

COMUNE DI TORTORICI

Provincia di Messina

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

I N D I C E

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI	<i>pag. 8</i>
CAPITOLO I - <u>CARATTERI ED OBIETTIVI</u>	<i>pag. 8</i>
Art.1 - Applicazione del Piano	<i>pag. 8</i>
Art.2 - Finalità	<i>pag. 8</i>
Art.3 - Applicazioni e contenuti prescrittivi	<i>pag. 9</i>
Art.4 - Elementi costitutivi del PRG	<i>pag. 11</i>
Art.5 - Caratteri degli elaborati	<i>pag. 11</i>
CAPITOLO II - <u>ATTUAZIONE DEL PRG</u>	<i>pag. 14</i>
Art.6 - Modalità di attuazione del PRG	<i>pag. 14</i>
Art.7 - Intervento Edilizio Diretto (<i>attuazione diretta</i>)	<i>pag. 15</i>
Art.8 - Intervento urbanistico indiretto	<i>pag. 16</i>
Art.9 - Piani relativi alle prescrizioni esecutive del PRG	<i>pag. 17</i>
Art.10 - Piano Particolareggiato di Esecuzione (<i>PPE</i>)	<i>pag. 18</i>
Art.11 - Piani per l'edilizia pubblica, convenzionata, agevolata e sovvenzionata	<i>pag. 20</i>
Art.12 - Piano di recupero di iniziativa pubblica e/o privata	<i>pag. 22</i>
Art.13 - Piano per Insediamenti Produttivi (<i>PIP</i>)	<i>pag. 23</i>
Art.14 - Piano di Lottizzazione (<i>PdL</i>)	<i>pag. 23</i>
Art.15 - Piano Attuativo d'ufficio (<i>PAU</i>)	<i>pag. 24</i>
Art.16 - Strumenti attuativi in itinere	<i>pag. 25</i>
Capitolo III - <u>PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</u>	<i>pag. 26</i>
Art.17 - Principali grandezze urbanistiche ed edilizie	<i>pag. 26</i>
Art.18 - Volumi tecnici	<i>pag. 38</i>
Art.19 - Spazi interni agli edifici	<i>pag. 38</i>
Art.20 - Mansarde e/o sottotetti	<i>pag. 39</i>
Art.21 - Seminterrati e piani cantinati	<i>pag. 39</i>

Art.22 -	Isolato	<i>pag. 40</i>
Art.23 -	Criteri di misura delle distanze tra edifici	<i>pag. 40</i>
Art.24 -	Distacco dai confini e dal ciglio stradale	<i>pag. 41</i>
Art.25 -	Confine stradale	<i>pag. 41</i>
Art.26 -	Fascia di pertinenza stradale	<i>pag. 42</i>
Art.27 -	Fascia di rispetto stradale	<i>pag. 42</i>

CAPITOLO IV: CRITERI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DELLE
NORME, AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI SPECIALI *pag. 43*

Art.28 -	Criteri generali per gli strumenti urbanistici Attuativi	<i>pag. 43</i>
Art.29 -	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	<i>pag. 43</i>
Art.30 -	Categorie di intervento sul patrimonio edilizio Esistente	<i>pag. 44</i>
Art.31 -	Parametri e Standards urbanistici	<i>pag. 50</i>
Art.32 -	Destinazione d'uso	<i>pag. 55</i>
Art.33 -	Interventi di variazione della destinazione d'uso	<i>pag. 56</i>
Art.34 -	Percorsi e spazi pedonali	<i>pag. 57</i>
Art.35 -	Criteri di intervento per edicole e chioschi	<i>pag. 58</i>
Art.36 -	Aree di parcheggio all'aperto, interrate o multipiano	<i>pag. 59</i>
Art.37 -	Aree sottoposte a vincoli e/o prescrizioni	<i>pag. 60</i>
Art.38 -	Sedi viarie, servizi stradali e verde stradale	<i>pag. 61</i>
Art.39 -	Criteri e prescrizioni per gli interventi sulle strade comunali	<i>pag. 62</i>
Art.40 -	Aree e fasce di arretramento e/o di rispetto	<i>pag. 63</i>
Art.41 -	Fascia di rispetto cimiteriale	<i>pag. 64</i>
Art.42 -	Fascia di rispetto dell'impianto di depurazione	<i>pag. 65</i>
Art.43 -	Aree sottoposte a vincoli geologici	<i>pag. 65</i>

TITOLO II - STRUTTURA GENERALE DI PRG *pag. 67*

CAPITOLO I - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE *pag. 67*

Art.44 -	Grande classificazione del territorio comunale	<i>pag. 67</i>
Art.45 -	Articolazione dello "spazio urbano" e dello "spazio extraurbano"	<i>pag. 68</i>

TITOLO III - PROGETTO DELLE COMPONENTI SISTEMICHE *pag. 71*

CAPITOLO I - SISTEMA DELLA MOBILITÀ *pag. 71*

Art.46 -	Classificazione delle infrastrutture del sistema di mobilità	<i>pag. 71</i>
Art.47 -	Disciplina specifica per gli interventi relativi alle infrastrutture del sistema della mobilità	<i>pag. 72</i>
Art.48 -	Disposizioni in materia di parcheggi ed autorimesse	<i>pag. 73</i>
Art.49 -	Prescrizioni per la progettazione esecutiva e la esecuzione delle opere per l'attrezzamento del sistema della mobilità	<i>pag. 75</i>
CAPITOLO II -	<u>SISTEMA DEGLI SPAZI DI DEFINIZIONE MORFOLOGICA E DEL PAESAGGIO URBANO</u>	<i>pag. 79</i>
Art.50 -	Classificazione e caratteristiche degli spazi di definizione morfologica e del paesaggio urbano	<i>pag. 79</i>
Art.51 -	Disciplina specifica per gli interventi relativi al sistema degli spazi di definizione morfologica e del paesaggio urbano	<i>pag. 79</i>
Art.52 -	Prescrizioni per la progettazione esecutiva e la esecuzione delle opere per l'attrezzamento del sistema degli spazi di definizione morfologica e del paesaggio urbano	<i>pag. 86</i>
CAPITOLO III -	<u>SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E GENERALE</u>	<i>pag. 88</i>
Art.53 -	Definizione attrezzature e servizi	<i>pag. 88</i>
Art.54 -	Classificazione e caratteristiche del sistema dei servizi, delle attrezzature e degli spazi di interesse collettivo	<i>pag. 88</i>
Art.55 -	Disciplina specifica del sistema dei servizi, delle attrezzature e degli spazi di interesse collettivo	<i>pag. 89</i>
Art.56 -	Prescrizioni per la progettazione esecutiva e la esecuzione delle opere per l'attrezzamento del sistema dei servizi, delle attrezzature e degli spazi di interesse collettivo	<i>pag. 90</i>
Art.57 -	Attrezzature e impianti di interesse generale	<i>pag. 91</i>
CAPITOLO IV -	<u>SISTEMA DELLE ATTREZZATURE ED INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO E DI SUPPORTO ALLO SVILUPPO TURISTICO.</u>	<i>pag. 93</i>
Art.58 -	Classificazione e caratteristiche del sistema delle attrezzature ed infrastrutture di servizio specifico al turismo	<i>pag. 93</i>

Art.59 -	Disciplina specifica del sistema delle attrezzature ed infrastrutture di servizio e di supporto allo sviluppo turistico.	<i>pag. 93</i>
Art.60 -	F.12 Aree per attrezzature ed infrastrutture di servizio al turismo	<i>pag. 94</i>
Art.61 -	F13 Polo (Parco) scientifico-culturale	<i>pag. 95</i>
Art.62 -	F14 impianto di risalita meccanizzata	<i>pag. 98</i>
Art.63 -	F6 Campo di tiro a piattello	<i>pag. 99</i>
Art.64 -	F7 Polo sportivo	<i>pag. 101</i>
Art.65 -	F10 Piscina	<i>pag. 102</i>
Art.66 -	Deroghe per attrezzature di interesse generale	<i>pag. 103</i>

TITOLO IV - PROGETTO DELLO SPAZIO URBANO *pag. 104*

CAPITOLO I -	<u>OBIETTIVI GENERALI ED ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI NELLO SPAZIO URBANO</u>	<i>pag. 104</i>
Art.67 -	Obiettivi generali	<i>pag. 104</i>
Art.68 -	Articolazione dello spazio urbano in "ambiti"	<i>pag. 104</i>

Capitolo II:	<u>REGOLE DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI AMBITI URBANI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-AMBIENTALE AD ATTUAZIONE INDIRETTA - ZTO "A"</u>	<i>pag. 107</i>
Art.69 -	Definizione degli ambiti urbani ed edifici di interesse Storico-Architettonico-Ambientale	<i>pag. 107</i>
Art.70 -	<u>A1.uti</u> , ambiti urbani consolidati e compiuti da tutelare ad attuazione indiretta (<i>Centro Storico</i>)	<i>pag. 107</i>
Art.71 -	<u>A2.uci</u> , ambiti edificati consolidati da portare a compiutezza ad attuazione indiretta (<i>borghi rurali</i>)	<i>pag. 112</i>
Art.72 -	<u>A3.m</u> , edifici a carattere storico-monumentale e/o storico-testimoniale;	<i>pag. 114</i>

CAPITOLO III:	<u>GLI AMBITI URBANI DI RECENTE FORMAZIONE DA CONSOLIDARE E/O RIQUALIFICARE (ZTO "B")</u>	<i>pag. 116</i>
Art.73 -	Definizione degli ambiti urbani di recente formazione da consolidare e/o riqualificare	<i>pag. 116</i>
Art.74 -	Regole delle trasformazioni degli ambiti urbani di recente formazione da consolidare e/o riqualificare	<i>pag. 116</i>
Art.75 -	<u>B1.ucd</u> - ambiti urbani definiti da consolidare - attuazione diretta	<i>pag. 119</i>
Art.76 -	<u>B2.udd</u> - ambiti urbani di recente formazione	

	da definire - attuazione diretta	<i>pag. 121</i>
Art.77 -	<u>B3.urd</u> , ambiti urbani urbani da definire e riqualificare attuazione diretta	<i>pag. 124</i>
Art.78 -	<u>B4.uri</u> , ambiti urbani da riqualificare e/o da ristrutturare urbanisticamente - att.ne indiretta	<i>pag. 126</i>
CAPITOLO IV -	<u>GLI AMBITI URBANI DI PRIMO IMPIANTO</u>	
	<u>E/O DI ESPANSIONE RESIDENZIALE (ZTO "C")</u>	<i>pag. 128</i>
Art.79 -	Definizione degli ambiti urbani di primo impianto e/o di espansione residenziale "C"	<i>pag. 128</i>
Art.80 -	Regole delle trasformazioni degli ambiti urbani di progetto ad attuazione indiretta - C1.upi, C2.upti, C3.upi	<i>pag. 128</i>
Art.81 -	<u>C1.upi</u> , gli ambiti urbani residenziali di progetto ad attuazione indiretta	<i>pag. 130</i>
Art.82 -	<u>C2.upti</u> , gli ambiti urbani turistico/residenziali di progetto ad attuazione indiretta	<i>pag. 132</i>
Art.83 -	C2.upti/1 <u>Prescrizione esecutiva turistico-res.le</u> in Contrada da San Giuliano/Mercurio	<i>pag. 132</i>
Art.84 -	C2.upti/2 <u>ambito urbano turistico-residenziale</u> ad attuazione indiretta in Contrada Marù	<i>pag. 134</i>
Art.85 -	<u>C3.upi</u> , gli ambiti urbani di progetto per edilizia pubblica ad attuazione indiretta - <i>prescrizione esecutiva</i> (PEEP)	<i>pag. 135</i>
Art.86 -	Aree interessate da strumenti urbanistici di attuazione in itinere o in corso di realizzazione.	<i>pag. 136</i>
Art.87 -	Regole specifiche per le trasformazioni fisiche e d'uso dell'edificato esistente negli ambiti dello spazio urbano - B1.UCD, B2.UDD, B3.URD, B4.URI, C1.UPI, C2.UPTI, C3.UPI	<i>pag. 136</i>
Art.88 -	Prescrizioni per gli impianti ed opere nello spazio urbano	<i>pag. 138</i>
CAPITOLO V -	<u>AMBITI DI PRIMO IMPIANTO PRODUTTIVI E/O ARTIGIANALI</u>	
	<u>- ZTO D</u>	<i>pag. 139</i>
Art.89 -	Definizione degli ambiti per impianti produttivi e/o artigianali "D"	<i>pag. 139</i>
Art.90 -	<u>D1.uppi</u> , gli ambiti per impianti produttivi e/o artigianali - <i>prescrizione esecutiva</i>	<i>pag. 139</i>

Art.91 -	Aree per distributori carburanti	<i>pag. 140</i>
Art.92 -	Zone specialistiche per insediamenti di grandi strutture di vendita al dettaglio (L.R. 28/99)	<i>pag. 141</i>
Art.93 -	Attrezzature ed impianti relativi alle Telecomunicazioni	<i>pag. 141</i>
Art.94 -	Attrezzature ed impianti per il trasporto di energia	<i>pag. 143</i>
Art.95 -	Aree ecologiche	<i>pag. 143</i>

TITOLO V - LO SPAZIO EXTRAURBANO *pag. 144*

CAPITOLO I - OBIETTIVI GENERALI ED ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI NELLO SPAZIO EXTRAURBANO *pag. 144*

Art.96 -	Obiettivi generali e articolazione dello spazio extraurbano	<i>pag. 144</i>
Art.97 -	Elementi costitutivi della disciplina delle trasformazioni negli ambiti dello spazio extraurbano	<i>pag. 145</i>

CAPITOLO II - AMBITI DELLO SPAZIO EXTRAURBANO DA TUTELARE *pag. 146*

Art.98 -	Aree Boscate	<i>pag. 146</i>
Art.99 -	Parco dei Nebrodi	<i>pag. 146</i>
Art.100 -	Aree S.I.C. e Z.P.S.	<i>pag. 147</i>
Art.101 -	Riserva Naturale del Vallone Calcagna	<i>pag. 148</i>
Art.102 -	Fiumi e dei corsi d'acqua	<i>pag. 149</i>
Art.103 -	Le sorgenti	<i>pag. 149</i>

Capitolo III - DISCIPLINA GENERALE DI AMBITO NELLO SPAZIO EXTRAURBANO "El.ASP" *pag. 150*

Art.104 -	Criteri di intervento nello spazio extraurbano	<i>pag. 150</i>
Art.105 -	Regole Specifiche delle trasformazioni fisiche e d'uso dell'insediato negli ambiti dello spazio extraurbano "El.asp"	<i>pag. 151</i>
Art.106. -	Regole dell'insediato agricolo sparso	<i>pag. 151</i>
Art.107 -	Regole dell'insediato non agricolo nello spazio extraurbano	<i>pag. 154</i>
Art.108 -	Criteri di intervento per complessi ricettivi all'aria aperta	<i>pag. 158</i>
Art.109.	Criteri di intervento per gli insediamenti produttivi in verde agricolo	<i>pag. 159</i>
Art.110 -	Fabbricati a servizio dei fondi agricoli	<i>pag. 161</i>

Capitolo IV -	<u>PRESCRIZIONI PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI</u>	
	<u>E DELLE OPERE DI TRASFORMAZIONE DELLO SPAZIO</u>	
	<u>EXTRAURBANO</u>	<i>pag. 163</i>
Art.111 -	Finalità	<i>pag. 163</i>
Art.112 -	Elementi per la quantificazione dello spazio extraurbano	<i>pag. 163</i>
Art.113 -	Opere di difesa dall'erosione del suolo e rimodellamento del terreno	<i>pag. 163</i>
Art.114 -	Opere di rinaturalizzazione	<i>pag. 164</i>
Art.115 -	Sistemazione delle strade e difesa dai rumori stradali	<i>pag. 165</i>
Art.116 -	Manufatti precari di servizio	<i>pag. 166</i>
Art.117 -	Recinzioni	<i>pag. 166</i>
Art.118 -	Disposizioni finali	<i>pag. 166</i>
ALLEGATO A -	CATEGORIE DI INTERVENTO E SIGLE ABBREVIATIVE	<i>pag. 167</i>
ALLEGATO B -	CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEGLI EDIFICI E DELLE AREE DI PERTINENZA	<i>pag. 171</i>
ALLEGATO C -	OPERE DI SETTORE PER L'ATTREZZAMENTO DELLE COMPONENTI SISTEMICHE	<i>pag. 175</i>
ALLEGATO D -	ABACO DEI TIPI STRADALI	<i>pag. 181</i>

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Capitolo I - CARATTERI ED OBIETTIVI

Art.1 - Applicazione del Piano

Le presenti Norme e gli Elaborati (di cui al successivo art.4) hanno per oggetto la disciplina delle trasformazioni fisiche e funzionali di rilevanza urbanistica, ambientale, paesistica dell'intero territorio comunale, e costituiscono Variante Generale al PRG del Comune di Tortorici. Detta Variante Generale al PRG è elaborata ai sensi della legge 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modificazioni ed integrazioni e sostituisce, dopo la definitiva approvazione, il precedente PRG. Pertanto nella successiva trattazione nonché nelle legende degli elaborati grafici, la presente Variante assume la denominazione di Piano Regolatore Generale.

Inoltre il Piano Regolatore Generale recepisce totalmente le disposizioni disciplinate dal Piano Regionale Del Parco dei Nebrodi, per la parte interessante il territorio comunale di Tortorici.

Art.2 - Finalità

Le finalità progettuali del presente PRG riguardano:

- la qualificazione paesistico-ambientale-naturalistica e percettiva del territorio comunale;
- lo sviluppo e la qualificazione del sistema dell'accessibilità alle varie parti del territorio comunale;
- la qualificazione dello spazio extraurbano, attraverso la cura progettuale ed esecutiva delle opere edilizie, delle opere infrastrutturali, di difesa del suolo, nonché attraverso il contenimento delle attività di trasformazione insediativi e l'eventuale introduzione di usi ricreativi compatibili;

- la qualificazione ambientale e funzionale delle parti del territorio coinvolte dalle attività di interesse turistico-ricreativo anche attraverso la specializzazione del servizio turistico;
- la qualificazione ambientale e funzionale delle parti del territorio coinvolte dal processo insediativo relativo ad attività artigianali e commerciali;
- la qualificazione morfotipologica, funzionale, estetica dello spazio urbano attraverso un processo di stratificazione, anche con completamenti ed espansioni, dell'insediamento esistente;
- la equa distribuzione tra pubblico e privato e tra privati degli oneri e dei vantaggi economici derivanti dal processo di trasformazione della città e del territorio.

Art.3 - Applicazioni e contenuti prescrittivi

Il **PRG** ha validità a tempo indeterminato, le sue previsioni sono commisurate ad un arco di tempo ventennale e può essere sottoposto a varianti secondo le forme previste dalla legge ed i modi di cui alle presenti NTA.

Il **PRG** regola le trasformazioni di cui all'art.1, dettando prescrizioni progettuali e procedimenti, che nel loro insieme costituiscono la disciplina di PRG e che riguardano:

- caratteristiche fisiche (quantitative e qualitative) delle trasformazioni;
- caratteristiche funzionali (destinazione e modalità d'uso) dell'elemento trasformato;
- requisiti prestazionali dell'elemento trasformato;
- prerequisiti del territorio per l'assorbimento degli effetti urbanistici, ambientali, paesistici, delle trasformazioni sul contesto territoriale;

- soddisfacimento degli standard di legge e modalità attuative;
- modalità ed atti tecnico-amministrativi abilitanti le trasformazioni.
La disciplina di PRG è esplicitato dagli elaborati grafici, dalle norme tecniche d'attuazione, dal repertorio delle schede progettuali degli ambiti extraurbani, e dai repertori delle schede progettuali degli ambiti urbani, ed è riferita a:
 - componenti sistemiche, estese a tutto il territorio comunale: Sistema della mobilità, Sistema degli spazi di definizione morfologica e del paesaggio urbano; Sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo; Sistema delle attrezzature ed infrastrutture di servizio specifico al turismo;
 - ambiti dello spazio extraurbano ed urbano (ambiti ad attuazione diretta ed indiretta).

Le prescrizione suddette, inoltre, vanno integrate con gli appositi studi geologici. Nel caso in cui si è in presenza di pericolosità geologica, le trasformazioni previste dal presente PRG sono ammesse semprechè consentite dalle condizioni specifiche dell'area, da verificarsi attraverso indagini particolari.

Art.4 - Elementi costitutivi del PRG

Analisi regionale di sintesi

AR.1 Inquadramento regionale;

AR.2 Carta del sistema naturale;

AR.3 Carta del sistema infrastrutturale;

Elaborati dello Stato di fatto

A1 Stato di fatto del territorio comunale

scala 1:10.000

A2. 1/19 Stato di fatto dello spazio urbano ed extraurbano

scala 1: 2.000

Elaborati di Progetto

P1 Regimi normativi del territorio comunale

scala 1:10.000

P2. 1/19 Regimi normativi dello spazio urbano ed extraurbano

scala 1: 2.000

P3 Sintesi normativa dello spazio urbano ed extraurbano

scala 1: 5.000

**P4 Repertorio delle schede degli ambiti urbani ad attuazione
indiretta**

Relazione Generale

Norme Tecniche di Attuazione

Regolamento Edilizio

Art.5 - Caratteri degli elaborati

Gli elaborati grafici (v. *elabb. P.1., P.2., P.3.*), visualizzano e riassumono i regimi normativi di sistema e di ambito, relativamente a tutto il territorio comunale.

Le indicazioni contenute negli elaborati grafici rappresentati in scala maggiore prevalgono sulle altre.

Le prescrizioni normative per gli ambiti dello spazio urbano sono contenute nelle presenti NTA ed inoltre per la parte ad attuazione indiretta è completata dal repertorio delle schede degli ambiti urbani ad attuazione indiretta(v. elab. P.4.).

Ogni scheda d'ambito dello spazio urbano ad attuazione indiretta, conforme a quanto riportato negli elaborati di progetto, è composta da:

- un foglio normativo in cui sono specificate tutte le prescrizioni relative all'ambito e i riferimenti normativi alle presenti NTA;
- un elaborato grafico di riferimento normativo in scala 1:2.000, inteso come stralcio del quadro d'unione dei regimi normativi dello spazio urbano (v. elab. P.2), in cui è riportato l'ambito perimetrato, la sigla, il numero d'ordine, il perimetro e la sigla di eventuali sub-ambiti, la simbologia degli elementi di sistema prescrittivi.
- Un elaborato grafico di riferimento progettuale in rapp. 1:2.000 in cui sono riportati tutti gli elementi utili per la progettazione esecutiva (aree pubbliche e private, allineamenti, limiti del costruito, aree di pertinenza, etc.); **il carattere di quest'ultimo elaborato non ha valore prescrittivo ma bensì riveste carattere consultivo e di indirizzo progettuale.**

Il repertorio degli ambiti urbani ad attuazione indiretta (v. elab. P.4) è composto da n. 3 schede degli ambiti da riqualificare - borghi con valenza storico-testimoniale (A2.uci), da n.1 scheda degli ambiti urbani da riqualificare e/o ristrutturare ad attuazione indiretta (B4.uri), da n.8. schede di ambiti urbani di primo impianto e/o di espansione ad attuazione indiretta (C1.upi, C2.upti), da n. 3 schede di ambiti verdi da qualificare ad attuazione indiretta (PU - parco urbano), da n.3 schede di ambiti per le attrezzature ed infrastrutture di servizio specifico al turismo (F.12), da n.1 scheda di ambito per attrezzature ed infrastrutture delle

attività scientifico-culturali (*F.13 - polo scientifico-culturale*), e da n.1 scheda di ambiti fluviali da riqualificare ad attuazione indiretta (*PF - parco fluviale*) ed è completato dalle modalità di consultazione della scheda.

Le prescrizioni relative agli *ambiti urbani ed edifici di interesse storico-architettonico-ambientale* ad attuazione indiretta (*A1.uti, A3.m*), gli ambiti urbani di recente formazione da consolidare ad attuazione diretta (*B1.ucd, B2.udd, B3.urd*), (v. elab. P1, P2, P3,) sono contenute nelle presenti NTA (v. Titolo IV Capo II, Capo III).

I dati numerici forniti dal PRG nei fogli normativi delle schede (v. elab. P.4) in ordine alle superfici sono desunti dalle indicazioni grafiche degli elaborati; in sede di piano urbanistico esecutivo ed in sede di progetto edilizio si dovranno precisare detti dati documentando la consistenza dei terreni con riferimenti catastali.

Per l'edificazione esistente si dovrà fare riferimento alle aerofotogrammetrie di base del presente PRG o alla consistenza catastale alla data dell'adozione del piano, nonché ai rilievi prodotti in occasione della redazione di progetti edilizi e piani urbanistici risultanti dagli atti.

Alle presenti NTA è allegato il Regolamento Edilizio;

Il Regolamento Edilizio, redatto in conformità dell'art. 33 della Legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, oltre che in armonia alle disposizioni contenute nel Testo Unico delle leggi Sanitarie (R.D. legge n. 1265/34 e D.M. 5 luglio 1975), è redatto come atto costitutivo ed integrante del presente Piano.

CAPITOLO II - ATTUAZIONE DEL PRG

Art.6 - Modalità di attuazione del PRG

Il PRG si attua per **intervento edilizio diretto** (attuazione diretta), alle condizioni specificate nelle singole zone e sottozone omogenee, tranne le aree, individuate e perimetrare nelle tavole di Piano, per le quali è previsto il ricorso all'**intervento urbanistico preventivo** (attuazione indiretta), mediante la formazione e l'approvazione di piani attuativi.

Gli interventi diretti sono:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Demolizione;
- Risanamento igienico ed edilizio;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Opere interne;
- Nuova costruzione;
- Ampliamento;
- Sopraelevazione;
- Opere soggette ad Autorizzazione Edilizia;
- Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività;

Gli interventi urbanistici indiretti sono:

- Piano Particolareggiato di Esecuzione;
- Piano Particolareggiato di Risanamento
- Piano di Lottizzazione;
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare;
- Piano per Insediamenti Produttivi;
- Piano di Recupero;

Art.7 - Intervento Edilizio Diretto (attuazione diretta)

In tutto il territorio comunale, quando non sono prescritti piani attuativi e nei casi in cui è espressamente fatto divieto, il PRG si attua attraverso l'intervento diretto, che prevede il rilascio della concessione edilizia, salvi i casi previsti per gli interventi in cui è sufficiente l'autorizzazione o la semplice comunicazione. Gli interventi diretti possono attuarsi, quando sussistono le condizioni previste dalle norme di cui alla L.10/77, con le modalità della normativa vigente, così come modificata dal Testo unico per l'edilizia D.P.R. 380/2001 e recepita dalla L.R. del 26.03.2002 n.2, art.14.

Gli interventi edilizi diretti, soggetti a concessione edilizia o ad autorizzazioni secondo le disposizioni dell'art.4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito in legge, con modificazione, dall'articolo 1, comma 1, L. 4 dicembre 1993, n. 493, sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993, n.537.

La denuncia di inizio di attività è regolata dalla L.R. del 26.03.2002, n.2 recante Disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2002 che applica nel territorio regionale i disposti dell'art. 1 commi 6, 7, 8, 9, e 10, della legge del 21.12.2001 n.443.

Le tipologie degli interventi edilizi sono definite dal Testo unico per l'edilizia D.P.R. 380/2001 così come recepite dalla L.R. del 26.03.2002 n.2, art.14, recante Disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2002, che applica nel territorio regionale i disposti dell'art. 1 commi 6, 7, 8, 9, e 10, della legge del 21.12.2001 n.443.

L'intervento edilizio diretto viene operato in tutto il territorio comunale urbanizzato, in cui **non** è prevista la pianificazione particolareggiata preventiva, e le zone agricole non diversamente normate.

In tale circostanza, l'edificazione è regolata dalle norme generali e da quelle previste per ogni singola zona urbanistica dalle presenti Norme d'Attuazione.

Concessione edilizia: sono sottoposte al regime della concessione edilizia le seguenti opere:

- nuovo edificio;
- sopraelevazione;
- ampliamento;
- demolizione e ricostruzione;
- ristrutturazione edilizia;
- restauro conservativo di edifici;
- risanamento igienico di edifici;
- cambio di destinazione d'uso con l'esecuzione di opere.

Autorizzazione Edilizia: sono sottoposte al regime dell'autorizzazione edilizia le seguenti opere:

- manutenzione straordinaria;
- risanamento igienico di singole unità immobiliari;
- restauro conservativo di unità immobiliari;
- muri di cinta e recinzioni in genere;
- opere relative ad aree a cielo aperto;
- nuovi accessi stradali;
- apposizione di tende esterne;

Lavori d'urgenza: sono lavori che si rendono necessari per evitare imminenti pericoli o danni a cose o a persone. In tal caso, il titolare deve comunque richiedere, in breve tempo, la concessione o l'autorizzazione;

Art.8 - Intervento urbanistico indiretto

Nelle aree sottoposte ad espansione, nelle quali sia prevista l'intervento urbanistico preventivo (attuazione indiretta), l'edificazione è condizionata alla formazione ed approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

Tali strumenti possono essere sia di iniziativa pubblica, che di iniziativa privata.

