontane ecc.): il tutto pausato dalla genuinità della gastronomia locale. Quanto sopra prospettato troverà attuazione nel dettato normativo della L. 366 del 19.10.98 che ne regola le modalità di finanziamento.

PSU4) Nell'area del Parco suburbano di Scafa, nell'omonima contrada, già progettato ed in

fase di definitiva approvazione per essere attuato con finanziamenti regionali, si ripropongono le precedenti norme di P.R.G., riassunte nella Tabella dei Tipi Edilizi. Ad esso si è assommata una pregevole e limitrofa area ulivettata, lato orientale, che potrà essere, anche successivamente, inclusa nell'attuale progetto di parco.

PSU5) Nell'area del Parco suburbano letterario di Villa Piccolo, che abbraccia l'incantevole area naturale ove ha sede la Fondazione Famiglia Piccolo di Calanovella, all'interno della suggestiva dimora del barone Lucio Piccolo -fine poeta del nostro secolo- e dei suoi fratelli, Casimiro -amante della fotografia, della pittura e delle scienze esoteriche- ed Agata Maria Giovanna -appassionata ed esperta botanica-, si è indicato il sito ideale per costituire in questo intorno naturale impregnato di storia, letteratura, poesia e arte *la centralità* territoriale di un più ampio disegno di consolidamento e crescita culturale capace, al tempo stesso, di propagare e catalizzare la sua azione - a ciò fortemente orientata - verso non solo il territorio regionale o nazionale, ma bensì verso l'Europa ed il Mediterraneo. A tal fine, il progetto dell'area sarà d'iniziativa della stessa Fondazione, meglio se con il concorso dell'Ente locale, della Provincia Regionale, della stessa Regione e/o del Ministero ai BB.CC.. Per la sua attuazione ci si potrà avvalere di specifici progetti europei, di speciali convenzioni da siglare con i suddetti Enti e/o con le Università siciliane, nazionali e/o del bacino mediterraneo.

Urbanisticamente dovrà preservarsi l'*habitat* naturale del sito, consentendosi solo l'edificazione di strutture a servizio del progetto culturale in premessa indicato che si rendessero necessarie per il raggiungimento degli scopi dell'azione indicata, e comunque non superiori all'indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/mq. 0,03.

PSU6) Nelle aree destinate a Parco delle Colture Mediterranee -una ubicata nella Piana soprastante l'area polisportiva in località Pissi e sottostante al parco di Villa Piccolo, mentre l'altra è ubicata nell'area collinare compresa tra il soprastante parco naturalistico di Amola ed il sottostante parco letterario di Villa Piccolo-, si dovrà mirare alla tutela della produzione di tutte le specie vegetali di interesse agricolo (sia annuali -principalmente cereali, ortaggi e fiori in stelo- che poliennali -principalmente legnose agrarie e piante ornamentali da fiore e non), tipiche dei territori che si affacciano sul bacino Mediterraneo, o ivi introdotte per le condizioni pedoclimatiche simili alle aree di origine e ormai affermate o in via di diffusione come alternativa alle coltivazioni tipiche in crisi.

Saranno, inoltre, esempi di coltivazioni innovative, quali quelle biologiche, quelle protette, quelle che consentono la produzione di primizie o tardizie. La superficie delle singole particelle a disposizione delle colture varierà da mq. 100 a mq. 1.000 a seconda delle essenze. Si potranno collegare ad esso aziende che perseguano gli stessi obiettivi.

Ideale appare la gestione integrale ed organica delle suddette due aree da attuarsi tramite congiunte intese tra l'Ente Locale, la Fondazione Famiglia Piccolo di Calanovella, l'Orto Botanico di Palermo, l'Istituto Professionale di Stato per l'Agricoltura di Capo d'Orlando e l'Ente Parco dei Nebrodi, o tra alcuni di essi ed altri Enti Pubblici e/o privati (Regione, Provincia, Università, Fondazioni, Società di Ricerca e Sperimentazione ecc.).

L'area a Parco sarà dotata di fabbricati a servizio; dovranno crearsi percorsi tematici fra le varie particelle sulla base di comparti, generi botanici e tecniche di coltivazione.

Per la loro piena messa a risorsa, dovranno prefiggersi i seguenti obiettivi:

a) Mantenimento di germoplasma (piante-semi) di specie mediterranee di interesse agricolo a rischio di estinzione. Questa funzione ha un interesse sovranazionale e per questo il Parco

terrà contatti tecnico-scientifici con altri pochi simili presenti nel mondo.

- b) Ricerca scientifica finalizzata al miglioramento quali-quantitativo di specie vegetali mediterranee di interesse agricolo; all'introduzione di nuove specie *e/o cultivar*; allo sviluppo di nuove tecniche colturali adatte alle condizioni pedoclimatiche dei paesi del bacino del Mediterraneo; all'introduzione di nuove tecnologie riproduttive e moltiplicative; alla messa a punto delle tecnologie di conservazione e trasformazione dei prodotti.
- c) Organizzazione di corsi professionali, stages, scambi culturali e congressi aperti a tutte le nazioni di area mediterranea e non. In particolare i corsi professionali dedicati soprattutto ai giovani agricoltori dell'area nebroidea avranno lo scopo di ridurre il *gap* tecnico esistente con i produttori di altre aree agricole della stessa Sicilia e dell'Italia.
- d) Attrazione turistica che si svilupperà oltre che nella promozione del turismo congressuale, in visite guidate, assaggi e vendita dei prodotti del Parco ed in corsi di formazione dedicati ai turisti, della terza età soprattutto. Questa funzione ha anche lo scopo indiretto ma efficace di valorizzare le produzioni del bacino del Mediterraneo ed in particolare quelle della Sicilia e dei Nebrodi presso i bacini di domanda da cui provengono i turisti italiani e stranieri.

