



# COMUNE DI CALATABIANO

(Provincia di Catania)

Partita I.V.A. 00462070871

Piazza Vittorio Emanuele n.°32 - cap. 95011

## P.R.G.

(con le modifiche apportate dal D. Dir. 1379/DRU del 24.11.03)

- norme di attuazione

07 DIC. 2004

progettista dott. ing. CARMELO FRANCESCO DE CARO

Coll. Studio Ass. A.I.R. progetti - arch. SEBASTIANO PIRRUCCELLO



AVVERTENZA Il testo del documento è riprodotto solo a scopo informativo e non se ne assicura la rispondenza al testo ufficiale, a cui solo è dato valore giuridico. Non si risponde, pertanto, di errori, inesattezze ed incongruenze dei testi qui riportati, nè di differenze rispetto al testo ufficiale, in ogni caso dovuti a possibili errori di trasposizione

# INDICE

## PARTE PRIMA

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Finalità delle norme	pag. 6
Art.2 - Ambito di applicazione	pag. 6
Art.3 - Definizione degli interventi	pag. 6
3.1 - Manutenzione ordinaria	pag. 6
3.2 - Manutenzione straordinaria	pag. 7
3.3 - Restauro e risanamento conservativo	pag. 7
3.4 - Ristrutturazione edilizia	pag. 8
3.5 - Ristrutturazione urbanistica	pag. 8
3.6 - Ampliamento	pag. 8
3.7 - Sopraelevazione	pag. 8
3.8 - Ricostruzione	pag. 9
3.9 - Nuova costruzione	pag. 9
Art.4 - Deroghe	pag. 9
Art.5 - Cambiamenti delle destinazioni d'uso	pag. 9

### TITOLO II - NORME PROCEDURALI

Art.6 - Modalità di attuazione del P.R.G.	pag. 10
Art.7 - Piani esecutivi	pag. 10
7.1 - Obbligatorietà dei piani esecutivi	pag. 10
7.2 - Piani particolareggiati	pag. 10
7.3 - Piani di lottizzazione	pag. 11
7.4 - Concessione edilizia	pag. 11

### TITOLO III - ATTUAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI

Art.8 - Definizione	pag. 12
8.1 - Definizione delle opere di urbanizzazione primaria	pag. 12
8.2 - Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria	pag. 13
8.3 - Definizione di isolato	pag. 13
8.4 - Definizione di comparto	pag. 13
8.5 - Definizione di lotto intercluso	pag. 14
Art.9 - Elaborati del piano particolareggiato	pag. 14
9.1 - P.P. in zone omogenee "A" e "A1"	pag. 14
9.2 - P.P. in zone omogenee "C"	pag. 15
9.3 - P.P. in zone omogenee "D"	pag. 16
Art.10 - Piano di lottizzazione	pag. 16
10.1 - Elaborati del piano di lottizzazione	pag. 16
10.2 - Convenzione di lottizzazioni	pag. 17

10.3 – Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo	pag. 18
--	---------

## **TITOLO IV - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

Art.11 - Applicazione degli indici e dei parametri urbanistici edilizi	pag. 19
Art.12 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi	pag. 19
12.1 - Superficie territoriale	pag. 19
12.2 - Indice di fabbricabilità territoriale	pag. 19
12.3 - Superficie fondiaria	pag. 19
12.4 - Indice di fabbricabilità fondiaria	pag. 19
12.5 - Area d'intervento	pag. 20
12.6 - Lotto minimo	pag. 20
12.7 - Superficie coperta	pag. 20
12.8 - Area di pertinenza	pag. 20
12.9 - Rapporto di copertura	pag. 20
12.10- Volume edilizio	pag. 20

## **PARTE SECONDA**

### **TITOLO I - ZONE OMOGENEE**

Art.13 - Suddivisione in zone del territorio	pag. 21
Art.14 - Efficacia delle norme del P.R.G.	pag. 21
Art.15 - Destinazione di zone	pag. 21
Art.16 - Distanze minime degli edifici dal ciglio stradale, dai confini e da altri edifici	pag. 21
16.1 - Distanza dal ciglio stradale	pag. 21
16.2 - Distacco tra gli edifici	pag. 22
16.3 - Distacco dai confini	pag. 22

### **TITOLO II - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

#### **ZONE RESIDENZIALI**

Art.17 - Zona "A" - Urbana di interesse storico e di particolare pregio ambientale	pag. 23
17.1 - Definizione	pag. 23
17.2 - Destinazione d'uso - residenziale	pag. 23
17.3 - Attività edilizia consentita	pag. 23
Art.18 - Zona "A1" - Urbana di interesse ambientale	pag. 25
Art.19 - Zona "B" - Residenziali del centro urbano	pag. 25
19.1 - Definizione	pag. 25
19.2 - Destinazione d'uso - residenziale	pag. 25
19.3 - Zona "B1" - residenziale di mantenimento	pag. 25