- *Piano Particolareggiato di esecuzione del PRG, ad iniziativa pubblica, di cui all'art. 13 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150;*
- *Piano Particolareggiato di risanamento;*
- *Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962;*
- *Programma costruttivo di edilizia economica e popolare, ex art. 51, legge 22 ottobre 1971, n. 865*
- *Piano per Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della legge 17 agosto 1942, n° 1150;*
- *Piano di Lottizzazione, di cui all'art. 8 della legge 17 agosto 1942, n° 1150;*
- *Piano di Recupero, di cui alla legge 5 agosto 1978, n°457;*
- *Piano di riqualificazione e/o recupero urbano o ad esso assimilabile;*

Il contenuto ed il procedimento di formazione di adozione ed approvazione dei suddetti piani è determinato dalla legislazione regionale o nazionale vigente in materia.

La individuazione delle aree di intervento, qualora il piano è di iniziativa pubblica e fa riferimento a leggi e/o bandi di finanziamento pubblico, può avvenire contestualmente alla approvazione del piano stesso.

Art.9 - Piani relativi alle prescrizioni esecutive del PRG

Sono i piani redatti ai sensi dell'art.2 della L.R. n. 71/78 e dell'art.3 della L.R. n.15/91, concernenti i fabbisogni residenziali pubblici, privati, produttivi e dei servizi connessi, rapportati ad un periodo di dieci anni. Le aree normate con prescrizioni esecutive sono state individuate con

l'atto approvativo dello Schema di Massima del PRG, a meno dell'area destinata alla residenza turistico-ricettiva che è stata prevista in posizione diversa da quella indicata nello schema di Massima del PRG.

Le prescrizioni esecutive di cui al comma precedente costituiscono a tutti gli effetti piani particolareggiati di attuazione del PRG.

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

Art.10 - Piano Particolareggiato di Esecuzione (PPE)

Il *piano particolareggiato di esecuzione* deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole di PRG, nonché gli indici e parametri urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona.

L'indicazione delle aree destinate ad attrezzature e servizi, nonché le superfici destinate a strade e spazi pubblici rientranti tra le opere di urbanizzazione primaria, ha carattere prescrittivo se individuata espressamente dal PRG. Le superfici per le aree di urbanizzazione primaria e per le aree da standard, previste per ciascuna ZTO di piano, costituiscono una parte del minimo obbligatorio da reperire all'interno di ciascun perimetro definito al momento della redazione del PRG.

Il *Piano Particolareggiato di Esecuzione* è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per i settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un ambito o di zone territoriali omogenee.

Le aree da sottoporre a Piano Particolareggiato sono delimitate dalle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale.

Il Piano Particolareggiato deve avere i seguenti elementi costitutivi:

1) una relazione illustrativa;

2) previsione di massima delle spese occorrenti per l'attuazione del Piano;

3) una cartografia in scala 1:500 con l'indicazione dello stato di fatto e il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino tra l'altro:

- il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;
- le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistente;
- il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
- la viabilità con la relativa toponomastica;
- le aree vincolate ai sensi delle LL. 1° giugno 1939, n. 1080 e 29 giugno 1939, n. 1497, e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico, anche se non vincolate;
- altri eventuali vincoli;

4) documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi punti di vista;

5) una cartografia di progetto in scala 1:500 con l'indicazione del perimetro dell'intervento e contenente inoltre:

- le indicazioni del piano urbanistico generale vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto;
- la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali, ciclabili e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;
- la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- le aree da destinare a sedi di centri civici, di edifici per il culto, di uffici e servizi pubblici, a spazi di

uso pubblico come piazze, mercati, parchi, nonché le aree di sosta per i veicoli, compresi quelli senza motore;

- l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;
- le zone e gli edifici da destinare a demolizione, a restauro o a svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;
- il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;
- le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici;

6) un elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;

7) le norme tecniche di attuazione del piano, con particolare riguardo a:

- le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate;
- le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti con le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti, i relativi allineamenti, le altezze massime ammesse.

Art.11 - Piani per l'edilizia pubblica, convenzionata, agevolata e sovvenzionata

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

Il Consiglio Comunale può indicare e perimetrare per i PEEP altre aree, tra quelle previste per la edificazione di nuovi insediamenti residenziali, senza che ciò implichi *Variante al PRG*, sempre che tali previsioni non contrastino con le prescrizioni del PRG stesso.

Ciascun Piano PEEP deve assicurare al suo interno il soddisfacimento degli standard per attrezzature e servizi previsti dalla normativa vigente.

Per gli interventi in aree già perimetrare ed edificate è possibile effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica purché venga assicurato nel complesso il mantenimento degli standard urbanistici per attrezzature e servizi della zona territoriale omogenea individuata dal PRG e non venga modificata la quantità di volume edilizio previsto dal piano PEEP che ne ha generato l'edificazione.

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche, si attua sia nelle zone edificate sia nelle zone non edificate mediante interventi di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parti di edifici, l'amministrazione comunale può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell'art. 35 della L. 22 ottobre 1971, n. 865.

Nell'ambito del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare è consentita la previsione di attività produttive e terziarie convenzionate purché compatibili e commisurate con la residenza.

Il PEEP ha valore di Piano Particolareggiato ed i contenuti sono similari a quelli previsti dal precedente art.9 per la formazione del PP.

Art.12 - Piano di recupero di iniziativa pubblica e/o privata

Il Piano di Recupero, di cui alla Legge 5 agosto 1978, n. 457, è lo strumento di intervento per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.28 della legge del 5 agosto 1978 n. 457. All'interno delle aree così perimetrare sono consentite tutte le destinazioni d'uso ammesse nelle zone residenziali così come definite dal Regolamento Edilizio.

In assenza di piano di recupero, nelle aree individuate dal PRG, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; di restauro che riguardano esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso, fatte salvi gli interventi discendenti da specifiche delle leggi nazionali e regionali.

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

Il Piano di Recupero è di iniziativa pubblica quando è redatto dal Comune; è di iniziativa privata quando è redatto e presentato al Comune dai privati; diviene un Piano di Recupero d'ufficio quando è redatto dal Comune in seguito a mancato accordo fra i soggetti interessati.

Il Piano di Recupero è formato da tutti gli elaborati grafici necessari, in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli previsti per il PP, di cui al precedente art.9, dall'elenco catastale delle proprietà, nonché da uno schema di convenzione nei casi in cui i Piano di Recupero sono di iniziativa privata.

La concessione per le opere previste dal Piano di Recupero di iniziativa privata è rilasciata dopo la stipula della predetta convenzione.

Al fine di garantire che il Piano di Recupero non contrasti con l'eventuale valore di bene ambientale e architettonico della zona, occorre integrare il Piano stesso con un'indagine conoscitiva preliminare contenuta in allegato negli elaborati dello stato di fatto.

Art.13 - Piano per Insediamenti Produttivi (PIP)

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP), di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, si forma in zone non edificate come in zone già interessate da insediamenti produttivi.

Nelle aree PIP si applicano le disposizioni di cui all'art. 5 del D.I.2 aprile 1968 n.1444.

In entrambi i casi il Piano ha per obiettivi la realizzazione e il completamento delle opere di urbanizzazione con idonei collegamenti stradali e ferroviari e con allacciamenti alle reti tecnologiche, nonché la salvaguardia dell'ambiente e la salubrità delle condizioni di lavoro.

Le aree comprese nel PIP sono espropriate e cedute in diritto di proprietà nella misura del 50% e in diritto di superficie per il restante 50%.

I Piani per Insediamenti Produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e direzionale, hanno valore di Piano Particolareggiato ed i contenuti sono quelli descritti nel precedente art.9.

Art.14 - Piano di Lottizzazione (PdL)

Il Piano di Lottizzazione è lo strumento urbanistico attuativo per l'insediamento, mediante un disegno infrastrutturale sistematico, di nuovi complessi residenziali,

produttivi, turistici e commerciali nelle zone delimitate dal Piano Regolatore Generale per tale scopo.

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

Le superfici per le aree di Urbanizzazione primaria e per le aree da standard, previste per ciascuna ZTO di piano, costituiscono una parte del minimo obbligatorio da reperire all'interno di ciascun perimetro definito al momento della redazione del PRG.

Il Piano di Lottizzazione è di iniziativa privata quando i soggetti interessati lo redigono e presentano al Comune di propria iniziativa; diviene un Piano di Lottizzazione d'ufficio quando è redatto dal Comune in seguito al mancato accordo tra i soggetti interessati.

Il Piano di Lottizzazione è formato da tutti gli elaborati grafici necessari, in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli previsti dal precedente art.9, nonché dall'elenco catastale delle proprietà e da uno schema di convenzione.

La concessione per le opere previste dal Piano di Lottizzazione è rilasciata dopo la stipula della predetta convenzione.

Le modalità di redazione e presentazione dei progetti relative ai Piani di Lottizzazione sono descritte nel Regolamento Edilizio in conformità delle disposizioni dell'art.8 della L.765/67 e della L.R. 71/78.

Art. 15 - Piano Attuativo d'ufficio (PAU)

Nei casi in cui entro i termini stabiliti dal PPA, tra gli aventi titolo rappresentanti almeno i tre quarti del

valore degli immobili determinato in base all'imponibile catastale, non si verifichi l'accordo per la formazione di un Consorzio all'interno di un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata o per la presentazione del relativo progetto di piano, il Sindaco lo fa redigere d'ufficio, prevedendo anche i termini per la sua attuazione, e lo notifica ai proprietari interessati, i quali entro 15 giorni possono presentare le loro opposizioni. Il Sindaco sottopone il progetto di piano, unitamente alle eventuali opposizioni, al Consiglio Comunale per la sua approvazione. L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di 10 anni, prorogabile dal Consiglio Comunale per un periodo non superiore a 5 anni.

Art.16 - Strumenti attuativi in itinere

Per gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata in "*itinere*", già approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti Norme e confermati dal PRG, i parametri urbanistici e edilizi da applicare sono quelli dei piani approvati e convenzionati. Al termine dei tempi previsti dalle convenzioni, o con la revoca e/o annullamento della convenzione, gli indici e i parametri urbanistici da applicare rimangono invariati.

Capitolo III - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art.17 - Principali grandezze urbanistiche ed edilizie

Le trasformazioni urbanistiche e le costruzioni edilizie, vengono effettuate mediante i seguenti parametri:

(St) - Superficie territoriale:

misura in metri quadrati la superficie di un'area, individuata negli elaborati di PRG, la cui trasformazione si attuerà tramite strumento urbanistico esecutivo. Essa è comprensiva delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici nonché delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

(Sf) - Superficie fondiaria:

misura in metri quadrati la superficie di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante l'intervento edilizio diretto. Essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici corrispondente al lotto da asservire alla costruzione; non può essere inferiore alla dimensione minima stabilita dalle prescrizioni di PRG.

La superficie fondiaria è anche, nel caso si proceda mediante piano attuativo (attuazione indiretta), la superficie suscettibile di edificazione, risultante dalla superficie territoriale, una volta che siano state dedotte la viabilità, la superficie per le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria. Alla

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

(It) - Indice di fabbricabilità territoriale:

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

(If) - Indice di fabbricabilità fondiaria:

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

(Sc) - Superficie coperta:

misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del perimetro esterno degli edifici, compreso le logge, i locali interrati e/o seminterrati le cui sagome fuoriescono rispetto a quelle dei piani superiori.

Saranno escluse dal computo della Sc, le parti porticate e/o aggettanti (entro il limite del 40% della superficie così come sopra definita), balconi aperti, sporti di gronda, pensiline e simili.

(V) - Volume

per Volume del fabbricato in progetto o da ampliare si intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno, e

risultante dal prodotto dell'area coperta per l'altezza del fabbricato, salvo quanto appresso indicato:

- 1) - nel caso che il fabbricato abbia superfici diverse ai vari piani o sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse; il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria dei prodotti delle superfici per le rispettive altezze.
- 2) - restano escluse dal computo complessivo i volumi tecnici soprastanti la copertura (corpo scala, lavanderie, corpi ascensori (a condizione che il loro volume non sia superiore al 2% del volume complessivo del fabbricato), i portici, le chiostrine, le logge (aventi più di un lato libero), i balconi, che servano per un miglioramento formale dei vari composti edilizi, e i sottotetti se non abitabili ove la pendenza sia inferiore al 30%. Qualora le parti a pilotis non siano destinate ad uso pubblico ma siano destinate ad uso collettivo, e siano vincolate a non subire alcuna modificazione nel tempo, il corrispondente volume verrà computato per il 50%. I volumi che interrompono la continuità della parte a "pilotis" sono computati integralmente nel calcolo del volume. L'altezza dei pilotis dal piano di calpestio all'intradosso delle travi non potrà essere inferiore a ml. 2,40.

Nel computo del volume saranno escluse le parti di volume entro terra, misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, con aggiunta del solo volume fuori terra dei locali seminterrati destinati a residenza, uffici, attività produttiva. I piani cantinati (interrati) non si computano nel calcolo del volume del fabbricato.

(Sul) - Superficie utile lorda:

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

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

(Sua) - Superficie utile abitabile

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

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

(S/a) - Servizi e accessori

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

- a) le cantine con altezza netta inferiore a m 2,40 o che comunque non eccedano la superficie di mq 18 per ogni alloggio;

b) i sottotetti in genere, se raggiungibili da scale, per la parte non abitabile, ossia con altezza media non superiore a m. 2,00 con falde che hanno inclinazione inferiore a 35% e se destinati a deposito, servizi accessori tecnici, magazzini;

c) i locali necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie, serbatoi, autoclavi e simili);

d) i piani seminterrati o interrati, purché di altezza utile non superiore a m. 2,40, destinati a parcheggi di uso pubblico o a parcheggi privati asserviti alle unità immobiliari o ad autorimesse individuabili. La destinazione dovrà essere definita con atto pubblico registrato, da presentare prima del rilascio della licenza di abitabilità o di agibilità. L'altezza utile può essere superiore a quella indicata solo se lo prescrivono leggi e regolamenti nazionali e regionali;

e) i piani che siano interrati per almeno il 50% della superficie laterale, purché adibiti a parcheggi, autorimesse, cantine, servizi tecnici, depositi e, limitatamente agli edifici pubblici, a biblioteche ed archivi;

f) dei vani scala ed ascensori, anche accessibili ai portatori di handicap ai sensi della legge 09/01/1989 n. 13 e D.M. 14/06//1989 n. 236.

Nell'edilizia produttiva o ad essa assimilabile, cioè negli edifici adibiti ad attività di tipo produttivo, alberghiere, termali, di commercio all'ingrosso, di trasporto, la superficie utile è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani entro e fuori terra, con esclusione, soltanto, della superficie relativa agli impianti igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al

miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne.

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

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

(Snr) - Superficie non residenziale

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

(Sc) - Superficie complessiva

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie complessiva è la somma della superficie abitabile e del 60% di quella non residenziale (S.c. = S.u.a. + 60% S.n.r.).

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

(Q) - Superficie coperta

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutti gli edifici principali ed accessori

compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le grondaie, se hanno sporgenze non superiore a m. 1,20; le pensiline d'ingresso se non superano gli 8,00 mq. di superficie; le parti di edificio completamente sotterranee; le piscine e le vasche all'aperto; le serre.

(Rc) - Rapporto massimo di copertura

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

(Sm) - Superficie minima di intervento

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi unitari.

(Ae) - Area edificabile

E' la porzione di lotto che è suscettibile di utilizzazione edilizia privata.

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

Si ottiene deducendo dall'area totale della proprietà (o lotto):

a) le porzioni che, per vincoli di legge o per specifiche indicazioni dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad usi (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) o funzioni (verde

privato, o altri vincoli di inedificabilità) di pubblico interesse;

b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere con quelle pertinenze;

c) gli spazi finitimi esistenti;

d) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad altro lotto confinante di altro proprietario; si possono considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti purché la cessione del diritto di sfruttamento risulti regolarmente trascritta con una convenzione pubblica (trasmessa in copia alla Amministrazione Comunale) e modificabile solo con autorizzazione comunale.

La cessione è ammissibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua, cioè che sono sottoedificati;

e) le porzioni di cortili comuni nel caso in cui la quota che compete alla proprietà o lotto risulti da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati e che, nel momento in cui viene sfruttata, viene notificata all'Amministrazione Comunale con un atto pubblico regolarmente registrato e modificabile solo con autorizzazione comunale.

(H.max) - Altezza massima e minima degli edifici:

(He max) - Altezza esterna massima degli edifici:

per altezza dei fabbricati si intende la distanza corrente tra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.

Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato:

- l'intersezione dell'estradosso del solaio di copertura e il piano verticale della facciata, quando la copertura sia piana;

- l'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con il piano della facciata, quando la copertura sia inclinata (linea di gronda), semprechè la falda non superi il 35% di pendenza e/o il colmo non ecceda la misura di mt. 3,50 rispetto all'ultimo solaio.

E come riferimento alla base del fabbricato:

- l'intersezione della costruzione con il marciapiede di protezione del fabbricato;

- l'intersezione della costruzione con il terreno, considerato allo stato naturale, quando non esista il marciapiede di protezione, o da quello del terreno sistemato.

Ai fini della determinazione delle altezze massima (H) e minima (h) si osservano le seguenti norme:

- a) in caso di terreni "pianeggianti" il riferimento, in sommità sarà contenuto entro il piano orizzontale posto alla quota corrispondente all'altezza massima consentita per la zona ed il piano orizzontale corrispondente all'altezza minima consentita per la zona stessa. L'altezza massima e quella minima saranno misurate a partire dal riferimento alla base dell'edificio.
- b) In caso di terreni comunque inclinati, il riferimento in sommità sarà contenuto entro la superficie parallela al terreno e posta alla quota corrispondente all'altezza minima consentita per la zona stessa. L'altezza massima e quella minima saranno misurate a partire dal riferimento alla base dell'edificio.
- c) Nel caso di edificazione a "gradoni" l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica. Nel caso delle mansarde si considera l'altezza media della struttura di copertura, per quelle rese abitabili.

d) Nella misura dell'altezza del fabbricato si comprenderà anche l'eventuale parapetto della copertura piana quando esso occupi più di 1/3 della lunghezza del fronte corrispondente. Analogamente, quando, in caso di copertura inclinata, vengono realizzati degli abbaini ed essi occupino più di 1/3 del fronte corrispondente, al fine della misurazione dell'altezza si assumerà come riferimento in sommità l'intersezione della copertura dell'abbaino con il manto della copertura di cui questo fa parte. Qualora il solaio di copertura a falde, superi la pendenza del 35%, e/o l'altezza del colmo superi i 3,50 ml di altezza, l'altezza dell'edificio va riferita al punto medio del tetto al suo estradosso tra la gronda ed il colmo.

e) Non vengono considerati ai fini della determinazione dell'altezza massima gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti tecnici, quali: vani scala, ascensori, canne fumarie, ed altri volumi tecnici e/o accessori, a condizione che il loro volume non sia superiore al 2% del volume complessivo del fabbricato .

Inoltre ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- a) lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- b) l'eventuale parapetto che, nel caso di coperture piane praticabili, non può superare l'altezza di metri 1,20;
- c) i muri taglia fuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio;

(Hi.max) - Altezza interna massima degli edifici:

misura la differenza tra la quota del livello di pavimento situato alla quota più bassa e la quota della

linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'estradosso del solaio di copertura (linea di gronda).

(Te) - Tipologia edilizia:

per tipo edilizio si intende quello attuabile secondo la previsione propria di ciascuna ZTO.

(Ue) - Unità edilizia

rappresenta l'entità composta da una o più unità funzionali, organizzata secondo un tipo edilizio e configuratesi - dal punto di vista spaziale, statico e funzionale - come costruzione compiuta, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

(Dc) - Distanza degli edifici dai confini:

rappresenta la distanza della costruzione dal confine della proprietà; essa è misurata nel punto di massima sporgenza della parete dell'edificio. Nel caso di manufatti o porzioni di edificio interrati detta distanza si misura nel punto più esterno del muro perimetrale della costruzione.

(Ds) - Distanza degli edifici dalle strade:

rappresenta la distanza della costruzione - misurata nel punto di massima sporgenza della parete dell'edificio - dal ciglio della sede stradale comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

(De) - Distanza fuori terra tra edifici:

rappresenta la distanza minima tra il filo esterno di pareti, logge, balconi, etc. o parti di esse, di un edificio - misurata nel punto di massima sporgenza - e le

pareti, logge, balconi etc. o parti di esse di un edificio prospiciente.

(K) - Altezza virtuale:

Per altezza virtuale di un edificio residenziale di intende il rapporto tra la volumetria totale vuoto per pieno (mc/v.p.p.) e la somma delle superfici utili abitabili degli alloggi compresi nell'edificio.

L'altezza virtuale risulta, quindi, inversamente proporzionale al grado di utilizzazione, ai fini abitativi, dell'edilizia residenziale; essa serve per verificare i requisiti tecnici dei fabbricati fruente di contributi ai sensi della legge 457/1978.

(Np) - Numero dei piani:

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

Per i piani fuori terra:

i piani fuori terra rappresentano il numero totale dei piani posti interamente oltre la quota della strada o del piano di campagna. Si contano sul prospetto più alto dell'edificio, se il terreno è in pendio non si computa il piano seminterrato abitabile, purché sotto di esso non si ricavano altri locali abitabili e la quota del pavimento sia almeno a m. 2,20 sotto la quota della strada o del piano di campagna lato monte.

Si computano il seminterrato, le mansarde e i locali sottotetto se abitabili.

L'altezza utile minima per l'interpiano degli edifici residenziali è fissata in m. 2,70. I

Per gli edifici esistenti nelle zone omogenee A e B con altezza libera dei piani inferiore a m.2,70, ai fini

dell'abitabilità, vale la norma del D.M. 05.07.1975 (G.U.R.I. n.190 del 18.07.1975) per i comuni con altitudine superiore a m.1000.

Art.18 - Volumi tecnici

Per volumi tecnici, esclusi dal calcolo volumetrico, devono intendersi quelli che per funzione e dimensioni si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali per l'utilizzo della stessa, senza assumere carattere di vani chiusi utilizzabili come tali, o perfino abitabili oltre il piano di copertura. Nel caso di volumi ricavati nel sottotetto, questi costituiscono volume tecnico nell'ipotesi in cui siano realizzabili esclusivamente in funzione di una migliore protezione e coibentazione dei locali sottostanti; mentre sono computabili nella volumetria complessiva dell'edificio quando siano resi utilizzabili ad altri fini. Sono da computarsi nel volume dell'edificio, ancorché definiti nel progetto come volumi tecnici, i locali destinati ad accogliere servizi non essenziali quali box, stenditoi, depositi di materiali, locali di sgombero e similari. Nel computo dei volumi tecnici vanno inclusi i locali per servizi e accessori così come definiti dalle presenti norme.

Art.19 - Spazi interni agli edifici

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro:

- a) *patio*: si intende per patio lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio pluripiano, con normali minime non inferiore a m 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00;
- b) *chiostrina*: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ di quella

delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti a ogni finestra non inferiore a m 3,00;

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

Art.20 - Mansarde e/o sottotetti

Le mansarde e i sottotetti, quando sono di altezza e volume tali da potere essere utilizzate come locali abitabili, anche se nel progetto sono designati come "volumi tecnici", debbono essere computate ad ogni effetto sia ai fini della cubatura autorizzabile, sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza, sia infine come vero e proprio piano in più.

Le mansarde e i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili non sono inclusi nel volume del fabbricato quando l'altezza media non supera m. 2,00 con falde con inclinazione inferiore al 35%.

Art.21 - Seminterrati e piani cantinati

Nel calcolo dello sviluppo volumetrico di un edificio vanno computati anche i piani sottostanti al piano di campagna destinati ad ufficio, ad abitazione o ad attività produttive, se la loro altezza utile supera m. 2,70, limitatamente al solo volume fuori terra.

Nei piani seminterrati esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammesse tutte le destinazioni d'uso

preesistenti, semprechè non siano in contrasto con le norme e le leggi nazionali e regionali vigenti.

I piani cantinati se interrati, non vengono computati al fine del calcolo del volume complessivo dell'edificio, purchè siano interrati da almeno tre lati (un solo lato libero)

I piani cantinati possono essere utilizzati per attività commerciali se previsto dalle presenti norme o in un piano urbanistico attuativo o dal piano commerciale e abbia le caratteristiche prescritte dalla normativa vigente.

Art.22 - Isolato

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

Art.23 - Criteri di misura delle distanze tra edifici

Le distanze si misurano in orizzontale e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio, dei locali accessori e dei volumi tecnici, e sono misurate normalmente ai fronti degli edifici.

La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza (spigoli, cuspidi, curve).

Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, terrazze aggettanti, purché il loro oggetto non ecceda i m 2.00.

Fra le pareti cieche di costruzioni distinte si può costruire in aderenza a meno dei giunti tecnici.

Salve tutte le altre prescrizioni di zona, l'Amministrazione comunale può sempre prescrivere la

costruzione continua, in aderenza, anche su richiesta di uno dei proprietari.

Art.24 - Distacco dai confini e dal ciglio stradale

Le distanze tra i due elementi si misurano in orizzontale e devono essere rispettate per ogni punto del confine e dell'edificio, locali accessori e volumi tecnici, e sono misurate normalmente ai fronti dei confini e degli edifici.

La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza (spigoli, cuspidi, curve).

Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro oggetto non ecceda i m 1,50.

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

Le distanze dal ciglio delle strade, esistenti e previste, sono indicate negli elaborati del Piano Regolatore Generale; ove non siano specificatamente previste, valgono le disposizioni relative alle distanze minime degli edifici dal ciglio stradale previste nel D.M. 01/04/1968 n. 1444, e dal Nuovo codice della strada, D.L.vo 30 aprile 1992 n.285 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.25 - Confine stradale

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

in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Art.26 - Fascia di pertinenza stradale

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

Art.27 - Fascia di rispetto stradale

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

**CAPITOLO IV: CRITERI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME,
AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI SPECIALI**

**Art. 28 Criteri generali per gli strumenti urbanistici
attuativi:**

Il PRG prescrive quali sono gli ambiti da sottoporre a Piani attuativi pubblici e/o privati unitari.

Criteri, elaborati e procedure dei piani attuativi devono rispettare quanto previsto dalle leggi statali e regionali e dalle presenti norme. Tutti gli edifici esistenti in aree soggette a strumento urbanistico attuativo devono rispettare la destinazione specifica della zona su cui insistono; gli interventi ammessi sono quelli stabiliti dai piani stessi.

Art.29 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

L'urbanizzazione è il complesso di opere occorrenti per la formazione di infrastrutture atte a dotare una porzione di territorio dei requisiti indispensabili per potervi realizzare gli insediamenti;

L'art. 4 della legge 847/1964, modificato dall'art. 44 della legge 865/1971, classifica le opere di urbanizzazione nel seguente modo.

Urbanizzazione primaria, di cui fanno parte:

- Fognature ed impianti di depurazione;
- Rete idrica;
- Rete elettrica;
- Verde pubblico;
- Pubblica illuminazione;
- Strade urbane;
- Spazi di sosta e parcheggio;

Urbanizzazione secondaria, di cui fanno parte:

- Asili nido e scuole materne;

- Scuole dell'obbligo;
- Mercati di quartiere;
- Chiese ed edifici religiosi in genere;
- Impianti sportivi di quartiere;
- Aree verdi di quartiere;
- Centri sociali, culturali ed assistenziali;
- Centri sanitari ed ospedalieri

Art.30 - Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente

In applicazione delle presenti norme, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- f) ristrutturazione urbanistica.

• **Manutenzione ordinaria**

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.lgs. 490/99, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal PRG tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art. 20 a) della L.R. n. 71/78 e successive modifiche o integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- a) le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura di elementi architettonici, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura,

compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);

b) la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;

c) le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;

d) ritinteggiatura, pulitura e rifacimento parziale di intonaci e rivestimenti esterni;

e) riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

f) tinteggiatura, pulitura e rifacimento parziale di intonaci interni; riparazione di infissi interni; riparazione di pavimenti interni.

2. Nel caso in cui le opere di manutenzione ordinaria ricadano su edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 490/99 ed in edifici su cui i vincoli suddetti non sussistano e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, tali interventi saranno soggetti all'autorizzazione del Sindaco previo nulla osta della Soprintendenza.

• **Manutenzione straordinaria**

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.lgs. 490/99 e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal PRG tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art. 20 b) della L.R.n.71/78 e successive modifiche o integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non

alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso. Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- a) il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
- b) la sostituzione degli infissi esterni, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché vengano rispettate le caratteristiche di forma, dimensione, colore, e, più in generale, la tipologia esistente;
- c) la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale degradato, nonché le opere di consolidamento delle strutture degradate, purché, queste ultime, siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;
- d) la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
- e) la realizzazione dell'isolamento termico, esterno, ai sensi delle vigenti leggi.