Allo scopo di perseguire i suddetti obiettivi il Parco dovrà essere dotato, oltre che di macchinari e attrezzature idonei per le varie coltivazioni, anche di:

- laboratori di ricerca, analisi e sviluppo delle tecnologie;
- strutture di accoglienza e ricettività per i partecipanti ai corsi, stages, congressi dotate di aule, sale convegni, alloggi e servizi;
- strutture di ristorazione collettiva (tipo self-service per i partecipanti all'attività scientifico formativa e per i turisti);
- mini market per la commercializzazione delle produzioni biologiche e non del Parco e delle aziende ad esso collegate.

Per queste ultime dotazioni, viene consentito l'utilizzo di un massimo di superficie coperta pari al 10% della superficie del Parco *e/o* delle aziende ad esso collegate, e l'altezza massima degli edifici pari a 7,50 (due piani fuori terra oltre seminterrato ed eventuale mansarda), con tipologia edilizia libera ed indice territoriale massimo pari a 0,75 mc/mq..

Nell'ipotesi che per l'attuazione ed il buon funzionamento del Parco (che dovrà diventare un polo agrotecnico e di richiamo turistico di importanza internazionale), si suggerisce la creazione di una società mista pubblica (Comune, Università, Ente parco ecc.) privata (rappresentata da strutture associative già operanti nell'area locale e nebroidea) che garantisca certezza di gestione con estrema professionalità, facile accesso ai finanziamenti per l'attuazione del progetto di Parco ed immediata disponibilità di personale assai qualificato.

Senza che ciò costituisca variante al P.R.G., al Parco delle colture mediterranee potrebbero essere associate - da subito o nel tempo - la realizzazione e gestione anche delle aree destinate al parco fluviale dello Zappulla (PSU3), oltre che quello di Villa Piccolo (PSU5) e l'area agricola a ridosso del torrente Zappulla e della S.S. 113 destinata a riserva per la Protezione Civile.

Il progetto di parco si potrà attuare esclusivamente con l'utilizzazione di una specifica disciplina dettata dalla redazione del relativo Piano di settore o del Piano particolareggiato.

Nelle more della formazione ed approvazione del Piano di settore o dal Piano particolareggiato non è consentito rilasciare concessioni edilizie e sono ammessi interventi sull'edilizia esistente con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non sono ammesse sopraelevazioni o ampliamenti degli edifici.

Per realizzare le attrezzature, le strutture alberghiere e i servizi occorre la stipula di convenzioni obbligatorie fra l'Amministrazione comunale ed Enti pubblici o privati e/o con privati ; ogni concessione dovrà prevedere in ogni caso sulla destinazione d'uso degli immobili il vincolo ventennale con la clausola di immodificabilità, anche conseguente all'entrata in vigore di norme legislative di sanatoria edilizia, poiché difficilmente potrebbero consentire all'Amministrazione comunale di verificare con certezza la data dell'avvenuto cambio di destinazione d'uso. Ciò in quanto la mancata rispondenza alla presente norma si tradurrebbe in un'azione di speculazione edilizia che finirebbe con il vanificare le finalità proprie del P.R.G..

Art. 99

Zone di verde a complemento della viabilità

Le aree identificate nelle planimetrie di P.R.G. come aree riservate al verde pubblico stradale e ornamentale, saranno realizzate e mantenute dalla pubblica Amministrazione con l'obbligo dell'impianto e della conservazione delle alberature, dei prati, degli arbusti (a seconda dei casi e/o delle parziali lastricature, delle scalinate, delle cordonate e dei vialetti che fossero necessari per i collegamenti pedonali.

Non potranno in alcun modo essere edificate dalla Pubblica Amministrazione né concesse a privati a tal fine.

Sono eccezionalmente ammesse piccole costruzioni funzionali per la manutenzione del verde, oppure costruzioni monumentali e decorative.

Art. 100

Aree distributori di carburanti

In tali aree possono mantenersi e/o insediarsi gli impianti di distribuzione carburanti nel rispetto della vigente normativa specifica in materia dettata dalla L.R. 97/82 e successive modifiche ed integrazioni.

In esse possono essere ammesse -in relazione alle caratteristiche del sito (ubicazione rispetto ai centri abitati, disponibilità di superfici idonee ecc.)- attività complementari di servizio per i veicoli e per gli utenti, quali le piccole officine meccaniche, gli impianti di autolavaggio, chioschi di ristoro, posti telefonici e di pronto soccorso e gli adeguati servizi igienici collettivi.

Per i manufatti destinati allo svolgimento delle attività consentite le dimensioni planovolumetriche dovranno limitarsi a quelli strettamente necessari agli specifici usi.

