

REGIONE SICILIA  
PROVINCIA DI MESSINA  
COMUNE DI SANT'ALESSIO SICULO

# PIANO REGOLATORE GENERALE

Rielaborazione a seguito del D.Dir.784/DRU del 07/09/2007

Ass.To Reg.Le Territorio Ed Ambiente

## Norme di Attuazione

APPROVATO CON:

- Delibera di Consiglio Comunale n. 03 del 01.02.2012
- Parere n.2 del 17.01.2013 Unità Operativa 3.1 Serv.3.  
(Regione Siciliana - Ass. Territorio ed Ambiente)
- Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 18.03.2013
- Decreto n.121 del 07.05.2013  
(Regione Siciliana - Ass. Territorio ed Ambiente)

Il Consigliere Anziano  
*Riggio Giuseppe Luca*

Il Presidente del Consiglio  
*Pasquale Giuseppe*

Il Segretario Generale Comunale  
*Dott.ssa Giorgianni Rossana*

U.T.C. Urbanistica  
geom. *Giannetto Ant*

Il Sindaco  
*Dott.ssa Rosa Anna Fichera*

Il Dirigente dell'Area tecnica  
*Arch. Gaetano Faranna*

REGIONE SICILIA  
PROVINCIA DI MESSINA  
COMUNE DI SANT'ALESSIO SICULO



# PIANO REGOLATORE GENERALE

RIELABORAZIONE A SEGUITO DEL D. DIR. 784/DRU DEL 07/09/2007  
ASS.TO REG.LE TERRITORIO ED AMBIENTE

## NORME DI ATTUAZIONE

PROGETTAZIONE  
arch. Aurelio Cantone

con ing. Augusto Ortoleva - Collaboratori: arch. Chiara Rizzica

Studio Associato arch. Aurelio Cantone ing. Augusto Ortoleva  
piazza Majorana, 10 G - Catania tel. 095 7477459 - fax 095 7477311

2011

**REGIONE SICILIA  
PROVINCIA DI MESSINA**

## **COMUNE DI SANT'ALESSIO SICULO**

### ***PIANO REGOLATORE GENERALE***

RIELABORAZIONE A SEGUITO DEL D. DIR. 784/DRU DEL 07/09/2007

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 03 DEL 01.02.2012

PARERE N.2 DEL 17.01.2013 UNITÀ OPERATIVA 3.1 SERV.3. (REGIONE  
SICILIANA - ASS. TERRITORIO ED AMBIENTE)

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 7 DEL 18.03.2013

DECRETO N.121 DEL 07.05.2013  
(REGIONE SICILIANA - ASS. TERRITORIO ED AMBIENTE)

## **NORME DI ATTUAZIONE**

## INDICE

PARTE PRIMA: <i>DISPOSIZIONI GENERALI</i>	
TITOLO I - NORME GENERALI	pag. 5
art. 1 - <i>Finalità delle norme</i>	
art. 2 - <i>Definizione degli indici e dei parametri</i>	
art. 3 - <i>Definizione degli interventi</i>	
TITOLO II - DISPOSIZIONI URBANISTICHE GENERALI	pag. 11
art. 4 - <i>Area di pertinenza</i>	
art. 5 - <i>Cambio di destinazione d'uso</i>	
art. 6 - <i>Deroghe alle altezze massime</i>	
art. 7 - <i>Arretramento normale degli edifici e dei manufatti</i>	
art. 8 - <i>Arretramento eccezionale degli edifici</i>	
art. 9 - <i>Distacchi da altri edifici e manufatti - distacchi dai confini</i>	
art. 10 - <i>Regolamentarità dei cortili, chiostrine e pozzi di ventilazione</i>	
TITOLO III - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	pag. 17
art. 11 - <i>Modalità di attuazione del P.R.G.</i>	
PARTE SECONDA: <i>NORME PARTICOLARI DI ZONA</i>	
TITOLO I - ZONIZZAZIONE	pag. 20
art. 12 - <i>Zone territoriali omogenee</i>	
art. 13 - <i>Destinazioni d'uso consentite nelle aree residenziali</i>	
TITOLO II - NORME PER LA ZONA OMOGENEA "A" - CENTRO STORICO	pag. 23
art. 14 - <i>Zona omogenea A</i>	
art. 15 - <i>Classificazione delle opere da eseguire e delle tipologie di intervento</i>	
art. 16 - <i>Attuazione dei piani attuativi</i>	
art. 17 - <i>Indici e parametri edilizi in zona A1</i>	
art. 18 - <i>Emergenza storico-ambientale A2</i>	
TITOLO III - NORME PER LE ZONE OMOGENEE "B" - DI COMPLETAMENTO	pag. 28
art. 19 - <i>Zone omogenee di completamento</i>	
art. 20 - <i>Zone omogenee di completamento B1</i>	
art. 21 - <i>Zone omogenee di completamento B2</i>	
art. 22 - <i>Zone omogenee di completamento B3</i>	
art. 23 - <i>Zone omogenee di completamento B4a e B4b</i>	
TITOLO IV - NORME PER LE ZONE OMOGENEE "C" - DI ESPANSIONE RESIDENZIALE	pag. 35

- art. 24 - *Zone territoriali omogenee di espansione*
- art. 25 - *Zone territoriali omogenee di espansione turistica stagionale C 1*
- art. 26 - *Zone territoriali omogenee di espansione per ed. sov. e/o conv. C 2*
- art. 27 - *Zone territoriali omogenee di espansione residenziale C 3*
- TITOLO V - NORME PER LE ZONE OMOGENEE "AL" -  
DI ESPANSIONE TURISTICO-STAGIONALE E ALBERGHIERA pag. 40
- art. 28 - *Zone per edilizia alberghiera*
- art. 29 - *Zone per edilizia alberghiera esistente ALe*
- art. 30 - *Zone per edilizia alberghiera di previsione AL*
- TITOLO VI - NORME PER LE ZONE OMOGENEE PRODUTTIVE,  
COMMERCIALI FERROVIARIE PORTUALI ED AGRICOLE pag. 44
- art. 31 - *Zone produttive e commerciali*
- art. 32 - *Zona artigianale e commerciale D1*
- art. 33 - *Zona con edifici artigianali e commerciali esistenti D2*
- art. 34 - *Zona ferroviaria e di stoccaggio D3*
- art. 35 - *Aree PRUSST*
- art. 36 - *Zone agricole*
- art. 37 - *Zone agricole E 1*
- art. 38 - *Zone agricole E 2*
- art. 39 - *Zone agricole E 3*
- TITOLO VII - NORME PER LE ZONE DESTINATE A SERVIZI  
ED ATTIVITÀ SPECIALI pag. 54
- art. 40 - *Zone a servizi di cui al D.M. 1444 (V, P, AIC, As) ed aree per la viabilità*
- art. 41 - *Parco Fluviale*
- art. 42 - *Zona per parchi di campeggio PA*
- art. 43 - *Area per impianto di depurazione I D*
- art. 44 - *Vincoli assoluti e fasce di rispetto*
- art. 45 - *Aree di cui al P.A.I. (D.A. 298/41 2007) e prescrizioni di salvaguardia geologica.*

PARTE TERZA: *DISPOSIZIONI FINALI*

TITOLO UNICO - *VALIDITÀ DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE*

pag. 62

- art. 46 - *Entrata in vigore delle presenti norme - Abrogazione delle norme precedenti*

**NOTA:**

- **CASSATO** - *quando viene annullato un comma*
- **ABROGATO** - *quando viene annullato l'intero articolo*

## **PARTE PRIMA**

### ***DISPOSIZIONI GENERALI***

## TITOLO I - NORME GENERALI

### **art. 1 - Finalità delle norme**

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

### **art. 2 - Definizione degli indici e dei parametri**

**SUPERFICIE TERRITORIALE (St):** è la superficie totale della zona omogenea o del comparto d'intervento.

**SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) :** è la superficie reale del lotto, desunta da rilievo topografico, al netto di tutti gli spazi ad uso pubblico esistenti o previsti (strade, piazze, marciapiedi, aree di rispetto, vincoli urbanistici, etc.) misurata in proiezione orizzontale.

L'area edificabile, se non diversamente previsto nelle norme relative alle singole zone, si ottiene dall'area totale delle proprietà (o lotti) considerate detraendo:

- a) le porzioni che, per vincoli di P.R.G. e per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale o ad altri usi di interesse generale; ai fini della determinazione della volumetria e del rapporto di copertura non va detratta eventuale parte del lotto destinata a verde privato.
- b) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, per convenzione, a proprietà o lotti confinanti.

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

Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento della Amministrazione Comunale, alla quale essa va notificata in copia. La cessione di edificabilità può essere effettuata a favore di un'area adiacente, purché il volume che viene a realizzarsi non superi quello consentito dal P.R.G.

L'area di pertinenza di uno o più edifici esistenti non può essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi, salvo che l'edificabilità risulti non interamente utilizzata .

Se la superficie del lotto é inclusa in una zona soltanto in parte, la edificabilità ed i conseguenti indici sono limitati a questa sola porzione.

**SUPERFICIE COPERTA (Sc)** : misura l'area risultante dalla proiezione, su un piano orizzontale, delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori delimitate da murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi di aggetto (balconi chiusi) ed i porticati.

Non si computano: balconi aperti, verande, cornicioni, gronde, pensiline d'ingresso di superficie non superiore a 6 mq; parti di edificio completamente sotterranee; impianti sportivi, piscine e vasche all'aperto; aie e concimaie; serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme; piani caricatori in zona produttiva.

Si computano invece le superfici (in proiezione orizzontale) degli impianti esterni connessi ad attività industriali od artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

**LOTTO MINIMO (L.min.) E LOTTO MASSIMO (L.max.)**: definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto. Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un PA; oppure può essere definito parametricamente dalle presenti norme.

**RAPPORTO DI COPERTURA ( $R_c = S_c/S_f$ )**: è la porzione di area edificabile che può essere "coperta" dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area (complessivamente) coperta  $S_c$  ed area (complessivamente) edificabile  $S_f$ , entrambe espresse in termini fondiari. Qualora una particella catastale si trovi a cavallo di due zone omogenee, il rapporto di copertura va relazionato all'intera superficie della particella. Nelle parti di lotto destinate a verde privato ( $V_{pr}$ ), che rientrano nel conteggio del rapporto di copertura, non può essere realizzato alcun edificio o parte di esso.

**VOLUME EDILIZIO (V)**: è il volume del solido (espresso in mc. vuoto per pieno) emergente dal terreno racchiuso lateralmente dal paramento esterno dei muri perimetrali e, superiormente, dai piani di intradosso della copertura.

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

Il volume di un piano si ottiene moltiplicandone la superficie (misurata al perimetro esterno) per l'interpiano (altezza da pavimento a pavimento); il volume dei piani parzialmente interrati si ottiene moltiplicando la superficie di piano per l'altezza media fuori terra (rispetto al terreno sistemato); il volume sottotetto è quello compreso tra l'estradosso del solaio pavimento e la superficie esterna delle falde di copertura.

Il volume di spazi di uso pubblico coperti ma aperti è escluso dal computo del volume edilizio, così pure il volume di spazi di uso privato coperti ma aperti (portici, piani liberi a pilastri aventi altezza non superiore a ml 2,50, verande, logge, tettoie). Nel caso di chiusura di essi, anche con strutture mobili o provvisorie, il relativo volume rientra nel conteggio del volume edilizio.

Per la determinazione dei volumi vanno altresì osservate le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (I.E.T. =  $V/St$  mc/mq): è il rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale della zona omogenea o del comparto di intervento.

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (I.E.F. =  $V/Sf$  mc/mq): è il rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria del lotto.

ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H): l'altezza di un edificio ai fini del valore limite è quella "convenzionale" che si ottiene dividendo la superficie laterale (somma delle superfici delle singole fronti) per il perimetro (misurato all'esterno); ai fini delle distanze e/o dei distacchi è quella "media" della fronte che si considera.

L'altezza degli edifici si misura sul fronte degli stessi dal piano del pubblico marciapiede o, in assenza di questo, dal piano stradale **all'intradosso** del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile quando l'edificio ha ritiro **dalle vie pubbliche o spazi pubblici, inferiore a ml.3,00; se la distanza è superiore, l'altezza si misura sul fronte degli edifici dal piano del terreno sistemato, che dovrà essere ad una quota non superiore a mt 0,50 dal pubblico marciapiede o piano stradale.**

Per gli edifici coperti a tetto essa è definita dalla media tra le quote della gronda e del colmo del tetto se esso ha pendenza superiore al 35%; se ha pendenza inferiore l'altezza è definita fino all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o fino all'estradosso della linea di gronda se questa risulta più alta. Il piano sottotetto abitabile, è consentito in aggiunta al numero massimo dei piani fissato per ogni singola zona omogenea. In ogni caso l'altezza massima del colmo, misurata a partire dal piano di calpestio del pavimento del sottotetto, non deve essere superiore a ml 3,60 fino al suo estradosso e non superiore al ml **3,40** fino al suo intradosso.

Qualora la linea di terra non sia orizzontale, per corpi di fabbrica dalla lunghezza uguale o inferiore a ml 15 l'altezza è quella media; per corpi di fabbrica dalla lunghezza superiore essi vanno scomposti in corpi di fabbrica dalla lunghezza non superiore a ml 15 e per ognuno di essi va computata l'altezza media relativa.

In ogni caso la maggiore di tutte le altezze dell'edificio non può superare il 20% della altezza consentita e comunque non più di ml 1,50.

Nel caso di edifici con due pareti contrapposte impostate a quote differenti, l'altezza dell'edificio va misurata a partire dalla quota media tra le due.

Per gli edifici da realizzare in arretramento delle strade l'altezza agli effetti della larghezza stradale e della distanza dai confini è quella definita nei precedenti capoversi.

Nel caso di edifici da realizzare su terreni in pendio l'altezza media del fabbricato è data rapporto tra la sommatoria delle superfici di tutte le facciate e il perimetro di base misurato su un piano orizzontale.

Tali criteri valgono anche per gli edifici su pilotis, qualunque sia l'ampiezza della zona porticata. Ai fini della determinazione della altezza di un edificio, e quindi della sua cubatura, lo spessore dei solai va ragguagliato a non meno di cm 20.

I volumi tecnici non sono sottoposti a limitazioni se rigorosamente giustificati da ragioni tecniche.

Le larghezze delle strade sono quelle indicate nelle tavole del P.R.G. o determinate con verbale dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Nei fabbricati in angolo su strade di diversa larghezza è consentito nel fronte della strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, una altezza uguale a quella consentita nella strada più larga.

In ogni caso l'altezza di edifici prospicienti spazi pubblici deve rispettare il contenuto del DM 16/1/96.

Per la determinazione delle altezze vanno altresì osservate le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

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

I fabbricati debbono avere sempre una faccia mediamente parallela al filo stradale, salvo che sia consentito l'allineamento libero o che l'allineamento sia altrimenti fissato da un piano attuativo.

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

La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma, anche nel caso in cui il terreno lasciato libero dall'arretramento sia da cedere al comune, non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcola sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico consentito.

**DISTACCO.** E' la distanza minima che l'edificio deve osservare dagli altri edifici (De), situati sullo stesso lotto o su altri lotti, dai confini (Dc), dalle strade (Ds) o da altre opere preesistenti.