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

- a) cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
- b) sistemi di pesatura;
- c) garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
- d) attrezzature per carico e scarico merci, nastri trasportatori, elevatori e simili.

3. Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione di impianti di smaltimento dei rifiuti organici.

• **Restauro e risanamento conservativo**

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.lgs. 490/99, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal PRG tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 20 c) della L.R. n. 71/78 e successive modifiche o integrazioni, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

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

3. Il tipo di intervento prevede:

a) il restauro e il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:

I. la ricostruzione dell'edificio o delle parti eventualmente crollate e/o demolite;

II. la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

III. interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, porticati, logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;

IV. interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;

V. interventi di restauro e ripristino delle fronti interne ed esterne;

b) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;

c) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale, del tetto;

d) la demolizione delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;

e) l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature;

f) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

- **Ristrutturazione edilizia**

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.lgs. 490/99 e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal PRG tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di ristrutturazione edilizia di

cui all'art. 20 d) della L.R. n. 71/78 e successive modifiche o integrazioni, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio del tutto o in parte diverso dal precedente.

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

3. Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:

a) la modifica parziale dell'impianto strutturale esistente;

b) la modifica parziale della tipologia della copertura;

c) la modifica della posizione dei livelli dei solai;

d) l'aggiunta, la modifica o l'eliminazione delle forature esterne, prospettanti su pubbliche vie o piazze;

e) i lavori di demolizione con ricostruzione di parti di modesta entità in relazione alla consistenza dell'edificio;

f) gli interventi di accorpamento di due o più unità edilizie e frazionamenti di unità immobiliari.

- **Ristrutturazione urbanistica**

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

Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 11 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art.31 - Parametri e Standards urbanistici

1) Al fine dell'applicazione delle norme vigenti in materia urbanistico edilizia, si applicano le seguenti corrispondenze tra le aree in cui è suddiviso il territorio comunale nelle presenti NTA e le zone omogenee di cui al D.M. 1444/1968:

Ambiti urbani ed edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale: - ZTO "A";

Ambiti urbani di recente formazione, da consolidare, definire e/o riqualificare: - ZTO "B";

Ambiti urbani di primo impianto e/o di espansione residenziale: - ZTO "C";

Ambiti di primo impianto produttivo//artigianale:
- ZTO "D";

Ambiti extraurbani del paesaggio agrario, rupestre e/o boschivo: - ZTO "E"

Attrezzature ed impianti di interesse generale in ambito urbano ed extraurbano - ZTO "F"

2) L'edificazione e l'urbanizzazione nelle aree in cui le presenti NTA ammettono la trasformazione urbanistico/edilizia, è regolata dai parametri e standards sottoelencati;

3) per le nuove costruzioni e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano aumento di carico urbanistico, derivante dall'aumento delle unità immobiliari e/o dal mutamento di destinazione d'uso, ad esclusione di quanto previsto all'art.3 comma 3, è prescritta la dotazione di appositi spazi per parcheggio privato, in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 41 sexies della L.n. 1150 del 17 agosto 1942 come modificato dall'art. 2 comma 2

della L. n. 122/89 e cioè pari ad almeno un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.

In riferimento alle varie aree sono dettati i seguenti standards:

A) - Insedimenti residenziali:

Per gli insediamenti a carattere residenziale, i rapporti massimi di cui all'art. 17 - penultimo comma - della legge n. 765, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Tale quantità complessiva va ripartita, nel modo seguente:

a) aree per attrezzature scolastiche e per l'infanzia (asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo):

mq. 4,50 ad abitante;

b) aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative per pubblici servizi):

mq. 2,00 ad abitante;

c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade:

mq. 9,00 per abitante;

c) aree per parcheggi pubblici:

mq. 2,50 per abitante (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su più livelli;

Per il dimensionamento e la verifica degli standards minimi residenziali sopra riportati, si attribuiscono mq.

25,00 di superficie lorda abitabile (corrispondente a 80 mc. vuoto per pieno), per ogni abitante da insediare.

Per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali etc.) le superfici sopra menzionate dovranno essere maggiorate di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto per pieno).

B) - Insediamenti produttivi, artigianali e industriali:

per i nuovi insediamenti compresi nelle aree produttive artigianali e industriali, la superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le strade), non può essere inferiore al 10% della superficie totale destinata a tali insediamenti; almeno il 40% della superficie così individuata deve essere destinata a parcheggi;

C) - insediamenti di carattere commerciale e direzionale:

Per gli insediamenti a carattere commerciale, direzionale per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80,00 mq di spazi pubblici per attività collettive, (escluse le sedi viarie), di cui almeno la metà destinati a parcheggi; per le ZTO A e B tali quantità sono ridotte alla metà, purchè siano previste adeguate attrezzature integrative.

a) parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nelle aree di pertinenza degli edifici stessi, nella misura stabilita dal comma terzo del presente articolo in conformità dell'art. 2, della L.n. n. 122/89 (sostitutivo dell'art. 41 sexies della L.n. 1150/1942), maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.

b) Parcheggi per la sosta di relazione, nelle seguenti misure:

esercizi commerciali di vicinato (L.R. 28/99):
mq. 1,00/1,00 di superficie di vendita ridotto del 30%
all'interno del centro storico

medie strutture di vendita:

mq. 1,5/1,00 mq di superficie di vendita

D) Insediamenti a carattere turistico ricettivo

(tale standard assorbe quello di cui alla lettera C)

- un posto macchina per ogni camera + mq. 1,00/mc 10 dei volumi di servizio.
 - Un posto macchina ogni quattro posti a tavola;
- Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq. Di superficie a parcheggio.
- Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. Di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica-ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti e siepi ornamentali.
- In tutto il territorio comunale sono consentiti interventi di sistemazioni esterne per la creazione di superfici di parcheggio con esclusione di ogni tipo di copertura stabile. Le pavimentazioni di tali spazi devono essere realizzate con materiali drenanti. Sono fatte salve le specifiche disposizioni in materia di parcheggi contenute nelle presenti norme in riferimento alle singole aree.
- Ai fini del calcolo dei volumi non sono computabili i locali esistenti o di nuova realizzazione destinati a spazi

di parcheggio, purchè interrati o seminterrati e nei limiti degli standards di cui al presente articolo.

- Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite dall'art. 9 del DM 02-04-1968. In tutto il territorio comunale, nella realizzazione di nuove costruzioni o negli ampliamenti, deve essere rispettata tra fabbricati la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale:

- la possibilità di costruire in aderenza;

- le distanze minori esistenti;

non sono da considerare al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti di altezza esterna non superiore a ml 2,50 e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, depositi attrezzi etc.), purchè sprovviste di finestre. Per distanza tra edifici, di cui ai periodi precedenti e successivi si intende la distanza fra il punto più avanzato delle pareti di entrambi gli edifici, compresi i corpi aggettanti di ogni genere se costituenti volume, con esclusione di pensiline, tettoie, terrazze scoperte aggettanti, balconi e gronde.

- le fasce di rispetto stradale sono disciplinate dalle norme vigenti.

- 3) - Parte delle aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche, è localizzata nelle planimetrie di PRG, la restante parte delle aree occorrenti per il raggiungimento degli standards minimi sopra descritti, dovrà essere reperita nelle aree sottoposte a pianificazione preventiva, nella redazione dei piani attuativi.

Art. 32 - Destinazione d'uso

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

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

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

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

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

Ai fini della integrazione tra la residenza e le altre funzioni ed attività urbane, queste ultime sono ammesse alle seguenti condizioni:

a) le attività commerciali classificate come negozi di vicinato e vendita al dettaglio, attività direzionali; uffici pubblici e privati; studi professionali; artigianato di servizio con superficie non superiore a mq. 75 per unità produttiva; a condizione che siano dotati di posteggi propri proporzionati alle dimensioni e al tipo di attività;

b) depositi e magazzini - non asserviti alle attività commerciali di cui alla lettera a) - con superficie utile non superiore a mq. 150, purchè non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza.

Non sono consentite nelle zone residenziali le attività incompatibili quali industria, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi a cielo aperto, di qualsiasi genere e tipo, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici, depositi e magazzini con superficie superiore a 150 mq non asserviti alle attività commerciali ammesse.

Art. 33 - Interventi di variazione della destinazione d'uso

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

La variazione di destinazione d'uso è compatibile con l'aumento di volume se quest'ultimo è consentito dalle norme urbanistiche dell'area di intervento.

La variazione della destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri dell'ambito (zona omogenea) in cui ricade l'immobile medesimo e con le previsioni del PRG.

Ove consentita, è autorizzata dall'amministrazione comunale previo parere dell'ufficio tecnico comunale e dell'ufficio sanitario e previo conguaglio del contributo di concessione se dovuto (modifica del carico urbanistico), ai sensi dell'art.10 della L.R.37/85.

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

L'autorizzazione di cui ai commi 1 e 2 é rilasciata nel rispetto delle procedure e dei criteri stabiliti dall'art.10 L.R.10.08.1985 n.37 commi 3 e 4.

L'autorizzazione al mutamento della destinazione d'uso per gli immobili edificati nelle zone a verde agricolo, è regolata dall'art.6 della L.R.17/94 e succ. mod. ed integrazione ed alla L.R.2/2002 art.30, comma 2.

Art. 34 - Percorsi e spazi pedonali

Le aree destinate a percorsi e spazi pedonali nel PRG e nei sui strumenti attuativi sono aree destinate al transito e/o alla sosta dei pedoni, sono spazi pubblici di arredo urbano per definire piazze, slarghi, strade, percorsi pedonali liberi da costruzioni e possono essere alberati.

In esse è vietato qualsiasi tipo di costruzione stabile; non sono utilizzabili per parcheggi.

Sono ammesse le edicole e i chioschi come definiti dalle presenti norme.

Sono ammessi percorsi differenziati quali piste ciclabili.

Le aree individuate dal PRG come percorsi e spazi pedonali, sono dichiarate aree di pubblica utilità ai sensi della normativa vigente, e sono soggette ad esproprio; gli edifici esistenti sono oggetto di demolizione.

Le aree destinate a percorsi e spazi pedonali rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria; se individuate nel PRG non

vanno incluse tra le opere da computare ai fini della determinazione degli oneri dei privati da versare nei piani attuativi.

Art. 35 - Criteri di intervento per edicole e chioschi

Si definisce chiosco una piccola costruzione in muratura o d'altro materiale, eretta in luogo pubblico per la vendita di bibite, giornali, fiori ecc..

L'edicola è assimilata al chiosco.

Sono opere per le quali è prevista la concessione edilizia qualora siano realizzate in materiale che presuppone la loro stabilità (muratura), o l'autorizzazione, ai sensi dell'art.5 della L.R. 26/86, qualora trattasi di strutture prefabbricate precarie interamente removibili e prive di opere di qualsiasi opera edile. I manufatti possono essere costruiti con materiali e strutture rimovibili o fisse.

In ogni caso deve essere l'UTC ad indicare la sua esatta ubicazione.

L'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni, anche a carattere provvisorio, non è consentita, fuori del centro abitato, sulle fasce di rispetto previste dal regolamento (artt.26 e 29) del Nuovo codice della strada.

Nel centro abitato, l'occupazione di marciapiedi con chioschi, edicole od altre installazioni per la vendita, può essere consentita fino ad un massimo della metà della larghezza dei marciapiedi stessi; anche in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di 2,00 m. sul lato contiguo alla strada. Le occupazioni non possono comunque ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni, di cui all'art.18, comma 2 del Nuovo codice della strada.

Se il manufatto ricade in un'area privata, in aggiunta alle norme precedenti, deve avere un adeguato spazio per il pubblico destinato alla sosta dei veicoli. In ogni caso le

opere di preparazione del suolo per l'installazione del manufatto si devono limitare alle opere strettamente funzionali al manufatto; stabilita la superficie da occupare con il manufatto non è consentito occupare marciapiedi o altro spazio anche se libero, con bancarelle, carrelli o altre strutture mobili in cui si espongono oggetti per la vendita, sono ammessi solo pannelli per l'esposizione dei quotidiani in vendita.

La superficie massima coperta deve essere di mq 16,00.

L'altezza massima di m.3,50.

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

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

Art. 36. Aree di parcheggio all'aperto, interrate o multipiano

Le aree destinate a parcheggio nel PRG e negli strumenti attuativi, sono aree destinate alla sosta dei veicoli all'aperto o posteggi interrati. Su di esse è vietato qualsiasi tipo di costruzione, a meno di elementi di arredo urbano e di sistemazioni a verde.

La pavimentazione delle aree e della viabilità di accesso deve essere preferibilmente realizzata con soluzioni e materiali tali da consentire il percolamento dell'acqua.

In tutte le aree a posteggio devono trovare collocazione un adeguato numero di alberi ad alto fusto e di essenze a rapido sviluppo, a chioma alta, disposti in modo da non precludere gli spazi di manovra e di sosta dei veicoli e da formare una

cortina di protezione a eventuali fabbricati circostanti in relazione allo sviluppo completo della chioma della pianta.

Le specie scelte devono garantire la massima resistenza ai diversi agenti inquinanti; devono avere una certa rusticità, ma non devono essere necessariamente piante autoctone; devono essere poste con una idonea protezione dagli autoveicoli e, in funzione della specie messe a dimora, devono essere convenientemente dimensionate le aiuole pertinenti e il sesto di impianto.

Le autorimesse interrate a uso privato, o comunque al servizio di edifici, saranno realizzate secondo criteri di massimo sfruttamento spaziale e prevedendo unicamente la realizzazione di posti macchina nel rispetto di quanto previsto all'art.18 della L.765. È ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine, quando le norme dell'ambito (ZTO) lo consentono, l'area sottostante gli edifici con locali interrati e/o seminterrati, purché asserviti alle unità immobiliari dell'isolato con specifico atto alla stipula della concessione edilizia.

La realizzazione dei parcheggi interrati, o a cielo aperto, non di pertinenza degli alloggi, o dei posteggi multipiano, se fatta da soggetto diverso dall'Amministrazione comunale, deve essere convenzionata.

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

Art. 37 - Aree sottoposte a vincoli e/o prescrizioni

Il PRG persegue l'obiettivo di salvaguardare e tutelare il territorio comunale in tutte le sue forme e negli aspetti strutturali che lo costituiscono. A tal fine individua delle

aree che, congiuntamente alle disposizioni di legge derivanti da norme di tutela e salvaguardia di ambiti con caratteri speciali del territorio, pongono limitazioni e divieti nell'esercizio delle attività e nelle destinazioni d'uso ammesse.

Art. 38 - Sedi viarie, servizi stradali e verde stradale

Le sedi viarie e i servizi stradali, il verde stradale, sono aree destinate al mantenimento, all'allargamento e alla nuova costruzione di sedi viarie e loro pertinenze.

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

Tutte le nuove strade urbane, e ove possibile quelle esistenti, devono essere dotate di marciapiedi almeno su uno dei lati della strada rispondente alle dimensioni minime per consentire la fruibilità per i portatori di handicap.

Nelle **fasce di rispetto stradale** sono consentite aree per parcheggio, infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, ecc.) e stazioni di rifornimento e servizio; a meno di specifica controindicazione.

Lungo il ciglio, a distanza adeguata dal manto d'asfalto, possono essere messe a dimora essenze arboree scelte fra le specie più idonee.

Nelle **aree di verde stradale** possono essere realizzate opere attinenti la viabilità ed opere necessarie a garantire l'accesso ad edifici esistenti. Tutti gli spazi non sono edificabili e vanno sistemati con aiuole.

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

Le fasce di rispetto a tutela delle strade per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, non possono avere

dimensioni inferiori a quelle indicate nel regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada in relazione alla tipologia delle strade (ex art. 17/18/19 del D.L. 30 aprile 92 n.285; ex art. 28 del Regolamento del Codice della Strada).

Art. 39 - Criteri e prescrizioni per gli interventi sulle strade comunali

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

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

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, alberi, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1,00 mt. sul terreno, è regolata dal Nuovo Codice della Strada.

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

il ricoprimento, in tempi brevi, dello stesso con un manto vegetale.

I muri e le opere di sostegno, di contenimento, di sottoscarpa, di controripa, di parapetti stradali e i muri di recinzione devono essere eseguiti con materiali lapidei, con gabbionate, in muratura di pietrame a secco o con malta cementizia; le costruzioni, ove necessario, di strutture in calcestruzzo semplice o armato sono consentite solo se realizzate con paramento esterno in pietrame o con paramento esterno intonacato con colori e tinte naturali adeguate all'area paesaggistica in cui si trovano.

Art. 40 - Aree e fasce di arretramento e/o di rispetto

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

La **distanza dal confine stradale**, fuori dal centro abitato, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3.00 m.

Le **distanze dal confine stradale**, fuori dal centro abitato, da rispettare nella costruzione, ricostruzione o ampliamento dei manufatti di qualsiasi tipo non possono essere inferiori a:

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

Per le strade regionali fuori dal perimetro del centro abitato, valgono le disposizioni di cui al D.P.R. del 14/12/1971, quando non in contrasto con le norme dettate dal Nuovo Codice della Strada.

La **fascia di arretramento** nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a mt.250 si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'art.26 del Nuovo Codice della Strada;

b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a mt.250, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'art.26 del Nuovo Codice della Strada in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Le **distanze dal confine stradale**, nel centro abitato, da rispettare nella costruzione, ricostruzione o ampliamento di manufatti o muri di cinta di qualsiasi tipo non possono essere inferiori a mt.20 per le strade di tipo D (strade urbane di scorrimento e circonvallazione).

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

Art. 41 - Fascia di rispetto cimiteriale

Nelle **fasce di rispetto di cimiteri** definite ai sensi del Regio Decreto del 24/07/1934 n.1265 art.338 e successive modifiche ed integrazioni, sono ammesse recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio ed impianti tecnologici a rete. L'edificabilità è regolata dall'art.28 della L.166/2002;

è comunque consentito realizzare aree a verde pubblico, aprire strade e costruire posteggi pubblici.

Art. 42 - Fascia di rispetto dell'impianto di depurazione

La *fascia di rispetto di impianti di depurazione* è determinata ai sensi dell'art.46 della L.R.n.27/86. Tali aree sono inedificabili. Sono ammessi interventi a verde pubblico. Sono ammesse recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio ed impianti tecnologici a rete.

Art. 43 - Aree sottoposte a vincoli geologici

In generale, per quanto riguarda le prescrizioni e le limitazioni derivanti dallo **Studio Geologico Generale** allegato al PRG, si rimanda a quanto previsto nella relazione e negli allegati che lo compongono.

Nelle aree sottoposte a vincoli denominate **Aree in frana**, riportate nel PRG, si applicano le disposizioni previste nello Studio geologico tecnico allegato al PRG.

Si precisa inoltre, che nelle suddette **Aree a rischio di frana**, per quel che riguarda l'attuazione delle previsioni di PRG in tutte le zone territoriali omogenee, ivi compresa l'attuazione delle opere di cui alle ZTO F, ricadenti nelle suddette aree, prima della approvazione delle singole opere per cui valgono le norme di PRG occorrerà attivare le procedure di cui al punto H del D.M. 11.3.88 di attuazione della L.64/74, procedendo, contestualmente alla progettazione, alla verifica geologica e geotecnica del progetto attraverso le opportune e necessarie indagini geognostiche volte a documentare la fattibilità opere-terreno, individuando i limiti imposti al progetto dalle caratteristiche del sottosuolo con particolare attenzione agli aspetti di natura idrogeologica. Trovandosi in zona sismica si dovranno, inoltre, documentare i criteri di rispetto dei vincoli di natura sismica.

Lo studio geologico ambientale dovrà essere effettuato a supporto di opere ricadenti in area agricola ove sia previsto la produzione di reflui di qualsiasi tipo e pertanto soggette alla procedura di autorizzazione allo scarico. Lo studio dovrà illustrare gli aspetti ambientali del progetto e dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui secondo le prescrizioni dell'allegato 5 della delibera CTAI 4.2.1977.

Lo studio geologico a carattere non ambientale dovrà, altresì, essere eseguito anche a supporto di opere soggette ad autorizzazione ai sensi dell'art.5 della L.R. 37/85, quali scavo di pozzi, scavi, sbancamenti e significative opere di rinterro in zona agricola che incidano sull'assetto geomorfologico di dettaglio e/o opere che per la loro natura sono soggette alla normativa sismica, con esclusione, quindi, dei lavori di manutenzione ordinaria degli edifici.

Sono dunque escluse dall'obbligo di relazione geologica le autorizzazioni relative ad interventi sulle costruzioni che non comportano la realizzazione di opere soggette alla normativa sismica e/o che non modificano la quantità e la qualità degli scarichi civili e/o industriali, che non recapitano nelle pubbliche fognature, già autorizzati e/o non apportino modifiche delle modalità di smaltimento degli stessi.

TITOLO II - STRUTTURA GENERALE DI PRG

CAPITOLO I - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art.44 - Grande classificazione del territorio comunale

Ai fini del conseguimento degli obiettivi di Piano e delle applicazione della disciplina, urbanistica il territorio comunale è articolato in "Sistemi" e "Spazi" (v. elab. P3).

I "Sistemi" estesi a tutto il territorio comunale sono distinti in:

- Sistema della mobilità;
- Sistema degli spazi di definizione morfologica e del paesaggio Urbano;
- Sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo;
- Sistema delle attrezzature ed infrastrutture di servizio e di supporto allo sviluppo turistico.

Gli "Spazi" che comprendono l'intero territorio comunale sono distinti in: Spazio urbano, e Spazio extraurbano.

Lo "spazio urbano" comprende le parti di territorio attualmente urbanizzate determinate da particolari condizioni storiche ed ambientali, le parti solo interessate da processi di trasformazione insediativi che il progetto prevede di concludere, le aree di nuova espansione urbana.

Lo "spazio extraurbano" comprende quelle parti del territorio a prevalente uso agro-silvo-pastorale caratterizzate dalla presenza di elementi di rilevante interesse morfologico, naturalistico e paesaggistico.

In tale spazio sono comprese anche alcune aree per cui il PRG prevede una diversa destinazione: di tipo ricreativo, sportivo, ricettivo, nel rispetto comunque dei caratteri costitutivi naturalistici e paesaggistici dei luoghi.

Art.45 - Articolazione dello "spazio urbano" e dello "spazio extraurbano"

Lo "spazio urbano" è articolato in ambiti; tali ambiti possono essere attuati, in forma diretta o indiretta. Nello "spazio urbano" sono individuati:

"A" - Ambiti urbani ed edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale;

- ambiti urbani consolidati e compiuti da tutelare ad attuazione indiretta - **A1.uti** (*Centro Storico*);
- ambiti urbani consolidati da riqualificare ad attuazione indiretta - **A2.uci** (*borghi rurali con valenza storico-testimoniale*);
- edifici a carattere religioso e/o storico-monumentale - **A3.m**;

"B" - Ambiti urbani di recente formazione, da consolidare, definire e/o riqualificare;

- ambiti urbani definiti da consolidare ad attuazione diretta - **B1.ucd**;
- ambiti urbani di recente formazione da definire, ad attuazione diretta - **B2.udd**;
- ambiti urbani di recente formazione da definire e/o riqualificare, ad attuazione diretta - **B3.urd**;

- ambiti urbani da riqualificare, e/o da ristrutturare urbanisticamente ad attuazione indiretta - **B4.uri**;

"C" - Ambiti urbani di primo impianto e/o di espansione residenziale;

- ambiti urbani residenziali di progetto ad attuazione indiretta - **C1.upi**;
- ambiti urbani turistico /residenziale di progetto ad attuazione indiretta - **C2.upti**;
- ambiti urbani residenziali di progetto per edilizia pubblica ad attuazione indiretta - **C3.upei (PEEP)**;

"D" - Ambiti di primo impianto produttivo e/o artigianale;

- ambiti per impianti produttivi di progetto ad attuazione indiretta - **D1.uppi (PIP)**

Lo "spazio extraurbano" è articolato in ambiti del paesaggio da tutelare e/o valorizzare (Parco, riserva, boschi, area rupestre, etc), e dalla restante parte del territorio a prevalente uso Agro-silvo-pastorale.

Nello spazio extraurbano sono individuati:

"E" - Ambiti extraurbani del paesaggio agrario, e/o boschivo:

- **E1.asp** - Ambiti extraurbani con potenzialità agro-silvo-pastorali;
- **E2.vm - verde di margine**

- Aree boscate
- Bosco artificiale
- Area rupestre del Monte San Pietro
- Fiumi e torrenti
- Sorgenti
- Parco dei Nebrodi
- Riserva del Calcagna
- SIC e ZPS

La restante parte del territorio in ambito urbano ed extraurbano, è attrezzato con impianti, attrezzature e spazi di interesse generale e/o collettivo:

- attrezzature ed impianti di interesse generale - F.1/15 ;
- Spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico e parcheggi (strutture della pubblica amministrazione e/o di interesse pubblico - art. 3 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444);

TITOLO III - PROGETTO DELLE COMPONENTI SISTEMICHE

Capitolo I - SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Art.46 - Classificazione delle infrastrutture del sistema di mobilità

Il PRG individua negli elabb. P.1.; P.2.; P.3.; le principali infrastrutture della mobilità e/o quelle che assumono, rispetto alla strategia generale del Piano, particolare rilevanza.

Il sistema della mobilità è costituito da:

- viabilità di progetto;
- viabilità esistente da potenziare;
- viabilità esistente da riqualificare;
- strade di connessione urbana e di definizione morfologica dell'organismo urbano;
- luoghi urbani (individuate nelle schede d'ambito);
- impianto di risalita meccanizzato;
- parcheggi;

I vincoli e le fasce di rispetto delle infrastrutture sopramenzionate sono quelli stabiliti dalle normative nazionali in vigore. Ai fini dell'applicazione del DIM 1404/68 il perimetro dello Spazio Urbano di PRG coincide con il perimetro del centro abitato.

Nelle fasce di rispetto relative alle infrastrutture stradali ricadenti nello spazio extraurbano, ove non diversamente normato dalle presenti NTA, sono ammesse come uniche opere di trasformazione quelle finalizzate alla realizzazione di parcheggi all'aperto, cabine di distribuzione elettrica, sostegni di reti elettriche e telefoniche, reti idriche e

fognanti, canalizzazioni irrigue, pozzi metanodotti, serbatoi del gas, recinzioni, strade di servizio.

Art.47 - Disciplina specifica per gli interventi relativi alle infrastrutture del sistema della mobilità

Il piano disegna lo spazio urbano avvalendosi della definizione funzionale, formale e tipologica degli elementi del sistema. Gli interventi relativi alle infrastrutture del sistema della mobilità sono differenziati tra quelli di nuova progettazione e quelli di riqualificazione delle infrastrutture esistenti.

I suddetti interventi si configurano come opere pubbliche, a meno dei progetti regolati da strumento urbanistico esecutivo per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle presenti NTA e ove presenti nelle schede d'ambito. La realizzazione delle infrastrutture previste dal piano sono regolate:

- dalla presente normativa di sistema;
- dal disegno di suolo delle nuove infrastrutture individuate dal piano (v. elabb. P.1.; P.2.; P.3.;
- dall'abaco dei tipi stradali (allegato A alle presenti NTA) che stabilisce il tipo stradale di base e le sue alternative progettuali.

Il sistema della mobilità riportato negli elaborati grafici di riferimento progettuale delle schede d'ambito ad attuazione indiretta ha carattere d'indirizzo e dovrà essere verificato e precisato con lo strumento urbanistico esecutivo, inoltre l'individuazione e la localizzazione delle infrastrutture assumono carattere prescrittivo in quanto elementi indispensabili per il raggiungimento degli obbiettivi proposti dal piano.

Sono ammesse eventuali e minime variazioni dei tracciati di progetto qualora, attraverso rilievi e studi sulla consistenza del suolo, sia dimostrata l'impossibilità ad eseguire l'opera così come prescritto negli di PRG.

La dotazione di parcheggi pubblici e privati deve soddisfare tutte le prescrizioni contenute nelle presenti NTA.

L'attrezzamento delle infrastrutture esistenti da riqualificare e precisamente via Garibaldi, via Zappulla e via Livatino quali ingressi alla città, via V. Emanuele, via Roma, via Duomo e Via Filangeri come anello perimetrale al Centro Storico, deve soddisfare tutte le prescrizioni contenute nell'allegato C alle presenti Norme Tecniche d'Attuazione con particolare riferimento ai punti a, b, d, e, f, g.

Nel sistema della mobilità sono previsti spazi di verde interstiziale negli svincoli, negli incroci, etc. e le alberature stradali; gli spazi di verde suddetto sono escluse dalle quantificazioni degli standard di legge. La scelta del trattamento a verde e delle assenze da impiantare, deve rispettare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi.

Art.48 - Disposizioni in materia di parcheggi ed autorimesse

La dotazione di parcheggi pubblici necessaria a soddisfare le nuove esigenze del piano è indicata negli elabb. P.1.; P.2.; P.3., nel rispetto delle disposizioni di cui al DIM 1444/68.