Art. 101

Litorale (Piano delle Spiagge)

Per le spiagge del litorale, l'utilizzazione delle stesse, ai fini balneari, dovrà uniformarsi alle indicazioni contenute nel Piano d'utilizzo delle stesse, da predisporre a cura dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto dei Piani Stralcio di Bacino di cui ai precedenti artt. 85 e 91 bis.

La stessa Amministrazione, d'intesa con altri Enti pubblici (Provincia e Regione), si farà promotrice di iniziative finalizzate a dare attuazione agli studi sul ripristino ambientale dell'intero litorale, in più punti degradato dall'azione erosiva delle mareggiate, spingendo all'attuazione di interventi mirati alla rinaturalizzazione del torrente Zappulla, alla ricostituzione e difesa delle dune, alle opere di ripascimento, al completamento del bacino portuale in costruzione, tutti concorrenti al

riequilibrio della costa.

Anche con la predisposizione di un apposito Piano di Settore, l'Amministrazione è chiamata a promuovere interventi di gestione (tutela, ripopolamento e sfruttamento delle risorse biologiche) della fascia costiera, per finalizzare l'interesse che nel settore della pesca viene qui riposto dal mondo della ricerca scientifica e dagli organi regionali, nazionali e comunitari del settore, incentivandone:

- a) il rilancio della pesca artigianale come attività di produzione ecologica e culturale restituendole la valenza economica e sociale;
- b) l'aumento della produzione ed il valore aggiunto delle attività di pesca;
- c) l'incremento del turismo mirato ad ampliare anche i periodi di fruibilità con iniziative di itturismo e la realizzazione di un museo del mare con annessa biblioteca da ubicare nell'intorno del borgo di S. Gregorio;
- d) la salvaguardia dell'ambiente e la vita ad esso collegata intervenendo sia sulle pesche distruttive (reti a strascico e pesca della neonata e novellame) che sulle eventuali presenze di fonti inquinanti;
- e) il recupero della cultura marinara;
- f) lo sviluppo della maricoltura in gabbia attraverso produzioni tradizionali ed innovanti compatibili con l'ambiente.

La suddetta pianificazione consentirà di trasformare un'area depauperata e prossima al collasso in un bene fruibile da tutti, in cui in un mare sano convivano la pesca professionale, quella dilettantistico-sportiva ed il turismo, associati alla promozione e divulgazione della gastronomia marinara tipica del luogo.

Per l'attuazione delle suddette azioni di promozione e rilancio delle attività produttive e culturali legate alla risorsa mare, l'Amministrazione comunale potrà ricercare intese, collaborazioni e risorse economico-finanziarie con il mondo del volontariato a tutela dell'ambiente (WWF, Legambiente, GRE, Scouts ecc.) e direttamente con il Ministero dell'Ambiente e delle Risorse Agricole e Forestali, l'I.C.R.A.M., il C.E.O.M., i competenti Assessorati regionali e provinciali ecc..

Art. 102 **Aree per la Protezione Civile**

In queste aree, la cui previsione è stata effettuata in relazione alle direttive del Ministero degli Interni -Dipartimento della Protezione Civile-, reiterate anche per tramite della Prefettura, la destinazione di zona risponde alle seguenti indicazioni:

- a) L'area in località Masseria, ubicata ad angolo tra il torrente Zappulla e la S.S. 113, è solo indicativa per il possibile utilizzo nel caso di verificarsi degli eventi calamitosi che ne richiedano l'immediata disponibilità. Nell'ordinarietà permane la sua destinazione di zona agricola E1 con esclusione delle deroghe agevolative di legge e/o regolamentari per l'esercizio dell'attività produttiva. In essa, pertanto, è possibile solo l'utilizzo dell'indice di fabbricabilità pari allo 0,03 mc/mq. e la ricostruzione di immobili oggetto di demolizione nell'ambito della stessa cubatura, nel rispetto delle vigenti norme di legge in materia. In questa area il Comune potrà avviare interventi di predisposizione di allacci ed impianti tecnologici di prima necessità che possano garantire un'adeguata organizzazione dei servizi di soccorso e di prima accoglienza della popolazione sinistrata.
- b) L'area in località S. Martino, prossima al quadrivio tra le SS. SS. 113 e 116, oltre che per

l'utilizzazione di cui alla precedente zona, viene individuata quale area per la costruzione di attrezzature collettive non normate dal D.I. 1444/68, finalizzata alla costruzione di manufatti ed impianti per immediati pronti interventi di prevenzione e protezione civile che necessitano di un facile ed immediato contatto con la viabilità principale (es. VV.FF., volontariato, riserve idriche, macchinari ed impianti tecnologici ecc.). Nessuna edificazione è consentita per altri fini.