A.1 - Definizione	pag. 25
A.2 - Attività edilizia consentita	pag. 25
A.3 - Strumenti attuativi - concessione edilizia	pag. 25
A.4 - Indici di fabbricabilità fondiaria	pag. 26
A.5 - Altezza massima consentita	pag. 26
A.6 - Prescrizioni particolari	pag. 26
19.4 - Zona "B2" - residenziale di completamento	pag. 27
A.1 - Definizione	pag. 27
A.2 - Attività edilizia consentita	pag. 27
A.3 - Strumenti attuativi - concessione edilizia	pag. 27
A.4 - Indice di fabbricabilità fondiaria	pag. 27
A.5 - Altezza massima consentita	pag. 27
A.6 - Prescrizioni particolari	pag. 27
Art.20 - Zona "C" - Di espansione	pag. 28
20.1 - Definizione	pag. 28
Art.21 - Zona "C1"	pag. 28
21.1 - Definizione	pag. 28
21.2 - Destinazione di zona	pag. 28
21.3 - Attività edilizia consentita	pag. 28
21.4 - Strumenti attuativi	pag. 29
21.5 - Convenzioni	pag. 29
21.6 - Indice di zona	pag. 29
21.7 - Prescrizioni particolari	pag. 29
Art.22 - Zona "C2"	pag. 30
Art.23 - Zona "C3"	pag. 30
23.1 - Definizione	pag. 30
23.2 - Destinazione di zona	pag. 30
23.3 - Strumento di attuazione	pag. 30
23.4 - Indice di zona	pag. 30
23.5 - Prescrizioni particolari	pag. 31
Art.24 - Zona "C4" - Turistica alberghiera	pag. 31
Art.25 - Zona "C4*" - Agro - turistica	pag. 31
25.1 - Definizione	pag. 31
25.2 - Destinazione di zona e prescrizioni	pag. 31
25.3 - Strumenti attuativi	pag. 31
25.4 - Indice di zona e parametri	pag. 31

### **TITOLO III - ZONE PRODUTTIVE**

Art.26 - Zona "D" - artigianale e commerciale	pag. 32
26.1 - Definizione	pag. 32
26.2 - Destinazione di zona	pag. 32
26.3 - Attività edilizia consentita	pag. 32
26.4 - Strumenti attuativi	pag. 32
26.5 - Indice di zona	pag. 33

26.6 - Prescrizioni particolari	pag. 33
Art.27 - Zona "E" - agricola	pag. 34
27.1 - Definizione	pag. 34
27.2 - Destinazioni di zona e prescrizioni	pag. 34
27.3 - Strumento di attuazione	pag. 35
27.4 - Indice di zona e parametri	pag. 35
27.5 - Prescrizioni particolari	pag. 35

## PARTE TERZA

### TITOLO I - ZONE DESTINATE A SERVIZI

Art.28 - Zona "F" - aree destinate a servizi pubblici	pag. 36
28.1 - Definizione	pag. 36
28.2 - Aree riservate ai servizi	pag. 36
28.3 - Rapporti tra spazi	pag. 36
28.4 - Parcheggi	pag. 36
28.5 - Strumenti di attuazione	pag. 37
28.6 - Indici di zona e prescrizioni particolari	pag. 37
28.7 - Verde privato	pag. 39
A - definizione	pag. 39
B - prescrizioni particolari	pag. 39

## PARTE QUARTA

### TITOLO I - ZONE DI VINCOLO ASSOLUTO

Art.29 - Zona di vincolo	pag. 40
29.1 - Definizione	pag. 40
29.2 - Vincolo idrogeologico	pag. 40
29.3 - Vincolo paesaggistico	pag. 40
29.4 - Vincolo cimiteriale	pag. 40
29.5 - Vincolo zone di rispetto stradale e ferroviario	pag. 40
29.6 - Vincolo zone di rispetto risorse idriche	pag. 41
29.7 - Vincolo zone di rispetto aree boschive	pag. 41
29.8 - Vincolo di rispetto dei torrenti	pag. 41
29.9 - Vincolo Castello di San Marco	pag. 42
29.10 - Parco Fluviale dell'Alcantara e Riserva Naturale Orientata Fiume Fiumefreddo	pag. 42

### TITOLO II - VIABILITA'

Art.30 - Zona destinata alla mobilità	pag. 43
30.1 - Definizione	pag. 43

## **PARTE QUINTA**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI FINALI**

Art.31 - Validità delle norme

pag. 44

## PARTE PRIMA

### TITOLO I -DISPOSIZIONI GENERALI

#### **Art.1 - Finalità delle norme**

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui posseggono la medesima obbligatorietà e ciò anche agli effetti delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 Novembre 1952 n.1902 ed alla legge regionale 5 Agosto 1958 n.22.

#### **Art.2 - Ambito di applicazione**

Ai sensi della legge urbanistica 17 Agosto 1942 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché delle leggi regionali in vigore, le norme del P.R.G. (tavole di zonizzazione e norme di attuazione) si applicano su tutto il territorio comunale.

#### **Art.3 – Definizione degli interventi**

Le attività edilizie sono così definite:

##### ***3.1 – Manutenzione ordinaria***

Per opere di ordinaria manutenzione si intendono quelle necessarie alla buona conservazione dell'edificio nella sua attuale destinazione e nei suoi elementi costruttivi e decorativi.