La misura delle distanze va effettuata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi (aperti o chiusi) e le gronde, salvo le seguenti franchigie:

- nel misurare il distacco e l'arretramento dai confini non si computano i primi **250** cm di sporgenza delle gronde e dei soli balconi aperti, **salvo arretramenti superiori ai 5 metri, così come stabilito dal regolamento edilizio.**
- nel misurare l'arretramento dal filo stradale non si computano i primi 80 cm di sporgenza delle gronde e dei balconi (aperti o chiusi) se lo spazio pubblico antistante il tratto di gronda od il balcone è largo mediamente almeno ml 9; i primi 50 cm se tale spazio pubblico è largo in media meno di ml 9 ma più di ml 3.

Se la strada è larga in media meno di ml 3, eventuali sporgenze non debbono essere superiori a cm 30.

Ai fini della verifica della distanza tra due fabbricati che si fronteggiano (a norma dell'art. 9 del DI n° 1444/68) devono considerarsi le proiezioni ortogonali delle fronti dei due edifici in questione sull'asse della strada o sulla linea di confine.

### **art. 3 - Definizione degli interventi**

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

**NUOVA COSTRUZIONE:** si intende un manufatto interamente nuovo anche se sorga su un'area risultante da demolizione.

**RICOSTRUZIONE:** si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con la stessa concessione.

**AMPLIAMENTO:** si intende il complesso dei lavori effettuato al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando nuovo maggior volume.

**SOPRELEVAZIONE:** si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

**MANUTENZIONE ORDINARIA:** si intendono le opere di riparazione rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA:** si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche sostanziali delle destinazioni d'uso.

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

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

**RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:** si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche diverse ma con essi compatibili.

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

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

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:** si intendono tali gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, **anche mediante la demolizione e ricostruzione, nei limiti di sagoma e volume.**

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, la modifica, l'eliminazione e l'inserimento di nuovi elementi o impianti.

**RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA:** si intendono tali quelle opere volte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

La ristrutturazione urbanistica é subordinata alla formazione di piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

**RESTAURO D'INSIEME:** Si intende il restauro applicato a scala di quartiere in sede di attuazione di piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, allo scopo di riqualificare con criteri di restauro scientifico le antiche strutture urbane e ripristinare i caratteri di tessuto ambientale e/o storico.

## **TITOLO II - DISPOSIZIONI URBANISTICHE GENERALI**

### **art. 4 - Area di pertinenza**

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

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

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

Se l'area interessata non risulta, neppure in parte, di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati, l'Amministrazione Comunale verificherà se le aree contigue appartenevano - all'adozione del P.R.G. - alla stessa ditta intestataria; in caso affermativo i parametri verranno applicati all'insieme delle aree frazionate dopo l'adozione del P.R.G., tenendo conto dei fabbricati su di esse esistenti e che non s'intendono demolire.

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

L'Ufficio Tecnico riporterà, entro 30 gg. dal rilascio della concessione, su apposito catastale tenuto a libera visione del pubblico, gli edifici e le superfici fondiarie ad essi corrispondenti e pertinenti e su apposita copia della aerofotogrammetria la sagoma dell'edificio (o edifici) oggetto della concessione ed il numero relativo al registro delle concessioni, tale sagoma sarà campita ad abitabilità o agibilità rilasciata.

### **art. 5 - Cambio di destinazione d'uso**

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

I cambiamenti di destinazione degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano, nonché di quelli che verranno realizzati in attuazione delle previsioni dello stesso, o di parte di essi, possono essere autorizzati, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n° 37/85, nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite nella singola zona e previa dimostrazione del rispetto sia dei

requisiti richiesti dalla specifica normativa, sia dei requisiti statici ed igienico-sanitari previsti per l'uso per il quale è richiesta la variazione.

Nel caso di demolizione, la eventuale ricostruzione dell'edificio potrà avvenire anche mantenendo la precedente destinazione, purché non in contrasto con quanto contenuto nel successivo art. 13.

#### **art. 6 - Deroghe alle altezze massime**

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

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

I limiti di altezza concernono gli edifici di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, salvo gli edifici pubblici e di pubblico interesse per i quali la Giunta Comunale o il Consiglio Comunale, in relazione alla competenza nell'approvare lo specifico progetto, al momento della approvazione dello stesso, può concedere la deroga.

#### **art. 7 - Arretramento normale degli edifici e dei manufatti**

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

Salvo diversa prescrizione del P.R.G. e del DM 16/1/96 ed in riferimento al DI n° 1444/68, un edificio in progetto posto in fregio ad una strada deve osservare dal ciglio della strada, e eventualmente, dall'edificio che lo fronteggia, le distanze minime di seguito riportate.

In "Zona A" le distanze minime tra gli edifici, se non diversamente stabilito nei piani attuativi, non possono essere inferiori a quelle che intercorrono tra i volumi edificati preesistenti, misurate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente o prive di valore storico, artistico o ambientale, di cui sia prevista la demolizione.

In "Zona B", salvo quanto espressamente previsto nelle relative norme di zona e salvo il caso di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata., ogni nuovo edificio deve osservare, dall'edificio che lo fronteggia una distanza non inferiore a ml 10,00.

In "Zona C", salvo il caso di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, in cui in base all'ultimo comma dell'art. 9 del DI n° 1444/68 siano state individuate previsioni planivolumetriche, se la strada è veicolare e non a fondo cieco l'edificio deve arretrarsi:

- di ml 5,00 se la strada è larga meno di ml 7,00
- di ml 7,50 se la strada è larga più di ml 7,00 e meno di ml 15,00
- di ml 10,00 se la strada è larga più di ml 15,00

Tali arretramenti minimi vanno riferiti alla larghezza prevista della strada e si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi ml 1,50 e la massima superi ml 2,00.

In "Zona D" si applicano le norme della Zona C, se non diversamente specificato nelle relative norme di zona o nei piani particolareggiati o di lottizzazione.

In "Zona E" gli edifici debbono osservare dal ciglio stradale le distanze minime stabilite, per ogni tipo di strada, dall'art. 4 del DI n° 1404/68 o quelle eventualmente maggiori fissate dal P.R.G. o dal D.Lgs. n° 285/92 (Nuovo codice della strada), da misurare come prescrive lo stesso articolo.

I manufatti, gli impianti sportivi all'aperto che non comportano la realizzazione di volumi fuori terra o interrati debbono osservare le distanze minime fissate dall'art. 1 del RD 8/12/1933, n° 1740, o quelle eventualmente maggiori fissate dal P.R.G.

In corrispondenza degl'incroci valgono le distanze minime fissate dall'art. 5 del DI n° 1404/68, oppure - per le strade costituenti itinerari internazionali - quelle prescritte dalla L.N. n° 371/56, all. 2 e dal D.Lgs. n° 285/92.

Lungo le strade vicinali, consortili e di bonifica, le distanze di protezione si misurano dall'asse stradale e - salvo prescrizione del P.R.G. - sono così fissate: per gli edifici, minimo ml 10,00, per i manufatti in genere minimo ml 6,00.

Nella fascia di protezione è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti che disciplinano le singole opere.

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

- i distributori di carburanti con relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- le cabine di distribuzione elettrica;
- le normali recinzioni (in muratura, rete e di altro tipo) e le siepi, a delimitazione del confine di proprietà;
- le opere di sostegno del terreno la cui altezza media non superi ml 2,00 e la massima non superi ml 3,00.

Nelle aree per servizi di cui all'art. 3 del DI 1444/68, è consigliata la applicazione delle norme della Zona nella quale essi ricadono o della Zona più prossima. Arretramenti diversi possono essere disposti per edifici speciali, per funzioni ed attività particolari o per peculiare forma del lotto e disposizione del volume.

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

### **art. 8 - Arretramento eccezionale degli edifici**

L'Amministrazione Comunale, nella stessa concessione o in apposita convenzione, può imporre arretramenti maggiori, diversi o non uniformi da quelli prescritti per:

- evitare o eliminare frontespizi nudi;
- motivi di ordine ambientale o panoramico;
- rettificare o migliorare il tracciato della strada;
- aumentare la sicurezza della circolazione stradale;
- edifici la cui particolare destinazione richiede, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, congrui spazi antistanti di sosta o di manovra.

Sono a carico del proprietario che arretra l'edificio: la sistemazione della pavimentazione, la decorosa sistemazione dei frontespizi, anche nel caso in cui questi appartengano ad edifici di altra proprietà, che, per effetto dell'arretramento, rimanessero esposti alla pubblica vista, pena il non rilascio della abitabilità o agibilità, nonché, ove non fossero ceduti al Comune, la manutenzione dell'area libera in margine alla strada.

### **art. 9 - Distacchi da altri edifici e manufatti - distacchi dai confini**

In Zona A i distacchi minimi tra gli edifici non possono essere inferiori a quelli intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, misurati senza tener conto di aggiunte di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nelle altre Zone, salvo diversa prescrizione, i distacchi minimi tra gli edifici sono fissati come segue.

- Se è ammessa l'edificazione continua, un edificio situato verso strada o altro spazio pubblico può sorgere in contiguità con un altro edificio esistente.
- Se è prescritta l'edificazione di tipo aperto, un edificio non può mai sorgere sul confine, salvo che ciò sia previsto da un piano attuativo oppure venga presentato un progetto unitario dei fabbricati che s'intendono realizzare in aderenza; l'edificazione a confine è consentita anche nel caso di un edificio preesistente sul confine stesso, con l'applicazione delle stesse procedure.
- Le pareti, finestrate o non, salvo diversa e specifica prescrizione contenuta nelle norme relative delle singole zone, debbono osservare dal confine un arretramento pari ad almeno metà dell'altezza dell'edificio da costruire, con un minimo di ml 5,00 da esso e di ml 10,00 dalle pareti di eventuali edifici **frontestanti**

In Zona B nel caso di demolizione e ricostruzione entro la cubatura e la sagoma preesistente é consentita la permanenza dei precedenti **allineamenti e distacchi**.

In Zona C valgono inoltre le prescrizioni dell'art. 9 del DI n° 1444/68 per le pareti finestrate che si fronteggiano.

In Zona D gli edifici produttivi debbono osservare, dal confine di proprietà, l'arretramento minimo pari a ml 10,00, salvo diversa prescrizione del piano attuativo.

**Su tutto il territorio sono ammissibili gli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione entro la cubatura e la sagoma preesistente ed è consentita la permanenza dei precedenti allineamenti e distacchi.**

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni dovranno soddisfare solo l'arretramento dai confini per ml 10,00.

Le norme del presente articolo si applicano ai nuovi edifici, ai sopralzi, ed agli ampliamenti.

Ai fini dell'applicazione della norma generale sul distacco, due edifici situati da parte opposta ad un confine di proprietà si dicono "antistanti" o che si "fronteggiano" quando, proiettando sul piano orizzontale le rispettive altezze sulla linea di confine, il segmento di sovrapposizione risulta maggiore di un quarto del segmento delle proiezioni e comunque risulta maggiore di ml 8.00.

L'edificazione di nuovi edifici in fregio ad un spazio privato è consentita nei seguenti casi:

- nell'ambito di Piani attuativi vigenti;
- in agibilità a convenzioni tra privati, purché siano garantite le condizioni di illuminazione ed aerazione degli edifici vicini, e purché la nuova costruzione risultante sia rispettosa di tutti parametri edilizi ed urbanistici;
- in presenza di frontespizi nudi di fabbricati esistenti purché, a parere della C.E., l'inserimento edilizio ed ambientale risulti corretto;
- si tratti di edifici pubblici o di pubblico interesse;
- in zona industriale, artigianale e commerciale per un'altezza massima di ml 5,00;
- per recinzioni;
- per cabine di impianti tecnologici, purché non peggiorino le qualità ambientali e le condizioni di visibilità ai fini della sicurezza del traffico.

In ogni caso debbono essere garantiti l'accesso carrabile e il rispetto delle norme di prevenzione antincendio.

#### **art. 10 - *Regolamentarietà dei cortili, chiostrine e pozzi di ventilazione***

Nei casi in cui è prevista o è autorizzata la formazione di un CORTILE anche comune a più proprietà, il rapporto fra la superficie del cortile e la superficie delle pareti che lo delimitano (entrambe riferite alla quota del pavimento del locale abitabile più basso), non deve essere inferiore a un sesto della superficie complessiva delle pareti che lo delimitano e la distanza minima tra pareti opposte non può essere inferiore a ml 3,00.

Lungo il confine con altre proprietà, ove non esiste una convenzione di comunione di cortili, redatta d'intesa con l'Amministrazione Comunale e regolarmente trascritta, va considerata l'altezza maggiore tra quella effettiva delle pareti esistenti e quella ammissibile nei lotti confinanti.

Al fine della verifica di regolamentarità, l'area del cortile si considera al netto della proiezione degli sporti che su di esso si affacciano, escluse le gronde. Lungo il perimetro del cortile non sono ammesse zone rientranti la cui profondità superi i 2/3 della loro larghezza.

Nei casi in cui è prevista o è autorizzata la formazione di una CHIOSTRINA essa sarà relativa ad un solo edificio, il rapporto fra la superficie della chiostrina e la superficie complessiva delle pareti che la delimitano (entrambe riferite alla quota del pavimento del locale abitabile più basso), non deve essere inferiore a un decimo e la distanza minima tra pareti opposte non può essere inferiore a ml 3,00.

La costruzione di chiostrine è ammessa esclusivamente per diretta illuminazione ed aerazione di locali igienici, scale, ripostigli, cucine, corridoi, disimpegni con esclusione di tutti gli altri ambienti di abitazione a meno che questi non abbiano aperture su altri spazi esterni.

Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie. Nelle chiostrine non sono ammesse rientranze nel perimetro né balconi in nicchie né aggetti di qualsiasi altro tipo.

Nei casi in cui è prevista o è autorizzata la formazione di POZZI DI VENTILAZIONE, essi lo sono soltanto per consentire il passaggio di condotti verticali per eventuali ventilazioni forzate o camini. In essi non sono consentite aperture di finestre di qualsiasi tipo.

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

#### **art. 11 - Modalità di attuazione del P.R.G.**

Ai sensi della L.N. n° 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, nonché della L.R. n° 71/78 il P.R.G. si attua mediante:

- a) Piani esecutivi;
- b) Concessione ed autorizzazione edilizia;
- c) Mezzi di intervento previsti dalle leggi vigenti.

Quando ricorrono le condizioni di legge o quando il Comune lo deliberi per sua libera scelta, il P.R.G. si attua mediante Programmi Pluriennali di Attuazione (Ppa) predisposti ed approvati con le procedure previste.

Sono Piani esecutivi (PE):

- I Piani per isolati;
- La normativa specifica per i Centri Storici conseguente alla attuazione della circolare ARTA 11/7/2000 n° 3 DRU;
- Il Piano per l'edilizia economica e popolare (PdZ);
- Il Piano per gli insediamenti produttivi (PIP) o per gli insediamenti commerciali;
- Il Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (PR) (ex L.N. n° 457/78 e L.R. n° 71/78);
- Il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (PP);
- Il Piano di lottizzazione di iniziativa privata (PdL);
- Progetti di area o di comparto (PdA.);
- Il Piano di riordino urbanistico degli insediamenti abusivi (ex L.N. n° 47/85 e L.R. n° 37/85);
- Programmi costruttivi, ove ammessi, ex art. 51 L. 865/71 e art. 16 L.R. n° 71/78;
- Piani tecnici esecutivi di opere ed impianti pubblici;
- Eventuali altri strumenti esecutivi che dovessero essere prospettati da nuove norme statali e regionali.

I suddetti piani esecutivi non devono contrastare con le direttive del Titolo III "Criteri di programmazione urbanistica per i comuni" contenuto nell'allegato n° 1 al D.P. 11/7/2000.