Gli interventi edilizi ed urbanistici sono soggetti alle disposizioni, in materia di parcheggi, contenute nella legislazione vigente (Legge 765/67, DIM 1444/68, Legge 122/89) e riportate nelle presenti NTA.

In caso di attuazione tramite strumento urbanistico esecutivo le quantità di aree da destinare ad opere di urbanizzazione, compresi i parcheggi, sono stabilite nelle schede d'ambito dello spazio urbano e nelle presenti NTA in rapporto alle destinazioni d'uso di progetto.

Nel rispetto di quanto previsto dall'art.41. sexies del testo unico della legge 765/67 e successive modificazioni (L.122/24.03.1989), il presente PRG prescrive una dotazione minima di parcheggi privati espressi in mq di parcheggio ogni 100 mq di Sf per i suoli, e di mq/mc di volume per gli edifici da realizzare.

Per gli interventi di trasformazione ricadenti nelle categorie di demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione e mantenimento delle dimensioni originali, demolizione e ricostruzione con modifica del sito e delle dimensioni e nuova edificazione, i parcheggi e le autorimesse privati devono essere ricavati nella stessa costruzione, nei piani interrati o seminterrati ovvero nelle aree di pertinenza nelle quantità stabilite dalle leggi nazionali in vigore (almeno 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volume edificato).

Nei casi di variazione di destinazione d'uso al di fuori del Centro Storico devono essere assicurate le quantità minime di parcheggi pubblici e privati previsti dalla normativa e comunque in qualsiasi intervento di trasformazione non è ammessa una diminuzione della dotazione dei parcheggi ed autorimesse esistenti.

Art.49 - Prescrizioni per la progettazione esecutiva e la esecuzione delle opere per l'attrezzamento del sistema della mobilità

Per la progettazione esecutiva e l'esecuzione delle opere per l'attrezzamento del sistema della mobilità, valgono le prescrizioni di cui all'allegato F alle presenti NTA e riferita a:

- a. pavimentazione artificiale del suolo pubblico;
- b. accessori di servizio per la migliore fruizione degli spazi pubblici;
- c. piste ciclabili;
- d. collegamenti pedonali;
- e. norme per facilitare la mobilità dei portatori di handicap;
- f. illuminazione pubblica;
- g. segnaletica e informazione pubblicitaria.

L'attrezzamento delle infrastrutture esistenti da riqualificare oltre alle prescrizioni riferite i punti a, b, d, e, f, g, sopra elencati deve prevedere:

Via V. Emanuele, Via Roma, Via Duomo e Via Filangeri: qualificazione funzionale e morfologica, quale percorso "centrale" e strutturante l'organismo urbano del Centro Storico, attraverso la sistemazione e l'attrezzamento dell'asse vario con l'introduzione di tratti pedonali, elementi di arredo, alberature, e punti di partenza delle previste salite e dei percorsi pedonali (vicoli e scalinate) di penetrazione del centro storico, la riqualificazione dell'impianto d'illuminazione lungo tutto il percorso.

Via Garibaldi, Via Zappulla e Via Livatino: sistemazione e qualificazione funzionale e formale delle strade che costituiscono il "tridente" d'ingresso al Centro Storico,

aventi come nodo terminale *la Piazza Timpanaro, Piazza Faranda e Piazza Municipio, piazza Mazzini e P.pe di Napoli.*

Gli interventi dovranno prevedere l'attrezzamento dei tre assi viari, mediante l'inserimento di elementi di arredo, la nuova piantumazione e/o valorizzazione ed integrazione delle alberature esistenti, il riordino e/o regolamentazione delle aree a parcheggio di superficie lungo tali assi, la riqualificazione dell'impianto dell'illuminazione stradale.

Inoltre, previa trasformazione della via V.Emanuele in strada pedonale chiudendola al traffico veicolare per il tratto che va dal circolo culturale di piazza Timpanaro sino a Piazza Carlo Alberto, si può trasformare lo spazio delle cinque piazze sopra descritte in un'unica grande piazza centrale, da destinare a "salotto" della città ("luogo urbano"), vista la presenza di edifici a carattere storico monumentale e/o storico testimoniale, oltre che per la presenza di edifici amministrativo-istituzionali .

Gli interventi indirizzati alla riqualificazione dell'intero complesso infrastrutturale, così come descritto, dovranno prevedere la pavimentazione dell'intera area (il sistema delle cinque piazze e il tratto di Via V. Emanuele) in materiali idonei e compatibile con le norme di tutela del C.S., l'inserimento di elementi di arredo, la nuova piantumazione e/o valorizzazione ed integrazione delle alberature esistenti e la riqualificazione dell'impianto dell'illuminazione stradale.

Le aree a Parcheggio del centro storico: sono state previste tre grandi parcheggi attrezzati funzionali al centro urbano, ognuno strategicamente diverso dagli altri, con l'obiettivo di arrivare, una volta realizzati i tre parcheggi, gradatamente alla generale pedonalizzazione del Centro Storico:

- un parcheggio seminterrato pluripiano funzionale oltre che per l'ambito del Centro Storico anche per il popoloso quartiere di Romanò, è stato previsto in prossimità del previsto Mercato coperto, appena oltre il fiume;

- un parcheggio a "silos" pluripiano, ubicato in adiacenza al nuovo Palazzo comunale, tra la Via Garibaldi e la Via Livatino, funzionale anch'esso al centro storico, con la possibilità di attrezzare l'ultimo piano oltre alla superficie di copertura (possibilmente coincidente con la quota delle due vie suddette) per eventi fieristici e/o espositivi;

- un parcheggio interrato, ubicato tra l'alveo del Fiume e la Via Zappulla, in prossimità dei vari edifici pubblici presenti in questa zona.

Per la viabilità pubblica principale di progetto, è prevista una sezione minima di ml. 8,50 e di ml. 10,00 (v. allegato A alla presente NTA) con la realizzazione di uno o due marciapiedi con funzione pedonale fiancheggiato da muretti e da alberare.

Sono previsti inoltre, distribuiti in tutto il territorio comunale, aree a parcheggio, tali da garantire il soddisfacimento delle norme vigenti in materia (DM 1444/68)

In sede di progetto esecutivo tutti i parcheggi di superficie, oltre a soddisfare le prescrizioni contenute nelle presenti NTA dovranno prevedere l'attrezzamento dell'area di sosta in modo funzionale con adeguato corredo di verde.

Per quanto riguarda le disposizioni in materia di aree di servizio e impianti di distribuzione carburante è confermata la destinazione degli impianti esistenti;

Tutti i nuovi impianti di distribuzione carburante sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- la superficie dell'area adibita a nuovi impianti deve essere pari o superiore a mq. 1600, con una fronte stradale minima di m.60;
- la destinazione d'uso potrà comprendere tutte le attività attinenti al rifornimento, all'assistenza automobilistica ed in particolare: officine, cambio olio, lavaggio, rivendita di ricambio e articoli per auto;
- è ammessa l'attività di assistenza ai viaggiatori (bar, self-service, servizi, etc.);
- la superficie utile lorda dei manufatti non potrà superare il 5% dell'area impegnata dalla stazione di servizio, l'altezza dei manufatti non potrà superare m.4,50;
- la sistemazione dell'area dovrà prevedere pavimentazioni differenziate tra luoghi di transito e di parcheggio;
- il 30% dell'area dovrà essere trattata a giardino, il margine dell'area dovrà essere definito con apposita vegetazione (siepi, alberature, etc.);
- sono fatte salve le norme specifiche a carattere nazionale e regionale emanate dagli organi competenti (Anas, Ispettorato motorizzazione, etc.).

Capitolo II - SISTEMA DEGLI SPAZI DI DEFINIZIONE MORFOLOGICA E DEL PAESAGGIO URBANO

Art.50 - Classificazione e caratteristiche degli spazi di definizione morfologica e del paesaggio urbano

Il PRG individua negli elabb. P.1.; P.2.; P.3. i principali spazi di definizione morfologica e del paesaggio urbano e definisce le aree pubbliche, acquisite e/o da acquisire a pubblico patrimonio, significative dal punto di vista urbanistico.

Il sistema degli spazi di definizione morfologica e del paesaggio urbano è costituito da:

- parco urbano;
- parco fluviale;
- luoghi urbani;
- verde margine di definizione della morfologia urbana.

Art.51 - Disciplina specifica per gli interventi relativi al sistema degli spazi di definizione morfologica e del paesaggio urbano

Gli interventi relativi al sistema degli spazi di definizione morfologica e del paesaggio urbano sono differenziati:

Per i "luoghi urbani" il PRG individua spazi aggregativi (piazze) di nuova formazione e/o riqualificazione configurati come opere pubbliche, a meno dei progetti regolati da strumento urbanistico esecutivo per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle schede d'ambito.

I parchi sono costituiti da spazi verdi di varie dimensioni, distinti per funzioni, sistemazione naturalistica e compositiva da attuarsi tramite un progetto di settore

specifico. I parchi intesi come spazi verdi pubblici attrezzati sono distinti come segue:

- **Parco Urbano del centro storico**: è costituito da un'area di pendio (circa 38.000 mq) dominante il centro storico con spiccate qualità di sito panoramico. L'area è racchiusa tra il centro storico e la riserva del Calagni, quindi collocato in un contesto di assoluto valore paesaggistico-ambientale, oltre che importante sotto il profilo funzionale;

Modalità d'attuazione: strumento urbanistico esecutivo

Obiettivi: realizzazione di un parco urbano pubblico, attrezzato e collegato alla città tramite percorsi pedonali, scalinate e sentieri naturalistici, oltre alla realizzazione di una struttura ricettivo-ricreativa completa di servizi di alta qualità e specializzazione con morfotipologia ad andamento orizzontale, in modo da mitigare al massimo l'impatto percettivo.

Prescrizioni particolari:

- conferma dell'attività svolta (attività agricola, etc), qualora si verificano le condizioni di fattibilità per la realizzazione di un parco urbano attrezzato, questo si realizzerà attraverso un insieme di interventi sotto elencati:
 - mantenimento della vegetazione arborea esistente, con l'eventuale integrazione con essenze autoctone e limitate modifiche dell'andamento morfologico del suolo;
 - Particolare attenzione sarà posta alle opere di sistemazione e finitura dei luoghi e dei manufatti, nel rispetto dei caratteri morfologici, vegetazionali e percettivi del luogo;

- l'intero progetto unitario dovrà essere integrato da studi di compatibilità ambientale;
- l'accesso carrabile di servizio sarà assicurato sia dal centro storico, dal quale si può accedere al parcheggio previsto in posizione attigua al parco, che dalla strada Calagni-Piano Canne.
- gli edifici privati posti a margine e/o all'interno dell'area del parco, possono essere destinati dai loro proprietari ad uso Turistico-ricettivo;
- la prevista struttura ricettivo-ricreativa, la cui realizzazione e/o gestione potrà essere promossa da enti pubblici e/o privati subordinando ciò alla stipula di apposita convenzione, non potrà essere scissa dal parco, ma dovrà far parte del progetto unitario ed è subordinata alla realizzazione dell'intero parco attrezzato.

L'edificio dovrà avere caratteristiche costruttive e di finitura compatibili con il contesto ad alto valore paesaggistico-ambientale (uso della pietra a vista, del legno, etc), nel rispetto dei caratteri morfologici, vegetazionali e percettivi del luogo.

- Per la realizzazione della struttura si assumano i seguenti parametri:

indice territoriale	it	=	0.07
mc/mq			
rapporto di copertura	rc	=	3%
altezza massima consentita	H.max	=	ml. 4,00
numero dei piani	np	=	1
distanza dai confini	dc	=	ml 20,00
distanza dalle strade	ds	=	ml 20,00

- **Parco fluviale**: è costituito dall'alveo del fiume Grande, nel tratto che attraversa il centro urbano, attualmente

coltivata ad orti con presenza di elementi di antropizzazione precari e/o in degrado (baracche, recinzioni a secco degradate etc) e si configura come opera pubblica.

Modalità d'attuazione: strumento urbanistico esecutivo

Obiettivi: qualificazione funzionale e formale dell'intero ambito attraverso la realizzazione di aree attrezzate con diverse funzioni: a carattere turistico-ricreativo e a carattere sportivo, con la possibilità successiva di trasformazione a parco attrezzato.

Prescrizioni particolari:

conferma dell'attività svolta (orti urbani etc), qualora si verificano le condizioni di fattibilità di un parco fluviale attrezzato questo si realizzerà attraverso i seguenti interventi:

- ripristino vegetazionale delle rive e valorizzazione dei caratteri naturalistici dei luoghi mediante sistemazione a verde con essenze autoctone;
- realizzazione di un sistema di percorsi pedonali lungo il fiume, di ponti pedonali in legno ed aree di sosta attrezzate con elementi di arredo per lo svolgimento di attività ricreative e sportivo-naturalistiche all'aria aperta;
- **Parco di Moira:** è costituito da un'area di versante montano, poco acclive, con spiccate qualità di sito panoramico, ubicata a margine della frazione di Moira, regolata dalle seguenti norme e dalle prescrizioni contenute nella scheda d'ambito;

Modalità d'attuazione: strumento urbanistico esecutivo

Obiettivi: qualificazione funzionale e formale dell'intero ambito attraverso la realizzazione di aree attrezzate con diverse funzioni: a carattere turistico-ricreativo e a carattere sportivo, con la possibilità successiva di trasformazione a parco attrezzato.

Prescrizioni particolari:

conferma dell'attività svolta (attività agricola), qualora si verificano le condizioni di fattibilità di un parco pubblico attrezzato, questo si realizzerà attraverso i seguenti interventi:

- realizzazione e sistemazione di percorsi e di punti attrezzati per lo svolgimento di attività sportive e ricreative di tipo naturalistiche (percorsi vita, tiro con l'arco, etc) nel rispetto dei caratteri paesaggistici del sito;
- mantenimento della vegetazione arborea esistente, l'eventuale integrazione con essenze autoctone e limitate modifiche dell'andamento morfologico del suolo;
- realizzazione di una struttura di servizio alle attività previste, (locali per servizi amministrativi, igienico sanitari, deposito attrezzi, spogliatoi, ristoro, etc).
 - Per la realizzazione della struttura si assumano i seguenti parametri:

Superficie utile lorda	Sul = 150 mq
altezza massima consentita	H.max = ml.
3,50	
numero dei piani	np = 1
distanza dai confini	dc = ml 20,00
distanza dalle strade	ds = ml 20,00

- particolare attenzione sarà posta alle opere di sistemazione e finitura dei luoghi e dei manufatti nel rispetto dei caratteri naturali e paesaggistici del sito.
 - realizzazione di un adeguato numero di parcheggi, opportunamente schermati con alberature.
- **Parco di San Costantino - Capreria**: è costituito da un'area di versante montano, acclive, stretta tra l'abitato di San Costantino a Nord, la strada ed il fiume grande ad Est e l'abitato di Capreria sud-ovest, regolata dalle presenti NTA e dalle prescrizioni contenute nella scheda d'ambito;

Modalità d'attuazione: strumento urbanistico esecutivo

Obiettivi: qualificazione funzionale e formale dell'intero ambito, quale elemento di cucitura dei borghi di San Costantino e Capreria, attraverso la realizzazione di aree attrezzate con diverse funzioni: a carattere ricreativo, con la possibilità successiva di trasformazione a parco attrezzato.

Prescrizioni particolari:

conferma dell'attività svolta (attività agricola), qualora si verificano le condizioni di fattibilità di un parco pubblico attrezzato, questo si realizzerà attraverso i seguenti interventi:

- realizzazione e sistemazione di percorsi e di punti attrezzati per lo svolgimento di attività ricreative di tipo naturalistiche (percorsi vita, sentieri etc) nel rispetto dei caratteri paesaggistici del sito;
- mantenimento della vegetazione arborea esistente se compatibile con la destinazione a Parco, e l'eventuale

integrazione con essenze autoctone e soprattutto limitate modifiche dell'andamento morfologico del suolo;

- particolare attenzione sarà posta alle opere di sistemazione e finitura dei luoghi e gli eventuali manufatti di servizio necessari (wc, piccolo chiosco per ristoro, etc.) nel rispetto dei caratteri naturali e paesaggistici del sito.

- realizzazione di un adeguato numero di parcheggi, opportunamente schermati con alberature.

I parchi sopra descritti, non rientrano nelle quantificazioni dei 9 mq/ab. degli standard di legge e sono classificati come parchi territoriali.

Il piano individua (v. elabb. P.1.; P.2.; P.3.) inoltre:

- il verde di margine di definizione della morfologia urbana;

- Per queste aree sono ammessi come unici interventi di trasformazione quelli finalizzati alla tutela e alla conservazione dei caratteri paesaggistico-ambientali esistenti;

- le aree interessate rimangono di proprietà privata, dove non diversamente prescritto, e per esse è ammessa la sistemazione ad orti nonché tutte le attività agricole ordinarie per mantenere attivi e produttivi i fondi.

- Nelle aree sopracitate l'indice fondiario è pari allo 0,01 mc/mq (ove ciò non contrasti con le altre norme e/o vincoli preordinati dal PRG o da leggi Vigenti in materia urbanistica), in modo da ridurre al minimo gli interventi edificatori e di trasformazione urbanistica, che saranno in ogni caso ridotte alle sole costruzioni strettamente legati all'attività agricola (deposito attrezzi, etc).

- Per gli edifici esistenti sono consentiti:

gli interventi previsti dalle lettere b), c) ed e) dall'art. 9 della legge 28.01.1977, n° 10, dall'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n° 457, nonché alle lettere a), b) c) e d) di cui alla L.R. n. 71/78 art. 20;

- Nelle aree sopracitate sono vietate tutte le opere che comportino movimenti di terra e/o la realizzazione di muri di sostegno in c.a., a meno di quelle necessarie alla realizzazione delle infrastrutture prescritte nel disegno di suolo del piano.

Art.52 - Prescrizioni per la progettazione esecutiva e la esecuzione delle opere per l'attrezzamento del sistema degli spazi di definizione morfologica e del paesaggio urbano

Nella progettazione esecutiva e nella esecuzione delle opere relative all'attrezzamento dei "luoghi urbani" deve essere prevista la connessione dei luoghi urbani on la viabilità pubblica e privata circostante, l'organizzazione di parcheggi, gli accessi pedonali, i vari tipi di piantumazione e la loro disposizione, le formazioni le eventuali aiuole ed alberature, nonché l'introduzione di elementi qualificanti per il sito (fontane, sculture, etc.) ed infine la disposizione di tutti gli elementi di servizio, di attrezzamento ed arredo previsti per la migliore fruizione dello spazio.

Per i parchi oltre alle prescrizioni contenute nel precedente art.52, il progetto esecutivo stabilirà:

- la localizzazione e la composizione degli impianti;
- la sistemazione generale della vegetazione;
- gli elementi di arredo e dell'accessibilità;

- In particolare si dovrà prevedere per i parchi di progetto, il mantenimento delle alberature esistenti

e l'integrazione con vegetazione arborea ed arbustiva autoctona da definirsi in sede di progettazione esecutiva, la realizzazione di belvedere di sosta, percorsi pedonali e salite di collegamento lungo i versanti su cui si snodano i tre parchi e l'attrezzamento leggero dei percorsi e delle aree di sosta con la realizzazione di piccoli posti di ristoro.

- Nel Parco fluviale sarà previsto il risanamento e la bonifica dell'area con eliminazione dei manufatti esistenti all'origine di alterazioni e/o rischi ambientali, il ripristino vegetazionale delle ripe, la valorizzazione dei caratteri naturalistici dei luoghi mediante sistemazioni a verde con essenze autoctone, la realizzazioni di sentieri naturalistici lungo il Fiume, ponti pedonali ed aree di sosta per lo svolgimento di attività ricreative all'area aperta e di piccole attrezzature sportive, la realizzazione di una "passeggiata" lungo il Fiume, il mantenimento dell'attuale assetto dell'area a verde pubblica esistente in prossimità della chiesa, la valorizzazione attraverso gli elementi di arredo, in continuità funzionale e formale con l'area attrezzata esistente.

Capitolo III - SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E GENERALE

Art.53 - Definizione attrezzature e servizi

Comprende le parti del territorio destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi e spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale (zone omogenee F) ai sensi della L. 765/67 e del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444.

Art.54 Classificazione e caratteristiche del sistema dei servizi, delle attrezzature e degli spazi di interesse collettivo

Comprendono le aree destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. I rapporti massimi tra gli spazi destinati ad attività residenziali e le aree destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi è disciplinato dall'art. 3 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444 e sono così suddivise:

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

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

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

Nelle ZTO B qualora si proceda in nuovi interventi attuativi di tipo urbanistico, quando il conteggio degli standard come definito dal D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, é pari alla metà (9,00 mq/ab), la ripartizione degli spazi da destinare ad attrezzature e servizi, in relazione alle categorie di cui al comma precedente, é definita, se non specificato diversamente per ogni singola zona omogenea, in questo modo:

- a) e b) 4,0 mq per abitante
- c) 2,5 mq per abitante
- d) 2,5 mq per abitante.

Art.55 - Disciplina specifica del sistema dei servizi, delle attrezzature e degli spazi di interesse collettivo

In riferimento agli spazi di interesse collettivo la realizzazione dei servizi e delle attrezzature avverrà, quando non diversamente prescritto, mediante esproprio delle aree interessate e l'applicazione della vigente normativa in materia di opere pubbliche.

Per quanto riguarda le quantità relative alle aree, pubbliche e private, coinvolte nella valutazione degli standard urbanistici si precisa che il calcolo della superficie territoriale è stato effettuato sulla base delle indicazioni grafiche degli elaborati di PRG.

La consistenza delle aree pubbliche è commisurata alle quantità di cui al DIM 1444/68. Ai fini dell'osservanza delle quote di legge si assume che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono 18 mq. di aree pubbliche .

Nel nuovo insediamento a carattere produttivo artigianale (v. elab. P.1. e scheda dell'ambito urbano ad attuazione indiretta) in assonanza con le disposizioni di cui al DIM n.1444/68 è prescritto che ad ogni 100 mq di superficie utile

lorda (Sul) corrisponda la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici (in aggiunta a quelli privati prescritti dalla legislazione vigente Legge 765/67 e legge 122/89).

Gli spazi verdi a giardini pubblici esistenti non individuati dal piano, e non inseriti nel calcolo degli standard perché di dimensioni minime, conservano l'attuale destinazione e come tali sono vincolati.

Salvo diverse prescrizioni contenute nelle schede normative (v. elab. P.4.) o in disposizioni di legge, per la realizzazione di opere pubbliche o di uso pubblico previste dal presente PRG, si assume una superficie coperta (Sc) pari al 30% della superficie fondiaria (Sf) ed un indice fondiario (if) pari a 1,5 mc/mq.

E' facoltà dell'Amministrazione, qualora constatata la inutilità di alcune destinazioni d'uso pubblico previste dal PRG per specifiche aree, variare dette destinazioni, attribuendo l'area interessata ad attrezzature di interesse comune, a verde e a parcheggi.

Art.56 - Prescrizioni per la progettazione esecutiva e la esecuzione delle opere per l'attrezzamento del sistema dei servizi, delle attrezzature e degli spazi di interesse collettivo

Salvo diverse disposizioni contenute nelle schede normative (v. elabb. P.4. ;) per le aree destinate a servizi, attività di interesse comune, attività scolastiche e per la realizzazione di edifici sanitari, si rimanda alle specifiche normative e disposizioni nazionali, regionali, provinciali e delle USL competente.

La sistemazione e riqualificazione delle strade indicate all'art.49 ed in generale di tutte le opere e/o attrezzature pubbliche di progetto del PRG e di parcheggi strettamente connessi con i servizi sopraccitati e/o indipendenti da essi, avverrà attraverso le procedure delle opere pubbliche da realizzare mediante esproprio dell'area.

Art.57 - Attrezzature e impianti di interesse generale

Le aree per attrezzature e servizi di livello territoriale o sovracomunale sono state previste in modo da soddisfare i minimi previsti dall'art. 4 comma 5 del D.I. del 2 aprile 1968 n. 1444, e, in funzione del loro ruolo nella struttura urbana e dei rapporti intercomunali, sono volte anche alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed altre opere pubbliche o di interesse generale di carattere infrastrutturale.

È ammessa la stipula di convenzioni tra l'Amministrazione comunale ed enti pubblici o privati, per la realizzazione e/o gestione di attrezzature ed impianti di uso pubblico. La convenzione dovrà prevedere in ogni caso, l'utilizzo pubblico e i tempi ed i modi di intervento e di gestione.

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

In linea generale si fissa un'indice territoriale di riferimento pari a 2,00 mc/mq.

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

da edifici, che non rientrano nella legislazione ordinaria vigente.

Riguardano: depuratore; campo sportivo, cimitero ed ampliamento, palazzetto dello sport, area di compostaggio, mattatoio comunale, eliporto, stalle sociali.

Gli spazi liberi da costruzioni o non impegnati con parcheggi di pertinenza vanno destinati a verde.

Nelle **aree per attrezzature di interesse generale "F"** per esigenze discendenti da norme igienico-sanitarie e tecniche emanate successivamente all'adozione del Piano ovvero per soddisfare esigenze di progetti di eccezionale rilevanza architettonica, il Consiglio Comunale, previo parere della C.C., può autorizzare la deroga alle densità fondiari previste.

Capitolo IV - SISTEMA DELLE ATTREZZATURE ED INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO E DI SUPPORTO ALLO SVILUPPO TURISTICO.

Art.58 - Classificazione e caratteristiche del sistema delle attrezzature ed infrastrutture di servizio specifico al turismo

Il PRG individua nell'elab. P.3 le principali attrezzature ed infrastrutture di servizio di servizio e di supporto generale allo sviluppo turistico, in modo da organizzare, attraverso un nuovo progetto di assetto, gli elementi che costituiscono e/o che partecipano e sono di supporto allo sviluppo turistico di Tortorici, riassunti nell'elab. P3.

Tali elementi sono distinti in:

- aree per attrezzature ed infrastrutture di servizio al turismo - **F.12**
- polo scientifico culturale - **F.13**
- impianto di risalita meccanizzata - **F.14**
- attrezzature ricettive (*ambiti urbani turistico residenziali di progetto*) - **C2.upti** - vedi artt.82,83,84;
- masserie e manufatti edilizi da utilizzare per attività turistico ricettivo e/o per l'agriturismo (*borghi con valenza storico testimoniale consolidati da riqualificare*) - **A2 uci** - vedi art.72;
- attrezzature per attività sportive e di tipo naturalistico (*percorsi vita, tiro con l'arco, tiro a volo, ippoturismo*) **F.6, F.7, F.10;**

Art.59 - Disciplina specifica del sistema delle attrezzature ed infrastrutture di servizio e di supporto allo sviluppo turistico.

Gli interventi relativi al sistema delle attrezzature ed infrastrutture di servizio e di supporto allo sviluppo turistico sono differenziati rispetto alla classificazione del

precedente art.58 e sono disciplinati così come di seguito riportati:

Art.60 - F.12 Aree per attrezzature ed infrastrutture di servizio al turismo

Il PRG individua tre ambiti per la realizzazione di aree attrezzate per la sosta di caravan e camper la cui accessibilità è garantita direttamente dalle strade principali. Tali aree sono ubicate in tre zone diverse del territorio comunale (San Leonardo, Sceti, e Piano Canne) in posizioni caratterizzate da spiccate qualità di sito panoramico.

Modalità di attuazione: indiretta - strumento urbanistico esecutivo

Prescrizioni Particolari:

La realizzazione delle aree destinate ed attrezzate per la sosta dei caravan e camper, può essere attivata sia da enti pubblici che da privati;

- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie all'attrezzamento delle aree (rete idrica, elettrica, fognante);
- accessibilità alle suddette aree dovrà essere garantita dai percorsi esistenti, opportunamente sistemati dai quali si diramano a quote diverse le strade di distribuzione degli stalli.
- Per gli edifici esistenti, ricadenti all'interno delle perimetrazioni suddette, sono consentiti:
gli interventi previsti dalle lettere b), c) ed e) dall'art. 9 della legge 28.01.1977, n° 10, dall'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n° 457, nonché alle lettere a), b) c) e d) di cui alla L.R. n. 71/78 art. 20;

- Nelle aree sopraccitate aree ove siano necessarie opere che comportino movimenti di terra per il modellamento dei terrazzamenti per accogliere gli stalli di sosta dei caravan e/o roulotte, è esclusa la realizzazione di muri di sostegno in c.a., che dovranno essere realizzati in pietra, a meno di quelle strettamente necessarie (determinate da indagini geognostiche) alla realizzazione delle infrastrutture prescritte nel disegno di suolo del piano, che dovranno comunque essere rivestite con paramento di pietra a vista del tipo a "spacco";
- mantenimento della vegetazione arborea esistente, eventuale integrazione con essenze autoctone e modifiche dell'andamento morfologico del suolo limitatamente alla realizzazione dei terrazzamenti degli stalli;
- realizzazione di una struttura di servizio alle attività previste, (locali per servizi amministrativi, igienico sanitari, deposito attrezzi, spogliatoi, ristoro, etc).