Riguardano perciò le riparazioni, il rinnovamento e sostituzione delle finiture nonché quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

*In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria:*

- la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni, senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- la pulitura, riparazione, tinteggiatura e sostituzione, di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne senza modificazioni dei tipi di materiali, delle tinte e delle tecnologie;
- il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazioni dei tipi di materiali, delle tinte e delle tecnologie;
- la riparazione ed ammodernamento di impianti, che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici e che non riguardino gli impianti di depurazione né il recapito dei liquami;
- il rifacimento degli intonaci interni e la loro finitura;
- la sostituzione di infissi interni, di grondaie e la riparazione di canne fumarie.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono consentiti per tutte le categorie di edifici e, ai sensi dell'art.6 della L.R. n.37/85, non sono soggetti a specifica autorizzazione, salvo nei casi in cui comportino occupazione del suolo pubblico, che dovrà essere preventivamente autorizzata ed assoggettata alle tassazioni previste dagli appositi Regolamenti.

### ***3.2 – Manutenzione straordinaria***

Per opere di manutenzione straordinaria si intendono quelle necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, siano esse per assicurare la stabilità e la conservazione degli edifici nella loro attuale destinazione, che per realizzare ed integrare i servizi igienico – sanitari e tecnologici, purchè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

- il rifacimento, anche totale, di intonaci, infissi, recinzioni, manti di copertura, rivestimenti, zoccolature, pavimentazioni, anche con modifica dei tipi di materiali impiegati e delle coperture;
- il rifacimento e l'integrazione degli impianti e dei locali per servizi igienico – sanitari, anche con modifiche dei locali stessi o con la creazione di nuovi locali, purchè eseguiti all'interno dell'edificio e senza aumento della volumetria e della superficie lorda dell'unità immobiliare;
- la modifica di aperture su pareti esterne, la riparazione ed il rifacimento, anche con modifiche, di parti anche strutturali, quali orditure dei tetti, cornicioni, aggetti, balconi, travi, pilastri o solette, murature etc. purchè non finalizzati al cambio di destinazione d'uso e senza aumento del numero delle unità.

### ***3.3 – Restauro e risanamento conservativo***

Per restauro e risanamento conservativo si intendono quelle opere tendenti a conservare l'organismo edilizio ed a valorizzare i suoi elementi architettonici e decorativi.

Comprendono quindi, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione di sovrastrutture non facenti parte dell'organismo originario e non aventi interesse artistico.

Sulla base di un attento rilievo dei fabbricati da restaurare è possibile individuare le parti originali da quelle realizzate successivamente e quindi valutare le ulteriori possibili trasformazioni atte, da un lato a consentire la funzionalità del fabbricato stesso, e dall'altro a potenziare la specificità architettonica e decorativa dell'edificio.

Nell'ambito del restauro si possono anche consentire limitate ricostruzioni di parti mancanti od alterate nel tempo.

Ai sensi dell'art.5 della L.R. n.37/85, gli interventi di restauro richiedono autorizzazione preventiva gratuita (salvo i casi di occupazione di suolo pubblico, soggetti a specifica tassazione).

Gli interventi di restauro dovranno essere estesi almeno ad un'intera unità edilizia o ad una sua parte organica.

I progetti di restauro degli edifici dovranno sempre essere estesi, con un adeguato rilievo, ad un'intera unità edilizia ed alle relative pertinenze, anche nei casi in cui l'intervento sia limitato ad una sua parte.

Il progetto ed il rilievo dello stato di fatto dovranno entrambi essere eseguiti in scala adeguata (di regola 1:50) e corredati di tutti i particolari costruttivi e di finitura in scala di maggiore dettaglio.

Essi dovranno essere anche accompagnati con una relazione descrittiva delle scelte operate e dei materiali e delle tecniche da impiegare.

### ***3.4 – Ristrutturazione edilizia***

Per ristrutturazione edilizia si intende l'intervento tendente a modificare gli organismi edilizi con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dall'esistente.

Si possono quindi apportare modifiche alla distribuzione interna, ripristinare o sostituire elementi costitutivi, modificando o inserendone dei nuovi.

Tali interventi comprendono la modifica delle coperture, dei prospetti esterni, delle quote dei solai, della posizione e del numero dei collegamenti verticali, della distribuzione interna delle unità immobiliari, della loro superficie e del loro numero, purchè rimangano inalterate l'altezza e la volumetria complessiva dell'edificio.

In tali interventi dovrà essere assicurato l'adeguamento antisismico degli edifici, a norma delle vigenti Leggi, anche ricorrendo ad interventi strutturali di sostanziale modifica dello schema di frazionamento preesistente.

### ***3.5 – Ristrutturazione urbanistica***

Per ristrutturazione urbanistica si intende quella diretta a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro ottenuto attraverso un insieme di interventi edilizi anche con il ridisegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Nelle operazioni di ristrutturazione urbanistica restano invariati i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. 2 Aprile 1968 n.1444 per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

### ***3.6 – Ampliamento***

Per ampliamento si intende un complesso di lavori avente come obiettivo l'ampliamento di un fabbricato esistente, con la creazione di nuovi volumi.

### ***3.7 – Sopraelevazione***

Per sopraelevazione si intende la creazione di nuovi volumi in senso verticale.