Nel caso di piani esecutivi, l'Amministrazione Comunale può procedere alla delimitazione e formazione di unità fabbricabili (comparti ai sensi dell'art. 23 della Legge Urbanistica., unità minime di intervento ex art. 23 della L.N. n° 457/78 e art. 11 L.R. n° 71/78) realizzando, all'interno delle stesse, la perequazione dei vantaggi e degli oneri tra tutte le proprietà interessate.

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

All'interno dell'ambito di intervento è ammesso il trasferimento di volume da un lotto all'altro appartenente alla stessa zona omogenea, mediante convenzione da trascrivere, stipulata previa autorizzazione dell'UTC.

**I piani ed i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale devono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità secondo quanto previsto nella deliberazione di Giunta regionale n.200 del 10.06.2009.**

## **PARTE SECONDA**

### ***NORME PARTICOLARI DI ZONA***

## TITOLO I - ZONIZZAZIONE

### **art. 12 - Zone territoriali omogenee**

Il territorio comunale di Sant'Alessio Siculo è suddiviso, così come individuato nelle tavole di P.R.G., nelle seguenti zone omogenee:

#### 1) *Zone per la residenza ed il turismo:*

- nuclei urbani storico dell'impianto originario (zona A1)
- emergenza storico-ambientale di Capo Sant'Alessio (zona A2)
- zone di completamento (zone B1, B2, B3, B4a e B4b)
- zone di espansione (zone C1, C1a, C2 e C3)
- zone o aree alberghiere (AL, ALe e PRUSST AL)
- zona per parchi di campeggio (PA)

#### 2) *Zone per la produzione:*

- zone per gli insediamenti produttivi e commerciali (D1, D2, e PRUSST D)
- zone agricole (zone E1, E2, E3)

#### 3) *Zona di interesse collettivo :*

##### 3a) Attrezzature di cui all'art. 3 del DI n° 1444/'68 (zone F):

- aree per attrezzature scolastiche (AS)
- aree per attrezzature di interesse collettivo (IC)
  - caserma dei Carabinieri (IC - CC)
  - posta (IC - PT)
  - ambulatorio AUSL (IC - A)
- verde pubblico e attrezzato (V)
- parcheggi (P)

##### 3b) Attrezzature di interesse territoriale:

- parco fluviale (PF)
- zona ferroviaria e di stoccaggio (D3)

##### 3c) Zone per impianti tecnologici:

- impianto di depurazione (DEP)

#### 4) *Zone con destinazioni e vincoli speciali*

- aree a verde privato (Vpr)
- fasce di rispetto stradale, ferroviarie, cimiteriali, igienico-sanitario
- fasce di rispetto dei pozzi (DPR 236/'88)
- fascia di rispetto depuratore (L.R. 27/'86)
- fasce di rispetto dalla battigia (L.R. 78/'76)
- fascia di rispetto dall'argine del fiume (L.N. 431/'85)
- fasce di rispetto dai boschi e dalla macchia mediterranea (L.R. 13/'99)
- area di dissesto idrogeologico e di attenzione per pericolosità idraulica (D.A. 298/41 2007)

Nel caso di eventuali differenze grafiche che si riscontrassero nelle tavole di P.R.G. redatte a scale diverse, sopravvalgono le indicazioni contenute nelle tavole 5a, 5b, 5c e 5d a scala 1/2000.

### **art. 13 - Destinazioni d'uso consentite nelle aree residenziali**

Nelle zone residenziali A, B e C sono consentite oltre alla residenza:

- Attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi in genere; relativamente alle attività commerciali sono consentiti: nelle zone A solo gli "esercizi di vicinato" (aventi superficie di vendita fino a mq 100), nelle zone B e C gli "esercizi di vicinato" e le "medie strutture di vendita" (aventi queste ultime superficie di vendita fino a mq 600) ;
- Studi di uffici professionali, assicurazioni, istituti di credito, uffici comunali e ad essi equiparabili;
- Attività artigianali di servizio alla residenza purché non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona;
- Cliniche, case per anziani, case protette, beauty farm e similari;
- Istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive a carattere pubblico e privato;
- Locali per le attività ricreative e lo spettacolo;
- Alberghi, pensioni e simili;
- Autorimesse pubbliche o private.

Sono escluse:

- Attività a carattere rurale;
- Attività zootecniche e macelli;
- Attività industriali;
- Grandi strutture di vendita;
- Qualunque altra attività nociva ed inquinante.

Disposizioni transitorie:

Gli opifici ed i luoghi di produzione in genere dovranno denunciare entro 6 mesi dalla entrata in vigore del P.R.G., una determinata destinazione d'uso che non possono variare se non a seguito di pertinente richiesta e per adeguarli alle norme del piano.

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

In caso di mancato o impossibile adeguamento l'attività dovrà essere trasferita entro il termine massimo di 5 anni dal completamento definitivo della zona artigianale.

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

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

## TITOLO II - NORME PER LA ZONA OMOGENEA "A" - CENTRO STORICO

### **art. 14 - Zona omogenea A**

Comprende le parti di territorio, il Centro Storico (zone A1) e l'Emergenza storico-ambientale di Capo S. Alessio (zona A2), interessate da agglomerati urbani e da unità paesaggistiche che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Comprende anche gli edifici di particolare pregio architettonico o testimoniale che si trovano in contesti non storici (zone B) distinti in *edifici di particolare pregio* (campiti nelle tavole di P.R.G.) ed *edifici di pregio ambientale* (riportati con perimetro ispessito nelle tavole di P.R.G.); per questi edifici la relativa normativa è riportata nell'art. 19 delle presenti norme.

La delimitazione delle zone A1 coincide con la individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi e per gli effetti del comma secondo dell'art. 27 della L.N. n° 457/78.

Nell'ambito di tale zona qualsiasi attività edilizia è subordinata alla predisposizione ed approvazione di appositi piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, interessanti almeno un intero isolato, redatto in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 55 della L.R. n° 71/78; o alla predisposizione di normativa specifica conseguente alla attuazione della circolare ARTA 11/7/2000 n° 3 DRU.

In assenza dei piani attuativi nonché dei piani di recupero di cui alla L.N. n° 457/78, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n° 86/81, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come appresso definiti, se non diversamente previsto nelle norme delle singole sottozone.

### **art. 15 - Classificazione delle opere da eseguire e delle tipologie d'intervento**

#### *Classificazione delle opere*

Ai fini della classificazione delle opere da eseguire nella zona A sono prescritte le categorie riportate nelle successive tabelle 1, 2, 3, 4, 5 e 6. La richiesta di concessione o autorizzazione, sotto la responsabilità del progettista e del proprietario, dovrà indicare le opere comprese nelle allegate tabelle.

#### Tab. 1 - Manutenzione ordinaria

- Tinteggiatura, pittura, rifacimento intonaci interni;
- Tinteggiatura, pittura e rivestimenti;
- Riparazione, sostituzione, rifacimento controsoffitti;
- Riparazione infissi;
- Riparazione pavimenti;
- Pulitura, ripresa parziale intonaci esterni;

- Pulitura, tinteggiatura pareti e rivestimenti con materiali tecnici e originari;
- Riparazione elementi strutturali;
- Riparazione, ammodernamento impianti igienico-sanitari;
- Riparazione, ammodernamento impianti tecnologici;
- Risanamento igienico, eliminazione infiltrazioni;
- Bonifica murature, vespai, intercapedini;
- Riparazione grondaie, pluviali, canne fumarie, antenne e insegne;
- Riparazione manto di copertura.
- Rifacimento infissi interni;
- Rifacimento completo intonaci, pareti e rivestimenti interni;
- Rifacimento pavimenti.

Tab. 2 - Manutenzione straordinaria

- Sostituzione pareti non portanti;
- Rifacimento completo rivestimento intonaci e pitture esterne;
- Sostituzione infissi esterni;
- Modifica sistemazioni esterne, recinzioni pavimentazioni;
- Apertura, chiusura di porte e finestre esterne;
- Sostituzione di elementi strutturali;
- Consolidamento fondazioni e strutture verticali;
- Miglioramento ed adeguamento antisismico;
- Creazione vespai, intercapedini;
- Realizzazione di tetto a falde inclinate su solai piani di copertura;
- Rifacimento manto di copertura, grondaie, pluviali, canne fumarie;
- Rifacimento, installazione impianti igienico-sanitari;
- Rifacimento, installazione impianti tecnologici purché ricavati nei volumi originari.

Tab. 3 - Restauro e risanamento conservativo

- Restauro locali e ambienti interni;
- Eliminazione elementi architettonici e superfetazioni estranee all'originario organismo;
- Restauro e ripristino facciate;
- Risanamento, ripristino spazi liberi;
- Consolidamento, ripristino, rinnovo strutture;
- Miglioramento ed adeguamento antisismico, se insieme a opere di restauro;
- Ricostruzione filologica di parti crollate e demolite;
- Ripristino, rifacimento, ampliamento tetto di copertura;
- Inserimento impianti igienico-sanitari purché senza ampliamenti di volumetria;
- Inserimento impianti tecnologici purché senza ampliamenti di volumetria;
- Bonifica ambienti d'uso incompatibili;
- Modifica della copertura originaria (tale che non comporti la possibilità dell'uso abitativo del sottotetto) per comprovate esigenze di buona costruzione, tecniche o giuridiche;

#### Tab. 4 - Ristrutturazione edilizia

- Modifica impianto distributivo;
- Modifiche destinazioni d'uso di unità immobiliari quando comportino opere edili assimilabili alla ristrutturazione;
- Ripristino e/o sostituzione di elementi strutturali;
- Sostituzione copertura;
- Svuotamento involucro edilizio;
- Creazione impianti igienico-sanitari con ampliamenti;
- Creazione impianti tecnologici con ampliamenti;
- Riordino immobiliare;

#### Tab. 5 - Ristrutturazione urbanistica

- Creazione nuovi fronti;
- Riorganizzazione di spazi pubblici;
- Demolizione completa o parziale di opere incongrue;
- Creazione di nuove strutture;
- Costruzione unità immobiliari funzionali;
- Realizzazione o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- Realizzazione o integrazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- Riordino fondiario.

#### Tab. 6 - Demolizione senza ricostruzione. Recupero e risanamento di aree libere.

- Demolizione opere incongrue;
- Opere di consolidamento e sostegno di terreni in pendenza;
- Creazione o rettifica di percorsi viari.

#### *Classificazione delle tipologie di intervento*

I piani per isolati di cui al precedente art. 14 assumono valore di specificazione degli interventi applicabili agli edifici singoli o raggruppati in complessi .

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

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

b) mantenimento o aumento, anche previa sostituzione, della volumetria preesistente, entro quella media dell'isolato, con totale riassetto e sistemazione dell'edificato mediante interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale per gli edifici di scarso interesse architettonico ma determinanti nell'equilibrio volumetrico d'insieme dell'intorno.

c) interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione ovvero adeguamento igienico, tecnologico e funzionale senza incrementi volumetrici e verifica della affidabilità statica in

previsione di sollecitazione sismica per quegli edifici di recente costruzione che generalmente presentano una o più delle seguenti caratteristiche:

- alto tasso volumetrico;
- scarse o nulle pertinenze inedificate;
- dubbie condizioni di igiene edilizia;
- pessime connotazioni estetiche.

Nel caso di demolizione dei suddetti edifici ne sarà consentita la ricostruzione entro la volumetria media dell'isolato secondo le tipologie degli organismi edilizi più significativi siti nell'intorno.

d) ristrutturazione urbanistica mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ovvero, in assenza di particolari connotazioni estetiche, ambientali e architettoniche, anche mediante la modificazione del disegno dei lotti e l'incremento volumetrico, fermi restando limiti di densità fondiaria previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

e) di ampliamento volumetrico fino al soddisfacimento di un indice fondiario massimo pari a quello medio utilizzato nello stato di fatto dell'isolato, ovvero recupero estetico funzionale nel caso di edifici che presentano pregevole connotazioni di facciata e per quelle costruzioni a basso tasso volumetrico aventi le caratteristiche di cui alla precedente lettera che risultano racchiusi tra edifici ad alto tasso volumetrico a scarsa valenza estetica.

f) interventi volti alla conservazione dell'organismo edilizio originario attraverso un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali originari, consentano destinazioni d'uso compatibili con edifici di notevole pregio architettonico ed ambientale anche eventualmente, mediante la ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollato o demolito.

g) interventi volti alla conservazione o riqualificazione delle facciate degli edifici che presentano peculiari connotati estetiche ed architettoniche mediante restauro parziale o totale e l'uso delle tecnologie costruttive e di materiali originari.

h) recupero urbanistico mediante eventuale riqualificazione dei lotti e dotazione o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria per quelle di cui non è previsto l'uso pubblico e che risultano inedificate o solo aree parzialmente edificate.

#### **art. 16 - Attuazione dei piani attuativi**

Gli interventi edilizi proposti dai piani attuativi dovranno avere caratteristiche di unitarietà riguardanti la totalità della singola zona omogenea, anche previa costituzione, volontaria o su invito dell'A. C., del Consorzio dei proprietari secondo le modalità fissate dall'art. 11 della L.R. n° 71/78.

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

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

Le singole unità immobiliari componenti ciascun comparto potranno essere oggetto di interventi edilizi differenziati a seconda delle effettive condizioni di degrado rilevate all'atto della stesura del progetto unitario.

#### **Art 17 - Indici e parametri edilizi in zona A1**

Nella zona omogenea A1 in assenza di piano particolareggiato di recupero ex L.N. 457/'78 o di apposita variante ex circolare reg. 2/2000 DRU gli interventi possibili sono quelli previsti dall'art. 20 della L.R. 71/'78 alle lettere *a*, *b*, *c* e *d*, con esclusione della demolizione e ricostruzione.

#### **art. 18 - Emergenza storico-ambientale A2**

Si tratta del complesso paesaggistico-monumentale di Capo S. Alessio con gli edifici in esso contenuti (le mura ed i resti del castello e le pertinenze).

Per il castello e le mura sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo come definiti nell'art. 15 delle presenti norme; per le pertinenze prive di valore storico-artistico é anche ammessa la ristrutturazione edilizia.

L'intera area é sottoposta al vincolo di preordinazione all'esproprio; in tal caso sono ammesse funzioni espositive (museo, etc.) e rappresentative (sale per conferenze, etc.).

Ogni intervento é comunque sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza ai BB. CC. AA..

### **TITOLO III - NORME PER LE ZONE OMOGENEE "B" - DI COMPLETAMENTO**

#### **art. 19 - Zone omogenee di completamento**

Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate secondo i parametri di cui all'art. 2 del DI n° 1444/'68, diverse dalle zone "A".

Oltre alla residenza, sono consentite le seguenti attività: commerciali al dettaglio e pubblici esercizi in genere; studi professionali, uffici comunali e uffici ad essi equiparabili; cliniche, case di riposo, di accoglienza e di recupero; pensioni turistiche, ostelli, alberghi e attività per la ristorazione; attività artigianali di servizio alla residenza purché non rumorose né nocive e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona; istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sanitarie e sportive; attività ricreative e per lo spettacolo; autorimesse.

Per gli esercizi commerciali, che non possono essere del tipo "grandi strutture di vendita", in ogni caso deve essere rispettato quanto disposto dall'art. 16 dell'allegato n° 1 al D.P. 11/7/2000 (GURS n° 35 del 28/7/200) in tema di parcheggi pertinenziali e disciplina delle aree di sosta.

Nelle zone B, la variazione della destinazione d'uso di un immobile, o di parte di esso, può essere autorizzata, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n° 37/85, nell'ambito delle sopraddette attività e previa dimostrazione del rispetto sia dei requisiti richiesti dalla specifica normativa, sia dei requisiti statici ed igienico-sanitari previsti per l'uso per il quale è richiesta la variazione.