- Per la realizzazione della struttura si assumano i seguenti parametri:

Indice territoriale	it = 0,10
Altezza massima consentita	H.max = ml. 3,50
Numero dei piani	np = 1
Distanza dai confini	dc = ml 20,00
Distanza dalle strade	ds = ml 20,00

Art.61 - F13 Polo (Parco) scientifico-culturale:

Comprende un'area avente un'estensione di mq. 50.000 ubicata in C.da Muni, ai piedi del Monte San Pietro sul versante occidentale di quest'ultimo, con caratteristiche di parco territoriale attrezzato, all'interno del quale è prevista la realizzazione di un polo scientifico-culturale a valenza territoriale, che ha come obiettivo la ricerca e lo studio per la salvaguardia e lo sviluppo della risorsa "ambiente" e

di tutte le attività a questa direttamente e indirettamente legate (*agro-silvo-pastorale, zootecnia, etc.*).

L'area, che ha caratteristiche morfologiche poco acclivi, è stata individuata, tra l'altro, in prossimità del confine del Parco dei Nebrodi, con il quale (Ente) il polo scientifico dovrà, soprattutto, relazionarsi per le attività di ricerca e studio.

L'obiettivo più diretto del Polo scientifico-culturale è quello di promuovere lo sviluppo di unità produttive leggere ad alto valore aggiunto e orientate all'impiego di tecnologie avanzate, integrate ed integrabili con la valorizzazione del bene ambientale sia per le parti sottoposte a vincolo (Riserva del Calagni, Boschi, Area rupestre del Monte San Pietro, Il Parco dei Nebrodi), che per le parti "libere".

A queste unità produttive, Tortorici può offrire un ambiente fisico-ambientale-culturale distensivo e stimolante (circa 2/3 di territorio è sottoposto a vincoli di Tutela Ambientale), operatori che conservano quasi nel loro codice genetico le attitudini all'artigianato (le fonderie delle campane, l'attività casearia, etc), e cioè del lavorare intelligente e motivato, opportunità residenziali fuori dalla congestione urbana, una rete di infrastrutture minuziose che possono essere convertite a grande varietà di utilizzazioni ricreative, i contributi che potrebbe fornire l'Ente Parco dei Nebrodi. In questa prospettiva sarebbe auspicabile pensare all'istituzione di un Consorzio di enti pubblici e privati per l'attivazione del Progetto.

Modalità di attuazione: indiretta - Strumento urbanistico esecutivo.

L'attuazione del Polo (parco) è condizionato dalla predisposizione di un progetto unitario di sistemazione dell'intera area redatto in conformità alle prescrizioni delle presenti NTA, ed elaborato sulla base di un progetto guida di

cui al punto successivo e così come indicato nella scheda d'ambito relativa. Qualora l'attuazione del Polo scientifico-culturale sia totalmente pubblica essa avviene secondo le procedure delle opere pubbliche previa predisposizione di piano particolareggiato esecutivo. Qualora l'attuazione sia a partecipazione privata, è necessario predisporre apposito "atto di intesa".

Il Piano particolareggiato nell'organizzare dettagliatamente le previsioni del progetto esecutivo sotto il profilo normativo così come previsto dalle leggi di riferimento, dovrà dare ulteriori indicazioni sul disegno di suolo che l'ambito dovrà assumere, oltre alle categorie d'intervento previsto, alla struttura geomorfologia, a quella vegetazionale, e per quanto riguarda i manufatti, indicazioni sotto il profilo compositivo-formale e tipologico;

La scheda d'ambito stabilisce le linee essenziali di intervento e fornisce specifiche indicazioni per la redazione dei piani attuativi, in ordine essenzialmente:

- agli obiettivi generali di assetto ecologico dell'area;
- all'organizzazione generale dei percorsi e delle infrastrutture;
- alle modalità e entità degli interventi di ripristino ambientale;
- all'individuazione e qualificazione delle aree di standards territoriali;
-

- Per la realizzazione del polo scientifico culturale si assumano i seguenti parametri:

indice territoriale	it = 0.50 mc/mq
rapporto di copertura	rc = 10%
altezza massima consentita	H.max = ml. 10,00
numero dei piani	np = 3
superficie a verde attrezzato	vp = 40%
superficie a parcheggio	p = 10%

superficie da destinare a piazza	2%
superficie per attrezz. Sportive	5%
superficie da destinare a percorsi pedonali	10%
superficie da destinare a percorsi carrabili	5%

deroga (art. 10, L.R. 6 aprile 1996, n.16)

Il comparto territoriale di riferimento per il calcolo della densità edilizia di progetto, ricade in parte nella fascia di rispetto del bosco. Per le opere pubbliche, la densità fondiaria massima in deroga è consentita fino a 1,50 mc/mq (v. art. 10, L.R. 6 aprile 1996, n.16).

Procedimento di attuazione del Polo Scientifico Culturale

Nei casi di attuazione del progetto mediante Consorzio e/o accordo Pubblico-Privato, è necessario, come detto, predisporre un "atto di intesa" tra privati e comune, formalizzato con deliberazione del Consiglio Comunale avente per oggetto i contenuti progettuali e lo schema di convenzione, si procede alla formazione del progetto da attuarsi tramite strumento urbanistico esecutivo, assistito da convenzione volta a regolare i rapporti tra amministrazione privati in merito agli impegni che i privati assumono per la realizzazione delle previsioni.

Art. 62 - F14 impianto di risalita meccanizzata

All'interno del Polo scientifico culturale, è previsto un'impianto di risalita meccanizzata che collega questo con la cima del Monte San Pietro, luogo con spiccate qualità di sito panoramico (dall'Etna alle isole Eolie, etc). L'impianto sarà del tipo a fune (Cabina con sistema del tipo "funicolare"), e/o sistemi con caratteristiche a basso impatto ambientale.

L'impianto, connesso con il polo scientifico-culturale, ha un tracciato indicativo rappresentato con apposita simbologia nell'elab. P1, P2, P3, e dovrà essere progettato con

particolare attenzione alle opere di sistemazione e finitura dei luoghi e dei manufatti, nel rispetto dei caratteri morfologici, vegetazionali e percettivi del luogo.

L'intero progetto unitario dovrà essere integrato da studi di compatibilità ambientale.

Modalità di attuazione: indiretta - Strumento urbanistico esecutivo.

L'attuazione dell'impianto di risalita meccanizzato è condizionato dalla predisposizione di un progetto unitario di sistemazione dell'intera area redatto in conformità alle prescrizioni delle presenti NTA, ed elaborato sulla base di un progetto guida di cui al punto successivo e così come indicato nella scheda d'ambito relativa

Procedimento di attuazione dell'impianto di risalita

Qualora l'attuazione dell'impianto sia totalmente pubblica essa avviene secondo le procedure delle opere pubbliche.

Nei casi di attuazione del progetto mediante Consorzio e/o accordo Pubblico-Privato, è necessario, predisporre un "atto di intesa" tra privati e comune, formalizzato con deliberazione del Consiglio Comunale avente per oggetto i contenuti progettuali e lo schema di convenzione, si procede alla formazione del progetto da attuarsi tramite strumento urbanistico esecutivo, assistito da convenzione volta a regolare i rapporti tra amministrazione privati in merito agli impegni che i privati assumono per la realizzazione delle previsioni.

Art.63 - F6 Campo di tiro a piattello

Costituito da un'area acclive di versante, ubicata in C.da S.Domenica, caratterizzata dalla presenza limitrofa di boschi, risulta idonea per la pratica del tiro al volo.

Sono consentiti, oltre l'attrezzamento dell'area per la pratica del tiro al volo, interventi edilizi per la costruzione di una struttura per i servizi (wc, locali per servizi amministrativi, di ristoro, etc). E' fatto obbligo di reperire all'interno del perimetro d'intervento, aree da destinare a parcheggi in misura adeguata all'attività e al flusso di spettatori ed utenti previsti.

È ammessa la stipula di convenzioni tra l'Amministrazione comunale ed enti pubblici o privati, per la concessione di aree allo scopo di realizzare e/o gestire l'attrezzatura e/o l'impianto di uso pubblico. Ogni concessione dovrà prevedere in ogni caso, l'utilizzo pubblico e i tempi ed i modi di intervento e di gestione.

- Per la realizzazione del manufatto edilizio di servizio si assumano i seguenti parametri:

Superficie utile lorda	Sul = 150 mq
altezza massima consentita	H.max = ml. 3,50
numero dei piani	np = 1
distanza dai confini	dc = ml 20,00
distanza dalle strade	ds = ml 20,00

Procedimento di attuazione dell'attrezzatura

Qualora l'attuazione del campo di tiro al volo, sia totalmente pubblica essa avviene secondo le procedure delle opere pubbliche.

Nei casi di attuazione del progetto mediante Consorzio e/o accordo Pubblico-Privato, è necessario, predisporre un "atto di intesa" tra privati e comune, formalizzato con deliberazione del Consiglio Comunale avente per oggetto i contenuti progettuali e lo schema di convenzione, si procede alla formazione del progetto da attuarsi tramite strumento urbanistico esecutivo, assistito da convenzione volta a regolare i rapporti tra amministrazione privati in merito agli

impegni che i privati assumono per la realizzazione delle previsioni.

Art.64 - F7 Polo sportivo

Interessa l'area ubicata in C.da Sciara, in ampliamento all'area ove attualmente insiste il campo di calcio ed un maneggio.

Sono consentiti interventi per la costruzione di strutture sportive. Non sono posti vincoli e parametri edilizi ed urbanistici con esclusione dell'obbligo di reperire all'interno del perimetro d'intervento, aree da destinare a parcheggi in misura adeguata all'attività e al flusso di spettatori ed utenti previsti.

L'attuazione del Polo sportivo, è condizionato dalla predisposizione di un progetto unitario di sistemazione dell'intera area redatto in conformità alle prescrizioni delle presenti NTA, ed elaborato sulla base di un progetto guida di cui al punto successivo e così come indicato nella scheda d'ambito relativa;

Il progetto unitario dovrà essere redatto sulla base delle seguenti indicazioni:

- realizzazione, su progetto unitario, di un vasto parco attrezzato per lo sport e lo svago, con la previsione di viabilità interna, realizzazione e sistemazione di percorsi e di punti attrezzati per lo svolgimento di attività sportive e ricreative di tipo naturalistico (percorsi, ippoturismo, orientiring, tiro con l'arco, etc.), i cui tracciati e le cui localizzazioni siano sensibili alla qualità dei luoghi, in connessione e potenziamento e integrazione delle altre attrezzature sportive esistenti;
- la sistemazione dell'area e delle attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività suddette, deve avvenire secondo un progetto che prevede, nel rispetto dei

caratteri paesaggistici del sito, il mantenimento della vegetazione arborea esistente, l'eventuale integrazione con essenze autoctone e limitate modifiche dell'andamento morfologico del suolo ove necessario;

Procedimento di attuazione dell'attrezzatura

Qualora l'attuazione del polo sportivo, sia totalmente pubblica essa avviene secondo le procedure delle opere pubbliche.

Nei casi di attuazione del progetto mediante accordo Pubblico-Privato, è necessario, predisporre un "atto di intesa" tra privati e comune, formalizzato con deliberazione del Consiglio Comunale avente per oggetto i contenuti progettuali e lo schema di convenzione, dunque si procederà alla formazione del progetto da attuarsi tramite strumento urbanistico esecutivo, assistito da convenzione volta a regolare i rapporti tra amministrazione privati in merito agli impegni che i privati assumono per la realizzazione delle previsioni.

Art.65 - F10 Piscina

Interessa un'area ubicata in prossimità dell'esistente Palazzetto dello sport, in ampliamento intesa come ampliamento e potenziamento della stessa.

Non sono posti vincoli e parametri edilizi ed urbanistici con esclusione dell'obbligo di reperire all'interno del perimetro d'intervento, aree da destinare a parcheggi in misura adeguata all'attività e al flusso di spettatori ed utenti previsti.

Procedimento di attuazione dell'attrezzatura

Qualora l'attuazione della piscina, sia totalmente pubblica, essa avviene secondo le procedure delle opere pubbliche.

Nei casi di attuazione del progetto mediante accordo Pubblico-Privato, è necessario, predisporre un "atto di intesa" tra privati e comune, formalizzato con deliberazione del Consiglio

Comunale avente per oggetto i contenuti progettuali e lo schema di convenzione, dunque si procederà alla formazione del progetto da attuarsi tramite strumento urbanistico esecutivo, assistito da convenzione volta a regolare i rapporti tra amministrazione privati in merito agli impegni che i privati assumono per la realizzazione delle previsioni.

Art.66 - Deroghe per attrezzature di interesse generale

Nelle aree per attrezzature di interesse generale "F" per esigenze discendenti da norme igienico-sanitarie e/o tecniche, emanate successivamente all'adozione del Piano ovvero per soddisfare esigenze di progetti di eccezionale rilevanza architettonica, il Consiglio Comunale, previo parere della C.C., può autorizzare la deroga alle densità fondiarie previste.

TITOLO IV - PROGETTO DELLO SPAZIO URBANO

CAPITOLO I - OBIETTIVI GENERALI ED ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI NELLO SPAZIO URBANO

Art.67 - Obiettivi generali

In riferimento alle finalità di cui all'art. 2 del precedente Titolo I, gli obiettivi generali del progetto dello spazio urbano si distinguono in:

- Obiettivi rivolti alla qualificazione complessiva della città in riferimento, da un lato alla tutela dei caratteri storico-artistici del centro e dall'altra alla definizione morfotipologica e paesistico-ambientale delle parti di più recente formazione; Tutto ciò, come condizione dell'ulteriore sviluppo economico;
- Obiettivi funzionali specifici in ordine alle esigenze di spazi organizzati per lo svolgimento di attività produttive e per la mobilità nonché, alle opportunità di trasformazione legate alle risorse naturali ed antropiche presenti.

Art.68 - Articolazione dello spazio urbano in "ambiti"

Per il perseguimento degli obiettivi del precedente articolo Per l'applicazione normativa, lo spazio urbano si articola in Ambiti Urbani all'interno dei quali ricadono le parti di città di cui al precedente articolo.

Gli ambiti urbani sono distinti secondo la seguente classificazione:

"A" - Ambiti urbani ed edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale;

- ambiti urbani consolidati e compiuti da tutelare ad attuazione indiretta - **Al.uti** (Centro Storico);

- ambiti urbani consolidati da riqualificare ad attuazione indiretta - **A2.uci** (*borghi rurali con valenza storico-testimoniale*);
- edifici a carattere religioso e/o storico-monumentale - **A3.m**;

in questi ambiti il progetto propone esclusivamente interventi di trasformazione finalizzati alla conservazione, valorizzazione dei caratteri morfotipologici, oltre ad attribuire ai luoghi un maggiore grado di compiutezza e leggibilità; le trasformazioni, data la loro rilevanza, sono ammesse tramite intervento indiretto, attraverso il ricorso a piani urbanistici esecutivi (PPE, PdR)

"B" - Ambiti urbani di recente formazione, da consolidare, definire e/o riqualificare;

- ambiti urbani definiti da consolidare ad attuazione diretta - **B1.ucd**;
- ambiti urbani di recente formazione da definire, ad attuazione diretta - **B2.udd**;
- ambiti urbani di recente formazione da definire e/o riqualificare, ad attuazione diretta - **B3.urd**;
- ambiti urbani da riqualificare, e/o da ristrutturare urbanisticamente ad attuazione indiretta - **B4.uri**;

in questi ambiti il progetto assume l'impianto urbanistico complessivo e prevede il completamento dell'assetto morfotipologico e/o la riprogettazione morfotipologica e funzionale delle parti non definite, da riqualificare e/o ristrutturare.

"C" - Ambiti urbani di primo impianto e/o di espansione residenziale;

- ambiti urbani residenziali di progetto ad attuazione indiretta - **C1.upi**;
- ambiti urbani turistico /residenziale di progetto ad attuazione indiretta - **C2.upti**;
- ambiti urbani residenziali di progetto per edilizia pubblica ad attuazione indiretta - **C3.upei (PEEP)**;
in questi ambiti il progetto propone la trasformazione finalizzata alla realizzazione del primo impianto insediativi da definire morfotipologicamente e funzionalmente tramite strumento urbanistico esecutivo.

"D" - Ambiti di primo impianto produttivo e/o artigianale;

- ambiti per impianti produttivi di progetto ad attuazione indiretta - **D1.uppi (PIP)**
in questi ambiti il progetto propone la trasformazione finalizzata alla realizzazione del primo impianto produttivo-artigianale, da definire morfotipologicamente e funzionalmente tramite strumento urbanistico esecutivo.

Capitolo II: REGOLE DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI AMBITI URBANI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-AMBIENTALE AD ATTUAZIONE INDIRETTA - ZTO "A"

Art.69 - definizione degli ambiti urbani ed edifici di interesse Storico-Architettonico-Ambientale

Il progetto individua l'insieme dei tessuti insediativi, parti di tessuto insediativi o edifici, costituiti dall'edificato più antico della città, per il quale il processo di trasformazione dell'assetto attuale è finalizzato alla conservazione ed al mantenimento dell'impianto insediativi con il recupero di eventuali parti e/o manufatti degradati.

Art.70 - Al.uti, ambiti urbani consolidati e compiuti da tutelare ad attuazione indiretta (Centro Storico);

Negli ambiti urbani consolidati e compiuti da tutelare, il PRG individua l'insieme dei tessuti insediativi costituiti dall'edificato più antico della città di Tortorici (ampliato rispetto al perimetro del C.S. attuale, comprendendo all'interno la parte di tessuto compreso tra il vecchio perimetro e l'alveo del Torrente Calagni), per il quale il processo di trasformazione dell'assetto attuale è finalizzato alla conservazione, al mantenimento ed alla valorizzazione dell'impianto insediativo e dei suoi caratteri morfotipologici, con il recupero e/o riqualificazione delle parti più degradate.

In questi ambiti, così come individuate dagli elaborati grafici di PRG, le trasformazioni sono condizionate da una progettazione urbanistica di dettaglio, definite da un organico Piano Particolareggiato - **Piano di Recupero (PdR)** - di iniziativa pubblica o privata (L. n. 457/78 e LR. n. 71/78) e ove ritenuto opportuno tramite l'istituto del comparto, così come definito dall'art 11 della L.R. n.71 del 1978.

In attesa di formazione ed approvazione dello strumento urbanistico preventivo, sugli edifici esistenti sono consentiti solo gli interventi previsti dalle lettere b), c) ed e) dall'art. 9 della legge 28.01.1977, n° 10 e dall'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n° 457, nonché alle lettere a), b) c) e d) di cui alla L.R. n. 71/78 art. 20.

Più specificamente le trasformazioni consentite per attuazione diretta di cui sopra, riguardano le seguenti categorie di intervento con le limitazioni di seguito riportate:

- MO - Manutenzione ordinaria;
- MS - Manutenzione straordinaria;
- MI - Modifiche interne;
- R - Restauro degli edifici;

sono inoltre ammesse le categorie RC, RE, RE/AL, alle condizioni che seguono:

- **RC** - risanamento conservativo degli edifici;

relativamente a tutte le opere per la conservazione, il recupero ed il consolidamento statico dell'organismo edilizio, anche con parziale sostituzione, purchè l'edificio conservi le caratteristiche, tipologiche, formali e strutturali originarie;

- **RE** - Ristrutturazione edilizia degli edifici;

limitatamente agli interventi che mantengono leggibili la tipologia originaria ed inalterata la sagoma e l'impronta a terra e che, qualora coinvolgono parti strutturali verticali ed orizzontali dell'organismo edilizio, queste siano restaurate ovvero sostituite con materiali e tecniche coerenti all'impianto originario;

ciò salvo nel caso di strutture orizzontali, a volta o con solai di legno, prive di valenza architettonica a giudizio della Commissione Edilizia e/o dagli enti preposti (SSBBCCAA), che possono essere sostituite con tecniche moderne.

Detti interventi devono lasciare comunque inalterata la composizione delle facciate, salvo la possibilità di aprire, unicamente sulle pareti prospicienti spazi privati o percorsi pubblici di penetrazione negli isolati (escluso vie principali, piazze e/o spazi pubblici), vani-finestra per esclusive esigenze igienico sanitarie, semprechè sia possibile una soluzione architettonica congruente con la composizione di facciata, a giudizio della commissione edilizia e/o degli altri enti preposti;

- **RE/AL** - ristrutturazione edilizia con aggiunte laterali; con le medesime limitazioni di cui alla precedente RE, salvo gli interventi finalizzati al riordino e all'adeguamento di impianti igienico-sanitari, di servizio e tecnologici dell'edificato esistente, che non comportino un aumento della superficie superiore al 5% di quella attuale, che assumano la forma di aggiunta laterale alla fronte interna dell'edificio (*fronte senza nessun affaccio su spazi pubblici*) estesa a tutta la sua altezza, e che siano comunque subordinati alla eliminazione delle superfetazioni (Wc pensili, verandine in alluminio o ferro, e/o altro) eventualmente presenti sulla fronte interessata.

In tutti gli immobili nelle cui facciate sono presenti elementi stilistici ed architettonici (quali portali, stipiti, mensole in pietra lavorata, ringhiere di balconi in ferro lavorato, edicole votive, ecc.) vige il vincolo di facciata; tali elementi devono essere rigorosamente conservati e salvaguardati; gli interventi per tali elementi sono di solo restauro. È fatto espresso divieto di produrre aumento delle cubature e delle altezze esistenti al fine di salvaguardare le visuali del paesaggio esistenti se non per motivi di adeguamento antisismico; non è consentito

modificare, la tipologia delle coperture, la partitura dei prospetti.

Nell'ambito del Centro Storico sono infine ammesse:

- le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Nel caso di realizzazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici le opere non devono alterare i caratteri delle singole unità immobiliari e nella progettazione deve essere rispettata la tipologia, la struttura e la forma dell'edificio;
- le opere di rivestimento e/o paramenti murari esclusivamente in pietrame tipico della tradizione locale, con esclusione assoluta di materiali plastici, ceramici, marmi e/o cementi;
- la tinteggiatura delle parti intonacate con esclusione di materiali plastici;
- la messa in opera di infissi finestra purchè in legno di disegno tradizionale;
- la messa in opera di cancelli, ringhiere di recinzione, di porte e serramenti per negozi ed autorimesse, a condizione che detti manufatti siano in ferro, ovvero legno;
- le opere per il parziale o totale rinnovamento di elementi dell'edificio, a causa di comprovata necessità, di usura, di invecchiamento purchè subordinate al recupero degli stessi e, ove ciò non sia possibile, alla sostituzione con elementi simili per forme e materiali;

Vanno incrementate le attività inerenti il turismo, il commercio, compatibili con il tessuto edilizio e con la struttura dell'impianto viario (*piccoli alberghi, pensioni, bad and breakfast, negozi al dettaglio, attività artigianali non nocive e compatibili con la destinazione d'uso residenziale e con quelle assimilabili, etc*) e la localizzazione dei principali servizi pubblici. Per agevolare

queste iniziative, le altezze interne per dette attività, ove non contrastino con specifiche norme igienico-sanitarie, possono coincidere con le altezze esistenti. Necessario il rispetto delle originarie coloriture degli intonaci e delle opere di finitura esterna degli edifici. Sono consentiti tutti quegli interventi di sistemazione ad arredo e riqualificazione urbana volti al miglioramento delle qualità ambientali ed architettoniche, nonché al ripristino di particolari condizioni di decoro urbano complessivo.

La variazione dell'attuale **destinazione d'uso** degli edifici esistenti è ammessa nella forma di cui alle categorie di intervento MO, MS, MI, R, RE, RE/AL, RC, (semprechè le opere da realizzarsi siano tra quelle ammesse dal presente articolo) per introdurre i seguenti usi degli edifici:

- R1 - Residenziale;
- R3 - Residenziale turistico;
- C1 - Commercio al minuto diffuso;
- PE2 - Pubblici esercizi di servizio (tabacchi, farmacie, etc.)
- PE3 - Ristoro (bar, ristorante, etc),
- PE4 - Ricettivo (alberghi, pensioni, etc),
- PE5 - Ricettivo (abitazioni e camere in affitto per turismo);
- PE6 - Ricreativo (cinema, teatri, etc.)
- P1 - Uffici, studi professionali, agenzie, sedi di associazioni, centri culturali, circoli;
- P2 - attività terziarie a carattere concentrato ad alto concorso di pubblico e a basso concorso di pubblico (banche, assicurazioni, etc.);
- P3 - magazzinaggio e depositi asseverati alle unità funzionali dell'unità edilizia;
- P4 attività di servizio ed assistenza tecnica;
- AR1 - artigianato di servizio (laboratori, etc);

SC - erogazione di servizi collettivi (sanità, ricreativo culturali, culto);

AC - amministrazione pubblica;

AP1 - autorimessa per parcheggio privato a servizio dell'abitazione;

Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia.

Negli usi degli edifici si intendono compresi i servizi strettamente connessi con le destinazioni elencate.

Per le aree di pertinenza, i giardini privati e/o gli orti, valgono le prescrizioni contenute nel successivo art. del presente Capo, Titolo

Art.71 - A2.uci, ambiti edificati consolidati da portare a compiutezza ad attuazione indiretta (borghi rurali).

1 - Il PRG individua nel territorio Comunale tre **borghi rurali** con *valenza storico-testimoniale consolidati da riqualificare*, per i quali è prescritta la preventiva redazione di uno strumento urbanistico attuativo, finalizzato, nel complesso, alla riqualificazione funzionale e formale dei nuclei insediativi con interventi di recupero urbanistico con particolare attenzione per la conservazione ed integrazione del disegno di suolo esistente e l'eventuale introduzione di nuovi usi compatibili (Turistico-ricettivo). In particolare lo strumento attuativo dovrà prevedere:

- la conservazione e valorizzazione degli aspetti storico-testimoniali, culturali, ed ambientali;
- il potenziamento della residenzialità anche turistica e/o transitoria e della ricettività in generale;
- lo stimolo di occasioni di crescita anche economica;
- la ottimizzazione delle vocazioni e potenzialità dei luoghi;

2 - i borghi di cui al punto precedente sono:

- **Colla**
- **Masugna**
- **Lembo**

3 - Compete al Piano Particolareggiato:

- Disciplinare, anche attraverso l'individuazione di unità minime di intervento, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, dettando anche normative dettagliate per quanto riguarda tecniche e materiali edilizi;
- Individuare specifiche modalità di recupero per il patrimonio edilizio abbandonato o sotto utilizzato, anche al fine di dotare le singole frazioni di servizi e capacità produttiva (legata all'artigianato);
- Individuare quelle porzioni del tessuto recentemente urbanizzato limitrofo alle parti più antiche da sottoporre a particolari normative al fine di qualificarne l'aspetto formale di questi ultimi, tutelare l'immagine dei borghi stessi e definirne i relativi contenuti;
- Definire le modalità d'intervento per la sistemazione e riqualificazione degli spazi aperti, con particolare attenzione al recupero della funzione "residenziale-ricettiva" ed ambientale;
- Ricostruire, anche a supporto delle elaborazioni di cui ai punti precedenti, un'indagine conoscitiva storica che consenta una puntuale interpretazione - anche su base fotografica e iconografica - dell'evoluzione storica dei borghi.
- È possibile destinare gli edifici civili ad usi inerenti le attività turistiche-alberghiere e la eventuale localizzazione di servizi pubblici e per le attività ammesse; inoltre le altezze interne ove non contrastino

con specifiche norme igienico-sanitarie, possono coincidere con le altezze esistenti.

4 - il PRG individua attraverso i suoi elaborati, il perimetro delle aree da sottoporre a Piano particolareggiato;

In attesa di formazione ed approvazione dello strumento urbanistico preventivo, in tali aree, sono consentiti solo gli interventi previsti dalle lettere b), c) ed e) dall'art. 9 della legge 28.01.1977, n° 10, dall'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n° 457, nonché alle lettere a), b) c) e d) di cui alla L.R. n. 71/78 art. 20, con le limitazione di cui all'art. precedente;

Art.72 - A3.m, edifici a carattere storico-monumentale e/o storico-testimoniale;

Il PRG individua tutti gli edifici che rivestono carattere monumentale e/o storico-testimoniale, nonché complessi monumentale di ordine religioso ricadenti all'interno del territorio comunale di Tortorici, già riconosciuti tali dalla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali oltre ad altri proposti dal presente PRG.

Per gli edifici sopradescritti, saranno consentiti, previo parere della competente SSBCCAA, interventi di Restauro e risanamento conservativo, rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. Tali interventi comprendono:

- Il restauro delle pareti esterne ed interne, degli elementi architettonici, ecc;
- Il consolidamento strutturale;
- Il ripristino ed 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;

È possibile destinare gli edifici civili ad usi inerenti le attività turistiche-alberghiere e la localizzazione di servizi pubblici e per le attività ammesse, le altezze interne ove non contrastino con specifiche norme igienico-sanitarie, possono coincidere con le altezze esistenti.

È necessario, il rispetto delle originarie coloriture degli intonaci e delle opere di finitura degli edifici.