### ***3.8 – Ricostruzione***

Per ricostruzione si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione in luogo del primo.

### ***3.9 – Nuova costruzione***

Per nuova costruzione si intende una edificazione completamente nuova anche se eseguita su area risultante da precedente demolizione.

## **Art.4 - Deroghe**

Sono consentite deroghe alle presenti norme per edifici ed impianti pubblici o di interesse collettivo nel caso in cui ciò sia indispensabile e dettato da inderogabili esigenze di ordine tecnico, funzionale e formale.

*Non sono derogabili gli indici volumetrici residenziali.*

I poteri di deroga di cui sopra dovranno comunque osservare le procedure previste dall'art.16 della legge 6 Agosto 1967 n.765 e dell'art.3 della legge 21 Dicembre 1955 n.1357 e successive modifiche ed integrazioni nonché la legge regionale vigente.

## **Art.5 - Cambiamenti delle destinazioni d'uso**

Ogni cambiamento alla destinazione d'uso dei fabbricati rispetto alle tavole grafiche ed alle presenti norme resta disciplinato dall'art.10 della L.R. 37/1985 e con esclusione di ogni variante al P.R.G.

Le modifiche alle destinazioni d'uso degli immobili non dovranno contemplare varianti agli indici parametrici del P.R.G.

## TITOLO II - NORME PROCEDURALI

### Art.6 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Ai sensi della legge 17 Agosto 1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché della Legge Regionale 27 Dicembre 1978 n.71, il P.R.G viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche e nelle presenti norme, mediante:

- 1 - Piani esecutivi:
  - Piani Particolareggiati
  - Piani di Lottizzazione
- 2 - Concessione edilizia

### Art.7 - Piani esecutivi

#### 7.1 - Obbligatorietà dei piani esecutivi

Oltre ai casi in cui il piano esecutivo è obbligatorio perché trattasi di zone sottoposte ai vincoli di cui alle leggi 1 Giugno 1939 n.1089 e 29 Giugno 1939 n.1497, la edificazione, ad eccezione dove la stessa può avvenire tramite semplice concessione edilizia, è consentita dopo approvazione di apposito piano esecutivo.

In particolare:

- 1) in tutte le zone indicate nella presente normativa o nella cartografia del P.R.G. come zone a piano esecutivo obbligatorio;
- 2) nelle zone di espansione dell'aggregato urbano;
- 3) nelle zone destinate ad insediamenti produttivi sia di tipo artigianale che commerciale;
- 4) nelle zone di recupero di cui al titolo IV della legge 5 Agosto 1978 n.457;
- 5) nelle zone destinate ad edilizia residenziale pubblica;
- 6) nelle zone destinate ad attrezzature turistiche alberghiere.

#### 7.2 - Piani particolareggiati

I piani particolareggiati rappresentano il principale strumento di attuazione del P.R.G. e vengono predisposti dall'Amministrazione Comunale.

Essi possono interessare zone già edificate o meno nonché aree destinate dallo strumento urbanistico generale per insediamenti produttivi.

In relazione al tipo di piano ed alla dimensione dell'intervento, lo stesso dovrà indicare:

- 1) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con la indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
- 2) gli spazi di sosta e di parcheggio;

3) la progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;

4) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico;

5) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro od a bonifica edilizia;

6) la suddivisione delle aree in isolati e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti;

7) gli elementi catastali della proprietà da espropriare o vincolare;

8) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni particolari;

9) la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano.

L'approvazione dei Piani Particolareggiati è demandata al Consiglio Comunale che vi provvederà secondo i dettami di cui all'art.12 e seguenti della L.R. 27 dicembre 1978 n.71.

### 7.3 - Piani di lottizzazione

Si considera lottizzazione qualsiasi intervento edilizio urbanistico che interessi una qualsiasi area edificabile tale da comportare, in relazione delle dimensioni dell'intervento:

1) la predisposizione organica delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in connessione con la struttura urbana adiacente;

2) la precisa indicazione degli spazi per opere di urbanizzazione rapportati al numero di abitanti da insediare.

Il piano dovrà indicare quanto previsto al precedente art.7.2.

L'approvazione è demandata al Consiglio Comunale.

La superficie delle zone che possono formare oggetto di Piano di Lottizzazione è indicata nelle norme riguardanti le singole zone territoriali omogenee.

L'approvazione a termine di legge del Piano di Lottizzazione costituisce il presupposto per la richiesta ed esame delle successive concessioni edilizie in attuazione del Piano stesso.

### 7.4 - Concessione edilizia

Qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale secondo le prescrizioni del P.R.G. è subordinata al rilascio da parte del Sindaco della "Concessione edilizia".

## TITOLO III – ATTUAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI

### Art.8 – Definizione

#### 8.1 – Definizione delle opere di urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria, prevista dall'art.10 della Legge 6 Agosto 1967 n.765, è quell'insieme di opere che costituiscono prerogativa indispensabile per rendere un'area edificabile.