Sono consentiti gli interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. n° 71/'78, nonché interventi di nuova edificazione su lotti liberi, demolizione e ricostruzione.

Negli *edifici di particolare pregio* (campiti nelle tavole di P.R.G.) sono consentiti soltanto gli interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione interna.

Negli *edifici di pregio ambientale* (riportati con perimetro ispessito nelle tavole di P.R.G.) non é consentita la demolizione della facciata, mentre é consentita la demolizione e ricostruzione del volume interno.

In questa zona il P.R.G. si attua con interventi edilizi diretti, con esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti nella lettera e dell'art. 20 della L.R. n° 71/'78, per i quali è necessaria la redazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.

In riconoscimento delle diverse caratteristiche, come appresso specificato, le zone "B" sono state distinte in zone "B1", "B2", "B3" e "B4" e per esse è stata determinata una corrispondente normativa di intervento.

Per le sole zone B1 é consentita la realizzazione di cortili e chiostrine.

Nella zona B2 non é consentita la sopraelevazione di edifici, o delle loro parti, realizzati entro i 5,00 ml dal confine con l'area demaniale.

È obbligo rispettare il filo stradale esistente o gli eventuali ritiri o rettifiche di esso come riportati nelle tavole di P.R.G. o derivanti dalla applicazione del DM 16/1/96.

La Amministrazione Comunale potrà decidere di agire attraverso piani attuativi o piani di recupero.

Nelle zone territoriali B non sono ammessi volumi aggettanti né bow-window su spazi pubblici .

Negli interventi di nuova edificazione e di demolizione ricostruzione, deve essere prevista all'interno del lotto (dentro o fuori l'edificio) un'area da vincolarsi a parcheggio privato pertinenziali che per forma e dimensione, dovrà essere effettivamente fruibile.

Per gli interventi di nuova edificazione l'area a parcheggio, dovrà essere non inferiore a 1 mq per ogni 10mc di costruzione. Mentre per gli interventi di demolizione – ricostruzione l'area a parcheggio dovrà essere non inferiore ad 1mq per ogni 20mc.

Nel caso di edifici destinati a pensione o ad albergo deve essere prevista un'area a parcheggio pari ad un posto auto (mq 20) per ogni 12 posti letto, da allocarsi anche in aree esterne al lotto purché nel raggio di 300 m, più due posti auto all'interno del lotto di pertinenza (dentro o fuori l'edificio); tali aree devono essere, per forma e dimensione, effettivamente fruibili.

#### **art. 20 - Zone omogenee di completamento B1**

Vengono classificate "Zone B1" le parti del tessuto urbano compatto, totalmente o parzialmente edificato, del nucleo centrale di S. Alessio, diverse dalle zone A ed in buona parte coincidenti con le parti di territorio già classificate "B1" nel Programma di Fabbricazione, prevalentemente edificate con tipologia a cortina, sugli allineamenti stradali e in aderenza.

La delimitazione delle zona B1 coincide con la individuazione della zona di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi e per gli effetti del comma secondo dell'art. 27 della L.N. n° 457/78.

Gli interventi edilizi di nuova edificazione debbono osservare le seguenti prescrizioni:

a) l'indice di edificabilità fondiario é fissato in:

a1) I.E.F.  $\leq$  mc/mq 4,50 per edifici residenziali;

a2) I.E.F.  $\leq$  mc/mq 5,00 per edifici destinati ad albergo, ai sensi del D.R. dell'11/06/2001 pubblicato sulla G.U.R.S. del 13/07/2001 capo promo "STRUTTURE ALBERGHIERE".

E' possibile realizzare un ampliamento "una tantum" fino a un massimo del 20% del volume residenziale originario ed entro il limite di mc 150 per unità edilizia per comprovate necessità di risanamento igienico funzionale. Tale ampliamento potrà essere realizzato in deroga all'indice fondiario e di copertura, ma nel rispetto della altezza massima, del numero dei piani fuori terra e delle distanze tra edifici e sempre che interessi edifici la cui superficie complessiva utile destinata a residenza non sia superiore a mq 100.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso di un edificio residenziale ad attività alberghiera, è consentito un ampliamento dell'edificio fino al raggiungimento della cubatura di cui al punto a2. Nel caso in cui un edificio destinato ad albergo sia stato realizzato utilizzando la suddetta cubatura, non può essere concesso il cambio di destinazione ad altro uso.

b) **Rc** senza limitazioni.

c) l'altezza massima degli edifici è fissata in:

c1)  $H \leq 11$  ml e n° piani f.t.  $\leq 3$  per edifici residenziali;

c2)  $H \leq 14$  ml e n° piani f.t.  $\leq 4$  per edifici destinati ad alberghi ai sensi del D.R. dell'11/06/2001 pubblicizzato sulla G.U.R.S. n.35 del 13/07/2001 capo primo "STRUTTURE ALBERGHIERE"

d) è consentita l'edificazione in aderenza ed accomunamento; gli eventuali distacchi tra gli edifici, sia che insistano sullo stesso lotto che su lotti di proprietà diversa, devono essere i seguenti:

d1)  $De \geq$  ml 10,00 fra pareti finestrate e comunque mai inferiore pari all'altezza dell'edificio più basso (per parete finestrata si intende una parete che presenta finestre di ambienti in cui si prevede la presenza continuativa di persone (soggiorno, pranzo, stanza da letto, cucina, ufficio, studio, bottega, negozio, etc.).

d2)  $De \geq$  larghezza della sede stradale della stessa via, nel caso di parete finestrata fronteggiante parete di edificio antistante, posto sulla via pubblica o di uso pubblico.

d3)  $De \geq$  ml 5,00 fra le pareti prive di apertura o finestrate per soli locali adibiti a scale, corridoi, wc, lavanderia, ripostigli e depositi, muniti di grata;

e) eventuali distanze dei fabbricati dai confini del lotto:

e1)  $Dc$  a confine o  $\geq$  ml 5,00.

e2)  $Ds$ : le costruzioni debbono rispettare il filo stradale esistente o gli eventuali ritiri o rettifiche di esso come riportati nelle tavole di P.R.G., salvo i casi in cui il ritiro sia necessario per il rispetto di specifiche normative regionali e nazionali o necessario per l'applicazione del D.M. 16/1/96.

Nei casi di lotti interclusi la edificazione può avvenire secondo i parametri previsti nell'art. 39 della L.R. 19/72, come modificato dall'art. 28 della L.R. 21/73 come integrato dall'art. 2 della L.R. 71/78, appresso riportati:

1) per il lotti interclusi aventi  $Sf \leq mq 120$ :

$I.E.F. \leq mc/mq 9,00$

$H \leq$  ml 11, per complessivi n° 3 piani fuori terra;

2) per il lotti interclusi aventi  $mq 120 < Sf \leq mq 200$ :

$V \leq mc 1.000$

$H \leq$  ml 11, per complessivi n° 3 piani fuori terra;

É consentita l'edificazione in aderenza e in accomunamento

Non é consentito realizzare corpi di fabbrica o parti di esso nelle aree destinate a verde privato.

Le aree eventualmente lasciate per ritiri lungo gli spazi pubblici, se stabilito nelle tavole di piano, dovranno essere sistemate e cedute gratuitamente al Comune prima del rilascio del certificato di abitabilità. Esse, così come le aree destinate a verde privato, rientrano comunque nella determinazione della cubatura realizzabile e del rapporto di copertura.

Lungo le strade e gli spazi pubblici é consentita la edificazione continua a cortina con esclusione di quei tratti su cui prospettano aree vincolate a verde privato.

#### **art. 21 - Zone omogenee di completamento B2**

Vengono classificate "Zone B2" le parti del tessuto urbano compatto, totalmente o parzialmente edificato, del nucleo centrale di S. Alessio, diverse dalle zone A e prevalentemente edificate con tipologia a cortina, sugli allineamenti stradali, in aderenza ed in buona parte coincidenti con le parti di territorio già classificate "B2" nel Programma di Fabbricazione.

Gli interventi edilizi di nuova edificazione debbono osservare le seguenti prescrizioni:

a) l'indice di edificabilità fondiario é fissato in:

a1) I.E.F.  $\leq$  mc/mq 4,00 per edifici residenziali;

a2) I.E.F.  $\leq$  mc/mq 5,00 per edifici destinati ad alberghi ai sensi del D.R. dell'11/06/2001 pubblicizzato sulla G.U.R.S. n.35 del 13/07/2001 capo primo "STRUTTURE ALBERGHIERE"

Nel caso di cambio di destinazione d'uso di un edificio residenziale ad attività alberghiera, é consentito un ampliamento dell'edificio fino al raggiungimento della cubatura di cui al punto a2. Nel caso in cui un edificio destinato ad albergo sia stato realizzato utilizzando la suddetta cubatura, non può essere concesso il cambio di destinazione ad altro uso.

b) Rc senza limitazioni;

c) l'altezza massima degli edifici é fissata in:

c1)  $H \leq 11$  ml e n° piani f.t.  $\leq 3$  per edifici residenziali;

c2)  $H \leq 14$  ml e n° piani f.t.  $\leq 4$  per edifici destinati ad alberghi.

d) De:

d1) in aderenza o  $\geq$  ml 10,00 e comunque mai inferiore pari all'altezza dell'edificio più alto.

d2) ml.5,00 per solo locali adibiti a scale, corridoi, w.c., lavanderie, ripostigli e depositi, (con grata) o parete non finestrata

e) eventuali distanze dei fabbricati dai confini del lotto:

e1) Dc a confine o  $\geq$  ml 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'edificio più alto,

- e2) nel caso di lotti prospettanti il confine del demanio marittimo:
  - Dc  $\geq$  ml 10 se la costruzione sorgerà sui confini laterali,
  - Dc  $\geq$  ml 5,00 se la costruzione sorgerà ritirata dai confini laterali;

f) distanze dalle strade:

- f1) Ds  $\geq$  ml 5 dalla SS 114
- f2) Ds  $\geq$  ml 3 da altre vie e spazi pubblici.

Per tutti gli interventi non é consentito realizzare corpi di fabbrica o parti di esso nelle aree destinate a verde privato.

Le aree eventualmente lasciate per ritiri lungo gli spazi pubblici, se stabilito nelle tavole di piano, dovranno essere sistemate e cedute gratuitamente al Comune prima del rilascio del certificato di abitabilità. Esse, cosí come le aree destinate a verde privato, rientrano comunque nella determinazione della cubatura realizzabile e del rapporto di copertura.

### **art. 22 - Zone omogenee di completamento B3**

Vengono classificate "Zone B3" le parti del tessuto urbano compatto, totalmente o parzialmente edificato, del nucleo centrale di S. Alessio di recente formazione prevalentemente edificate con tipologia a schiera o isolata con arretramento stradale ed in buona parte coincidenti con le parti di territorio già classificate "C1" e "C4" nel Programma di Fabbricazione.

I parametri di edificabilità per tutti gli interventi ricadenti nella zona B3 sono i seguenti:

Gli interventi edilizi di nuova edificazione debbono osservare le seguenti prescrizioni:

a) l'indice di edificabilità fondiario é fissato in:

a1) I.E.F.  $\leq$  mc/mq 2,50 per edifici residenziali;

a2) I.E.F.  $\leq$  mc/mq 3,00 per edifici destinati ad alberghi ai sensi del D.R. dell'11/06/2001 pubblicizzato sulla G.U.R.S. n.35 del 13/07/2001 capo primo "STRUTTURE ALBERGHIERE" .

Nel caso di cambio di destinazione d'uso di un edificio residenziale ad attività alberghiera, é consentito un ampliamento dell'edificio fino al raggiungimento della cubatura di cui al punto a2. Nel caso in cui un edificio destinato ad albergo sia stato realizzato utilizzando la suddetta cubatura, non può essere concesso il cambio di destinazione ad altro uso;

b) Rc senza limitazioni

c) H  $\leq$  10 ml e n° piani f.t.  $\leq$  3 sia per edifici residenziali sia per edifici destinati ad alberghi;

d) De in aderenza o  $\geq$  ml 10,00 e comunque mai inferiore pari all'altezza dell'edificio più alto;

e) distanze dei fabbricati dai confini del lotto:

e1) Dc a confine o  $\geq$  a ml 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'edificio più alto,

f) Distanze dalle strade

f1)  $D_s \geq 5,00$  dalla SS.114;

f2)  $D_s \geq 3,00$  da altre vie e spazi pubblici.

Per tutti gli interventi non é consentito realizzare corpi di fabbrica o parti di esso nelle aree destinate a verde privato.

Le aree eventualmente lasciate per ritiri lungo gli spazi pubblici, se stabilito nelle tavole di piano, dovranno essere sistemate e cedute gratuitamente al Comune prima del rilascio del certificato di abitabilità. Esse, cosí come le aree destinate a verde privato, rientrano comunque nella determinazione della cubatura realizzabile e del rapporto di copertura.

### **art. 23 - Zone omogenee di completamento B4a e B4b**

Vengono classificate "Zone B4" le parti del tessuto urbano compatto, totalmente o parzialmente edificato, relative alle frazioni di S. Margherita (zona B4a) e di Lacco (zona B4b).

Gli interventi edilizi di nuova edificazione debbono osservare le seguenti prescrizioni:

a) l'indice di edificabilità fondiario é fissato in:

a1) I.E.F.  $\leq$  mc/mq 3,00 per le residenze e  $\leq$  mc/mq 3,50 per gli alberghi in zona B4a;

a2) I.E.F.  $\leq$  mc/mq 4,00 sia per le residenze che per gli alberghi, ai sensi del D.R.

dell'11/06/2001 pubblicizzato sulla G.U.R.S. n.35 del 13/07/2001 capo primo

"STRUTTURE ALBERGHIERE" , in zona B4b;

b) Rc senza limitazioni.

c) l'altezza massima degli edifici é fissata in:

b1)  $H \leq 7,5$  ml e n° piani f.t.  $\leq 2$  per la zona B4a

b2)  $H \leq 10$  ml e n° piani f.t.  $\leq 3$  per la zona B4b;

d) é consentita l'edificazione in aderenza ed accomunamento; gli eventuali distacchi tra gli edifici, sia che insistano sullo stesso lotto che su lotti di proprietà diversa, devono essere i seguenti:

d1)  $D_e \geq 10,00$  fra parete finestrata e comunque mai inferiore pari all'altezza dell'edificio piú basso (per parete finestrata si intende una parete che presenta finestre di ambienti in cui si prevede la presenza continuativa di persone (soggiorno, pranzo, stanza da letto, cucina, ufficio, studio, bottega, negozio, etc.);

d2)  $D_e \geq$  larghezza della sede stradale della stessa via, nel caso di parete finestrata fronteggiante parete di edificio antistante, posto sulla via pubblica o di uso pubblico;

d3)  $D_e \geq 5,00$  fra le pareti prive di apertura o finestrate per soli locali adibiti a scale, corridoi, wc, lavanderia, ripostigli e depositi;

e) eventuali distanze dei fabbricati dai confini del lotto:

e1)  $D_c \geq 5,00$  o a confine;

f) per la zona B4b distanza minima dei fabbricati dalla strada provinciale n° 12:

$D_s \geq ml\ 3,00$ .

Per tutti gli interventi non é consentito realizzare corpi di fabbrica o parti di esso nelle aree destinate a verde privato.

Le aree eventualmente lasciate per ritiri lungo gli spazi pubblici, se stabilito nelle tavole di piano, dovranno essere sistemate e cedute gratuitamente al Comune prima del rilascio del certificato di abitabilità. Esse, cosí come le aree destinate a verde privato, rientrano comunque nella determinazione della cubatura realizzabile e del rapporto di copertura.