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

Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1° Giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

CAPITOLO III: GLI AMBITI URBANI DI RECENTE FORMAZIONE DA CONSOLIDARE E/O RIQUALIFICARE (ZTO "B")

Art.73 - Definizione degli ambiti urbani di recente formazione da consolidare e/o riqualificare

Comprendono ambiti urbani di più o meno recente formazione con caratteristiche edilizie, dimensioni e strutture in gran parte già condizionate dalle costruzioni e dalla viabilità esistenti. In questi ambiti sono consentite la costruzione, la demolizione e ricostruzione di edifici compresi nei singoli lotti e nei limiti degli indici di zona.

Art.74 - Regole delle trasformazioni degli ambiti urbani di recente formazione da consolidare e/o riqualificare

Il PRG individua, all'interno della struttura urbana di più recente formazione del centro e delle frazioni, gli ambiti definiti (B1.ucd) e gli ambiti di recente formazione da definire (B2.udd) e/o riqualificare (B3.urd) mediante attuazione diretta, e da ristrutturare urbanisticamente (B4.uri) ad attuazione indiretta (previa redazione di piano attuativo).

In tali ambiti sono ammesse trasformazioni condizionate e sostituzioni edilizie che possono interessare spazi liberi, manufatti esistenti o, con progetti di ristrutturazione urbanistica, anche parti di città.

Per le nuove costruzioni previste negli ambiti **"B1.ucd"**, **"B2.udd"** e **"B3.urd"** si devono rispettare le seguenti prescrizioni generali:

- a) i prospetti saranno con parametro a vista o coperti di intonaco di colore a tinta naturale;
- b) non sono ammesse attività produttive rumorose e nocive;
- c) non sono ammesse maggiori altezze per arretramenti, oltre a quelle massime consentite;

d) è consentito il cortile chiuso;

e) tipologia edilizia: case in linea, a schiera, a torre;

g) è obbligatorio reperire l'area dei posteggi privati (1/10 della cubatura realizzata) all'interno dei perimetri degli isolati; è ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine l'area dei locali seminterrati ed interrati se ammessi, purché asserviti alle unità immobiliari edificate.

È consentito, per i lotti interclusi e nei casi di demolizione e ricostruzione, applicare l'indice di fabbricabilità appresso specificato:

a) per i lotti interclusi aventi una superficie non superiore a mq.120 l'indice di fabbricabilità è di 9.00 mc/mq con massimo tre piani fuori terra;

b) per i lotti interclusi aventi una superficie compresa tra mq.120 e mq.200 è ammesso un volume massimo realizzabile di mc.1000 con tre piani fuori terra.

L'intervento diretto a mezzo di singole concessioni é ammesso solo quando esistono le opere di urbanizzazione primaria secondo quanto previsto dall'art.21 della L.R. 71/78.

Qualora l'operazione di trasformazione o sostituzione edilizia interessa costruzioni e/o lotti con superficie complessiva maggiore di 1.000 mq. l'area dovrà essere oggetto di un piano attuativo (PP o PdL) che dovrà rispettare in ogni caso il limite massimo di densità prescritto dall'art.7 del D.M. 1444/68, pari a 5,00 mc/mq. In ogni caso, negli ambiti **"B1.ucd"**, **"B2.udd"** e **"B3.urd"** è obbligatorio la redazione di un piano di lottizzazione quando nel lotto d'intervento è previsto l'insediamento di più unità costruibili con lo sfruttamento massimo dell'indice di zona. In sede di elaborazione dei piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata, in dette zone verrà precisata la dimensione minima del lotto ed il relativo rapporto di copertura, che comunque non deve superare quanto previsto nella singola norma di riferimento.

Gli standard per attrezzature e servizi definiti in 18,00 per abitante dal D.M. 1444/68, sono verificati nell'ambito del Piano Regolatore Generale.

Poiché lo strumento urbanistico generale prevede in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, nel caso di nuova edificazione, l'aliquota delle aree da cedere al comune potrà essere monetizzata ai sensi dell'art.14 della L.R. n.71/1978.

Negli ambiti "**B1.ucd**", "**B2.udd**" e "**B3.urd**", il progetto prevede trasformazioni (qualificazione e/o completamento dell'attuale assetto, primo impianto), che nel complesso non incidono sull'equilibrio generale del "disegno" attuale della città di Tortorici se non per la loro partecipazione al processo di ricomposizione e di stratificazione dell'organismo urbano. Per questi motivi, pur prevedendo operazioni di trasformazione dell'attuale assetto insediativo, di acquisizione di aree destinate a servizi ed attrezzature, di riqualificazione dell'accessibilità, di creazione di percorsi interni agli ambiti e di dotazione di nuove aree a parcheggio, le modalità di attuazione di questi ambiti prevedono la **forma diretta** (concessione edilizia, autorizzazione, etc)

In questi ambiti, in generale, sono consentite le attività abitative e quelle ad esse connesse, nei limiti prescritti nell'articolo di riferimento relativo alle destinazioni d'uso, oltre a quelle che - differenti - siano state realizzate in base ai precedenti strumenti urbanistici.

Tutti gli ambiti - "**B1.ucd**", "**B2.udd**" e "**B3.urd**", sono regolati dalle prescrizioni contenute negli articoli seguenti, i cui dati di progetto riguardano:

- a) indici e grandezze (**Sf** - fondiaria, **if** - indice fondiario, **Rc** - rapporto di copertura, **Sm** - superficie minima d'intervento, **Np max** - numero di piani ammessi,

He max - altezza esterna e **Hi max** - altezza interna, **Dc min** - distanza dai confini e **Ds min** - distanza dalle strade;

- b) categorie di intervento che regolano le trasformazioni dell'edificato esistente e di progetto;
- c) destinazioni d'uso degli edifici differenziate secondo i livelli degli stessi (**li**-livello interrato/seminterrato, **lt**-livello terra, **ls**-livelli superiori);
- d) eventuali prescrizioni particolari relative alle fronti (distacchi della nuova edificazione rispetto all'andamento della viabilità esistente e di progetto; qualificazione delle fronti mediante la variazione di destinazione d'uso differenziata ai piani terra e nelle unità edilizie per l'introduzione di attività terziarie e/o artigianali e di servizio, purchè, per queste ultime, siano escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo e alle unità edilizie per l'introduzione di attività ricettive), nonché alle aree di pertinenza ed alla dotazione minima di parcheggi. In alcuni casi le norme contengono altre prescrizioni specifiche d'ambito.

Art.75 - B1.ucd - ambiti urbani definiti da consolidare - attuazione diretta

- gli ambiti urbani definiti da consolidare ad attuazione diretta - "**B1.ucd**": comprendono le parti di città di impianto prevalentemente recente, caratterizzate da un assetto fisico in gran parte definito ed un disegno di suolo che rende prevalentemente riconoscibile il principio insediativo dell'impianto (ambiti di margine del centro storico). Per questi ambiti il progetto, assumendo l'impianto urbanistico complessivo, prevede il completamento dell'assetto morfotipologico e/o funzionale;

In queste zone è possibile la saturazione dei lotti liberi mediante la nuova edificazione, la demolizione degli edifici

esistenti e la loro ricostruzione, la sopraelevazione sino all'altezza massima consentita, sempre che ciò non sia in contrasto con le vigenti leggi e con le ulteriori prescrizioni delle presenti norme.

• **INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

- | | |
|---|-------------------------|
| a) indice di fabbricabilità | if = 5,00 mc/mq |
| b) superficie minima d'intervento | non prescritta |
| c) rapporto massimo di copertura | non prescritto |
| d) altezza massima | non prescritta |
| e) altezza minima | H.min = ml. 3,50 |
| f) numero dei piani fuori terra | np max = 4 |
| g) distanza dai confini | dc = ml 5,00 |
| h) distanza dalle strade | ds = ml 5,00 |
| i) distanza minima tra pareti finestrate o pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. | |

L'altezza massima degli edifici da realizzare, non può superare l'altezza degli edifici preesistenti, con l'esclusione degli edifici che siano oggetto di piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata, con previsioni plano-volumetriche, semprechè rispettino i limiti di densità fondiaria previsti nelle norme e che non superino comunque i quattro piani fuori terra.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza laterale se aventi testata cieca e/o l'allineamento al filo stradale secondo le sagome degli isolati riportate nel PRG, mantenendo però in ogni caso il distacco tergale;

Le costruzioni accessorie, quali garages o rimesse etc, devono risultare comprese nel computo degli indici relativi alla zona e dovranno comporsi organicamente con l'edificio di cui sono complementi, oppure essere ricavati nei piani interrati e/o seminterrati.

• **FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI**

Sono ammesse le seguenti funzioni e/o destinazioni d'uso:

R1 - Residenziale;

R3 - Residenziale turistico;

C1 - Commercio al minuto diffuso;

C2 - commercio al minuto concentrato (centro commerciale, supermercato etc.)

PE2 - Pubblici esercizi di servizio (tabacchi, farmacie, etc.)

PE3 - Ristoro (bar, ristorante, etc),

PE4 - Ricettivo (alberghi, pensioni, etc),

PE5 - Ricettivo (abitazioni e camere in affitto per turismo - *bad and breakfast*);

PE6 - Ricreativo (cinema, teatri, etc.)

P1 - Uffici, studi professionali, agenzie, sedi di associazioni, centri culturali, circoli;

P2 - attività terziarie a carattere concentrato ad alto concorso di pubblico e a basso concorso di pubblico (banche, assicurazioni, etc.);

P3 - magazzinaggio e depositi asseverati alle unità funzionali dell'unità edilizia;

P4 - attività di servizio ed assistenza tecnica;

AR1 - artigianato di servizio (laboratori, etc);

SC - erogazione di servizi collettivi (sanità, ricreativo culturali, culto);

AC - amministrazione pubblica;

AP1 - autorimessa per parcheggio privato a servizio dell'abitazione;

Ap2 - autorimessa per parcheggio pubblico a pagamento;

Art.76 - B2.udd - ambiti urbani di recente formazione da definire - attuazione diretta

gli ambiti urbani di recente formazione da definire ad attuazione diretta - "B2.udd" comprendono le parti di città di impianto recente (*margini del centro urbano e le frazioni*)

che, pur presentando un assetto fisico quasi completo, sono caratterizzate da un disegno di suolo che non esprime un principio insediativo leggibile e dalla mancanza di definizione morfologica dovuta all'incoerenza del processo di formazione del primo impianto insediativo, per le quali il progetto propone il completamento dell'impianto urbanistico complessivo e dell'assetto morfotipologico.

In queste zone è possibile la saturazione dei lotti liberi mediante la nuova edificazione, la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricostruzione, la sopraelevazione sino all'altezza massima consentita, sempre che ciò non sia in contrasto con le vigenti leggi e con le ulteriori prescrizioni delle presenti norme.

• **INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

- | | |
|---|--------------------------|
| a) indice di fabbricabilità | if = 2,5 mc/mq |
| b) superficie minima d'intervento | sm = mq. 400 |
| c) rapporto massimo di copertura | rc = 30% |
| d) altezza massima | H.max = ml.10,50; |
| e) altezza minima | H.min = ml. 3,50 |
| f) numero dei piani fuori terra | np max = 3 |
| g) distanza dai confini | dc = ml 6,00 |
| h) distanza dalle strade | ds = ml 6,00 |
| i) distanza minima tra pareti finestrate o pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. | |

Sono ammesse le costruzioni in aderenza laterale se aventi testata cieca e/o l'allineamento al filo stradale secondo le sagome degli isolati riportate nel PRG, mantenendo però in ogni caso il distacco tergale;

Le costruzioni accessorie, quali garages o rimesse etc, devono risultare comprese nel computo degli indici relativi alla zona e dovranno comporsi organicamente con l'edificio

di cui sono complementi, oppure essere ricavati nei piani interrati e/o seminterrati.

• **FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI**

Sono ammesse le seguenti funzioni e/o destinazioni d'uso:

R1 - Residenziale;

R3 - Residenziale turistico;

C1 - Commercio al minuto diffuso;

C2 - commercio al minuto concentrato (centro commerciale, supermercato etc.)

PE2 - Pubblici esercizi di servizio (tabacchi, farmacie, etc.)

PE3 - Ristoro (bar, ristorante, etc),

PE4 - Ricettivo (alberghi, pensioni, etc),

PE5 - Ricettivo (abitazioni e camere in affitto per turismo - *bad and breakfast*);

PE6 - Ricreativo (cinema, teatri, etc.)

P1 - Uffici, studi professionali, agenzie, sedi di associazioni, centri culturali, circoli;

P2 - attività terziarie a carattere concentrato ad alto concorso di pubblico e a basso concorso di pubblico (banche, assicurazioni, etc.);

P3 - magazzinaggio e depositi asseverati alle unità funzionali dell'unità edilizia;

P4 - attività di servizio ed assistenza tecnica;

AR1 - artigianato di servizio (laboratori, etc);

SC - erogazione di servizi collettivi (sanità, ricreativo culturali, culto);

AC - amministrazione pubblica;

AP1 - autorimessa per parcheggio privato a servizio dell'abitazione;

Ap2 - autorimessa per parcheggio pubblico a pagamento;

Art.77 - B3.urd, ambiti urbani urbani da definire e riqualificare attuazione diretta;

Negli ambiti "**B3.urd**" il PRG individua le parti urbane di impianto di formazione prevalentemente recente (le frazioni), che presentano un assetto fisico casuale, un disegno di suolo che esplicita l'assenza di un principio insediativo leggibile, e che sono caratterizzate da eterogeneità tipologica e funzionale oltre che dalla mancanza di definizione morfologica, nonché da carenze di servizi e/o spazi pubblici. In questi ambiti le trasformazioni sono volte al riordino complessivo degli stessi, con il completamento degli impianti insediativi esistenti e/o in formazione, secondo un disegno urbanistico in gran parte nuovo. Ciò comporta un nuovo progetto del disegno di suolo, mediante interventi di nuova edilizia, nonché la realizzazione di nuovi servizi, opere per attrezzature e spazi pubblici individuate nelle tavole di PRG.

• **INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

- | | |
|---|-------------------------|
| a) indice di fabbricabilità | if = 2,00 mc/mq |
| b) superficie minima d'intervento | sm = mq. 500 |
| c) rapporto massimo di copertura | rc = 30% |
| d) altezza massima | H.max = ml.7,50; |
| e) altezza minima | H.min = ml. 3,50 |
| f) numero dei piani fuori terra | np max = 2 |
| g) distanza dai confini | dc = ml 6,00 |
| h) distanza dalle strade | ds = ml 6,00 |
| i) distanza minima tra pareti finestrate o pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. | |

Sono ammesse le costruzioni in aderenza laterale se aventi testata cieca e/o l'allineamento al filo stradale secondo le

sagome degli isolati riportate nel PRG, mantenendo però in ogni caso il distacco tergale;

Le costruzioni accessorie, quali garages o rimesse etc, devono risultare comprese nel computo degli indici relativi alla zona e dovranno comporsi organicamente con l'edificio di cui sono complementi, oppure essere ricavati nei piani interrati e/o seminterrati.

• **FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI**

Sono ammesse le seguenti funzioni e/o destinazioni d'uso:

R1 - Residenziale;

R3 - Residenziale turistico;

C1 - Commercio al minuto diffuso;

PE2 - Pubblici esercizi di servizio (tabacchi, farmacie, etc.)

PE3 - Ristoro (bar, ristorante, etc),

PE4 - Ricettivo (alberghi, pensioni, etc),

PE5 - Ricettivo (abitazioni e camere in affitto per turismo - *bad and breakfast*);

P1 - Uffici, studi professionali, agenzie, sedi di associazioni, centri culturali, circoli;

P2 - attività terziarie a carattere concentrato ad alto concorso di pubblico e a basso concorso di pubblico (banche, assicurazioni, etc.);

P3 - magazzinaggio e depositi asseverati alle unità funzionali dell'unità edilizia;

P4 - attività di servizio ed assistenza tecnica;

AR1 - artigianato di servizio (laboratori, etc);

SC - erogazione di servizi collettivi (sanità, ricreativo culturali, culto);

AC - amministrazione pubblica;

AP1 - autorimessa per parcheggio privato a servizio dell'abitazione;

Art.78 - B4.uri, ambiti urbani da riqualificare e/o da ristrutturare urbanisticamente - attuazione indiretta

Negli ambiti urbani da riqualificare e/o ristrutturare urbanisticamente ad attuazione indiretta - B4.uri il PRG individua l'ambito comprendente gli edifici a carattere popolare esistenti nel centro urbano a margine del centro storico, sul lato est ed adiacente al corso del fiume Grande, denominate "Case Romano'". Detto ambito è costituito da edifici omogenei dal punto di vista tipologico, ma che a causa delle loro caratteristiche strutturali (struttura principale e secondaria in legno, tamponatura con pannelli prefabbricati) e per il degrado degli elementi di finitura, nonchè delle scarse condizioni igienico-sanitarie necessitano di interventi di risanamento complessivo e/o ristrutturazione urbanistica.

In questi ambiti le trasformazioni sono condizionate ad una progettazione urbanistica di dettaglio, tramite **Piano Particolareggiato Esecutivo o Piano di Recupero (PdR)**, di iniziativa pubblica o privata (L. n. 457/78 e LR. n. 71/78). Il piano particolareggiato esecutivo (**PPE**) e/o Piano di Recupero (**PdR**), sara' esteso a tutto il perimetro dell'ambito; per la redazione dei **PP** si assumono i parametri urbanistici ed edilizi di cui agli artt. precedenti (vedi:parametri urbanistici ed edilizi);

Il **PPE** o **PDR**, dovranno prevedere interventi di **RE** - ristrutturazione edilizia e/o **RU** - ristrutturazione urbanistica (di cui all'art.20 lettera "d" ed "e" della L.R. 71/78), con azioni volte a sostituire anche l'esistente impianto 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, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

L'intero ambito, a seguito dell'intervento suddetto, potrebbe essere destinato, una volta liberata l'area dagli edifici esistenti, ad area di riserva per un'insediamento residenziale di edilizia economica e popolare.

In attesa di formazione ed approvazione dello strumento urbanistico preventivo, sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dalle lettere a), b) dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n° 457, recepito in Sicilia dall'art. 20 della legge Regionale n. 71/78 alle lettere a) e b).

• **INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

a)indice territoriale	it = 1,50 mc/mq
b)superficie minima d'intervento	sm = mq. 400
c)rapporto massimo di copertura	rc = 30%
d)altezza massima	H.max = ml.11,00;
e)numero dei piani fuori terra	np max = 3
f)distanza dai confini	dc = ml 6,00
g)distanza dalle strade	ds = ml 6,00

distanza minima tra pareti finestrate o pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00.

CAPITOLO IV - GLI AMBITI URBANI DI PRIMO IMPIANTO E/O DI ESPANSIONE RESIDENZIALE (ZTO "C")

Art.79 - Definizione degli ambiti urbani di primo impianto e/o di espansione residenziale "C"

Comprendono le parti dello spazio urbano di nuova espansione con destinazione residenziale privata, residenziale pubblica e residenziale turistica (le zone omogenee C) come definite dall'art.2 lettera c) del D.M. 1444/68.

In questi ambiti il progetto propone la trasformazione finalizzata alla realizzazione del primo impianto insediativi da definire morfotipologicamente e funzionalmente tramite strumento urbanistico esecutivo.

Art.80 - Regole delle trasformazioni degli ambiti urbani di progetto ad attuazione indiretta - C1.upi, C2.upti, C3.upi, : le schede d'ambito

Comprende aree destinate prevalentemente ad attività residenziale ad attuazione indiretta oggetto di piani attuativi (PPE e PdL) (C1.upi) o di prescrizione esecutiva (C2.upti e C3.upi) allegata al PRG. Le aree sono state individuate nelle tavole di PRG e sono così distinte:

- - **C1.upi** ambiti urbani residenziali di progetto ad attuazione indiretta;
- - **C2.upti** ambiti urbani turistico /residenziale di progetto ad attuazione indiretta - prescrizione esecutiva;
- - **C3.upi** ambiti urbani di progetto per edilizia pubblica ad attuazione indiretta - prescrizione esecutiva (PEEP);

Per tutti gli ambiti suddetti, le trasformazioni urbanistico-edilizie sono regolate dalle prescrizioni contenute nelle presenti norme e riportate nelle allegato schede d'ambito ad

attuazione indiretta, che per la parte normativa costituiscono carattere prescrittivo per la redazione dei Piani Particolareggiati Esecutivi (PdL, PPE turistico/residenziale, PEEP e PIP) (v. elab. P.1, P2, P3, P4).

Ogni scheda d'ambito dello spazio urbano ad attuazione indiretta, conforme a quanto riportato negli elab. P1, P2, P3, è composta da:

- un foglio normativo in cui sono specificate tutte le prescrizioni relative all'ambito e i riferimenti normativi alle presenti NTA;
- un elaborato grafico di riferimento normativo in scala 1:2.000, inteso come stralcio del quadro d'unione dei regimi normativi dello spazio urbano (v. elab. P.7.), in cui è riportato l'ambito perimetrato, la sigla, il numero d'ordine, il perimetro e la sigla di eventuali sub-ambiti, la simbologia degli elementi di sistema prescrittivi.
- Un elaborato grafico di riferimento progettuale in rapp. 1:2.000 in cui sono riportati tutti gli elementi utili per la progettazione esecutiva (aree pubbliche e private, allineamenti, limiti del costruito, aree di pertinenza, etc.); il carattere di questo elaborato non ha valore prescrittivo ma bensì riveste carattere consultivo e di indirizzo progettuale per la redazione dei Piani Particolareggiati Esecutivi previsti (PdL, PEEP, PIP, PPE turistico-ricettivo).

Il foglio normativo che compone la scheda d'ambito (v. art. 5 Capitolo I, TitoloI), contiene le regole per la redazione dello strumento urbanistico esecutivo ed è composta da:

- sigla e n. d'ordine dell'ambito;
- modalità di attuazione indiretta;
- nuova capacità insediativi;
- caratteri morfotipologici e funzionali attuali;

- obiettivi generali dell'assetto futuro;
- prescrizioni relative alla progettazione urbanistica esecutiva riguardanti indici e grandezze (St - superficie territoriale; It - indice territoriale; St - in percentuale per mobilità, verde e servizi pubblici; St - in percentuale per destinazioni d'uso fondiario del suolo, differenziato rispetto alla residenza, terziario, misto, commerciale, artigianale; Sul - superficie utile lorda; Sul - in percentuale per destinazione d'uso degli edifici differenziata rispetto alla residenza, terziario, misto, commerciale, artigianale);
- categorie d'intervento differenziate per edificato esistente e nuova edificazione;
- destinazioni d'uso degli edifici differenziate secondo i piani dell'edificio (pi - piano interrato/seminterrato, pt - piano terra, ps - piani superiori);
- prescrizioni particolari relative alle fronti (allineamento della nuova edificazione rispetto all'andamento della viabilità esistente e di progetto), agli interventi ammessi nelle aree di pertinenza, alla dotazione di parcheggi e ad altre prescrizioni specifiche.

Art.81 - C1.upi, gli ambiti urbani residenziali di progetto ad attuazione indiretta

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

La nuova edificazione, per cui è prevista una tipologia edilizia a corpi isolati (case unifamiliari, case bifamiliari, case a schiera), è consentita solo previa redazione ed approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata, estesi ad un superficie

territoriale minima di mq. 10.000 (**sm** pari a diecimila metri quadrati).

Anche gli interventi di nuova edificazione, che prevedano la demolizione e ricostruzione, sono subordinati alla preventiva approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione, nel caso in cui per questi sia previsto un aumento di cubatura.

Non sono ammessi i lotti interclusi;

I piani sotto il piano di campagna sono ammessi solo se completamente interrati.

Una parte delle attrezzature pubbliche a servizio di queste zone sono indicate nel PRG, con carattere prescrittivi nell'ubicazione ma non nella destinazione d'uso, per cui gli interventi attuativi dovranno prevedere nel proprio ambito, sia per l'edilizia esistente che per la nuova edificazione, le attrezzature e i servizi (opere di urbanizzazione secondaria) definiti dall'art. 3 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, sino al raggiungimento minimo del rapporto di 18 mq per ogni abitante (ogni 100 mc di volume). Le aree sono cedute al comune e non possono essere monetizzate ai sensi dell'art.14 della L.R. n.71/1978.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

- | | |
|--|-------------------|
| a) indice di fabbricabilità territoriale | it = mc/mq. 0,60; |
| b) numero di piani | np = 2 piani; |
| c) altezza massima ammissibile | H.max = ml.7,50; |
| d) indice di fabbricabilità territoriale | it = mc/mq. 0,60; |
| e) rapporto massimo di copertura | rc = 25% |
| f) distanza minima dalle strade | ds = mt 10,00; |
| g) distanza minima tra edifici | de = ml 10,00; |
| h) distanza dai confini | dc = mt.6,00. |
| i) la superficie libera, con esclusione della viabilità interna, deve essere destinata a posteggio privato e giardino; | |

1) le case a schiera non potranno avere fronti superiori a ml 25,00;

• **FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI**

Sono ammesse le seguenti funzioni e/o destinazioni d'uso:

R1 - Residenziale;

R3 - Residenziale turistico;

PE4 - Ricettivo (alberghi, pensioni, etc),

PE5 - Ricettivo (abitazioni e camere in affitto per turismo - *bad and breakfast*);

P1 - Uffici, studi professionali, agenzie, sedi di associazioni, centri culturali, circoli;

P3 - magazzinaggio e depositi asseverati alle unità funzionali dell'unità edilizia (piani interrati);

AP1 - autorimessa per parcheggio privato a servizio dell'abitazione;

Art.82 - C2.upti, gli ambiti urbani turistico/residenziali di progetto ad attuazione indiretta

Comprende due aree destinate prevalentemente ad attività turistico/residenziale, una ubicata in C.da San Giuliano/Mercurio, oggetto di prescrizione esecutiva, e l'altra ubicata in C.da Marù, ad attuazione indiretta.

Art.83 - C2.upti/1 Prescrizione esecutiva turistico-residenziale in Contrada da San Giuliano/Mercurio.

L'area, caratterizzata dalla presenza di formazioni arbustive (noccioletti, etc), è stata individuata, sul versante montano di Nord-ovest, per la sua vicinanza al centro città, e per le sue caratteristiche morfologiche poco acclivi. Inoltre, caratterizzata da una buona esposizione eliotermica, con qualità di sito panoramico sulla città, appare idonea per la realizzazione di edifici turistico/residenziali con ampie aree

sistemate a verde, quali elementi di definizione dell'assetto morfologico esistente (c.da San Giuliano/Mercurio).

La modalità di attuazione del suddetto ambito sarà del tipo indiretta, mediante strumento urbanistico esecutivo: Prescrizioni Esecutive.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

- | | |
|--------------------------------|------------------|
| a) altezza massima ammissibile | H.max = m.7,50; |
| b) indice territoriale massimo | it = mc/mq. 0,60 |

Nel caso edifici alberghieri sono ammesse 3 elevazioni con altezza massima di mt 10.50.

Per le norme si rimanda alle previsioni di piano. È possibile avere all'interno di isolati densità fondiaria e/o altezze dei fabbricati maggiori di quella prevista purché l'indice fondiario dell'intera ZTO venga rispettato e l'altezza massima dei manufatti maggiore di una sola elevazione, rispetto a quanto previsto nelle presenti norme.

Una parte delle attrezzature pubbliche a servizio di queste zone sono indicate nel PRG, per cui gli interventi attuativi dovranno prevedere nel proprio ambito, per la nuova edificazione, le attrezzature e i servizi (opere di urbanizzazione secondaria) definiti dall'art. 3 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, sino al raggiungimento minimo del rapporto di 24,00 mq per ogni abitante insediabile (o per ogni 100 mc di volume). Le aree sono cedute al comune e non possono essere monetizzate ai sensi dell'art.14 della L.R. n.71/1978. Se l'intervento è di iniziativa privata, possono essere realizzati dai proponenti e scomputati dagli oneri previsti. Poiché nel presente PRG la destinazione alberghiera è assimilata a quella direzionale, quando sono previste per queste attività, le superfici da destinare a spazi pubblici,

posteggi, saranno determinati nella misura prescritta al punto 2) dell'art.5 del D.I. 2/4/68 n°1444.

Art.84 - C2.upti/2 ambito urbano turistico-residenziale ad attuazione indiretta in Contrada Marù.

L'area, caratterizzata da morfologia poco acclive, con qualità di sito panoramico, è stata individuata per la realizzazione di edifici turistico/residenziali con ampie aree sistemate a verde, quali elementi di definizione dell'assetto morfologico esistente (c.da Marù) sul versante montano a sud della città, in prossimità del confine Nord del Parco dei Nebrodi.

La modalità di attuazione del suddetto ambito sarà del tipo indiretta, mediante strumento urbanistico esecutivo.

PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

- | | |
|---|------------------|
| a) indice territoriale massimo | it= mc/mq. 0,60; |
| b) altezza massima ammissibile | H.max = ml 7,00; |
| c) rapporto di copertura | rc = 20% |
| d) distanza tra edifici | de = mt.10,00; |
| e) distanza dalle strada | ds = mt.10,00; |
| f) distanza dai confini | dc = mt.6,00. |
| g) numero dei piani | np = 2 |
| g) superficie libera, con esclusione della viabilità interna, deve essere destinata a posteggio privato e giardino; | |

La nuova edificazione destinata ad attività turistico/residenziale, e per la quale è prevista una tipologia edilizia a corpi isolati (case unifamiliari, case bifamiliari, case a schiera), è consentita solo previa redazione ed approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata, estesi ad un superficie territoriale minima di mq. 10.000.

Nel caso edifici alberghieri sono ammesse 3 elevazioni con altezza massima di mt 10.50.

Una parte delle attrezzature pubbliche a servizio di queste zone sono indicate nel PRG, per cui gli interventi attuativi dovranno prevedere nel proprio ambito, sia per l'edilizia esistente che per la nuova edificazione, le attrezzature e i servizi (opere di urbanizzazione secondaria) definiti dall'art. 3 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, sino al raggiungimento minimo del rapporto di 18,00 mq per ogni abitante (o per ogni 100mc di volume da insediare).

Le aree sono cedute al comune e non possono essere monetizzate ai sensi dell'art.14 della L.R. n.71/1978.

Se l'intervento è di iniziativa privata, possono essere realizzati dai proponenti e scomputati dagli oneri previsti.

Poiché nel presente PRG la destinazione alberghiera è assimilata a quella direzionale, quando sono previste per queste attività, le superfici da destinare a spazi pubblici, posteggi, saranno determinati nella misura prescritta al punto 2) dell'art.5 del D.I. 2/4/68 n°1444.

Art.85 - C3.upi, gli ambiti urbani di progetto per edilizia pubblica ad attuazione indiretta - *prescrizione esecutiva (PEEP)*;

Comprende aree destinate ad attività residenziale pubblica o convenzionata e agevolata oggetto di prescrizione esecutiva allegata al PRG.

L'area è stata individuata in sede di approvazione dello Schema di Massima del PRG, in contrada Tresolino, lungo la strada provinciale.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

- | | |
|--------------------------------|------------------|
| a) indice territoriale massimo | it = mc/mq. 1,00 |
| b) altezza massima ammissibile | H.max = m.7,50; |

Per le norme si rimanda alle previsioni di piano. È possibile avere all'interno di alcuni isolati densità fondiaria e/o altezze dei fabbricati maggiori di quella prevista purché l'indice fondiario dell'intera ZTO venga rispettato e l'altezza massima dei manufatti sia maggiore di una sola elevazione, rispetto a quanto previsto nelle presenti norme.

Art.86 - Aree interessate da strumenti urbanistici di attuazione in itinere o in corso di realizzazione.

Comprende le aree e le porzioni di territorio interessate da interventi urbanistici attuativi - piani di lottizzazione convenzionata (Lottizzazione in C.da San Paolo, già approvata dagli organi amministrativi competenti ed in corso di attuazione).

Art.87 - Regole specifiche per le trasformazioni fisiche e d'uso dell'edificato esistente negli ambiti dello spazio urbano - B1.UCD, B2.UDD, B3.URD, B4.URI, C1.UPI, C2.UPTI, C3.UPI

Le trasformazioni fisiche e d'uso dell'edificato esistente e delle relative aree di pertinenza, nonché degli eventuali lotti interclusi in tutti gli ambiti dello spazio urbano, sono possibili nei limiti delle seguenti regole e fatte salve le diverse specifiche prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Negli ambiti ad attuazione diretta - **B1.UCD, B2.UDD** l'edificazione dei "lotti interni" è subordinata all'esistenza dell'accessibilità, da strada pubblica ai lotti medesimi. Si intende per "lotto interno" un lotto privo di affacci sullo spazio pubblico. L'accessibilità ai "lotti interni" va assicurata tramite accordi tra proprietari e l'accesso deve

avere caratteristiche fisiche ali da garantire il passaggio di mezzi di servizio e di soccorso.

Negli ambiti ad attuazione diretta - **B1.UCD, B2.UDD** in porzioni di superficie fondiaria inedificata (lotti autonomi alla data di adozione del PRG), anche inferiori ai limiti stabiliti nelle presenti norme per il lotto minimo, sono ammesse nuove costruzioni in aderenza, ancorché non specificate nelle suddette norme, semprechè siano mantenute le distanze dai confini e dalle strade e che l'impronta a terra e la sagoma siano allineate con la costruzione esistente alla quale la nuova edificazione deve aderire, salvo diritti dei terzi.

Negli ambiti dello spazio urbano di cui al presente articolo la copertura degli edifici sarà a falde con una pendenza non superiore al 35%.

Nei medesimi ambiti la sistemazione dell'area di pertinenza degli edifici di nuova edificazione è oggetto di progettazione e di concessione in solido con quella degli interventi edilizi; il progetto prevede la sistemazione del substrato (eventuali rimodellamenti del suolo con movimenti di terra e/o riempimenti con terra di riporto), drenaggi, raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, l'ubicazione delle alberature esistenti e di nuovi impianto, la sistemazione a parcheggio con indicazione dei posti auto, tipo di materiali, rifiniture per la pavimentazione, recinzioni e cancelli di ingresso. L'amministrazione comunale ha in ogni caso facoltà di prescrivere per le aree di pertinenza le essenze arboree da utilizzare in relazione a questioni estetiche, igieniche o di visibilità ed inoltre il tipo di recinzione e dei cancelli di ingresso alla proprietà.

Le aree di pertinenza non adibite ad orti urbani, esistenti e di progetto, dove non diversamente prescritto nelle specifiche norme d'ambito, devono mantenere il cotico erboso su tutta la superficie dell'area e la piantumazione di alberature; non sono ammesse costruzioni e/o manufatti precari anche se connessi con la coltivazione orticola.

Negli ambiti dello spazio urbano è ammesso, quando non diversamente prescritto il mantenimento delle destinazioni d'uso attuali anche qualora non conformi agli usi individuati nelle relative norme d'ambito.

Art.88 - Prescrizioni per gli impianti ed opere nello spazio urbano

Gli interventi ricadenti in prossimità dei fossi e/o canali devono osservare le seguenti prescrizioni:

- qualsiasi tipo di costruzione deve avere una distanza minima dal bordo del fosso di ml. 5.00;
- le recinzioni devono mantenere una distanza minima dal bordo del fosso e/o canale di ml. 3.00.

inoltre per la tutela paesistico-ambientale del fosso è assolutamente vietata la discarica di qualsiasi tipo di materiale (sia prodotti liquidi che solidi, sia organici che inorganici).

**CAPITOLO V - AMBITI DI PRIMO IMPIANTO PRODUTTIVI E/O
ARTIGIANALI - ZTO D**

**Art.89 - Definizione degli ambiti per impianti produttivi e/o
artigianali "D"**

Comprende le parti di territorio (spazi) destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, e ad essi assimilabili

**Art.90 - Dl.uppi, gli ambiti per impianti produttivi e/o
artigianali - prescrizione esecutiva**

Comprende spazi destinati ad insediamenti produttivi e commerciali (le zone omogenee D) oggetto di prescrizione esecutiva.

Le aree sono state individuate in sede di approvazione dello Schema di Massima del PRG, in posizione limitrofa al corso del fiume grande, lungo la strada provinciale in direzione Nord.

Nelle tre aree così come individuate nelle tavole di PRG e si prevede di insediare officine artigianali a carattere produttivo, piccole industrie e manufatti per attività commerciali all'ingrosso, non sono ammesse medie e grandi strutture di vendita al dettaglio come classificate dalla normativa vigente.

Gli ambiti denominati Dl.uppi, costituite da tre aree ed individuate come Prescrizione Esecutive per attività produttive, devono essere attuati con un unico piano particolareggiato unitario.

Le aree da destinare a spazi pubblici, posteggi, attività collettive saranno previsti almeno nella misura prescritta al punto 2) dell'art.5 del D.I. 2/4/68 n°1444.

Non è ammessa nessuna destinazione ad uso residenziale, tranne l'eventuale abitazione del custode.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

a) indice territoriale massimo	it = 2,00 mc/mq.;
b) distanza dalle strade interne	ds = m. 5,00;
c) altezza massima	H.max = ml 10,00
d) distanza tra edifici	de = m.10,00;
e) distanza dai confini	dc = mt. 5,00.

Per edifici esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso purché sia possibile l'adeguamento alle presenti norme;

Sono ammesse altezze maggiori se motivate da esigenze tecnico-produttive;

Tutte le costruzioni dovranno arretrarsi dal ciglio della strada provinciale non meno di m. 20 (D.M.1.04.68 n.1404).

Art.91 - Aree per distributori carburanti

Nelle aree urbane le attività degli impianti di distribuzione dei carburanti è normata dalla L.R. n. 97/82. Per l'individuazione di nuove aree si rimanda pertanto alla legge vigente.

Negli edifici esistenti entro limiti delle aree destinate agli impianti di distribuzione dei carburanti, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro, previo parere Enti competenti, (ANAS, Consorzio Autostradale, etc.).

In dette aree accanto alle funzioni specifiche della destinazione, sono consentite le seguenti attività complementari: autolavaggio (nel rispetto delle vigenti norme in materia), manutenzione e piccole riparazioni di auto e motoveicoli.

Sono inoltre ammesse:

- edicole e chioschi come definiti dalle presenti norme, attività di servizio ai veicoli e ai viandanti quali negozi

specialistici per accessori autovetture, bar, tavola calda, edicole giornali, con i seguenti parametri:

volume massimo consentito

V = 300 mc

altezza massima

H.max = ml. 3,50.

Art.92 - Zone specialistiche per insediamenti di grandi strutture di vendita al dettaglio (L.R. del 22/12/1999 n. 28)

Comprende le aree da individuare nel Piano per la Programmazione Commerciale, da redigere ai sensi della L.R. del 22/12/1999 n.28, come Zone specialistiche per insediamenti di grandi strutture di vendita al dettaglio. Queste zone non sono normate in quanto si rimanda alla redazione del piano su menzionato, e saranno soggette a piano attuativo unitario esteso a ciascuna delle aree che saranno individuate.

Art.93 - Attrezzature ed impianti relativi alle telecomunicazioni

a) Le attrezzature e gli impianti relativi alle telecomunicazioni, possono essere localizzati nel territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:

- Centri abitati e centri abitati minori;
- Parco fluviale del Fiume Grande;
- Aree con sistemazioni agrarie storiche;
- Boschi;
- Aree rupestri;
- Aree di crinale;
- Parchi e giardini pubblici;
- Area della riserva del Calagni;
- Verde di margine;
- Aree agricole in aree di protezione paesistico-ambientale;

- Case sparse e loro pertinenze nel territorio agricolo;
- b) Nelle aree in cui è consentita la installazione degli impianti di cui al presente articolo, è prescritta una distanza minima di 100 mt dagli edifici destinati ad ospitare persone.
- c) È ammessa la deroga alle limitazioni del presente articolo per i soli impianti pubblici inerenti la sicurezza e l'incolumità pubblica.

Art.94 - Attrezzature ed impianti per il trasporto di energia

La costruzione di linee ad alta e media tensione deve tenere conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su l'intero territorio comunale.

Le linee aeree di distribuzione locale sono consentite sul territorio comunale, con esclusione di:

- Parco fluviale del Fiume Grande;
- Aree con sistemazioni agrarie storiche;
- Boschi;
- Aree rupestri;
- Aree di crinale;
- Parchi e giardini pubblici;
- Area della riserva del Calagni;
- Verde di margine;
- Aree agricole in aree di protezione paesistico-ambientale;

all'interno delle quali si dovrà procedere per reti interrato, in aderenza alle sedi stradali pubbliche e vicinali.

Art.95 Aree ecologiche

Sono le aree destinate alla raccolta ed allo stoccaggio temporaneo di rifiuti vegetali, ferrosi e ingombranti solidi destinati alla periodica rimozione.

Dette aree, previa individuazione da parte delle competenti autorità amministrative in ottemperanza alle normative vigenti, devono essere opportunamente schermate alla pubblica vista mediante siepi vegetali di specie locali.

TITOLO V - LO SPAZIO EXTRAURBANO

CAPITOLO I - OBIETTIVI GENERALI ED ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI NELLO SPAZIO EXTRAURBANO

Art.96 - Obiettivi generali e articolazione dello spazio extraurbano

In riferimento alle finalità di cui all'art. 2. del Titolo I, gli obiettivi generali del progetto dello spazio extraurbano si distinguono in:

a) obiettivi paesaggistico-ambientali, consistenti nella tutela e nella salvaguardia del paesaggio con caratteristiche di assoluto pregio, che interessa tutti gli ambiti dello spazio extraurbano sottoposti a vario titolo a vincoli di tipo paesaggistico e/o ambientale, individuati e perimetrati negli elaborati di PRG così come di seguito riportati:

- **Aree boscate;**
- **Boschi artificiali;**
- **Area rupestre - Monte San Pietro;**
- **Fiumi e torrenti;**
- **Riserva del Calagni;**
- **Parco dei Nebrodi;**
- **Sorgenti;**
- **SIC e ZPS;**

b) obiettivi funzionali e di valorizzazione, consistenti nel perseguimento di un assetto che, nel rispetto delle compatibilità ambientali, sia adeguato allo svolgimento di attività produttive (agricole, zootecniche, casearie, etc) ricettive (agriturismo, campeggio, etc), ricreative e sportive all'aria aperta, e all'attrezzamento di siti adatti per giacitura e dimensioni ad attività particolari, che interessa quella parte di spazio extraurbano "libera" da vincoli di tutela diretta, da intendersi concettualmente

come un sottofondo continuo da cui emergono tutti gli altri ambiti a diversa destinazione, Tale spazio risulta riconoscibile, per caratteri naturali (*morfologia, vegetazione, etc.*), per caratteri antropici, (*pratiche colturali, insediato sparso, impianti produttivi etc.*) e per le relazioni che tra essi intercorrono:

El.asp - Ambiti extraurbani con potenzialità agro-silvo-pastorali ad attuazione diretta

Art.97 - Elementi costitutivi della disciplina delle trasformazioni negli ambiti dello spazio extraurbano

Il presente PRG persegue la realizzazione del progetto dello spazio extraurbano disciplinando il processo di uso e di trasformazione antropica degli ambiti dello spazio extraurbano, di cui al precedente articolo, attraverso:

- a) la disciplina di ambito, riguardante gli usi del suolo e le regole specifiche per gli interventi di trasformazione fisica;
- b) la disciplina di ambito riguardante le parti dello spazio extraurbano sottoposte a vincoli di tutela che assorbe le prescrizioni dei regolamenti e delle leggi di riferimento normativo (v. artt. Successivi);
- c) le regole specifiche delle trasformazioni fisiche e d'uso dell'insediato negli ambiti dello spazio extraurbano;
- d) le prescrizioni per la progettazione e la esecuzione degli interventi e delle opere di attrezzamento nello spazio extraurbano.

CAPITOLO II - AMBITI DELLO SPAZIO EXTRAURBANO DA TUTELARE

Art. 98 - Aree Boscate

Le aree boscate sono state definite secondo le risultanze dello studio Agricolo Forestale allegato al PRG redatto ai sensi della L.R.78/76, della L.R. 13/99, del D.P. del 28.06.2000, nonché alla L.R. del 03.05.2001, n.6 art. 89, e successive modifiche ed integrazioni.

Le costruzioni debbono arretrarsi dal limite dei boschi della distanza prevista nelle tavole di PRG.

Per qualunque intervento all'interno delle aree boscate e delle relative fasce di rispetto, si applicano le disposizioni dell'art.146 della L.490/99, lettera c), che definisce i beni tutelati come *beni paesaggistici e ambientali*. Pertanto ogni intervento è sottoposto a nulla osta da parte della Sovrintendenza ai BB.CC. e AA. nelle forme e modalità previste dalla legge.

Art.99 - Parco dei Nebrodi

Il Parco Naturale Regionale denominato Parco dei Nebrodi, è stato istituito ai sensi dell'art. 27 della legge regionale 6 maggio 1981, n. 98, così come sostituito dall'art. 33 della legge regionale 9 agosto 1988, n. 14, ed ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 6 maggio 1981, n.98 così come sostituito dall'art. 4 della legge regionale 9 agosto 1988 n.14.

La delimitazione del territorio del Parco dei Nebrodi e la sua articolazione zonale è stata individuata ai sensi dell'art. 8 della legge regionale n.98/81, così come sostituito dall'art.7 della legge regionale n.14/88, ed è quella di cui alla cartografia in scala 1:25000 allegata al decreto.

Nelle aree del Parco dei Nebrodi, si applicano le disposizioni del Regolamento del Parco, di cui all'art. 10, legge regionale 6 maggio 1981 n. 98 e successive modificazioni.

Art.100 - Aree S.I.C. e Z.P.S.

Con la direttiva comunitaria 92/43/CEE, del Consiglio delle Comunità Europee, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, recepita con Dpr 8 settembre 1997, n.357 dallo Stato Italiano, e con D.A. 3 aprile 2000, dalla Regione Sicilia, vengono istituite, alcune aree da tutelare e conservare. Le aree di interesse Naturalistico SIC e ZPS, individuate con il decreto n. 46 del 21 febbraio 2005, sono rappresentate sulle cartografie in scala 1:10000 approvate dalla Regione Siciliana con Decreto del 5 maggio 2006, contestualmente alle schede aggiornate dei siti natura 2000, ricadenti nel territorio della regione.

Nel territorio di Tortorici, in risposta alla direttiva comunitaria, sono state istituite ampie Zone:

CTR sez. 5991140

- a) **Torrente Fiumetto e Pizzo D'Uncina**, identificato con il codice ITA 030002, SIC
- b) **Monti Nebrodi**, identificato con il codice ITA 030043, ZPS

CTR sez. 612020

- c) **Torrente Fiumetto e Pizzo D'Uncina**, identificato con il codice ITA 030002, SIC
- d) **Serra del Re, Monte Soro, Biviere di Cesarò**, identificato con il codice ITA 030038, SIC
- e) **Monti Nebrodi**, identificato con il codice ITA 030043, ZPS

CTR sez. 612030

- f) **Torrente Fiumetto e Pizzo D'Uncina**, identificato con il codice ITA 030002, SIC
- g) **Bosco del Flascio**, identificato con il codice ITA 070007, SIC
- h) **Monti Nebrodi**, identificato con il codice ITA 030043, ZPS

CTR sez. 612060

- i) **Serra del Re, Monte Soro, Biviere di Cesarò**, identificato con il codice ITA 030038, SIC
- j) **Monti Nebrodi**, identificato con il codice ITA 030043, ZPS

CTR sez. 612070

- k) **Serra del Re, Monte Soro, Biviere di Cesarò**, identificato con il codice ITA 030038, SIC
- l) **Bosco del Flascio**, identificato con il codice ITA 070007, SIC
- m) **Monti Nebrodi**, identificato con il codice ITA 030043, ZPS

Nelle aree SIC e ZPS ricadenti nel territorio comunale di Tortorici, si applicano le disposizioni regionali e comunitarie vigenti in materia.

Art.101 - Riserva Naturale del Vallone Calcagna

La Riserva Naturale del Calcagna, è ubicata sul versante occidentale, sopra l'abitato di Tortorici (centro), lungo il corso del torrente Calagni.

Nell'area di protezione della riserva, sono state distinte le aree denominate "A" e "B" di riserva e di preriserva, della Riserva Naturale del Vallone Calcagna.

Nei territori destinati a riserva e preriserva, è vietata ogni attività che possa compromettere la protezione del paesaggio, degli elementi naturali, della vegetazione e della fauna, riportate nelle disposizioni regolamentari, di cui al decreto 26 luglio 2000 n. 364, pubblicato sulla GURS n. 47 del 20 ottobre 2000, che riporta integralmente il *"Regolamento recante le modalità d'uso ed i divieti vigenti nella Riserva Naturale integrale Vallone Calcagna sopra Tortorici"*.

Art.102 - Fiumi e dei corsi d'acqua

La fascia di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua è determinata ai sensi dell'art.146 della L.490/99, lettera c) che definisce i beni tutelati per legge come *beni paesaggistici e ambientali* e pertanto sottoposti a tutela da parte della Sovrintendenza ai BB.CC. e AA. nelle modalità previste dalla legge.

Le *Incisioni e i corsi d'acqua* sono individuati ai sensi del Regio Decreto n.523/1904.

Il *Limite di inedificabilità* entro la fascia di mt. 10,00 dalle sponde dei fiumi e dei corsi d'acqua è normato dal Regio Decreto n,523/1904, art.93 e seguenti.

Le *fasce di rispetto* generano un obbligo di arretramento della nuova edificazione. L'area della fascia di rispetto concorre alla determinazione del volume se ricadente in zona edificabile. L'asservimento va trascritto negli atti concessori.

Art.103 - Le sorgenti

Nelle fasce di arretramento delle sorgenti individuati nel PRG non è possibile costruire, se non alle condizioni previste dalla normativa vigente.

Interventi: Nel rispetto del D.P.R. 236/88 e successive modificazioni le sorgenti necessitano di una adeguata recinzione della zona di tutela assoluta (art.5 D.P.R. 236/88), nonché di canalizzazioni per l'allontanamento delle acque meteoriche; nella zona di rispetto delle sorgenti anzidette e quindi in applicazione all'art.6 di cui al D.P.R. 236/88 dovrà essere vietato in particolar modo:

- spandimento di concimi chimici;
- pascolo e stabulazione di bestiame;

nonché tutte le altre attività riportate nell'art. 6 di cui al D.P.R. 236/88.

Capitolo III - DISCIPLINA GENERALE DI AMBITO NELLO SPAZIO EXTRAURBANO "E1.ASP"

Art.104 - Criteri di intervento nello spazio extraurbano

Tutto il territorio del Comune, con esclusione delle aree urbanizzate e produttive (PIP), è destinato ad attività produttive agricole, ove compatibili con vincoli e/o norme sovraordinate.

Alle attività agricole vanno affiancate quelle zootecniche, silvo-pastorali e di difesa e tutela dell'ambiente e della natura.

Nella zona **E1.asp** sono ammesse tutte le destinazioni d'uso, le attività relative all'agricoltura e le attività connesse con l'uso del suolo agricolo, al pascolo, al rimboschimento, alla coltivazione in serre, alla coltivazione di boschi e alle aree improduttive, alla zootecnia con annesse strutture.

È ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del PRG, previa autorizzazione comunale.

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

Gli interventi di nuova edificazione nella zona E1.asp si attuano con interventi diretti.

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

al fine di non compromettere gli elementi storici, culturali e costitutivi del territorio stesso.

I caratteri tradizionali degli insediamenti rurali, poiché concorrono alla conformazione del territorio così come storicamente definito, devono essere sempre salvaguardati attraverso la verifica della compatibilità formale dei progetti sia delle nuove costruzioni, sia dei progetti di ricostruzione, ampliamenti o ristrutturazioni edilizie.

Il Dirigente Comunale dell'area di competenza dell'urbanistica e della tutela del territorio può imporre il mantenimento e il rispetto di elementi caratteristici e significativi della natura dei luoghi, (vegetazione lungo i bordi, percorsi, alberature, vegetazione spontanea, ecc.) nel caso in cui la permanenza dei suddetti elementi costituisca valore paesaggistico-ambientale.

Art.105 - Regole Specifiche delle trasformazioni fisiche e d'uso dell'insediato negli ambiti dello spazio extraurbano "E1.asp"

All'interno dello spazio extraurbano si distinguono due tipi di insediato le cui regole specifiche delle trasformazioni fisiche e d'uso riguardano:

- a) insediato agricolo sparso;
- b) insediato non agricolo nello spazio extraurbano (residenziale, turistico ricettivo, etc.);

Art.106. Regole dell'insediato agricolo sparso

Per l'insediato agricolo sparso esistente, costituito dalle abitazioni delle famiglie coltivatrici e dai manufatti necessari allo svolgimento dell'attività produttiva (silos, fienili, stalle, stazzi, serbatoi idrici, depositi, etc.) ricadenti negli ambiti dello spazio extraurbano **E1.asp** sono ammessi i seguenti interventi:

- MO - Manutenzione ordinaria;
- MS - Manutenzione straordinaria;
- MI - Modifiche interne;
- R - Restauro degli edifici;
- RC - Restauro conservativo
- RE - Ristrutturazione edilizia
- DR - Demolizione e ricostruzione

Inoltre negli ambiti dello spazio extraurbano **E1.asp**, oltre a quelle precedente comma, valgono le prescrizioni seguenti:

- a) per le abitazioni delle famiglie coltivatrici, nel caso di intervento RE, DR, è ammesso un aumento della superficie utile esistente, per una sola volta nel periodo di validità del presente piano (una tantum). Tale aumento sarà pari al 10% della volumetria esistente. Ciò vale anche nel caso in cui il manufatto venga sottoposto ai suddetti tipi di intervento in combinazione ed in fasi successive. In ogni caso la superficie utile lorda complessiva finale dell'intero manufatto abitativo non dovrà superare i mq. 250 fuori terra e mq.150 entro terra (*ad eccezione degli edifici esistenti con superfici maggiori*);
- b) qualora l'attività agricola richieda la residenza sul fondo della famiglia coltivatrice, ovvero l'abitazione esistente sia inadeguata alle esigenze della famiglia per l'ordinario svolgimento della suddetta attività è altresì ammesso l'intervento NE (nuova edificazione). E' consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purchè facenti parte della stessa unità aziendale o compresi nel territorio del medesimo ambito. La tipologia dovrà essere case unifamiliari, e non é ammessa più di una unità abitativa per edificio.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

- L'indice di fabbricabilità fondiario è determinato ai sensi dell'art.2 della L.R. n. 71/78, in 0,03 mc/mq.
 - numero dei piani fuori terra np = 2;
 - altezza massima H.max = mt. 7,00;
 - distanza dai confini dc = m.7,50;
 - distanza fra fabbricati di aziende diverse m.15,00;
 - distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00, se con destinazione d'uso diversa;
 - distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.I. del 1° aprile 1968, n.1404 e dal Nuovo Codice della strada;
 - copertura a falde, con tegole e coppi tipo siciliano;
- c) È consentita la costruzione dei fabbricati al servizio dell'azienda agricola o zootecnica (stalle, fienile, depositi cereali e macchine agricole, ecc.) purché asserviti alla azienda, intendendo per azienda agricola l'insieme di più lotti anche non confinanti tra loro, ma tali da presupporre l'esistenza e la possibilità della conduzione reale e razionale, purché la costruzione venga giustificata da apposita relazione tecnica agronomica che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture e alle attività effettivamente praticate ed alle reali esigenze dell'azienda stessa. Prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione edilizia o dell'autorizzazione è tenuto a presentare al Comune la documentazione attestante l'esistenza dell'impresa agricola.
- Per la costruzione di detti fabbricati occorre vincolare tutta la superficie dell'azienda che ha concorso alla realizzazione del fabbricato al servizio della stessa.

Gli interventi di Nuova edificazione dei manufatti suddetti, devono comunque rispettare le seguenti caratteristiche:

- H.max di tutte le fronti non superiori a ml.7,50;
- Distanza massima dalla strada di accesso al fondo ovvero dai manufatti esistenti pari a ml.20;
- Copertura a tetto.

In ogni caso le nuove costruzioni (abitazioni delle famiglie coltivatrici e manufatti necessari allo svolgimento dell'attività produttiva-agricola) per la localizzazione, per dimensione, per tecnologie e materiali usati, non devono alterare il valore paesistico-ambientale dei luoghi; la loro realizzazione è comunque subordinata alla redazione di studi di compatibilità ambientale.

Sono esclusi per l'insediamento agricolo sparso, in qualsiasi ambito esso ricada, tutti gli usi tranne:

- R2 - abitazione agricola,
- A2 - magazzino e deposito per attività agricola
- A3 - lavorazione familiare dei prodotti agricoli, magazzinaggio e deposito per attività agricole e ricovero di animali.

Art.107 - Regole dell'insediato non agricolo nello spazio extraurbano

Per l'insediamento esistente non agricolo nello spazio extraurbano costituito dai manufatti ad uso residenziale e manufatti ad uso ricettivo e/o di ristoro ricadente negli ambiti dello spazio extraurbano, sono ammessi gli interventi MO, MS, MI, R, RC, RE, DR.

Gli *interventi agrituristici, di turismo rurale o relazionale* sono consentiti con le modalità e secondo i criteri definiti dalla normativa regionale. Sono da privilegiare gli interventi volti al recupero e ri-funzionalizzazione di edifici esistenti.

Dal punto di vista urbanistico, indipendentemente da tutti i vincoli economici ed aziendali, gli interventi di turismo rurale e/o relazionale vanno assimilati agli interventi di agriturismo e pertanto assumono tutti carattere di interventi produttivi, così come definito dalle norme regionali in materia.

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

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

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

Gli interventi agrituristici, di turismo rurale o relazionale, sono consentiti negli edifici esistenti al momento della redazione del presente PRG. È consentito per questi immobili il cambio di destinazione d'uso senza che ciò costituisca variante urbanistica come previsto dalla normativa regionale vigente.