Capitolo VII Disposizioni finali

Art. 103 Norme transitorie

In tutte le parti del territorio comunale, oltre ai vincoli vigenti e visualizzati con appropriata simbologia grafica, trovano applicazione -ai sensi delle vigenti norme di legge specifiche in materia- le seguenti disposizioni:

- A) Fasce di rispetto stradale : lungo tutte le viabilità esistenti e di P.R.G. la nuova edificazione dovrà osservare le distanze dal ciglio stradale previste dal D.M. 1404/68 così come modificato ed integrato dal DPR 16/12/92 n. 495.
- B) Fasce di rispetto a tutela dei vincoli nascenti da opere, manufatti o impianti : per come indicati nelle tavole di analisi del P.R.G. e, comunque, nel rispetto delle rispettive specifiche norme di legge vigenti.
- C) Fasce di rispetto dalla linea ferroviaria : finchè sarà vigente il disposto del DPR 11.7.1980, n 753, art. 49, ogni trasformazione urbanistica ed edilizia che riguarda aree ricadenti a distanza di ml. 30, misurata a monte o a valle del più vicino binario ferroviario non potrà ottenere la concessione comunale ad edificare senza avere ottenuto la preventiva autorizzazione in deroga della competente Autorità delle FF.SS. spa..
- D) Fasce di rispetto del vincolo idrogeologico : nell'ambito del territorio comunale soggetto al suddetto vincolo, tutte le attività che comportano movimenti di terreno sono soggette a preventiva autorizzazione da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.
- E) Fasce di rispetto demaniale : in prossimità delle suddette aree gli interventi edilizi dovranno acquisire, prima dell'inizio lavori, la prescritta autorizzazione da parte delle autorità marittime competenti per i casi previsti dal vigente Codice della Navigazione.

Art. 104 Norme finali

Le presenti norme valgono se ed in quanto non in contrasto con le vigenti leggi in materia comunque applicabili in ambito regionale, fermo restando che l'eventuale entrata in vigore di nuove norme urbanistiche prevarranno sulle stesse.

Capitolo 11 NORME DI ATTUAZIONE

11.1 Norme generali

Art.1

Finalità e contenuti del Piano per l’assetto idrogeologico

1. Il Piano stralcio per l’assetto idrogeologico, di seguito denominato piano o P.A.I., costituisce strumento conoscitivo, normativo e tecnico mediante il quale sono programmati e pianificati azioni, norme d’uso ed interventi riguardanti l’assetto idrogeologico. Il P.A.I. rappresenta, nel territorio della Regione Siciliana, i livelli di pericolosità e rischio derivanti dal dissesto idrogeologico relativamente alla dinamica dei versanti ed alla pericolosità geomorfologica e alla dinamica dei corsi d’acqua ed alla pericolosità idraulica e d’inondazione.
2. Il P.A.I., redatto ai sensi dell’articolo 17, comma 6 ter della legge 18 maggio 1989, n. 183 e dell’articolo 1, comma 1, del decreto-legge 11 giugno 1998, n. 180, convertito con legge 3 agosto 1998, n.267 e successive modificazioni:
 - a) costituisce Piano Stralcio del Piano di Bacino, ai sensi dell’articolo 17, comma 6 ter, della legge 18 maggio 1989, n. 183, relativamente ai settori funzionali individuati dal comma 3 dello stesso articolo 17;
 - b) ha valore di Piano Territoriale di Settore ai sensi dell’articolo 17, comma 1, della legge 18 maggio 1989, n.183.
3. Il P.A.I. mira a pervenire ad un assetto idrogeologico del territorio che minimizzi, per ogni area, il livello di rischio connesso ad identificati eventi naturali estremi mediante:
 - a) la conoscenza globale dei fenomeni di dissesto del territorio;
 - b) la valutazione del rischio idrogeologico in relazione ai fenomeni di dissesto considerati e alla loro pericolosità;
 - c) l’adozione di norme di tutela e prescrizioni in rapporto alla pericolosità e al diverso livello di rischio;
 - d) la programmazione di interventi di mitigazione o eliminazione delle condizioni di rischio idrogeologico.

Art.2

Definizioni

1. Il rischio idrogeologico, individuato nel P.A.I., viene definito sulla base dell’entità attesa della perdita di vite umane, di danni alla proprietà e di interruzione di attività economiche, in conseguenza del verificarsi di frane ed inondazioni. Nella Tabella 11.1 sono date le definizioni per ogni classe di rischio, così come individuate nell’Atto di indirizzo e coordinamento previsto dall’articolo 1, comma 2, del decreto-legge 11 giugno 1998 n. 180 e approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri il 29/9/98.

Come riportato nel capitolo 5, nel caso in cui nelle carte della pericolosità e del rischio siano presenti aree indicate come *siti di attenzione*, questi vanno intesi come aree su cui approfondire il livello di conoscenza delle condizioni geomorfologiche e/o idrauliche in relazione alla potenziale pericolosità

e rischio e su cui comunque gli eventuali interventi dovranno essere preceduti da adeguate approfondite indagini.

Tabella 11.1: Classificazione del rischio.

R4 rischio molto elevato	Quando sono possibili la perdita di vite umane o lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture ed al patrimonio ambientale, la distruzione delle attività socioeconomiche.
R3 rischio elevato	Quando sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici ed alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, l'interruzione della funzionalità delle attività socioeconomiche e danni rilevanti al patrimonio ambientale.
R2 rischio medio	Quando sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture ed al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche.
R1 rischio moderato	Quando i danni sociali, economici ed al patrimonio ambientale sono marginali.

Il rischio deve considerarsi come il prodotto di tre fattori fondamentali:

- a) pericolosità o probabilità che l'evento calamitoso si verifichi;
- b) valore degli elementi a rischio;
- c) vulnerabilità degli elementi a rischio.

2. Con il termine di rischio atteso si intende la probabilità di perdite umane, feriti, danni alle proprietà, interruzione di attività economiche, in conseguenza di un particolare fenomeno naturale.