Giusta art.4 della Legge 29 Settembre 1964 n.847 l'urbanizzazione primaria è costituita da:

- 1) Strade residenziali – Si intendono tutte le strade interne o di allacciamento alla viabilità principale, al servizio dei lotti edificabili. Tali strade debbono consentire uno scorrevole transito veicolare ed essere costruite a regola d'arte. Debbono inoltre essere complete di marciapiedi, spartitraffico, segnaletica ed eventuali aiuole.

Le piattaforme tipo sono definite al successivo art.25 delle presenti Norme.

- 2) Spazi di sosta e di parcheggio – Si intendono tutti gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli.

Il dimensionamento degli stessi è in relazione alle caratteristiche ed ai tipi di insediamento.

Rappresentano minimi inderogabili quelli stabiliti dall'art.18 della Legge 6 Agosto 1967 n.765 e dal D.M. 2 Aprile 1968 n.1444 nonché le disposizioni regionali vigenti.

- 3) Fognature – Si intendono tutti i manufatti necessari per lo scolo delle acque bianche e nere.

Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) e meteoriche (bianche) che offrano opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione dei liquami scaricati.

Sono pertanto da escludere i semplici tubi di cemento tranne che si usino per le acque pluviali.

Per essere considerate fognature i condotti suddetti dovranno essere sistemati a profondità tale da accogliere gli scarichi di qualsiasi punto del bacino imbrifero; avere delle camere di ispezione poste ad interasse non superiore a 50 metri; avere una pendenza che assicuri il naturale smaltimento dei liquami senza creare i ristagni ed erosioni del fondo.

Gli impianti di depurazione fanno organicamente parte dell'impianto di fognatura e pertanto rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria.

- 4) Rete idrica – E' costituita dalle condutture per l'erogazione dell'acqua potabile.

Nelle opere di urbanizzazione rientrano solo i condotti di allacciamento alla rete principale urbana.

- 5) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas – E' costituita dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico.  
Le condutture della rete di distribuzione dell'energia elettrica dovranno essere realizzate in cavidotti di adeguata sezione ed eseguite a regola d'arte.
- 6) Pubblica illuminazione – E' fornata dall'impianto per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche.
- 7) Spazi di verde attrezzato – Si intendono quelle aree a verde in prossimità ed al servizio delle abitazioni, mantenute a verde o ad alberature e con un minimo di attrezzature quali panchine, attrezzature di gioco.  
Il dimensionamento delle suddette aree è in funzione della destinazione d'uso e comunque non dovrà essere mai inferiore ai minimi stabiliti dal D.M. 2 Aprile 1968 n.1444.

## 8.2 – Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere ed attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica e collettiva della città e dei quartieri.

Esse costituiscono requisito indispensabile affinché un'area di espansione urbana si possa rendere edificabile.

Esse sono:

- 1) Asili nido e scuole materne;
- 2) Scuola dell'obbligo;
- 3) Mercati di quartiere;
- 4) Sedi comunali;
- 5) Chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- 6) Impianti sportivi;
- 7) Centri sociali ed attrezzature culturali;
- 8) Aree verdi di quartiere.

Il dimensionamento non deve essere mai inferiore ai minimi stabiliti dal D.M. 2 Aprile 1968 n.1444.

## 8.3 – Definizione di isolato

Si definisce isolato ogni porzione del territorio edificabile circondata dagli spazi pubblici.

## 8.4 – Definizione di comparto

Si definisce comparto l'insieme di uno o più edifici e/o aree in edificabili, da trasformare secondo le prescrizioni del P.R.G.

## 8.5 – Definizione di lotto intercluso

Si definisce lotto intercluso quello che confina interamente con proprietà private o che confina per tre lati con proprietà private e solo da un lato con spazio pubblico.

## Art.9 – Elaborati del piano particolareggiato

### 9.1 – P.P. in zone omogenee “A” e “A1”

I Piani particolareggiati relativi al centro storico, agli agglomerati di antica o recente formazione contraddistinti da valori storici, urbanistici ed ambientali, nonché i piani di recupero di cui alla Legge 5 Agosto 1978 n.457, dovranno contenere almeno gli elaborati di cui appresso:

- 1) Relazione illustrativa dei criteri di impostazione;
- 2) Planimetria delle previsioni del P.R.G., a scala 1:2000 relativa alle zone oggetto del piano particolareggiato, comprendente anche le adiacenze di modo che risultino evidenti le connessioni con le altre parti del territorio;
- 3) Planimetria del rilievo generale delle strutture edilizie esistenti ivi comprese le sezioni in scala 1:200;
- 4) Planimetrie varie, in scala 1:500, con le seguenti indicazioni:
  - condizioni d'uso al piano terra;
  - valori ambientali architettonici e monumentali;
  - consistenza volumetrica dei numeri dei piani utili;
  - soprastrutture;
  - condizioni igieniche;
  - condizioni statiche;
  - stato della proprietà;
  - condizioni di occupazione.
- 5) Planimetria in scala 1:500, riassuntiva dei vari parametri di analisi;
- 6) Norme di attuazione con l'indicazione degli interventi ammissibili per ogni tipo di unità edilizia;
- 7) Progetti tipo di riferimento relativi alle varie tipologie edilizie per gli interventi ammissibili, in scala 1:200;
- 8) Calcolo di massima della popolazione prevedibile in funzione della ottimizzazione degli indici di affollamento e dell'ambito di ristrutturazione degli allegati;
- 9) Previsione delle attrezzature compatibili con la popolazione insediabile;
- 10) Eventuale indicazione dei comparti di immobili da ricostruire in unità edilizie;
- 11) La previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano;
- 12) Piano particellare di esproprio ed elenco degli immobili da espropriare;