Tutti gli interventi agrituristici, di turismo rurale o relazionale sono sottoposti al N.O. della Soprintendenza ai BB.CC. e AA. competente.

Requisiti degli interventi per le nuove edificazioni e sul patrimonio edilizio esistente:

a) Gli edifici e le aree attrezzate destinate a usi agrituristici devono essere sprovvisti da barriere architettoniche a norma del decreto legge 30 gennaio 1971, n°5, convertito dalla legge 30 marzo 1979, n°118, in modo da rendere fruibile ai cittadini non deambulanti almeno le principali attività previste.

b) Le opere di restauro e sistemazione del patrimonio edilizio sono realizzate, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, privilegiando l'utilizzo dei materiali di costruzione e di tecnologie tradizionali.

c) All'accertamento del rispetto delle disposizioni di cui al terzo punto provvede il dirigente in sede di autorizzazione, fatte salve eventuali ulteriori diverse competenze.

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

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

Per i manufatti esistenti, al momento di adozione del presente PRG, ad uso ricettivo e/o di ristoro ricadenti negli ambiti dello spazio extraurbano **E1.asp**, sono ammessi per gli interventi RE, DR, con un aumento della volumetria esistente, per una sola volta nel periodo di validità del presente piano (una tantum). Tale aumento sarà pari al 30% (trenta per cento) della volumetria esistente. Ciò vale anche nel caso in cui il manufatto venga sottoposto ai suddetti tipi di intervento in combinazione ed in fasi successive.

Lo stesso incremento vale anche per le nuove edificazioni di edifici destinati ad uso turistico-ricettivo o per i cambi di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettivo.

L'incremento di superficie viene calcolato rispetto agli indici e parametri urbanistici determinati ai sensi dell'art.2 della L.R. n. 71/78:

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di fabbricabilità fondiario è determinato ai sensi dell'art.2 della L.R. n. 71/78, in 0,03 mc/mq.

- numero dei piani fuori terra $np = 2;$
- altezza massima $H.max = mt. 7,00;$
- distanza dai confini $dc = m.7,50;$
- distanza fra fabbricati di aziende diverse m.15,00;
- distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00, se con destinazione d'uso diversa;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.I. del 1° aprile 1968, n.1404 e dal Nuovo Codice della strada;
- copertura a falde, con tegole e coppi tipo siciliano;

per le destinazioni turistico-ricettive è consentito un'incremento volumetrico del 30% (una tantum), rispetto ai parametri sopra indicati;

Tutti gli edifici che abbiano beneficiato della incentivazione di zona prevista nei commi precedenti o per i quali sia stato esercitato a qualsiasi titolo nei loro confronti il potere di deroga, debbono impegnarsi, con atto da trasciversi nei registri immobiliari, a non cambiare la destinazione d'uso per almeno 5 (cinque) anni.

In ogni caso le nuove costruzioni per localizzazione, per dimensione, per tecnologie e materiali usati, non devono alterare il valore paesistico-ambientale dei luoghi; la loro realizzazione è comunque subordinata alla redazione di studi di compatibilità ambientale.

Art.108 - Criteri di intervento per complessi ricettivi all'aria aperta

I complessi ricettivi all'aria aperta possono essere allocati in tutto il verde agricolo (E1.asp) con esclusione delle fasce in cui vige la inedificabilità.

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

I parchi di campeggio possono disporre di ristorante, bar, spaccio alimentare e generi vari, tabacchi e altri servizi accessori. Non è consentita la promiscuità delle attività previste con esercizi alberghieri.

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

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

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

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

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Nei campeggi è consentita la presenza di tende o roulettes installate a cura della gestione, nonché di manufatti (con altezza massima i mt.3,00) allestiti per il pernottamento, purché non occupino una superficie complessiva superiore al 20% di quella totale delle piazzole.

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

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

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

Art.109. Criteri di intervento per gli insediamenti produttivi in verde agricolo - *Fabbricati ex art.22 L.R. 71/78 così come sostituito da art. 6 L.R. 31 maggio 1994, n. 17, e modificato da art. 6 L.R. 29 settembre 1994 n.34*

I nuovi progetti relativi ad edifici per azienda agricola in cui è consentita la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli e/o zootecnici e lo sfruttamento, a carattere artigianale, delle risorse naturali, devono attenersi a quanto disposto dall'art.6 della L.R. 17/94.

Gli edifici e i fabbricati destinati alle attività produttive devono avere i caratteri tipologici e distributivi propri

della attività per cui sono stati progettati. Non è ammessa la costruzione di edifici in cui la distribuzione delle attività e delle funzioni non corrisponde a precise esigenze ergonomiche-produttive e non sia proporzionata al funzionamento della intera azienda.

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

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

a) la localizzazione non deve avvenire sui crinali dei poggi, bensì in valle;

b) le costruzioni devono formare un nucleo autonomo e distinto dalle costruzioni esistenti;

c) non possono essere effettuati movimenti di terre che alterino sostanzialmente la morfologia del sito o siano in contrasto con lo Studio geologico allegato al PRG;

d) gli spazi esterni devono essere sistemati adeguatamente e devono essere alberati con piante ad alto fusto in modo che i nuovi fabbricati con il territorio circostante abbiano un impatto visivo e cromatico mediato;

e) i materiali, i colori e le finiture degli elementi architettonici dei manufatti devono essere curati e devono tenere conto dei valori cromatici della zona.

Di norma gli edifici devono essere in pietra, in mattoni o con intonaco tipo terranova o Li Vigni. Rivestimenti plastici o metallici e similari non sono ammessi a meno di comprovate e documentate necessità tecniche legate ai processi di produzione e trasformazione dei prodotti. I capannoni non possono avere coperture o parti estese costituite da superfici riflettenti non schermate, esclusi gli elementi tecnologici.

Per quanto riguarda gli interventi sugli edifici ed impianti esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria, di restauro, e di ristrutturazione edilizia. Gli ampliamenti e le ristrutturazioni edilizie, sono ammessi a condizione che rispettino i criteri relativi ai nuovi insediamenti.

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

Qualora si proceda a interventi edilizi di nuova edificazione o ampliamento, è fatto obbligo la trascrizione delle cubature, e in genere di tutti gli atti di vincoli previsti dalle presenti norme, per i terreni interessati coinvolti dall'intervento;

Rimane la possibilità di costruire edifici a fini residenziali in funzione della superficie del fondo indipendentemente dai manufatti costruiti per attività produttive.

Parametri urbanistici comuni agli insediamenti produttivi in verde agricolo:

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

- distanza fra fabbricati di aziende diverse m.20,00.
- Distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.I. del 1° aprile 1968, n. 1404, e dal Nuovo Codice della strada;
- altezza massima m. 6,50, con eccezione dei casi motivati da esigenze tecnologiche produttive;
- la distanza minima dei fabbricati dai confini è fissata in mt.10,00.

Art.110 - Fabbricati a servizio dei fondi agricoli

Sono ammessi fabbricati a servizio del fondo agricolo purché nel complesso tutti gli edifici del lotto non superino il rapporto di copertura pari ad 1/80 della superficie del lotto

e comunque fino ad una superficie coperta massima dei fabbricati a servizio del fondo di mq.250. Con l'utilizzo del parametro di 1/80 si intende vincolata la parte di superficie che è servita a determinare la cubatura per i manufatti edilizi.

La tipologia consentita per i fabbricati a servizio del fondo dovrà essere il più vicino possibile a quella dei tradizionali fabbricati rurali, evitando forme e sagome che non trovano un corretto inserimento nel paesaggio territoriale.

Capitolo IV - PRESCRIZIONI PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI E DELLE OPERE DI TRASFORMAZIONE DELLO SPAZIO EXTRAURBANO

Art.111 - Finalità

Le prescrizioni per la progettazione e l'esecuzione degli interventi e delle opere di attrezzamento dello spazio extraurbano, si propongono di contribuire alla qualificazione ecologica e paesistica degli elementi di origine naturale ed antropica degli ambiti dello spazio extraurbano in conformità con le prescrizioni, ove esistenti, del PRG.

A tal fine il presente PRG stabilisce le caratteristiche morfologiche e tipologiche, nonché i criteri generali di progettazione degli interventi.

Art.112 - Elementi per la quantificazione dello spazio extraurbano

La qualificazione ecologica e paesistica dello spazio extraurbano è anche perseguita tramite le caratteristiche della definizione progettuale esecutiva degli elementi progettuali relativi a:

- le opere di difesa dall'erosione del suolo;
- le opere di rinaturalizzazione (discariche, depositi di materiali inerti, etc);
- la sistemazione delle strade e difesa dai rumori stradali.

Art.113 - Opere di difesa dall'erosione del suolo e rimodellamento del terreno

Per le aree con dissesti in atto, opportunamente rilevate dovranno essere approntati progetti per l'esecuzione di opere volte al recupero ed al ripristino secondo i seguenti indirizzi:

- nei casi di fenomeni erosivi, l'obiettivo è attenuare l'azione erosiva delle acque e favorire la formazione del substrato;
- nei casi di dissesto del sottosuolo sono da considerarsi prioritari interventi come l'intercettazione delle acque provenienti a monte, la raccolta e lo smaltimento delle acque superficiali, la stabilizzazione del piede di frana, il rimodellamento della superficie del corpo di frana.

Qualora il terreno vada rimodellato facendo uso di muri di sostegno, questi ultimi non devono superare l'altezza di ml.1,5 fuori terra verso valle e, qualora siano più di uno la loro distanza misurata lungo le linee di massima pendenza deve essere superiore a ml. 6,00.

Art.114 - Opere di rinaturalizzazione

Nel territorio comunale ove siano presenti aree ecologicamente sensibili, il cui equilibrio (ecologico) risulti compromesso da usi non compatibili (discariche a cielo aperto, depositi di inerti non autorizzati, etc) e che quindi necessitano di interventi diversificati finalizzati al recupero ambientale dei luoghi, si procederà come segue:

Per le discariche a cielo aperto e/o aree a destinazioni similari, il presente PRG prevede la rinaturalizzazione delle aree interessate dalle attività di discarica di rifiuti. Ai fini della rinaturalizzazione delle opere di discarica risultano indispensabili accurate occupazioni di recupero ambientale che consentano di reintrodurre tali aree nel paesaggio circostante, con una precisa, diversa installazione. Il tipo e l'intensità delle misure di ricoltivazione necessarie a tale scopo dipendono in modo decisivo dalla destinazione finale delle aree; particolarmente indicata per le aree oggetto di tale uso, è la rinaturalizzazione a fini

forestali e/o la successiva rinaturalizzazione dell'area resa libera con rimodellamento del terreno e ricostituzione della vegetazione e del cotico erboso.

Art.115 - Sistemazione delle strade e difesa dai rumori stradali

Nelle nuove costruzioni stradali occorre conservare il più possibile la vegetazione esistente, soprattutto arborea. Per le nuove piantumazioni saranno necessari progetti redatti da specialisti in grado di valutare caso per caso la possibilità di inserimento di associazioni vegetali locali o di associazioni vegetali più coerenti con le nuove condizioni ambientali.

L'amministrazione svolgerà funzioni di controllo, stabilendo le condizioni di capitolato, dirigendo e collaudando i lavori. Tali funzioni di controllo saranno affidate ad un esperto di piante.

Per la difesa dai rumori stradali occorrono interventi specifici che assumono anche un grande rilievo per il paesaggio. La realizzazione sotto forma di schermi piantumati costituisce la soluzione più conveniente dal punto di vista paesistico. In questo caso la piantumazione sarà effettuata su terrapieni laterali alla strada: il lato del terrapieno verso la carreggiata sarà più ripido; la piantumazione sarà effettuata con cespugli bassi al livello del suolo e gradualmente si trasformerà in cespugli più alti ed alberi verso la sommità.

Ove la scarsità di spazio non consenta la realizzazione di terrapieni si potranno costruire schermi mediante elementi prefabbricati disposti in modo tale da consentire gradoni con nicchie riempite di terra e piantumate: in ogni caso la situazione ambientale per la vegetazione risulterà più difficile rispetto a quella dei terrapieni e richiederà interventi di impianto e manutenzione più costosi.

Art.116 - Manufatti precari di servizio

I manufatti precari (piccoli depositi, legnaie, etc) devono essere semplicemente appoggiati ed adesso ancorati.

Devono avere dimensioni massime di ml.6,00 e altezza di ml. 2,20; Tali manufatti devono essere realizzati con strutture e tamponamenti in legno omogeneo, tetto a capanna in materiale leggero o in rame, devono avere una sola porta ed un'unica finestra, entrambe in legno, pavimento in terra battuta o sopraelevato mediante assito di legno.

Art.117 - Recinzioni

In tutto il territorio comunale, eventuali nuove recinzioni, di altezza massima complessiva non superiore a 1,80 mt., devono di norma coincidere con le tracce fondiari consolidate (limiti di coltura, strade, sistemazione del terreno).tali recinzioni, quando necessarie, possono essere realizzate con siepi vive di specie vegetali locali, in muri di pietra locale, staccionate in legno, o reti metalliche a maglia sciolta e/o ringhiera in ferro.

Eventuali muri di contenimento in calcestruzzo armato dovranno essere rivestiti in pietra locale dello spessore non inferiore a 10 cm.

Non possono essere realizzate nuove recinzioni in occasione di cambi di destinazione d'uso o frazionamenti, quando gli immobili interessati costituiscano complessi edilizi organici.

Art.118 - Disposizioni finali

Dalla data di entrata in vigore delle presenti norme, conseguente alla approvazione superiore definitiva prescritta dalle vigenti leggi, resterà abrogata ogni disposizione contraria o incompatibile prescritta da norme comunali vigenti fino a quella data.

ALLEGATO A

CATEGORIE DI INTERVENTO E SIGLE ABBREVIATIVE

a) Interventi di trasformazione edilizia, senza variazione tipologica, senza valenza urbanistica, nello spazio urbano ed extraurbano:

MO - manutenzione ordinaria degli edifici, delle recinzioni e degli accessi (cancelli, etc.) secondo la definizione di cui all'art.31 lett. a) della legge 457/78;

MS - manutenzione straordinaria degli edifici, delle recinzioni e degli accessi (cancelli, etc.) secondo la definizione di cui all'art.31 lett. b) della legge 457/78;

MI - modifiche interne degli edifici, secondo la definizione di cui all'art. 26 della legge 47/85;

b) Interventi di trasformazione edilizia, senza variazione Tipologica, con valenza urbanistica e/o ambientale-Paesaggistica, nello spazio urbano ed extraurbano:

R - restauro degli edifici, secondo la definizione di cui all'art.31 lett. c) della legge 457/78

RC - risanamento conservativo degli edifici, secondo la Definizione di cui all'art.31 lett. c) della legge 457/78

DR1 - Interventi di trasformazione edilizia, con variazione Tipologica, con valenza urbanistica e/o ambientale Paesaggistica, nello spazio urbano ed extraurbano:

RE - ristrutturazione edilizia degli edifici, secondo la definizione di cui all'art.31 lett. d) della legge 457/78;

c) Interventi di trasformazione edilizia, nuova tipologica con valenza urbanistica e/o ambientale-paesaggistica nello spazio urbano ed extraurbano:

TUE1 - sistemazione degli spazi di pertinenza degli edifici, ricadenti nella definizione di cui all'art. 31. lett.d) della legge 457/78

TUE 1.1 - piantumazione

TUE 1.2 - pavimentazione

TUE 1.3 - volumi accessori

TUE2 - realizzazione o adeguamento delle recinzioni, dei Cancelli, degli accessi, etc.

TUE3 - variazione di destinazione d'uso degli edifici con Opere ricadenti negli interventi:

MO - manutenzione ordinaria

MS - manutenzione straordinaria

MI - modifiche interne

TUE4 - variazione di destinazione d'uso degli edifici con Opere ricadenti negli interventi:

R - restauro

RC - risanamento conservativo

RE - ristrutturazione edilizia

DR - demolizione e ricostruzione degli edifici

f) Interventi di trasformazione con valenza urbanistica e/o ambientale-paesaggistica nello spazio extraurbano, ricadenti nella definizione di cui all'art. 31 lett.e) della legge 457/78 e specificati nelle prescrizioni delle schede degli ambiti urbani:

- demolizione e ricostruzione e/o adeguamento delle infrastrutture di urbanizzazione;

- realizzazione e/o adeguamento dell'arredo degli spazi pubblici
- realizzazione nuove infrastrutture
- opere di modellazione del suolo, muri di sostegno, etc.
- ristrutturazione urbanistica con nuovo disegno di suolo
- nuovo impianto urbanistico di completamento
- nuovo impianto urbanistico di espansione

g) Interventi di trasformazione con valenza urbanistica e/o ambientale-paesaggistica nello spazio extraurbano:

TE1 - demolizione e ricostruzione e/o adeguamento delle infrastrutture esistenti

TE2 - realizzazione e/o adeguamento dell'arredo e/o attrezzamento degli spazi pubblici

TE3 - realizzazione nuove infrastrutture

TE3.1 - tecnologiche lineari interrate

TE3.2 - tecnologiche lineari fuori terra

TE3.3 - tecnologiche puntuali interrate

TE3.4 - tecnologiche puntuali fuori terra

TE3.5 - sentieri

TE3.6 - viarie pedonali

TE3.7 - viarie carrabili in terra battuta

TE3.8 - viarie carrabili asfaltate e parcheggi

TE3.9 - a fune

TE4 - opere di modellamento del suolo, muri di sostegno, etc.

TE5 - opere per la difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico

TE6 - opere di bonifica e di antincendio, forestale e riforestazione

TE7 - opere di trasformazione del suolo per attività estrattiva

TE8 - opere di recupero e di rinaturalizzazione di cave e discariche

TE9 - opere per discariche pubbliche

TE10- depositi a cielo aperto

TE11 - realizzazione per impianti tecnici per l'agricoltura

TE12- realizzazione di manufatti ed impianti tecnici per la zootecnia

ALLEGATO B
CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEGLI EDIFICI
E DELLE RELATIVE AREE DI PERTINENZA

a- Classificazione degli usi del suolo:

Spazio urbano:

U1 - mobilità e relazione (strade, piazze, percorsi pedonali, parcheggi in superficie, etc.)

U2 - aree di sedime e di pertinenza degli edifici prevalentemente residenziali, private e pubbliche

U3 - aree di sedime e di pertinenza degli impianti, delle attrezzature e degli edifici prevalentemente produttivo/artigianali

U4 - aree di sedime e di pertinenza degli impianti, delle attrezzature e degli edifici prevalentemente produttivo di servizio a carattere commerciale

U5 - aree di sedime e di pertinenza degli edifici prevalentemente produttio/terziari

U6 - aree di sedime e di pertinenza degli edifici per servizi pubblici, degli impianti e delle attrezzature pubbliche

Spazio extraurbano

E1 - attività agricola
E1a - coltivazione tradizionale
E1b - allevamento tradizionale

E2 - attività forestale

- E3 - attività pascoliva
- E4 - coltivazione di cava

- E5 - attività ricreativo-culturale dell'aria aperta

- E6 - attività sportivo-naturalistica dell'aria aperta

- E7 - attività di magazzinaggio a cielo aperto
 - E7a - materiale per l'edilizia
 - E7b - espositivo-turistico
 - E7c - protezione civile

- E8 - aree di sedime e di pertinenza degli impianti e delle attrezzature

Classificazione degli usi degli edifici

Uso residenziale

- R1 - abitazione civile
- R2 - abitazione agricola
- R3 - abitazione turistica

Uso produttivo

- C - commercio
 - C1 - al minuto diffuso
 - C2 - al minuto concentrato (centro commerciale, super mercato, etc.)
 - C3 - depositi per attività commerciali

- PE - pubblici esercizi e/o di servizio
 - PE1 - mercato
 - PE2 - pubblici esercizi di servizio (tabacchi, farmacie, etc.)

- PE3 - ristoro (bar, ristorati, etc.)
- PE4 - ricettivo (alberghi, pensioni, etc.)
- PE5 - ricettivo (abitazioni e camere in affitto per Turismo)
- PE6 - ricreativo (cinema, teatri etc.)
- PE7 - ricrrativo (locali gioco, discoteche, etc.)

P - Servizio

- P1 - uffici, studi professionali, agenzie, sedi di associazioni etc.
- P2 - attività terziarie a carattere concentrato ad alto concorso di pubblico e a basso concorso di pubblico (banche, assicurazioni, etc.)
- P3 - magazzinaggio e depositi asserviti alle unità funzionali della unità edilizia
- P4 - attività di servizio ed assistenza tecnica
- P5 - attività di servizio tecnico (stazione per autocorriere, aziende di trasporto pubblico
- P6 - attività di autoriparazione, carrozzeria, elettrauto
- P7 - stazioni di servizio e distribuzione carburante
- P8 - attività fieristiche ed espositive

A - attività agricola

- A1 - aziende agricole
- A2 - magazzinaggio e deposito per attività agricole
- A3 - lavorazione familiare dei prodotti agricoli, magazzinaggio e deposito per attività agricole e ricovero animali

Z - attività zootecnica (ricovero per bestiame d'allevamento)

AG - attività di agriturismo

- AG1 - aziende agricole
- AR** - attività artigianale
 - AR1 - artigianato di servizio (laboratori, etc.)
 - AR2 - magazzinaggio e deposito per attività artigianali

Amministrazione ed erogazione servizi collettivi

- SC** - erogazione servizi collettivi
 - SC1 - sanità
 - SC2 - istruzione inferiore
 - SC3 - sport
 - SC4 - ricreativo-culturale
 - SC5 - culto
- AC** - amministrazione pubblica

Autorimessa parcheggio

- AP1 - autorimessa per parcheggio privato a servizio della abitazione
- AP2 - autorimessa per parcheggio pubb. a pagamento

Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia.

Negli usi degli edifici si intendono compresi i servizi strettamente connessi con le destinazioni elencate.

Classificazione degli usi delle aree di pertinenza degli ed.

- Ap1 - sistemazione a giardino o orto
- Ap2 - parcheggi privati
- Ap3 - magazzinaggio a cielo aperto
- Ap4 - artigianato di servizio a cielo aperto (meccanici, carrozzieri, etc.)

Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia.

ALLEGATO C
OPERE DI SETTORE PER L'ATTREZZAMENTO
DELLE COMPONENTI SISTEMICHE

- a. Pavimentazione artificiale del suolo pubblico
- b. Accessori di servizio per la migliore fruizione degli spazi pubblici
- c. Piste ciclabili
- d. Collegamenti pedonali
- e. Norme per facilitare la mobilità dei portatori di handicap
- f. Illuminazione pubblica
- g. Segnaletica e informazione pubblicitaria

a. Pavimentazione artificiale del suolo pubblico

La pavimentazione artificiale del suolo delle vie carrabili e ciclabili, degli spazi pedonali e dei parcheggi, è oggetto di specifica progettazione attenta agli aspetti funzionali, morfologici ed estetici dei luoghi cui si riferiscono.

Nella progettazione ed esecuzione delle pavimentazioni, a meno di prescrizioni specifiche contenute nelle presenti NTA e nelle schede normative (v. elab. P.4) si osserveranno i seguenti principi:

- la pavimentazione delle vie carrabili sarà realizzata in materiale bituminoso eseguito con mescole che garantiscono nel tempo una tonalità grigio-chiara;
- le pavimentazioni di spazi e percorsi pedonali (qualsiasi sia la loro ubicazione e funzione all'interno dello spazio urbano) saranno realizzati con materiali diversi dal materiale bituminoso (tipo massello in cls, porfido, masselli di inerti naturali, pietra da taglio);
- le pavimentazioni dei parcheggi saranno realizzate preferibilmente in porfido o masselli in cls (posti in opera in modo tale da garantire una parziale impermeabilità);
- le pavimentazioni delle piste ciclabili possono essere realizzate in materiale bituminoso o elementi autobloccanti, in ogni caso di tonalità cromatiche tali da differenziarsi nettamente nei percorsi pedonali ed automobilistici.

b. Accessori servizio per la migliore fruizione degli spazi pubblici.

La sistemazione dello spazio urbano attraverso l'arredo richiede una progettazione esecutiva che rispetti le seguenti esigenze:

- di ordine funzionale (illuminazione, informazione, etc.);
- relative al rapporto attrezzatura-spazio, tenendo presente che ogni attrezzatura diventi un elemento di maggiore definizione dello spazio e, come tale, non deve essere disposto casualmente o esclusivamente in considerazione delle sue valenze funzionali;
- relative alla armonizzazione complessiva per creare un ambiente confortevole sotto tutti gli aspetti.

Il progetto di arredo urbano dovrà riguardare:

- sedute;
- contenitori rifiuti;
- chioschi;
- pensiline e coperture;
- quinte e diaframmi;
- barriere;
- fioriere;
- portacicli;
- servizi igienici;
- contenitori postali;
- cabine telefoniche;
- pubblicità
- fermate autobus;
- alberature.

Tali accessori dovranno essere coordinati con la pavimentazione e l'illuminazione.

c. Piste ciclabili

La funzionalità di una "rete ciclabile ecologica" dipende dalla sua capacità di servire parti consistenti dello spazio urbano ed i luoghi significativi dello spazio extraurbano. La rete ciclabile deve perciò essere oggetto sin dall'inizio di un progetto unitario coerente, razionale ed integrativo.

d. Collegamenti pedonali

I collegamenti pedonali, sono differenziati in:

- percorsi pedonali;
- scale;
- salite meccanizzate.

Nella progettazione esecutiva dei percorsi pedonali si osservino i principi elencati al precedente punto "a".

I collegamenti verticali che prevedono l'inserimento di scale, per materiali, arredo e attrezzamento, dovranno mantenere caratteristiche simili a quelle esistenti, consolidando anche nella nuova progettazione la tipologia tradizionale di questo tipo di collegamento pedonale.

Il presente PRG prevede la realizzazione di una salita meccanizzata come collegamento verticale di connessione tra il Polo Scientifico Culturale e la cima del Monte San Pietro; per le prescrizioni relative all'inserimento e alla definizione delle caratteristiche tecniche, formali ed estetiche si rimanda ad un progetto esecutivo specifico.

e. Norme per facilitare la mobilità dei portatori di handicap

Per l'eliminazione delle "barriere architettoniche" nello spazio urbano si rimanda al DPR n.384 del 27.4.78 (e successiva circolare del Min.LLPP n.1030 del 13.6.83) in

attuazione all'art.27 della legge n.118 del 30.3.71 ed inoltre alla L. 13/89.

Si rimanda in particolare alle prescrizioni degli artt. 3 e 5 del DPR n. 384/78:

- l'art.3 riguarda la sistemazione dei marciapiedi, mediante l'eliminazione dei risalti con la creazione di piccole rampe di raccordo in corrispondenza degli attraversamenti con pendenza massima del 15%;
- l'art.5 prevede che vi siano n.2 posti auto riservati ed appositamente attrezzati ogni 100 posti auto, intendendo tale standard equivalente con un posto ogni 50 o frazione di 50, con un minimo assoluto di 1.

f. Illuminazione pubblica

L'illuminazione pubblica deve poter rispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare al campo visivo ed alla carreggiata un adeguato livello di illuminazione;
- assicurare uniformità di illuminazione per una migliore visibilità dell'utente ed un miglior comfort visivo;
- non provocare abbagliamento diretto o indiretto.

Per la realizzazione del sistema della pubblica illuminazione dovrà essere predisposto un apposito programma di settore riguardante la scelta dei vari tipi di corpi illuminanti e la loro collocazione nella città. In tale programma si terranno nella debita considerazione l'illuminazione di aree prevalentemente pedonali, come piazze, aree commerciali, fermate mezzi di trasporto, portici e gallerie, scale pubbliche.

g. Segnaletica e informazione pubblicitaria

Per i criteri da seguire per la scelta di tipi e delle localizzazioni dei segnali stradali si rinvia a quanto previsto negli articoli dal 37 al 45 del DL 30.04.1992 n.285 (Regolamento del codice della strada) e dalle successive integrazioni.

Per la regolamentazione degli interventi relativi alla segnaletica dovrà essere redatto un apposito piano, in accordo con il piano del traffico, contenente l'esemplificazione progettuale dei pannelli indicatori e la loro localizzazione. Per le installazioni ci si atterrà al criterio della massima percezione visiva, e al contempo, a quella della minima interferenza con le visuali ambientali del paesaggio. E' da evitare l'installazione in aderenza ai fabbricati.

Analogamente, per la regolamentazione relativi alla pubblica affissione ovvero all'affissione dei manifesti pubblicitari, dovrà essere formulato un apposito programma di settore contenente la localizzazione nella città dei luoghi di affissione e la progettazione esecutiva delle strutture di supporto. L'installazione delle strutture espositive non dovrà impegnare visuali significative. Nella elaborazione del programma si dovranno individuare i seguenti settori fondamentali: informazione politica; informazione amministrativa; informazione culturale; informazione commerciale.

ALLEGATO D

ABACO DEI TIPI STRADALI

RAPP. 1:100

DECRETO MINISTERIALE 5/11/2001