## **TITOLO IV - NORME PER LE ZONE OMOGENEE "C" - DI ESPANSIONE RESIDENZIALE**

### **art. 24 - Zone territoriali omogenee di espansione**

Le zone territoriali omogenee C sono costituite dalle parti del territorio comunale destinate a nuovi interventi edilizi a prevalente destinazione residenziale, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione non raggiunga i limiti della zona omogenea "B".

Sono consentiti gli interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, (di cui alle lettere *a*, *b*, *c* e *d*) dell'art. 20 della L.R. n° 71/78), nonché interventi di nuova edificazione su lotti liberi, demolizione e ricostruzione.

Nelle zone territoriali "C" il rilascio della concessione edilizia é subordinato alla esistenza delle Prescrizioni Esecutive o alla approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (P.P.) o del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata (P.d.L.) esteso ad una superficie non inferiore a mq 4.000 o a tutta la zona omogenea se essa ha superficie inferiore, o ai Programmi Costruttivi (P.C.) di cui all'art. 51 della L.N. 865/71. Tali piani definiranno l'impianto urbanistico generale, la viabilità, gli spazi pubblici, la individuazione dei lotti e delle infrastrutture tecnologiche a rete, le quote altimetriche generali e dei singoli lotti, i profili stradali ed edilizi, gli interventi di regimentazione e smaltimento delle acque pluviali per limitare i fenomeni erosivi, nonché quant'altro indicato nella legislazione vigente.

Nei P.P., nei P.C. e nei P.d.L. vanno reperiti gli spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo la vigente normativa e quanto stabilito negli altri articoli delle presenti Norme.

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

- zone territoriali "C1" (già C3 del precedente P.d.F.), distinte in C1a (la zona a sud di Capo S. Alessio), C1b (la zona in contrada Mastroquartuccio) e C1c (la zona in contrada Lupera - Mantineo);
- zona territoriale "C2" (destinata agli scopi di cui alla L.N. 167);
- zona territoriale "C3" (nella frazione Lacco);

Nelle zone territoriali C negli interventi di demolizione ricostruzione, nonché negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista all'interno del lotto (dentro o fuori l'edificio) un'area da vincolarsi a parcheggio pari ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione; tale area deve essere, per forma e dimensione, effettivamente fruibile.

Nel caso di edifici destinati a pensione o ad albergo deve essere prevista, all'interno del lotto di pertinenza, un'area a parcheggio pari un posto auto (mq 20) per ogni 8 posti letto, più quattro posti auto; la superficie totale dell'area a parcheggio con deve comunque essere inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione e deve essere, per forma e dimensione, effettivamente fruibile.

Per gli edifici o parti di edifici interessati da esercizi commerciali deve essere prevista una quantità di superficie destinata a parcheggi pertinenziali pari a:

per gli esercizi di vicinato:

1,0 mq per ogni 10 mc di costruzione;

per le medie strutture di vendita:

- alimentari o miste non inferiore a 1,0 mq per ogni mq di superficie di vendita,

- non alimentari va prevista un'area a parcheggio non inferiore a 0,5 mq per ogni mq di superficie di vendita.

Nel caso di lotti liberi aventi superficie non superiore a mq 1.000 (da dimostrare con certificato catastale relativo alla consistenza del terreno precedente alla data di presentazione del PRG) siti in aree urbanizzate, può essere concessa la singola concessione per una cubatura massima pari a 0,75 mc/mq e nel rispetto degli altri indici edilizi prescritti per la relativa zona.

Per i lotti rimasti non edificati ricadenti in piani di lottizzazione scaduti può essere rilasciata singola concessione edilizia nel rispetto delle norme del relativo P.d.L., qualora siano state realizzate le relative opere di urbanizzazione secondo la convenzione approvata.

#### **art. 25 - Zone territoriali omogenee di espansione turistica stagionale C 1**

Vengono classificate "Zone C1" le parti del territorio già classificate dal precedente C3 Programma di Fabbricazione e rispondono al fabbisogno di edilizia stagionale.

Gli strumenti esecutivi dovranno prevedere, in ottemperanza al secondo e terzo comma dell'art. 3 del D.l. 1444/68, almeno mq 18,5 ogni abitante da insediare per servizi, così distribuiti:

1,5 mq/ab per attrezzature di interesse comune,

15 mq/ab per verde pubblico,

2,0 mq/ab per parcheggi.

L'edificabilità territoriale massima (I.E.T.) per le zone C1 è fissata in 0,75 mc/mq (come da punto b) art. 15 L.R- 78/76) .

Gli interventi edilizi di nuova edificazione relativi alla zona C1 debbono osservare le seguenti prescrizioni:

a) l'indice di edificabilità fondiario è fissato in:

a1) I.E.F.  $\leq$  mc/mq 1,00 per edifici residenziali;

a2) I.E.F.  $\leq$  mc/mq 1,25 per edifici destinati ad alberghi.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso di un edificio residenziale ad attività alberghiera, è consentito un ampliamento dell'edificio fino al raggiungimento della cubatura di cui al punto a2. Nel caso in cui un edificio destinato ad albergo sia stato realizzato utilizzando la suddetta cubatura, non può essere concesso il cambio di destinazione ad altro uso.

b)  $R_c \leq 4/10$  dell'area lorda di intervento (inclusa dunque quella ceduta per eventuali ritiri e lasciata libera per vincolo a verde privato) ;

- c) l'altezza massima degli edifici é fissata in:
- b1)  $H \leq 7,50$  ml e n° piani f.t.  $\leq 2$  per gli edifici residenziali;
  - b2)  $H \leq 10,00$  ml e n° piani f.t.  $\leq 3$  per edifici destinati ad alberghi.
- d)  $De \geq$  ml 10,00;
- e)  $Dc \geq$  ml 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'edificio più alto;
- f) distanze dei fabbricati dalle strade:
- f1)  $Ds \geq$  ml 5 nel caso di strade carrabili aventi larghezza  $\leq$  ml 7,00
  - f2)  $Ds \geq$  ml 7,50 nel caso di strade carrabili aventi larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00
  - f3)  $Ds \geq$  ml 10,00 nel caso di strade carrabili aventi larghezza  $\geq$  ml 15
- Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Nelle zone C1 in aree instabili é vietata la nuova costruzione, negli edifici esistenti possono essere realizzati gli interventi manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. n° 71/78.

Sono fatti salvi soltanto i provvedimenti concessori in attuazione di Piani di Lottizzazione adottati sulla base di parere favorevole del Genio Civile che non contrastano con lo strumento urbanistico.

Nella zona C1a, già edificata e destinata ad albergo, la volumetria possibile I.E.T. (0,75 mc/mq) va calcolata in relazione all'intera superficie della zona come perimetrata nelle tavole di piano, inclusa dunque quella destinata verde privato, ma dovrà essere concentrata esclusivamente nella parte individuata con retino di zona C1. Nella parte destinata a verde privato non é consentito realizzare corpi di fabbrica o parti di esso, mentre eventuali volumi esistenti (interrati o fuori terra) possono essere destinati ad attività pertinenziali (sale conferenze, palestre, wellness, per il tempo libero, depositi, etc...) a quella alberghiera, mentre non é consentita la destinazione a camere d'albergo (attività ricettiva propriamente detta).

**art. 26 - Zone territoriali omogenee di espansione per edilizia sovvenzionata e/o convenzionata C 2**

Viene classificata "Zone C2" un'area destinata agli scopi della L.N. 167 del 18/4/62, già individuata dal Consiglio Comunale. Per essa valgono le seguenti norme, già contenute nel relativo programma costruttivo adottato in variante al P.d.F.:

- superficie territoriale: mq 3.075 circa;
- superficie fondiaria: mq 2.360 circa;
- superficie da cedere mq 715, così distribuiti:
  - per verde: mq 160 circa
  - per parcheggio: mq 165 circa

per opere di urbanizzazione secondarie: mq 390 circa

Nella progettazione delle aree a parcheggio, a verde e ad opere di urbanizzazione si deve tener conto delle relative prescrizioni riportate nell'art. 40 delle presenti norme.

Gli interventi edilizi di nuova edificazione relativi alla zona C2 debbono osservare le seguenti prescrizioni:

- a) I.E.T.  $\leq$  mc/mq 1,50;
- b)  $R_c \leq 4/10$ ;
- c)  $H \leq 10,00$  ml e n° piani f.t.  $\leq 3$ ;
- d)  $D_e \geq$  ml 10,00;
- e)  $D_c \geq$  ml 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'edificio più alto.
- f)  $D_s \geq$  ml 7,50 dalla provinciale n° 12.

### **art. 27 - Zone territoriali omogenee di espansione residenziale C 3**

Vengono classificate "Zone C3" le parti della frazione Lacco destinate alla espansione residenziale; si distinguono in due sottozone: la C3a a sud della provinciale n° 12 e la C3b a nord di questa. Gli interventi edilizi di nuova edificazione relativi a tali sottozone debbono osservare le prescrizioni appresso riportate.

#### *Sottozona C3a*

La attuazione può avvenire a seguito di Piano di Lottizzazione che dovrà interessare l'intera sottozona nella quale dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- superficie territoriale: mq 3.900 circa;
- superfici da cedere:

- 1a) per verde: nella misura pari ad almeno 4,5 mq per ogni abitante da insediare (ovvero ogni 80 mc di costruzione);
- 2a) per parcheggio: nella misura pari ad almeno 2,5 mq per ogni abitante da insediare (ovvero ogni 80 mc di costruzione);
- 3a) superficie per viabilità: quella necessaria alla razionale distribuzione dei lotti

Gli interventi edilizi di nuova edificazione relativi alla zona C3a debbono osservare le seguenti prescrizioni:

- a) I.E.T.  $\leq$  mc/mq 2,00;
- b)  $R_c \leq 4/10$ ;
- c)  $H \leq 7,50$  ml e n° piani f.t.  $\leq 2$ ;
- d)  $D_e \geq$  ml 10,00;
- e)  $D_c \geq$  ml 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'edificio più alto.
- f)  $D_s \geq$  ml 5,00.

### *Sottozona C3b*

La attuazione può avvenire solo a seguito di Piano di Lottizzazione che dovrà interessare l'intera sottozona nella quale dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- superficie territoriale: mq 4.370 circa;
- superfici da cedere:
  - 1b) per verde: nella misura pari ad almeno 4,5 mq per ogni abitante da insediare (ovvero ogni 80 mc di costruzione);
  - 2b) per parcheggio: nella misura pari ad almeno 2,5 mq per ogni abitante da insediare (ovvero ogni 80 mc di costruzione);
  - 3b) superficie per viabilità: quella necessaria alla razionale distribuzione dei lotti e quelle per l'allargamenti della strada provinciale come riportato nelle tavole di piano.

Gli interventi edilizi di nuova edificazione relativi alla zona C3b debbono osservare le seguenti prescrizioni:

- a) I.E.T.  $\leq$  mc/mq 2,00;
- b)  $R_c \leq 4/10$ ;
- b)  $H \leq 7,50$  ml e n° piani f.t.  $\leq 2$ ; nel caso in cui il piano di lottizzazione preveda la edificazione di corpi di fabbrica lungo il confine con l'area destinata a verde e piazza aventi portico di uso pubblico profondo almeno 3,50 ml ed il piano terra destinato ad attività non residenziali (negozi, botteghe, etc.), detto corpo di fabbrica potrà avere  $H \leq 10,00$  ml e n° piani f.t.  $\leq 3$ , e l'intera cubatura del piano terra é aggiuntiva rispetto a quella determinata dall'I.E.T.;
- d)  $D_e \geq$  ml 10,00;
- e)  $D_c \geq$  ml 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'edificio più alto.
- f)  $D_s \geq$  ml 5,00.
- g) non è consentita l'apertura di passi carrabili lungo il tratto della variante alla strada provinciale a nord della sottozona C3b e compresa tra la essa e la zona E3.

Per entrambe le sottozone sono a carico dei lottizzanti oltre che la cessione delle aree a parcheggio ed a verde e dell'area per la viabilità anche la realizzazione delle suddette opere nonché delle reti tecnologiche (idrica, fognaria elettrica, etc.) e la relativa pubblica illuminazione secondo il progetto esecutivo da allegare alla convenzione e contenente l'esatta individuazione dei lavori, dei materiali e degli arredi necessari affinché essi siano realizzati in modo completo e funzionale. Nella progettazione delle aree a parcheggio ed a verde si deve tener conto delle relative prescrizioni riportate nell'art. 40 delle presenti norme.

**TITOLO V - NORME PER LE ZONE OMOGENEE "AL" -  
DI ESPANSIONE TURISTICO-STAGIONALE E ALBERGHIERA**

**art. 28 - Zone per edilizia alberghiera**

Le zone territoriali omogenee AL sono costituite dalle parti del territorio comunale destinate a interventi edilizi per la realizzazione esclusiva di alberghi, pensioni, ristoranti (ALr), case albergo di riposo per anziani o disabili e cliniche. Si dividono in zone nelle quali l'attività alberghiera o di ristorazione è esistente (ALe e ALr) e zone di previsione del piano (AL 1, ..., AL9, ).

Per le ALe e la ALr è consentito il rilascio della singola concessione edilizia e/o autorizzazione; per le zone AL 1, ..., AL7 e AL9, la singola concessione edilizia deve interessare l'intera area, se non diversamente previsto dalla relativa norma. Alla concessione edilizia deve essere allegato un atto d'obbligo relativo alla realizzazione e alla cessione di aree se e come prescritto nella relativa norma. Ogni intervento dovrà prevedere, all'interno del lotto di pertinenza, un'area a parcheggio pari un posto auto (mq 20) per ogni 8 posti letto, più quattro posti auto.

**art. 29 - Zone per edilizia alberghiera esistente ALe e ALr**

Sono le aree già occupate da attrezzature alberghiere nel centro urbano.

Per le ALe e la ALr sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c e d dell'art. 20 della L.R. n° 71/78.

Per le ALe sono inoltre consentiti demolizioni e ricostruzioni ed ampliamenti fino all'I.E.F.  $\leq 5$  mc/mq. In questo caso valgono gli altri parametri prescritti per le attrezzature alberghiere nella relativa zona territoriale omogenea. La possibilità di ampliamento è esclusa per la sottozona ALe1.

Per la ALr è consentita la demolizione e ricostruzione del volume preesistente alla data di presentazione del presente piano, la cui consistenza va dimostrata con atto certo o con perizia giurata, distanziando il nuovo volume ml 5 dai confini di proprietà e per un'altezza massima pari a ml 4,5.

Nel caso in cui un edificio destinato ad albergo o a ristorante sia stato realizzato utilizzando la suddetta cubatura, non può essere concesso il cambio di destinazione ad altro uso.

Nel caso di demolizione e ricostruzione deve essere prevista, all'interno del lotto di pertinenza, un'area a parcheggio pertinenziale pari un posto auto (mq 20) per ogni 150 mc di costruzione, da allocarsi all'interno del lotto di pertinenza (dentro o fuori l'edificio) o in aree esterne al lotto purché nel raggio di 300 m; tali aree devono essere, per forma e dimensione, effettivamente fruibili.

**art. 30 - Zone per edilizia alberghiera di previsione AL**

Sono le aree (distinte in: AL1, AL2, AL3, AL4, AL5, AL6, AL7, AL8 e AL9) destinate agli interventi edilizi per la realizzazione di alberghi, pensioni e/o attività di ristorazione.

È consentita la destinazione di parte dell'intervento ad un solo appartamento per il conduttore. Una cubatura non superiore al 20% può essere destinata ad attività commerciali, se non diversamente previsto nei successivi commi.