3. Gli **elementi a rischio** sono costituiti dall'insieme delle presenze umane e di tutti i beni mobili ed immobili, pubblici e privati, che possono essere interessati e coinvolti dagli eventi di frana ed esondazione. Nella Tabella 10.2 sono classificati gli elementi a rischio con vulnerabilità crescente. Per vulnerabilità si intende il grado di perdita prodotto su un certo elemento o gruppo di elementi esposti al rischio, risultante dal verificarsi di un fenomeno naturale di una data intensità.

Tabella 11.2: Elementi a rischio.

Classe	Descrizione
E1	Case sparse - Impianti sportivi e ricreativi - Cimiteri - Insediamenti agricoli a bassa tecnologia - Insediamenti zootecnici.
E2	Reti e infrastrutture tecnologiche di secondaria importanza e/o a servizio di ambiti territoriali ristretti (acquedotti, fognature, reti elettriche, telefoniche, depuratori...) - Viabilità secondaria (strade provinciali e comunali che non rappresentino vie di fuga) - Insediamenti agricoli ad alta tecnologia - Aree naturali protette, aree sottoposte a vincolo ai sensi del D. L.vo 490/99.
E3	Nuclei abitati - Ferrovie - Viabilità primaria e vie di fuga - Aree di protezione civile (attesa, ricovero e ammassamento) - Reti e infrastrutture tecnologiche di primaria importanza (reti elettriche, gasdotti, discariche...) - Beni culturali, architettonici e archeologici sottoposti a vincolo ai sensi del D.L.vo 490/99.- Insediamenti industriali e artigianali - Impianti D.P.R. 175/88.
E4	Centri abitati - Edifici pubblici di rilevante importanza (es. scuole, chiese, ospedali, ecc.).

4. Per **pericolosità** si intende la probabilità che si realizzino condizioni di accadimento dell'evento calamitoso in una data area; nel presente P.A.I. vengono distinte la pericolosità geomorfologica e la pericolosità idraulica:
- a) pericolosità geomorfologica: è riferita a fenomeni di dissesto in atto e non riguarda quindi la pericolosità di aree non interessate da dissesto (propensione al dissesto);
 - b) pericolosità idraulica: è correlata con la probabilità annua di superamento di una portata di riferimento (portata di piena), valutata in funzione di uno specifico tempo di ritorno (numero di anni in cui la portata di piena viene eguagliata o superata in media una sola volta). La pericolosità idraulica è quindi correlata all'inverso del tempo di ritorno di una portata di piena e, se disponibile, al relativo tirante idrico. L'area di pericolosità idraulica è rappresentata dall'area di inondazione, relativa al tempo di ritorno di una portata di piena, conseguente all'esonazione di un corso d'acqua naturale o artificiale.
5. Per **assetto del territorio** si intende l'insieme delle caratteristiche geomorfologiche ed idrauliche del territorio.
6. Nel termine **dissesto** si inseriscono tutti quei fenomeni di disordine del territorio, che compromettono la vita economica di una persona, di un'azienda, di una comunità e a cui ci si riferisce solitamente con il termine "dissesto idrogeologico".
7. **Idrogeologia**: è lo studio delle acque superficiali e sotterranee in quanto componenti dei terreni e agenti esogeni dei fenomeni di dissesto.
8. **Geomorfologia**: è lo studio e la descrizione delle forme della superficie terrestre e dei loro cambiamenti sotto l'influsso degli agenti esogeni ed endogeni.
9. **Idrologia**: è la scienza che studia diversi aspetti delle risorse idriche quali la distribuzione spaziale e temporale dell'acqua, la circolazione dell'acqua nella diverse fasi e nei diversi ambienti, la disponibilità dell'acqua, le proprietà fisiche e chimiche dell'acqua e le relazioni con l'ambiente comprese quelle con gli organismi viventi. In particolare, la modellistica idrologica consente, mediante analisi statistica, la determinazione dei deflussi causati, in una data sezione di un corso d'acqua, dagli afflussi meteorici al bacino idrografico afferente.
10. **Frana**: fenomeno di distacco e discesa di masse di roccia o di terreno per azione prevalente della gravità.
11. **Inondazione**: fenomeno conseguente allo straripamento (esonazione) di un corso d'acqua naturale o artificiale che consiste nell'allagamento di estese aree ad esso limitrofe e caratterizzato da altezze idriche tali da arrecare danni a persone o a cose.

Art.3

Ambito territoriale di applicazione

L'ambito territoriale di riferimento interessato dal Piano per l'assetto idrogeologico è la Regione Siciliana, suddivisa in n. 102 bacini idrografici principali e aree territoriali intermedie, nonché le isole minori.

Art.4

Procedimento di adozione del Piano per l'assetto idrogeologico

1. Il P.A.I. è approvato, ai sensi dell'articolo 130 della legge regionale 7 maggio 2001, n. 6, su proposta dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, con decreto del Presidente della Regione, previa delibera della Giunta Regionale che si esprime sulla proposta tenuto conto del parere della Conferenza Programmatica, alla quale partecipano i comuni e le province interessati.
2. La Conferenza esprime parere sul progetto di P.A.I. con particolare riferimento all'integrazione a scala provinciale e comunale dei contenuti del piano, prevedendo le necessarie prescrizioni idrogeologiche ed urbanistiche.