- 13) Planimetria in scala 1:500 contenente la visualizzazione delle opposizioni ed osservazioni corredata da relazione con proposte del progettista in merito alle stesse;
- 14) Studio geologico – tecnico redatto ai sensi della circolare 2222 del 31.01.1995 secondo le indicazioni del punto 5.2. In particolare in detti studi attenta cura dovrà essere posta alla valutazione delle condizioni di pericolosità sismica dei siti interessati alla pianificazione e, più in generale, della pericolosità geologica legata alla stabilità dei pendii sia in condizioni statiche che dinamiche. L'attuazione delle prescrizioni esecutive è subordinata all'approvazione da parte del Genio Civile, da richiedersi da parte dell'Amministrazione ai sensi del punto H del D.M. 11.3.1988.

## 9.2 – P.P. in zone omogenee “C”

Gli elaborati che costituiscono il piano particolareggiato sono:

- 1) Planimetria delle previsioni del P.R.G., a scala 1:2000 relativa alle zone oggetto del piano particolareggiato, comprendente anche le adiacenze di modo che risultino evidenti le connessioni con le altre parti del territorio;
- 2) Planimetrie del piano particolareggiato, in scala 1:2000, disegnata sulla mappa catastale dalla quale si possono rilevare i sottoelencati elementi:
  - Le strade veicolari, pedonali ed altri spazi riservati alla viabilità (sosta e parcheggi) con precisazione degli allineamenti e delle principali quote altimetriche del progetto;
  - Gli spazi riservati ad edifici ed impianti pubblici esistenti od in progetto con la precisa delimitazione e destinazione d'uso di ciascuno di essi;
  - Gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro od a ricostruzione edilizia;
  - I beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli con la precisa individuazione di ciascuno di essi;
  - La suddivisione delle aree edificabili in isolati e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti e la eventuale indicazione dei comparti di immobili da ricostituire in unità edilizie;
- 3) Norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;
- 4) Grafici in scala non inferiore a 1:200 indicanti:
  - a) Profili regolatori (altimetrici) dell'edilizia lungo le vie principali e le piazze;
  - b) Le sezioni tipo delle sedi stradali;
  - c) I tipi di alberatura da adottare in determinate località.
- 5) La previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano;
- 6) I progetti di massima, a scala opportuna, della rete fognante, idrica, telefonica, del gas ove prevista, di distribuzione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- 7) Piano particellare di esproprio ed elenco degli immobili da espropriare;
- 8) Quanto occorre per consentire la corretta e completa interpretazione del piano;

- 9) Relazione illustrativa dei criteri di impostazione del piano, delle esigenze che lo determinano e della gradualità secondo la quale si prevede di sviluppare sia le opere che gli interventi consentiti dalle leggi urbanistiche per l'attuazione del piano;
- 10) Planimetria alla scala 1:2000 contenente la visualizzazione delle opposizioni ed osservazioni corredata da relazione con proposte del progettista in merito alle stesse;
- 11) Studio geologico – tecnico come al punto 14) dell'art.9.1.

### 9.3 – P.P. in zone omogenee “D”

I piani particolareggiati per insediamenti produttivi dovranno contenere gli elaborati di cui al paragrafo 9.2 del presente articolo.

Particolare cura va posta nella progettazione della viabilità e degli impianti tecnologici.

## **Art.10 – Piano di Lottizzazione.**

### 10.1 – Elaborati del piano di Lottizzazione

Il proprietario che intende lottizzare a scopo edificatorio deve presentare al Comune apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, *oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.*

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione, redatta da un Architetto o da un Ingegnere iscritti all'Ordine Professionale:

- 1) Cartografia nella scala di maggiore dettaglio del P.R.G. con la perimetrazione della zona soggetta a lottizzazione in modo che risultino evidenti le connessioni con le adiacenze;
- 2) Planimetria in scala 1:500 dello stato di fatto con rilievo planimetrico ed altimetrico;
- 3) Planimetria del piano di lottizzazione a scala 1:500 dalla quale si possono rilevare i sottoelencati elementi:
  - le strade veicolari, pedonali ed altri spazi riservati alla viabilità (sosta e parcheggi) con precisione degli allineamenti e delle principali quote altimetriche di progetto;
  - la delimitazione e destinazione delle aree destinate a servizi collettivi ed a verde;
  - gli schemi planimetrici degli edifici con l'indicazione delle relative destinazioni d'uso;
- 4) Schema planivolumetrico dell'insediamento;
- 5) Grafici in scala non inferiore a 1:200 indicanti:

- a) profili regolatori (altimetrici) dell'edilizia lungo le vie principali e le piazze;
  - b) le sezioni tipo delle sedi stradali;
  - c) i tipi di alberature da adottare in determinate località;
- 6) Schemi tipologici in scala 1:200 degli edifici previsti dal progetto;
  - 7) I progetti di massima planimetrici ed altimetrici, a scala appropriata, della rete fognante, idrica, telefonica, del gas ove prevista, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento e con l'indicazione finale dei recapiti;
  - 8) Almeno due profili altimetrici sia per lo stato di fatto che per il progetto, a scala 1:500;
  - 9) Estratto autentico di mappa catastale, rilasciato in data non inferiore a tre mesi, corredato dai certificati catastali;
  - 10) Quanto occorre per consentire la corretta e completa interpretazione del piano;
  - 11) Relazione illustrativa dei criteri di impostazione urbanistica del piano con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti Norme, nonché della legislazione vigente in materia;
  - 12) Norme tecniche di attuazione con la precisazione dei distacchi dei fabbricati dalle sedi stradali e dai confini esterni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle caratteristiche architettoniche esterne con particolare riferimento ai materiali di finimento, alle coperture ed ai colori;
  - 13) Lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata fra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti;
  - 14) Studio geologico – tecnico come al punto 14) dell'art.9.1.

## 10.2 – Convenzione di lottizzazioni

L'autorizzazione dei Piani di Lottizzazione è subordinata alla stipula, fra il Comune e le proprietà interessate, di cui una convenzione riguardante i modi ed i tempi di attuazione della stessa e l'assunzione dei relativi oneri.

La convenzione dovrà prevedere:

- 1) La cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art.4 della Legge 29 Settembre 1964 n.847 e dell'art.44 della Legge 22 Ottobre 1971 n.865.
- 2) L'esecuzione a cura e spese della proprietà delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto 1) da realizzare in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al Comune;
- 3) La corresponsione della quota di contributo di cui all'art.5 della Legge 28 Gennaio 1977 n.10 riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita

dal Comune in base alle tabelle parametriche in vigore, all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare;

- 4) Il termine per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle opere stesse per quelle primarie, non dovrà superare i dieci anni;
- 5) Congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- 6) Nel caso che la lottizzazione comprenda diversa proprietà, il riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate.

Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato soltanto al pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione secondo la tabella di cui al decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico dell'11.11.1977 e seguenti.

Il Comune si riserva la facoltà, in caso di inadempienza, di eseguire tutte od in parte le opere di urbanizzazione a carico dei privati proprietari, imputandone ad essi i relativi costi, ivi comprese le spese tecniche ed amministrative.

### 10.3 – Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo

I piani di lottizzazione per complessi insediativi autonomi in ambito chiuso seguono l'iter formativo di cui agli artt. 7.3 – 10.1.

La convenzione di cui al precedente art.10.2 non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

E' a carico del lottizzante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi ed impianti necessari all'insediamento nonché il pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla Legge 28 gennaio 1977 n.10.

Restano salve le altre disposizioni contenute nel precedente art.10.2.

## **TITOLO IV - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

### **Art.11 - Applicazione degli indici e dei parametri urbanistici edilizi.**

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri così come definiti all'articolo seguente.

### **Art.12 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi.**

#### 12.1 - Superficie territoriale

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.R.G. ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e delle rimanenti, comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per attrezzature ed impianti di interesse generale.

Il parametro dimensionale è espresso in mq. (metroquadrato).

#### 12.2 - Indice di fabbricabilità territoriale

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie territoriale di intervento.

Il parametro dimensionale è espresso in mc./mq. (metrocubo/metroquadrato).

#### 12.3 - Superficie fondiaria

E' costituita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici.

Essa è misurata dalla residua parte della superficie territoriale detratta le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono comprese, ai fini del computo, il verde ed i parcheggi a servizio della residenza.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti secondo i minimi stabiliti dalle presenti norme.

#### 12.4 - Indice di fabbricabilità fondiaria

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria. Il parametro dimensionale è espresso in mc./mq. (metrocubo/metroquadrato).

## 12.5 - Area d'intervento

Definisce l'area minima richiesta per gli interventi di attuazione del P.R.G. attraverso piani esecutivi, sia di iniziativa pubblica che privata.

## 12.6 - Lotto minimo

Definisce la minima superficie necessaria per ottenere la concessione ad edificare.

Il parametro dimensionale è espresso in mq. (metroquadrato).

## 12.7 - Superficie coperta

Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione, compresi gli eventuali volumi aggettanti, ma esclusi i balconi aperti a sbalzo nonché gli aggetti quali gronde, pensiline, elementi decorativi.

Il parametro dimensionale è espresso in mq. (metroquadrato).

## 12.8 - Aree di pertinenza

Si intendono le aree relative agli edifici esistenti o realizzabili dalla attuazione del P.R.G. necessarie ai fini della realizzazione della cubatura prescritta nelle zone territoriali omogenee.

## 12.9 - Rapporto di copertura

E' il rapporto tra superficie coperta o copribile da edifici e la superficie fondiaria del lotto.

Ai fini del calcolo del rapporto di copertura, le aree cedute al Comune per spazi pubblici non sono computate come facenti parte del lotto mentre sono computati gli eventuali arretramenti.