Nella zona AL8 la realizzazione degli interventi necessita di preventiva approvazione di Piano di Lottizzazione; nelle aree AL1, AL2, AL3, AL4, AL5, AL6, AL7 e AL9 la realizzazione degli edifici destinati ad albergo è consentita a seguito di concessione edilizia convenzionata relativa ad almeno l'80% dell'intero comparto di attuazione, come perimetrato nelle tavole di P.R.G., che preveda:

- la cessione delle aree destinate a verde pubblico, parcheggio e viabilità, nella misura indicata nella successiva tabella A e laddove eventualmente riportato nelle tavole di P.R.G.;
- la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione da prevedere secondo le prescrizioni riportate nell'art. 40 delle presenti norme;
- la realizzazione delle reti tecnologiche (idrica, fognaria elettrica, etc.) di adduzione all'area di intervento;
- la realizzazione o sistemazione della viabilità esterna all'area di intervento, ove essa fosse inesistente o insufficiente.

Tali opere debbono essere realizzate secondo il progetto esecutivo da allegare alla concessione convenzionata, contenente l'esatta individuazione dei lavori, dei materiali e degli arredi necessari affinché essi siano realizzati in modo completo e funzionale.

Nell'atto d'obbligo allegato alla concessione dovrà prevedersi che la realizzazione di tali opere avvenga prima o contestualmente a quella degli edifici.

L'intervento si attua secondo i parametri riportati nella successive tabelle A e B

*Tabella A - Superfici dell'intervento*

	St <i>mq</i>	Sf <i>mq</i>	Verde pubbl. <i>mq</i>	Parch. pubbl. <i>mq</i>	Viabilità <i>mq</i>
AL1	4.540	2.440			2.100
AL2	4.300	3.800		500	
AL3	1.800	1.440			360
AL3bis	1.840	1.050			790
AL4	5.700	5.000		700	
AL5	1.800	1.550		250	
AL6	4.700	4.000		700	
AL7	5.200	4.400		800	
AL8 (PdL)	44.100	31.800	7.500	3.500	1.300
AL9	12.000	9.400	1.200	300	1.100

*Tabella B - Indici e parametri edilizi*

	I.E.F <i>mc/mq</i>	I.E.T. <i>mc/mq</i>	H <i>ml</i>	Piani f.t. <i>n°</i>	Rc <i>% Sf</i>	Parch. priv. <i>posti auto</i>	Verde priv. <i>% Sf</i>
AL1	1,39	0,75	7,00	2	30%	1 ogni 150mc	20 %
AL2	0,85	0,75	7,00	2	30%	1 ogni 150mc	40%
AL3	0,94	0,75	7,00	2	30%	1 ogni 150mc	40%
AL3bis	1,30	0,75	7,00	2	30%	1 ogni 150mc	40%
AL4	0,86	0,75	7,00	2	30%	1 ogni 150mc	40%
AL5	2,00	1,72	7,00	2	30%	1 ogni 150mc	40%
AL6	0,88	0,75	7,00	2	30%	1 ogni 150mc	40%
AL7	0,89	0,75	7,00	2	30%	1 ogni 150mc	40%
AL8 (PdL)	1,00	0,72	7,00	2	20%	1 ogni 150mc	40%
AL9	0,96	0,75	10,00	3	30%	1 ogni 150mc	40%

- n.b.:
- l'indice di edificabilità fondiario I.E.F. si applica alla sola superficie fondiaria Sf;
  - un posto auto equivale ad una superficie di almeno 20 mq;
  - gli interventi AL1, AL2, AL3, AL3bis, AL4, AL6, AL7 e AL9 il volume complessivo realizzabile va calcolato sull'intera area e non può essere superiore a 0,75 mc/mq, in base all'art. 15 L.R. 78/76.
  - le quantità delle superfici indicate nella tabella A per Verde pubblico, Parcheggi pubblici e Viabilità sono minimi inderogabili;

Gli interventi edilizi delle zone AL1, AL2, AL3, AL4; AL5, AL6, AL7, AL8 e AL9 devono inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- H massima: ml 7,00 per gli interventi di n° 2 piani f.t., ml 10,00 per quelli di n° 3 piani f.t.;
- De ≥ ml 10,00;
- Dc ≥ ml 5,00 e comunque non inferiore all'edificio più alto;
- Ds ≥ ml 7,50.

Per la zona AL9 è prescritto che l'area a verde pubblico da cedere di cui alla tabella A pari a almeno a mq 1.200 sia quella contigua al V28 (e comunque corrispondente con la particella n. 483 del foglio 4) e che va ceduta l'area per l'allargamento della strada limitrofa alla linea ferrata.

Per la zona AL8 è prescritta la preventiva approvazione del Piano di Lottizzazione relativa all'intera area, come perimetrata nelle tavole di P.R.G., che preveda:

- la cessione della aree destinate a verde pubblico (mq 7.500), parcheggio pubblico (mq 3.500) e viabilità (mq 1.300) per allargamento della strada provinciale nel tratto prospiciente la zona, come già indicato nella tabella A;
- la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione da prevedere secondo le prescrizioni riportate nell'art. 40 delle presenti norme;
- la realizzazione delle reti tecnologiche (idrica, fognaria elettrica, etc.) di adduzione all'area di intervento;

Tali opere debbono essere realizzate secondo il progetto esecutivo da allegare alla Piano di Lottizzazione, contenente l'esatta individuazione dei lavori, dei materiali e degli

arredi necessari affinché esse siano realizzate in modo completo e funzionale. Debbono inoltre essere sistemate e cedute prima del rilascio del certificato di agibilità.

Le aree a verde e a parcheggio debbono essere allocate lungo la strada provinciale nel tratto prospiciente la zona.

La superficie fondiaria, che non potrà superare i mq 31.800, potrà essere utilizzata attraverso uno o più interventi. Nel caso di più interventi il P.d.L. deve fissare il numero e la dimensione dei relativi lotti, nonché il generale assetto planivolumetrico.

Gli interventi dovranno rispettare le norme edilizie contenute nel presente articolo.

## **TITOLO VI - NORME PER LE ZONE OMOGENEE PRODUTTIVE, COMMERCIALI FERROVIARIE PORTUALI ED AGRICOLE**

### **art. 31 - Zone produttive e commerciali**

Le zone territoriali omogenee D sono costituite dalle parti del territorio comunale destinate ad accogliere edifici e manufatti per la produzione, lo stoccaggio, la commercializzazione e lo spostamento di mezzi. Sono anche consentiti gli esercizi commerciali del tipo medie e grandi strutture di vendita (di livello inferiore e superiore). Per tali esercizi valgono le norme contenute nel D. P. 11/7/2000 e nell'allegato 1.

Sono distinte in:

Zona D1 - Zone artigianali e commerciali.

Zona D2 - Edifici artigianali e commerciali esistenti.

Zona D3 - Zona ferroviaria e di stoccaggio.

### **art. 32 - Zona artigianale e commerciale D1**

Vengono classificate "zona D1" le parti di territorio comunale destinati a nuovi insediamenti artigianali e commerciali.

In queste zone il P.R.G. si attua esclusivamente attraverso:

- A) prescrizioni esecutive di cui all'art. 2 della L.R. 71/78;
- B) piano particolareggiato per gli insediamenti produttivi di iniziativa pubblica (P.I.P.);
- C) piano di lottizzazione per gli insediamenti produttivi di iniziativa privata.

I piani di cui ai punti B e C debbono essere estesi all'intera zona come individuata dal P.R.G..

Gli strumenti esecutivi dovranno prevedere spazi a verde, parcheggio e per attrezzature di interesse comune nella misura non inferiore a quella riportata della tab. 1 allegata al D.A. n°67/80, e cioè:

- superficie degli spazi a verde  $\geq 40\%$ 1/10 sup. fondiaria,
- superficie degli spazi a parcheggio  $\geq 40\%$ 1/10 sup. fondiaria,
- superficie degli spazi ad attrezzature di interesse comune  $\geq 20\%$ 1/10 sup. fondiaria

Nelle aree destinate alla realizzazione di edifici ed impianti per attività artigianali e commerciali, gli interventi edilizi debbono osservare le seguenti prescrizioni:

- a)  $R_c \leq 35\%$  dell'area di intervento;
- b)  $H \leq$  ml 7,50, per un numero massimo di 2 piani fuori terra; per la realizzazione di serbatoi pensili, torri ed impianti tecnologici, camini e simili, è consentita una maggiore altezza;
- c)  $D_e \geq$  ml 10,00;
- d)  $D_c \geq$  ml 5,00;
- e) è consentita la costruzione in aderenza degli edifici contigui;

f)  $D_s \geq ml\ 5,00$ ;

h) per i lotti tipo almeno il 20% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde, in essa deve essere piantumato almeno 1 albero ogni 100 mq di superficie fondiaria; per i lotti d'angolo almeno il 30% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde, in essa deve essere piantumato almeno 1,5 alberi ogni 100 mq di superficie fondiaria;

i) nel rispetto del rapporto di copertura, oltre ai locali destinati all'attività artigianale o commerciale, possono essere realizzati locali per uffici per la conduzione dell'azienda e per un alloggio del conduttore o del custode.

l) nel caso di edifici commerciali, in attuazione dell'art. 16 dell'allegato al D.P. 11/7/2000, vanno previsti spazi per parcheggi nella misura appresso determinata:

l1) medie strutture di vendita:

- alimentari o miste va prevista un'area a parcheggio avente superficie non inferiore a 1,0 mq per ogni mq di superficie di vendita,
- non alimentari va prevista un'area a parcheggio avente superficie non inferiore a 0,5 mq per ogni mq di superficie di vendita;

l2) grandi strutture di vendita:

- alimentari o miste con superficie inferiore a mq 5.000 va prevista un'area a parcheggio avente superficie non inferiore a 2,0 mq per ogni mq di superficie di vendita,
- non alimentari con superficie inferiore a mq 5.000 va prevista un'area a parcheggio avente superficie non inferiore a 1,5 mq per ogni mq di superficie di vendita.

Nel comparto D1.1, come perimetrato nelle tavole di piano, l'intervento edilizio dovrà essere articolato nel sub-comparto "D1.1a" (avente superficie fondiaria pari a circa mq 1.600) sito a sud della strada prevista dal PRG e nel sub-comparto "D1.1b" (avente superficie fondiaria pari a circa mq 7.900) sito a nord di questa.

La realizzazione degli edifici destinati ad attività commerciali è consentita a seguito di concessione edilizia convenzionata relativa all'intero comparto di attuazione, come perimetrato nelle tavole di P.R.G., che preveda:

- la cessione della aree interne ad essa destinate a verde pubblico per mq 2.820 (di cui mq 400 per piazza), a parcheggio per mq 1.050 e viabilità per mq 1.850, laddove eventualmente indicato nelle tavole di P.R.G.;
- la realizzazione del verde pubblico e del parcheggio pubblico, da prevedere secondo le prescrizioni riportate nell'art. 40 delle presenti norme;
- la realizzazione delle reti tecnologiche (idrica, fognaria elettrica, etc.) di adduzione all'area di intervento;
- la realizzazione o sistemazione della viabilità esterna all'area di intervento, ove essa fosse inesistente o insufficiente.

Tali opere debbono essere realizzate secondo il progetto esecutivo da allegare alla concessione convenzionata, contenente l'esatta individuazione dei lavori, dei materiali e degli arredi necessari affinché essi siano realizzati in modo completo e funzionale.

Nell'atto d'obbligo allegato alla concessione dovrà prevedersi che la realizzazione di tali opere avvenga prima o contestualmente a quella degli edifici.

Nel sub-comparto "D1.1a" è possibile la realizzazione di un edificio commerciale e per la ristorazione (negozi, bar, ristoranti) secondo le seguenti prescrizioni:

- I.E.F. non superiore a mc/mq 2,00; nel caso di realizzazione di edifici con portici di uso pubblico prospettanti spazi pubblici e di uso pubblico e aventi profondità non inferiore a ml 4,00, o di galleria avente larghezza non inferiore a ml 6,00, la relativa cubatura è esclusa dal computo del volume edilizio che può essere aumentato di essa;
- $H \leq$  ml 7,50 per n° 2 piani f.t.;
- destinazione a spazio di uso pubblico attrezzato (piazza) di almeno mq 400;
- realizzazione di parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 16 dell'allegato al D.P. 11/7/2000.

Nel sub-comparto "D1.1b" è possibile la realizzazione di un edificio commerciale e per la ristorazione (negozi, bar, ristoranti) secondo le seguenti prescrizioni:

- I.E.F. non superiore a mc/mq 2,15; nel caso di realizzazione di edifici con portici di uso pubblico prospettanti spazi pubblici e di uso pubblico e aventi profondità non inferiore a ml 4,00, o di galleria avente larghezza non inferiore a ml 6,00, la relativa cubatura è esclusa dal computo del volume edilizio che può essere aumentato di essa.
- $H \leq$  ml 7,50 per n° 2 piani f.t..

### **art. 33 - Zona con edifici artigianali e commerciali esistenti D2**

Sono le aree in parte occupate da edifici esistenti adibiti alla produzione o commercializzazione di merci.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d) dell'art. 20 della L.R. n° 71/78.

Ogni nuova edificazione è subordinata alla approvazione del piano particolareggiato per gli insediamenti produttivi di iniziativa pubblica (P.I.P.) o del piano di lottizzazione per gli insediamenti produttivi di iniziativa privata esteso all'intero comparto, che preveda:

- superficie territoriale: mq 9.700 circa;
- superficie fondiaria: mq 7.900 circa;
- superficie da cedere  $\geq$  mq 1.800, così distribuiti:
  - per verde  $\geq$  mq 1.000 circa
  - per parcheggio  $\geq$  mq 480 circa
  - per allargamento strada provinciale n° 12  $\geq$  mq 320 circa

Nelle aree destinate alla realizzazione di edifici ed impianti per attività artigianali e commerciali, gli interventi edilizi debbono osservare le seguenti prescrizioni:

- a)  $R_c \leq 40\%$  dell'area di intervento;
- b)  $H \leq ml\ 7,00$ , per un numero massimo di 2 piani fuori terra; per la realizzazione di serbatoi pensili, torri ed impianti tecnologici, camini e simili, è consentita una maggiore altezza;
- c)  $De \geq ml\ 7,00$ ;
- d)  $D_c \geq ml\ 3,50$ ;
- e) è consentita la costruzione in aderenza degli edifici contigui;
- f)  $D_s \geq ml\ 5,00$ ;
- h) per i lotti tipo almeno il 20% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde, in essa deve essere piantumato almeno 1 albero ogni 100 mq di superficie fondiaria; per i lotti d'angolo almeno il 30% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde, in essa deve essere piantumato almeno 1,5 alberi ogni 100 mq di superficie fondiaria;
- i) nel rispetto del rapporto di copertura, oltre ai locali destinati all'attività artigianale o commerciale, possono essere realizzati locali per uffici per la conduzione dell'azienda e per un alloggio del conduttore o del custode.
- l) nel caso di edifici commerciali, in attuazione dell'art. 16 dell'allegato al D.P. 11/7/2000, vanno previsti spazi per parcheggi nella misura appresso determinata:
  - l1) medie strutture di vendita:
    - alimentari o miste va prevista un'area a parcheggio avente superficie non inferiore a 1,0 mq per ogni mq di superficie di vendita,
    - non alimentari va prevista un'area a parcheggio avente superficie non inferiore a 0,5 mq per ogni mq di superficie di vendita;
  - l2) grandi strutture di vendita:
    - alimentari o miste con superficie inferiore a mq 5000 va prevista un'area a parcheggio avente superficie non inferiore a 2,0 mq per ogni mq di superficie di vendita,
    - non alimentari con superficie inferiore a mq 5000 va prevista un'area a parcheggio avente superficie non inferiore a 1,5 mq per ogni mq di superficie di vendita.