Art.5

Aggiornamenti e Modifiche

1. Il P.A.I. potrà essere oggetto di integrazioni e modifiche su richiesta e/o segnalazioni di Enti pubblici e Uffici territoriali, in relazione a:
 - a) indagini e studi a scala di dettaglio presentati da pubbliche amministrazioni;
 - b) nuovi eventi idrogeologici idonei a modificare il quadro della pericolosità;
 - c) variazioni delle condizioni di pericolosità derivanti da:
 - Effetti di interventi non strutturali;
 - Realizzazione e/o completamento di interventi strutturali di messa in sicurezza delle aree interessate ed effetti prodotti dalle opere realizzate per la mitigazione del rischio.
2. Nei casi di cui ai precedenti punti a), b) e c), le amministrazioni interessate devono provvedere a perimetrare le aree sulla Carta Tecnica Regionale, in scala 1:10000 e a trasmettere tali elaborati all'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente – Dipartimento Territorio.
3. Le modifiche e/o le integrazioni e gli aggiornamenti del P.A.I. saranno approvati con Decreto del Presidente della Regione, previa Delibera della Giunta Regionale, su proposta dell'Assessore Regionale Territorio e Ambiente.
4. Tutti gli elementi ricadenti in aree a pericolosità determinano condizioni di rischio; per quanto riguarda quelli non individuati nelle carte allegate al progetto del P.A.I., si invitano i comuni a segnalarne la presenza con ubicazione su cartografia.

Art.6

Efficacia ed effetti del P.A.I. adottato ed approvato

1. Con l'adozione del P.A.I. decadono le misure di salvaguardia contenute nei citati Decreti Assessoriali 4 luglio 2000, n. 298 e 22 luglio 2002, n. 543.
2. Le norme di attuazione e le prescrizioni che accompagnano il P.A.I., ai sensi dell'articolo 17, comma 6 bis della legge 18 maggio 1989, n. 183, hanno carattere immediatamente vincolante per le amministrazioni e gli enti pubblici, nonché per i soggetti privati, ove trattasi di prescrizioni dichiarate di tale efficacia dallo stesso piano.
3. Ai sensi dell'articolo 1 bis, comma 5, del decreto-legge 12 ottobre 2000, n. 279, convertito con modificazioni dalla legge 11 dicembre 2000, n. 365, le previsioni e le prescrizioni del piano approvato costituiscono variante agli strumenti urbanistici vigenti.

4. Sono fatti salvi tutti gli interventi oggetto di regolare autorizzazione, concessione o per i quali sia stata già presentata denuncia di inizio attività ed i cui lavori siano stati iniziati al momento dell'entrata in vigore del Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, ai sensi dell'articolo 15, comma 4, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Ai soggetti interessati dovrà essere tempestivamente notificata la condizione di pericolosità rilevata.
5. I provvedimenti di autorizzazione e concessione in sanatoria non ancora emanati, per opere ricadenti all'interno delle aree perimetrate a rischio nel P.A.I., possono essere perfezionati positivamente, anche con opere di completamento e di adeguamento statico, solo a condizione che siano correlati da parere tecnico dei competenti uffici comunali, dal quale risulti che, in relazione alla natura, destinazione dei lavori eseguiti e alla rilevanza delle alterazioni prodotte, gli interventi abusivamente realizzati siano compatibili con le determinazioni sull'assetto idrogeologico del Piano.
6. Le limitazioni all'uso del territorio, i vincoli alle attività economiche, le limitazioni agli interventi sulle infrastrutture ed opere pubbliche e sul patrimonio edilizio, nonché tutte le altre prescrizioni poste dal presente piano a carico di soggetti pubblici e privati rispondono all'interesse pubblico generale di tutela del rischio idrogeologico, non hanno contenuti espropriativi e non comportano corresponsione di indennizzi.
7. Nella redazione degli strumenti urbanistici e delle successive varianti occorrerà verificare che le relative prescrizioni siano conformi a quelle delineate nel piano.
Stralcio dello stesso dovrà essere allegato allo studio geologico di piano o variante.
8. I Comuni interessati introducono, nei certificati di destinazione urbanistica, ex articolo 18 legge 1985, n. 47, le indicazioni e le prescrizioni relative alle aree a rischio idrogeologico.
9. Sono fatte salve le disposizioni più restrittive contenute nella legislazione nazionale e regionale, con particolare riferimento ai vincoli di tutela ambientale e del patrimonio archeologico e alle norme in materia di protezione civile, nonché quelle contenute in altri strumenti di pianificazione del territorio.

Art.7

Raccordo del piano con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione

1. Per garantire l'interazione tra l'approfondimento conoscitivo della pericolosità idrogeologica e la gestione del territorio e per garantire l'integrazione tra gli interventi strutturali per la mitigazione del rischio, la pianificazione territoriale e il controllo delle emergenze, le autorità competenti:
 - a) dovranno procedere al coordinamento con il piano stralcio degli strumenti settoriali elencati nell'articolo 17, comma 4, della legge 18 maggio 1989, n. 183, entro il termine di dodici mesi dalla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del decreto di approvazione del P.A.I.;
 - b) dovranno procedere alla predisposizione dei piani di emergenza della protezione civile, di cui all'articolo 1, comma 4, del decreto-legge 11 giugno 1998, n.180, entro il termine di sei mesi dalla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del decreto di approvazione del P.A.I..

11.2 Norme Specifiche

CAPO I ASSETTO GEOMORFOLOGICO

Art. 8

Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologia

1. Le aree pericolose, in quanto interessate da dissesti, sono oggetto di disciplina a fini preventivi e sono l'ambito territoriale di riferimento per gli interventi di mitigazione del rischio geomorfologico.
2. Nelle aree a pericolosità "molto elevata" (P4) ed "elevata" (P3):
 - sono vietati scavi, riporti, movimenti di terra e tutte le attività che possono esaltare il livello di rischio atteso;
 - è vietata la localizzazione, nell'ambito dei Piani Provinciali e Comunali di Emergenza di Protezione Civile, delle "Aree di attesa", delle "Aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse" e delle "Aree di ricovero della popolazione".
3. In queste aree la realizzazione di elementi inseriti nelle classi E4 ed E3 è subordinata all'esecuzione degli interventi necessari alla mitigazione dei livelli di rischio atteso e pericolosità esistenti.
4. La documentazione tecnica comprovante la realizzazione degli interventi di riduzione della pericolosità dovrà essere trasmessa all'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente che, previa adeguata valutazione, provvederà alle conseguenti modifiche, ai sensi del precedente art. 5.
5. Nelle aree a pericolosità P4 e P3, l'attività edilizia e di trasformazione del territorio, contenuta negli strumenti urbanistici generali o attuativi, relativa agli elementi E1 ed E2, è subordinata alla verifica della compatibilità geomorfologica. A tal fine, gli Enti locali competenti nella redazione degli strumenti urbanistici, predispongono e trasmettono all'Assessorato Territorio e Ambiente uno studio di compatibilità geomorfologica. Gli studi sono redatti sulla base degli indirizzi contenuti nell'Appendice "A".
6. Gli studi sono sottoposti al parere dell'Assessorato Regionale del Territorio e Ambiente che si esprime in merito alla compatibilità con gli obiettivi del P.A.I.
7. Nelle aree a pericolosità P4 e P3 sono esclusivamente consentite:
 - Le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
 - Le occupazioni temporanee di suolo, da autorizzarsi ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità;
 - Le opere relative ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità della zona, purché prevedano opportune misure di allertamento.
8. Nelle aree a pericolosità P2, P1 e P0, è consentita l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, generali e attuativi, e di settore vigenti, corredati da indagini geologiche e geotecniche effettuate ai sensi della normativa in vigore ed estese ad un ambito morfologico o ad un tratto di versante significativo.

9. Tutti gli studi geologici di cui ai commi precedenti devono tener conto degli elaborati cartografici del P.A.I., onde identificare le interazioni fra le opere previste e le condizioni geomorfologiche dell'area nel contesto del bacino idrografico di ordine inferiore.

Art. 9

Disciplina delle aree a rischio geomorfologico molto elevato (R4)

1. Nelle aree a rischio molto elevato (R4), sono esclusivamente consentiti:

- a) Gli interventi di demolizione senza ricostruzione, da autorizzarsi ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37;
- b) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli edifici che non comportino delle modifiche strutturali (con esclusione pertanto della loro demolizione totale e ricostruzione), così come definiti dall'articolo 20, comma 1, lettere a), b), c) e d) della legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71;
- c) Gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume e cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;
- d) Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento delle opere infrastrutturali e delle opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- e) Le occupazioni temporanee di suolo, da autorizzarsi ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità;
- f) Gli interventi di consolidamento per la mitigazione del rischio di frana;
- g) Gli interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e igiene del lavoro e di abbattimento di barriere architettoniche.

Art. 10

Disciplina delle aree a rischio geomorfologico elevato (R3)

1. Nelle aree a rischio elevato (R3) valgono le stesse disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo precedente e sono altresì consentiti:

- a) gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro, connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- b) l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, purché compatibili con lo stato di dissesto esistente.