Sono a carico dei lottizzanti oltre che la cessione delle aree a parcheggio ed a verde e dell'area per la viabilità anche la realizzazione delle suddette opere nonché delle reti tecnologiche (idrica, fognaria elettrica, etc.) e la relativa pubblica illuminazione secondo il progetto esecutivo da allegare alla convenzione e contenente l'esatta individuazione dei lavori, dei materiali e degli arredi necessari affinché essi siano realizzati in modo completo e funzionale. Nella progettazione delle aree a parcheggio ed a verde si deve tener conto delle relative prescrizioni riportate nell'art. 40 delle presenti norme.

Nel caso in cui i piani di lottizzazione prescrivano particolari conformazioni con planivolumetriche, possono essere prescritte norme diverse da quelle contenute alle lettere d) ed e).

### **art. 34 - Zona ferroviaria e di stoccaggio D3**

Sono le aree destinate alla rete ferroviaria nazionale ed alle sue pertinenze. Per tali aree vale la regolamentazione fissata dalla specifica legislazione nazionale.

### **art. 35 - Aree PRUSST**

Sono le aree destinate agli interventi già approvati in base alla normativa dei PRUSST:

Sono distinte in:

PRUSST AL – area destinata all'attività alberghiera,

PRUSST D – area destinata all'attività produttiva.

Per entrambe le aree valgono le previsioni e norme, destinazioni indici e parametri, contenuti nei relativi progetti approvati.

### **art. 36 - Zone agricole**

Sono le parti del territorio comunale destinate alla gestione delle attività agricole e all'allevamento degli animali.

Sono ammesse:

a) costruzioni a servizio dell'agricoltura connesse alla funzionalità produttiva del fondo (magazzini, deposito attrezzi, etc.) e per la custodia l'allevamento e il macello degli animali, nel rispetto della legislazione vigente relativa ai parametri igienico-sanitari e alle distanze dai centri abitati;

b) costruzioni per impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali; per essi le attività consentite sono le seguenti:

- estrazione e/o lavorazione della pietra ;
- segherie di legname;
- fornaci per pietra da calce;
- produzione di manufatti che utilizzano terre, inerti e pietre locali;
- impianti di frantumazione di inerti.

c) costruzioni a carattere residenziale;

d) impianti per attività agrituristiche e ospitalità rurale, per il tempo libero ed il turismo:

d1) attività agrituristiche e di turismo rurale per l'ospitalità;

d2) attività di ristorazione;

d3) attività sportive e ricreative in genere (manufatti all'aperto per il gioco e lo sport - maneggi, campetti, pesca sportiva, acquascivoli, etc.- e i relativi edifici per servizi);

d4) attività connesse alle aziende ricettive all'aria aperta (parchi di campeggio) di cui all'art. della L.R. 13/3/1982 n° 14.

Gli interventi per le singole attività, attuabili attraverso singola concessione edilizia, sono disciplinati dalla normativa di seguito riportata.

*Per gli edifici di cui al punto a):*

a1) Superficie coperta:

a)  $Sc \leq 1,5\%$  della superficie del fondo per le sottozone E1 e E2;

b)  $Sc \leq 1,0\%$  della superficie del fondo per la sottozona E3;

a2)  $H \leq$  ml 4,50 ;

*Per gli edifici di cui al punto b) (vedi art. 22 della L.R. 71/78):*

b1)  $Sc \leq 10\%$  della superficie del fondo;

b2)  $H \leq$  ml 5,00;

b3) parcheggi in misura non inferiore a 1/5 dell'area interessata dalla costruzione.

*Per gli edifici di cui al punto c):*

c1) I.E.F.  $\leq$  mc/mq 0,03;

c2)  $H \leq$  ml 7,00 per n° 2 piani fuori terra;

c3) eventuale portico non può superare il 30% della superficie coperta dell'edificio di appartenenza;

c4) parcheggi in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

*Per gli edifici di cui al punto d1) (vedi art. 23 della L.R. 71/78):*

d1.1) cubatura:

a) nel caso di lotti nei quali insistono fabbricati rurali esistenti, questi possono essere destinati agli scopi del presente punto ed ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente, e comunque per non più di 300 mc;

b) nel caso di lotti nei quali non insistono fabbricati rurali esistenti, è possibile edificare per gli scopi del presente punto, secondo un I.E.F. massimo pari a 0,06 mc/mq;

d1. 2)  $H \leq$  ml 7,00 per n° 2 piani fuori terra;

d1. 3) eventuale portico non può superare il 30% della superficie coperta dell'edificio di appartenenza;

d1. 4) parcheggi in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

*Per gli edifici di cui al punto d2):*

d2. 1) cubatura:

a) nel caso di lotti nei quali insistono fabbricati rurali esistenti, questi possono essere destinati agli scopi del presente punto ed ampliati esclusivamente per la realizzazione di servizi igienici, cucina e impianti tecnologici, fino ad un massimo del 15% della cubatura esistente, e comunque per non più di 150 mc;

b) nel caso di lotti nei quali non insistono fabbricati rurali esistenti, è possibile edificare per gli scopi del presente punto, secondo un I.E.F. massimo pari a 0,06 mc/mq;

d2. 2)  $H \leq ml\ 4,50$  per n° 1 piano fuori terra;

d2. 3) eventuale portico non può superare il 30% della superficie coperta dell'edificio di appartenenza;

d2. 4) parcheggi in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

*Per gli edifici di cui al punto d3):*

d3. 1) Lotto minimo  $\geq$  mq 3.000;

d3. 2) superficie lorda utile (SLU) dall'attrezzatura per le attività sportive e ricreative e dagli edifici per servizi (al netto dei percorsi di collegamento dell'ingresso del lotto con l'impianto): non superiore alla metà delle superficie totale del lotto;

d3. 3) volume per la realizzazione dei servizi relativi:

a) nel caso di lotti superiori a mq 3.000 ed inferiori a mq 8.300 è possibile realizzare una cubatura pari a mc 500;

b) nei casi di lotti avente superficie superiore a mq 8.300, l'I.E.F. massimo è fissato in 0,06 mc/mq;

d3. 4)  $H \leq ml\ 3,50$ .

d3. 5) eventuale portico non può superare il 30% della superficie coperta dell'edificio di appartenenza;

d3. 6) parcheggi: interni al lotto ed avente una superficie compresa tra il 5% e il 10% di quella totale del lotto; dovrà contenere almeno un albero di medio e/o alto fusto ogni 30 mq di superficie.

La sistemazione del suolo deve avvenire nel rispetto dell'orografia esistente; muri di recinzione ed eventuali muri di contenimento di terrazzamenti dovranno essere realizzati o rivestiti in muratura di pietrame. I percorsi interni, carrabili o pedonali, devono essere pavimentati con terreno stabilizzato permeabile eventualmente ricoperto di ghiaia o, in alternativa, pavimentati con pietra e/o cotto siciliano.

*Per gli edifici di cui al punto d4) (vedi L.R. n° 14/82):*

d4. 1) Lotto minimo  $\geq$  mq 10.000;

d4. 2) I.E.F.  $\leq$  0,10 mc/mq (inclusa la cubatura degli edifici esistenti) per la realizzazione dei servizi relativi (accettazione, spaccio, infermeria, servizi igienici, deposito, etc.);

d4. 3)  $H \leq ml\ 3,50$ ;

d4. 4) eventuale portico non può superare il 30% della superficie coperta dell'edificio di appartenenza;

d4. 5) deve essere prevista la piantumazione e/o il mantenimento di alberatura secondo un indice di piantumazione almeno pari a un albero di medio e/o alto fusto ogni 30 mq di superficie scoperta.

d4. 6) devono essere destinati spazi per il verde attrezzato e per parcheggio (in aggiunta a quelli interni al parco di campeggio) di uso pubblico nella misura minima pari al 5% della superficie complessiva del parco di campeggio (suddivisi pariteticamente per verde attrezzato e per parcheggio). Tali spazi, di cui deve essere garantito l'uso pubblico, restano di proprietà privata. Essi debbono essere accorpati per funzione, debbono essere previsti prevalentemente lungo la strada principale, e realizzati in ogni parte (incluse quindi: la piantumazione dell'alberatura, gli impianti di irrigazione, di illuminazione, etc.) prima del rilascio del certificato di agibilità e secondo il progetto esecutivo allegato al progetto. Lo spazio a verde attrezzato deve contenere: almeno un albero di medio fusto ogni 25 mq e un albero d'alto fusto ogni 125 mq, vialetti, pergolati, panchine, impianto di irrigazione e di illuminazione. Il parcheggio deve contenere almeno un albero di medio e/o alto fusto ogni 30 mq di superficie.

La sistemazione del suolo deve avvenire nel rispetto dell'orografia esistente; muri di recinzione ed eventuali muri di contenimento di terrazzamenti dovranno essere realizzati o rivestiti in muratura. I percorsi interni, carrabili o pedonali, devono essere pavimentati con terreno stabilizzato permeabile eventualmente ricoperto di ghiaia o, in alternativa, pavimentati con pietra e/o cotto siciliano.

Inoltre tutti gli edifici da realizzarsi in ognuna delle sottozone debbono rispettare le seguenti norme relative alle distanze:

- distanza tra edifici:

- 1)  $D_e \geq ml\ 10,00$  tra edifici di fondi diversi, in aderenza tra edifici dello stesso fondo per gli edifici di cui ai punti a), c) e d);
- 2)  $D_e \geq ml\ 20,00$  tra edifici di fondi diversi, in aderenza tra edifici dello stesso fondo per gli edifici di cui al punto b);

- distanza dai confini:

- 1)  $D_c \geq ml\ 7,50$  o in aderenza ad eventuali edifici preesistenti costruiti lungo il confine di proprietà per gli edifici di cui ai punti a), c) e d);
- 2)  $D_c \geq ml\ 10,00$  o in aderenza ad eventuali edifici preesistenti costruiti lungo il confine di proprietà per gli edifici di cui al punto b);

- distanza dalle strade:

$D_s \geq ml\ 7,50$  e comunque non inferiore a quelli fissati dall'art. 26 del DPR n° 495 del 16/12/92.

Oltre alla nuova edificazione, che si attua a seguito di singola concessione edilizia, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. n° 71/78, nonché, ai sensi dell'art. 10 della L.N. 37/85, il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti per gli scopi previsti nelle singole sottozone.

Sono vietate le lottizzazioni ed il sub-frazionamento dei fondi in lotti inferiori a 5.000 mq. a meno che nei casi di divisione ereditaria, e/o esigenze di carattere colturale.

Nel territorio agricolo possono essere altresì realizzati, nel rispetto delle prescrizioni della normativa di settore, vasche di irrigazione, pozzi, acquedotti e serbatoi idrici, isole ecologiche,

impianti di depurazione e fognature, centrali elettriche, discariche di rifiuti ed inerti, impianti per la nettezza urbana e simili. Possono inoltre essere realizzati stradelle di penetrazione agricola ed interventi di ammodernamento della viabilità esistente, per il loro allargamento fino alla sezione pari a ml 8,00 e per la razionalizzazione del tracciato (per la sistemazione di curve e di livellette, per la realizzazione di innesti e di tratti di collegamento, ...).

Indipendentemente dalla consistenza del fondo é concessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti, già realizzati alla data di presentazione del presente piano, nello stesso fondo sempreché non si aumenti la superficie coperta e l'altezza non superi i ml 7,00 e nel rispetto delle destinazioni d'uso della relativa zona. La consistenza del manufatto e la data della sua realizzazione va dimostrata con atto certo o con perizia giurata.

Nel territorio agricolo può essere altresì realizzato per il collegamento con Forza d'Agro un impianto di cremagliera, funivia o similare, completo dei relativi edifici, previa redazione di uno studio di fattibilità e di uno studio di impatto ambientale.

Si distinguono nelle tre sottozone E1, E2 ed E3, in ognuna delle quali é possibile realizzare, in aggiunta agli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/78, esclusivamente gli interventi riportati nel relativo articolo, sempre entro i limiti di edificabilità imposti dall'art. 15 della L.R. 78/76.

#### **art. 37 - Zone agricole E 1**

La zona E1 interessa quelle aree ad esclusiva destinazione agricola con possibilità di interventi per l'agriturismo. In essa sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui ai punti a), b), c), d1) e d2) del precedente art. 36.

#### **art. 38 - Zone agricole E 2**

La zona E2 interessa quelle aree che lo studio geologico classifica come instabili e che necessita per tanto di interventi di risanamento idrogeologico. In essa sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui ai punti a) e c) del precedente art. 36.

#### **art. 39 - Zone agricole E 3**

La zona E3 interessa quelle aree destinate alla agricoltura, prevalentemente pianeggianti o poco acclivi, aventi anche suscettività per il tempo libero, nelle quali in aggiunta alla prevalente attività agricola, sono possibili interventi per l'agriturismo e per il tempo libero; in essa sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), d1, d2), d3) e d4) del precedente art. 36.

In aggiunta alle possibilità edificatorie per gli interventi di cui ai punti a) e c), per gli interventi di cui ai punti d1, d2), d3) e d4) è possibile realizzare una cubatura massima corrispondente all'I.E.F. pari a 0,1 mc/mq. Nel caso di realizzazione interventi di cui al punto b) é esclusa la possibilità della realizzazione degli interventi di cui ai punti d1, d2), d3) e d4).

L'attività edificatoria per ogni tipo di intervento deve essere regolata nel rispetto della normativa di settore.

Nei piccoli nuclei rurali caratterizzati da aggregazioni edilizie site lungo la strada provinciale n° 12 per Limina vengono individuate le sottozone E3.1a e E3.1b.

Per gli edifici esistenti inclusi nelle sottozone E3.1a e E3.1b sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia (di cui alle lettere a, b, c, e d dell'art. 20 della L.R. n° 71/78), nonché interventi di demolizione e ricostruzione secondo la cubatura e la sagoma preesistente, nonché un ampliamento "una tantum" fino a un massimo del 20% del volume residenziale originario ed entro il limite di mc 200 per unità edilizia per comprovate necessità di risanamento igienico funzionale. Nel caso in cui l'ampliamento si configura come sopraelevazione, l'altezza massima dell'edificio non può superare i ml 7,50.

Nelle sottozone E3.1a e E3.1b, l'edificazione dell'ampliamento è consentita in aderenza e in accomunamento mentre è vietata la nuova edificazione di edifici autonomi su lotti eventualmente liberi; per l'eventuale distacco tra gli edifici e tra pareti valgono le norme relative alla zona B1.

Nella sottozone E3.2 non è consentita la realizzazione degli interventi di cui al punto b) del precedente art. 36.

## TITOLO VII - NORME PER LE ZONE DESTINATE A SERVIZI ED ATTIVITÀ SPECIALI

### **art. 40 - Zone a servizi di cui al D.M. 1444 (V, P, AIC, As) ed aree per la viabilità**

Le zone a servizi di cui al D.M. 1444 sono suddivise in:

- aree per il verde pubblico e le attrezzature sportive (V),
- aree a parcheggio (P),
- aree per attrezzature di interesse comune (AIC) ,
- aree per attrezzature scolastiche (As).

Sono aree preordinate all'espropriazione e di attuazione pubblica; possono essere di iniziativa privata, ove consentito dalle leggi, a seguito di specifica convenzione tra l'amministrazione comunale ed il privato che propone l'attuazione.