CAPO II ASSETTO IDRAULICO

Art. 11

Disciplina delle aree a pericolosità idraulica

1. Nelle aree a pericolosità idraulica P4 e P3 sono vietate tutte le opere e le attività di trasformazione dello stato dei luoghi e quelle di carattere urbanistico ed edilizio, relativamente agli elementi individuati in E4 ed E3.
2. In queste aree, la realizzazione di elementi inseriti nelle classi E4 ed E3 è subordinata all'esecuzione degli interventi necessari alla mitigazione dei livelli di rischio atteso e pericolosità esistenti.
3. La documentazione tecnica comprovante la realizzazione degli interventi di riduzione della pericolosità dovrà essere trasmessa all'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente che, previa adeguata valutazione, provvederà alle conseguenti modifiche.
4. In queste aree sono esclusivamente consentiti:
 - a) I cambi colturali, purché non interessino un' ampiezza dal ciglio della sponda adeguata all'area potenzialmente inondabile;
 - b) Gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 - c) Le opere di difesa, di sistemazione e di manutenzione idraulica, atte a mitigare il rischio;
 - d) Eccezionalmente, la realizzazione di nuovi interventi infrastrutturali e nuove opere pubbliche a condizione che sia incontrovertibilmente dimostrata l'assenza di alternative di localizzazione e che sia compatibile con la pericolosità dell'area;
 - e) Nuove costruzioni necessarie per la conduzione aziendale delle attività agricole esistenti, non localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili rispetto al livello idrico definito dalla piena di riferimento;
 - f) Gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità idraulica della zona, che non comportino edificazione o riduzione della funzionalità idraulica e purché siano attivate opportune misure di allertamento;
 - g) Occupazioni temporanee, se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena. Gli interventi di cui all'articolo 20, comma 1, lettera d) della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione dell'attuale capacità d'invaso delle aree stesse;
 - h) La realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con il livello di pericolosità esistente. A tal fine i progetti dovranno essere corredati da uno studio di compatibilità idraulica redatto secondo gli indirizzi contenuti nell'Appendice "B";
 - i) I depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate da realizzarsi secondo le modalità prescritte dai dispositivi di autorizzazione.
5. Nelle aree a pericolosità P4 e P3, l'attività edilizia e di trasformazione del territorio, contenuta negli strumenti urbanistici generali o attuativi, relativa agli elementi E1 ed E2, è subordinata alla verifica

della compatibilità idraulica. A tal fine, gli Enti locali competenti nella redazione degli strumenti urbanistici, predispongono e trasmettono all'Assessorato Territorio e Ambiente uno studio di compatibilità idraulica. Gli studi sono redatti sulla base degli indirizzi contenuti nell'Appendice "B".

6. Gli studi sono sottoposti al parere dell'Assessorato Regionale del Territorio e Ambiente che si esprime in merito alla compatibilità con gli obiettivi del P.A.I..
7. Nelle suddette aree non è consentito l'uso abitativo e commerciale dei locali interrati e/o seminterrati degli edifici da realizzare, né è consentita la modifica di destinazione nei locali interrati e/o seminterrati degli edifici esistenti.
8. Nelle aree a pericolosità P2, P1 e P0, è consentita l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, generali e attuativi, e di settore vigenti, corredati da un adeguato studio idrologico-idraulico, esteso ad un ambito significativo, con il quale si dimostri la compatibilità fra l'intervento ed il livello di pericolosità esistente.
9. Tutti gli studi di cui ai commi precedenti devono tener conto degli elaborati cartografici del P.A.I., onde identificare le interazioni fra le opere previste e le condizioni idrauliche dell'area.

Art. 12

Disciplina delle aree a rischio molto elevato (R4) ed elevato (R3)

1. Nelle aree a rischio idraulico molto elevato (R4) ed elevato (R3) sono esclusivamente consentiti:
 - a) Gli interventi di demolizione senza ricostruzione da autorizzarsi ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37;
 - b) Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli edifici (con esclusione pertanto della loro totale demolizione e ricostruzione) così come previsto dall'articolo 20, comma 1, lettere a), b), c) e d) della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71;
 - c) Gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superfici e volume, anche con cambiamenti di destinazione d'uso;
 - d) Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento delle opere infrastrutturali e delle opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
 - e) Interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e igiene del lavoro e di abbattimento di barriere architettoniche;
 - f) Gli interventi di difesa idraulica per la mitigazione o riduzione del rischio idraulico.

11.3 Modalità di attuazione

Art. 13

Modalità e strumenti di attuazione

1. L'Assessorato Territorio e Ambiente predispose il programma finanziario per l'attuazione del Piano per l'assetto idrogeologico e definisce i fabbisogni per la realizzazione degli interventi previsti.
2. I mezzi di attuazione del Piano per l'assetto idrogeologico sono:
 - gli interventi identificati nelle relazioni tecniche del P.A.I. di ogni bacino idrografico;
 - i programmi triennali d'intervento predisposti dall'Assessorato Territorio e Ambiente, ai sensi dell'articolo 21 e seguenti della legge 18 maggio 1989, n. 183, e successive modifiche ed integrazioni, con i contenuti e le priorità che lo stesso Assessorato desume dal quadro generale degli interventi, sulla base della metodologia di valutazione del rischio idrogeologico e di individuazione degli interventi;
 - le attività dell'Assessorato Territorio e Ambiente per la ricerca e l'acquisizione delle risorse disponibili all'interno di programmi comunitari, nazionali e regionali, anche nel quadro delle azioni di programmazione negoziata, intese istituzionali, accordi di programma, ecc. allo scopo di promuovere o realizzare la tutela idrogeologica nell'ambito dei bacini idrografici individuati;
 - l'impiego con soggetti pubblici e privati degli strumenti di tipo negoziale consensuale per il perseguimento degli obiettivi di tutela idrogeologica fissati dal P.A.I..

Art. 14

Modifiche agli interventi

1. In relazione all'acquisizione di nuove conoscenze ed in funzione di esigenze sopravvenute, l'Assessorato Territorio e Ambiente può operare modifiche al quadro degli interventi delineato nel piano, senza che ciò ne costituisca variante.
2. Nel caso in cui un intervento individuato nel piano divenga inattuale o non più rispondente alle esigenze di tutela idrogeologica del territorio, potrà essere operata una sostituzione con altro intervento a condizione che l'intervento sostitutivo, eventualmente localizzato in area diversa, possieda finalità equivalenti al precedente, senza che ciò costituisca variante di piano.