Le funzioni ammesse in ogni singola area sono quelle contenute nell'art. 3 del D.L. 1444 del 2/4/68. Per le norme per ogni singola area si fa riferimento alla legislazione inerente l'attività.

Per le aree destinate ad AIC e ad As sono fissati:

- I.E.F.  $\leq$  2,5 mq/mq;
- H  $\leq$  ml 11 per n° 3 piani fuori terra;
- Rc  $\leq$  50% della superficie del lotto.

Il volume complessivo di eventuali costruzioni nelle aree a verde pubblico non dovrà eccedere l'indice di edificabilità fondiaria pari a 0,8 mq/mq. Nel caso in cui per l'area a verde venga proposto un edificio per lo sport (palestra, palazzetto, piscina coperta,...) la superficie utile netta dell'impianto non può superare il 40% della superficie del lotto.

Nella progettazione delle aree a verde pubblico e delle aree a parcheggio debbono essere seguiti i seguenti criteri:

a) per le aree a verde pubblico:

- il rispetto dell'indice di piantumazione pari a un albero di medio fusto ogni 25 mq di superficie dell'intervento e a un albero di alto fusto ogni 200 mq;
- la prevalenza di essenze tradizionali, anche se non necessariamente autoctone, e compatibili con l'ambiente circostante;
- la sistemazione del suolo il più possibile rispettosa e comunque congrua con l'orografia esistente;
- la limitata estensione di aree rese impermeabili da pavimentazioni ;
- la realizzazione degli impianti tecnologici ritenuti necessari (impianto di illuminazione; di irrigazione, etc.).

b) per le aree a parcheggio:

- il rispetto dell'indice di piantumazione pari a un albero di medio fusto ogni 30 mq di superficie dell'intervento e a un albero di alto fusto ogni 200 mq;

- la prevalenza di essenze tradizionali, anche se non necessariamente autoctone, e compatibili con l'ambiente circostante;
- la sistemazione del suolo il più possibile rispettosa e comunque congrua con l'orografia esistente;
- la realizzazione soltanto delle corsie di distribuzione con asfalto e la realizzazione di posti auto con materiale permeabile (ghiaia, bolognato lavico con fuga erbosa, blocchi forati autobloccanti, etc.)
- la realizzazione negli spartitraffico e nei marciapiedi di siepi, pergolati ombrosi etc.;
- la realizzazione degli impianti tecnologici ritenuti necessari (impianto di illuminazione; di irrigazione, etc.).

Nelle aree destinate a verde pubblico, in attesa della attuazione dell'intervento pubblico, quanto previsto dalla relativa norma può essere realizzato dal privato, pur restando l'area preordinata al vincolo per la espropriazione.

Nelle tavole di piano sono individuate le nuove strutture viarie e l'ammodernamento o la ristrutturazione di quelle esistenti. Le indicazioni relative alla nuova viabilità hanno valore orientativo per la progettazione esecutiva, la quale potrà modificare sezioni, giacitura e tracciati in base a criteri di opportunità tecnica od ambientale, senza che ciò comporti variante la piano.

Nelle aree AIC e in tutte le aree pubbliche a cielo libero destinate a viabilità e piazze, é possibile allocare mercati di tipo giornaliero, periodico e fisso, con i limiti imposti da eventuali vincoli e prescrizioni discendenti da norme statali, nonché dai pareri tecnici e dalle relative autorizzazioni, ove necessarie.

#### **art. 41 - Parco Fluviale**

Viene classificata Parco Fluviale -PF- l'area dell'argine destro del torrente d'Agrò in prevalenza di proprietà demaniale.

In tale area sono consentiti opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del complesso paesaggistico fluviale nonché per la realizzazione di parchi gioco, parchi campeggio, di attrezzature e percorsi per il tempo libero ed attività di educazione ambientale nonché bacini lacustri per pesca sportiva od attività didattiche.

Per gli eventuali edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/78.

L'utilizzo dell'area è consentito previa concessione da parte del demanio fluviale e secondo di un piano quadro, redatto su iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera area di ogni sottozona che potrà attuarsi attraverso ambiti territoriali o funzionali definiti dallo stesso che prevederà anche l'insieme degli interventi e le norme per la loro realizzazione.

In caso di piano quadro di iniziativa privata esso dovrà contenere apposita convenzione da sottoscrivere con il Comune.

Sono individuate due sottozone -PFa e PFb- a nord della via Mantineo.

Per la PFa valgono le previsioni di cui sopra e riportate nel progetto redatto per il PIT 13.

Nella sottozona PFb, previa la redazione di un piano quadro per l'intera area, è consentita anche la realizzazione di un parco di campeggio secondo le norme di cui al successivo articolo, e nel rispetto del punto a) dell'art. 15 della L.R. 78/76.

#### **art. 42 - Zona per parchi di campeggio PA**

Viene e classificata Parco di Campeggio (PA) l'area sita a S. Margherita destinata agli scopi di cui alla L.R. n° 14 del 13/3/82.

La realizzazione del campeggio é possibile a seguito di unica concessione edilizia convenzionata che preveda la realizzazione e cessione del parcheggio pubblico previsto dalla tavola di piano lungo la strada statale. L'intervento deve rispettare le seguenti norme:

- I.E.F.  $\leq 0,15$  mc/mq (inclusa la cubatura di eventuali edifici esistenti) per la realizzazione dei servizi relativi.
- deve essere prevista la piantumazione e/o il mantenimento di alberatura secondo un indice di piantumazione almeno pari a un albero di medio e/o alto fusto ogni 50 mq di superficie scoperta.
- la sistemazione del suolo deve avvenire nel rispetto dell'orografia esistente; muri di recinzione ed eventuali muri di contenimento di terrazzamenti e dovranno essere realizzati o rivestiti in muratura di pietrame. I percorsi interni, carrabili o pedonali, devono essere pavimentati con terreno stabilizzato permeabile eventualmente ricoperto di ghiaia o, in alternativa, pavimentati con pietra e/o cotto siciliano.

Per tutti gli interventi previsti nel presente articolo è consentito il cambio di destinazione d'uso di eventuali edifici esistenti, ai sensi dell'art. 10 della L.N. 37/85.

#### **art. 43 - Area per impianto di depurazione I D**

Individua l'area per l'impianto di depurazione (I D).

Tale area é normata dalla legislazione relativa e comporta una fascia di rispetto profonda ml 100 di cui all'art. 46 delle L.R. n° 27/86.

#### **art. 44 - Vincoli assoluti e fasce di rispetto**

Nelle zone di vincolo assoluto sono vietate le costruzioni di qualunque natura e tipologia, con esclusione dei manufatti strettamente necessari alla installazione di impianti tecnologici a rete (elettrودotti, fognature etc.), di eventuali impianti per la distribuzione dei carburanti, e di aree attrezzate se consentite dalle norme specifiche delle singole aree vincolate.

Le zone di vincolo assoluto assumono il significato di linea di ritiro dell'edificabile, per cui qualora una specifica destinazione di piano anche ricada entro la zona di vincolo assoluto, la parte di superficie da questa interessata, pur rientrando nel conteggio per la determinazione degli indici e parametri edificatori, non può essere occupata da costruzioni che vanno localizzati al di fuori della zona di vincolo.

Negli elaborati di P.R.G. sono riportati:

- 1) il vincolo cimiteriale; in quest'area è consentita la sistemazione a parcheggi, verde di arredo e verde ambientale;
- 2) il vincolo di rispetto autostradale;
- 3) il vincolo di rispetto lungo la linea ferrata delle FF. SS; esso può essere modificato a seguito di autorizzazione specifica da parte dell'ente ferrovie;
- 4) il vincolo di rispetto attorno l'impianto di depurazione, per un raggio di ml 100 (vedi art. 43);
- 5) il vincolo attorno ai pozzi, per un raggio di ml 10.

È inoltre stabilito che le "industrie insalubri", così come definite nel D.M. Sanità 2/3/87, se non localizzate nella zona artigianale, debbono avere distanza dal centro abitato non inferiore a ml 300.

**art. 45 - Aree di cui al P.A.I. (D.A. 298/41 2007) e prescrizioni di salvaguardia geologica.**

Nelle parti del territorio classificate dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico - P.A.I. - (D.A. 285 del 5/7/2007) "a pericolosità geomorfologica (individuate nelle tavole del PRG con la sigla Per) , a "rischio geomorfologico" (individuate nelle tavole del PRG con la sigla R) sono possibili gli interventi contenuti nella circolare Ass.to Territorio e Ambiente n° 53344 del 16/7/2007 riportati sei successivi punti a), b), c), d).

In tutto il territorio comunale valgono le prescrizioni contenute nel voto del CRU 600/06 e nel D.Dir. 787/DRU del 7/9/07 riportate sei successivi punti e), f,) g), h) e i).

**a) Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica**

a1. 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 geo-morfologico.

a.2. Nelle aree a pericolosità "molto elevata" (P4) ed "elevata" (P3) (individuate nelle tavole del PRG con le sigle *Per 4* e *Per 3*):

- 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".

a3. 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.

a4. 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.

a5. Nelle aree a pericolosità P4 e P3, l'attività edilizia e di trasformazione del territorio, contenuta negli strumenti urbanistici generali e 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.

a6. Gli studi sono sottoposti al parere dell'Assessorato Regionale del Territorio e Ambiente che si esprime in merito alla compatibilità con gli obiettivi del PAI.

a7. 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'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;
- le opere relative ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità della zona, purché prevedano opportune misure di allertamento.

a8. Nelle aree a pericolosità P2, P1 e P0 (individuata nelle tavole del PRG con le sigle *Per 2*, *Per 1* e *Per 0*) 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 estese ad un ambito morfologico o ad un tratto di versante significativo.

a9. Tutti gli studi geologici di cui ai commi precedenti devono tener conto degli elaborati cartografici del PAI, onde identificare le interazioni fra opere previste e le condizioni geomorfologiche dell'area nel contesto del bacino idrografico di ordine inferiore.

*b) Disciplina delle aree a rischio geomorfologico molto elevato (R4)*

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

b1. gli interventi di demolizione senza ricostruzione, da autorizzarsi ai sensi dell'art. 5 della legge regionale del 10 Agosto 1985, n. 37;

b2. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinari, 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'art. 20, comma 1, lettere a), b), c) e d) della legge regionale del 27 Dicembre 1978 n. 71;

b3. 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;

b4. 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;

b5. le occupazioni temporanee di suolo, da autorizzarsi ai sensi dell'art. 5 della legge regionale del 10 Agosto 1985, n. 37, realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità;

b6. gli interventi di consolidamento per la mitigazione del rischio di frana;

b7. 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.

*c) Disciplina delle aree a rischio geomorfologico elevato (R3)*

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

c1. 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;

c2. l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, purché compatibili con lo stato di dissesto esistente.

*d) Disciplina delle aree a pericolosità idraulica*

Nelle parti di territorio classificate "Pericolosità idraulica per fenomeni di esondazione - Sito di attenzione" dal Piano straordinario per l'assetto idrogeologico (D.A. 285 del 5/7/2007) fino alla redazione di un adeguato studio idrogeologico-idraulico, esteso ad un ambito significativo, che dimostri la compatibilità tra le norme edificatorie relative alla zona previste dal presente PRG ed il livello di pericolosità, gli interventi consentiti da dette norme sono sottoposti al parere della sezione Opere Idrauliche del Genio Civile; allorquando detto studio ne riscontrasse la piena compatibilità, decadrà automaticamente l'obbligatorietà di tale parere.

Per l'area a pericolosità idraulica del torrente Salice compresa tra l'area AL2 e l'area V14 è istituito un vincolo di inedificabilità ai due lati di essa per una profondità di ml 10,00.

*e) Disciplina delle aree interessate da faglie*

Nelle parti di territorio interessate da faglie sia *dirette* che *inverse e trust* individuate nello studio geologico allegato al PRG, fino alla redazione di uno studio geologico atto a individuare tra esse le faglie *attive* e la loro effettiva giacitura, vengono in via cautelativa istituite fasce di inedificabilità ampie 20 metri su entrambi i lati di esse; tali fasce di inedificabilità resteranno soltanto per le eventuali faglie *attive* riscontrate da detto studio, mentre per gli altri tipi di faglie il suddetto vincolo di inedificabilità decadrà automaticamente.

*f) Disciplina delle aree limitrofe a scarpate*

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

Lo studio geologico di cui al punto 14 dell'art. 13 del Regolamento Edilizio allegato alla domanda di concessione edilizia dovrà anche contenere l'asseverazione che l'edificio di cui si propone la nuova edificazione disti almeno 10 m dal ciglio delle scarpate o delle fasce di terreno ove presenti brusche rotture di pendenza.

*g) Disciplina delle aree di espansione soggette a pianificazione esecutiva*

Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi, compresi i piani di lottizzazione, dovrà essere predisposta l'esecuzione di apposito studio geologico-tecnico, redatto ai sensi della circolare ARTA Regione Siciliana n. 2222 del 31 gennaio 1995, secondo le indicazioni del punto 5.2.

Detti piani dovranno anche prevedere tra le opere di urbanizzazione tutti gli interventi di regimentazione e smaltimento delle acque pluviali necessari a limitare i fenomeni erosivi, ed essere munito, ove necessario, dello studio e delle procedure previste dal punto H del decreto min. LL.PP. 11/3/1988.

*h) Disciplina delle aree limitrofe a argini, sponde e valloni.*

Nell'ambito extraurbano, all'interno delle fasce di rispetto di 10 metri a destra e a sinistra degli argini e dalle sponde dei torrenti, valloni e canali è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta.

Lo stesso vincolo di inedificabilità assoluta è istituito nella fascia di rispetto di 10 metri a destra e a sinistra dell'area di esondazione relativa al torrente Salice compresa tra i servizi V14 e P6.

Lo studio geologico di cui al punto 14 dell'art. 13 del Regolamento Edilizio allegato alla domanda di concessione edilizia dovrà anche contenere l'asseverazione che l'edificio di cui si propone la nuova edificazione disti almeno 10 m degli argini e dalle sponde dei torrenti, valloni e dall'area di esondazione del torrente salice.

*i) Disciplina per la attuazione di piani urbanistici e di opere su grandi aree.*

L'attuazione di piani urbanistici e di progetti di insediamenti di manufatti che interessano ampie superfici e che possono comportare variazioni significative nelle condizioni del sottosuolo, è subordinata alle procedure di cui al punto H del D.M. LL.PP. dell'11 marzo 1988.

## **PARTE TERZA**

### ***DISPOSIZIONI FINALI***

## TITOLO UNICO - VALIDITA' DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### **art. 46 - *Entrata in vigore delle presenti norme - Abrogazione delle norme precedenti***

Le presenti Norme di Attuazione entrano in vigore il quindicesimo giorno dalla pubblicazione all'albo pretorio comunale, dopo la avvenuta approvazione regionale. Nella medesima data cesseranno di trovare applicazione le norme del precedente piano regolatore.

Nel caso di entrata in vigore di norme e leggi statali o regionali che non richiedano espressamente il loro vaglio da parte del Consiglio Comunale, esse si intendono automaticamente facenti parte delle presenti Norme di Attuazione, integrando modificando o sostituendo in tutto o in parte gli articoli che le compongono.

Norma finale:

Per gli edifici destinati ad albergo, di cui al presente regolamento, si fa riferimento esclusivamente, anche se non esplicitamente riportato al D.R. del 11.06.2001 pubblicato sulla G.U.R.S. n.35 del 13.07.2001 di cui alla sezione "STRUTTURE ALBERGHIERE" – alberghi, motel, villaggio-albergo.