Il rapporto dimensionale è espresso in mq./mq. (metro quadrato/metro quadrato).

## 12.10 - Volume edilizio

Per volume edilizio si intende la cubatura vuoto per pieno del fabbricato, computata superficie coperta per altezza del fabbricato.

Il parametro dimensionale è espresso in mc. (metro cubo).

## PARTE SECONDA

### TITOLO I - ZONE OMOGENEE

#### **Art.13 - Suddivisione in zone del territorio**

Ai sensi dell'art.7 della legge urbanistica 17 Agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché del D.M. 2 Aprile 1968 n.1444, il territorio comunale è suddiviso in zone in funzione alle diverse destinazioni d'uso.

#### **Art.14 - Efficacia delle norme del P.R.G.**

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche del P.R.G. e nelle presenti norme hanno carattere prescrittivo, sono perciò immediatamente vincolanti.

Per le zone rappresentate nelle tavole grafiche a scale diverse, fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.

#### **Art.15 - Destinazione di zone**

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

#### **Art.16 - Distanze minime degli edifici dal ciglio stradale, dai confini e da altri edifici.**

Salvo diversa indicazione nelle norme specifiche di zona e/o nelle tavole grafiche, tutte le zone edificatorie sono soggette alle seguenti norme:

##### 16.1 - Distanza dal ciglio stradale

Al di fuori dei centri abitati la distanza minima degli edifici dal ciglio stradale dovrà rispettare le norme del D.M. 1 Aprile 1968 n°1444.

In ogni caso la distanza minima dei nuovi edifici dal ciglio di strade, aperte al pubblico transito, sarà (giusta art.9 D.M. 2 Aprile 1968 n.1444):

- di ml.5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- di ml.7,50 per strade di larghezza compresa tra ml.7,00 e ml.15,00;
- di ml.10,00 per strade di larghezza superiore a ml.15,00.

L'altezza massima degli edifici prospicienti strade aperte al pubblico transito, anche a fondo cieco, non può comunque superare la misura della larghezza stradale sommata alla eventuale distanza degli edifici dal ciglio stradale.

Sono fatte salve le norme specifiche indicate nelle zone territoriali omogenee.

## 16.2 - Distacco tra gli edifici

La distanza minima fra le pareti di locali abitabili con finestre o aperture necessarie all'aerazione ed all'illuminazione e le pareti di edifici antistanti, anche cieche, non dovrà mai essere inferiore a mt.10.00=.

## 16.3 - Distanza dai confini

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà non sarà inferiore alla metà dell'altezza dei nuovi edifici e comunque non inferiore a ml.5,00 salvo accordi convenzionati di confine nel caso di edificazione in aderenza lungo il confine di proprietà, *ove consentito dalle norme specifiche in zona.*

## TITOLO II - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

### 1 - ZONE RESIDENZIALI

**Art.17 - ZONA "A" - Urbana di interesse storico o di particolare pregio ambientale.**

#### 17.1 - Definizione

Trattasi di zone, o porzioni di esse, di antica formazione contraddistinte da valori storici, urbanistici, artistici ed ambientali, anche se manomessi o degradati o non presenti tutti contestualmente nonchè le aree circostanti che possono considerarsi parte integranti delle stesse.

#### 17.2 - Destinazione d'uso - Residenziale

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio e delle attività artigianali non nocive e moleste, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, purchè inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali.

La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni:

- attività professionali;
- uffici privati;
- pubblici spettacoli;
- attività culturali;
- attività associative.

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive ed i servizi d'interesse collettivo, anche se gestiti da privati, con caratteristiche urbane o di quartiere.

#### 17.3 - Attività edilizia consentita

Gli interventi edilizi ammessi, in mancanza di quegli approfondimenti prescritti con la circolare ARTA n.3/2000 in materia di aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali e attuativi per il recupero dei centri storici, sono quelli di recupero di cui all'art.20 lettera a), b), c), della l.r. n.71/78 mentre gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) potranno riguardare, eccezionalmente, solo le parti interne di singole unità edilizie, laddove essi siano indispensabili ai fini del rinnovamento funzionale delle suddette unità e, comunque, nella misura in cui ciò sia compatibile con la conservazione della singola unità e del carattere generale del centro storico.

A tal fine ogni progetto di ristrutturazione edilizia dovrà essere accompagnato da una certificazione dell'Ufficio tecnico comunale attestante l'indispensabilità di tali lavori, all'interno dell'unità edilizia, finalizzati al suo rinnovamento funzionale.

Riguardo ai beni isolati costituiti da strutture edilizie di interesse ambientale – architettonico sia all'interno dell'abitato che all'esterno, sono ammessi unicamente interventi conservativi, previo nulla osta della Soprintendenza.

Tutti gli interventi (sia interni che esterni) dovranno ottenere il nulla osta della Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali, salvo nei seguenti casi:

a) interventi di rifacimento delle finiture interne (pavimentazioni e zoccolotti, rivestimenti in ceramica delle pareti dei servizi, intonaco e pitture interni, tubazioni idriche elettriche e di scarico, porte interne, sanitari e in genere di tutte le opere non strutturali);

b) interventi di cui all'articolo 20, lettere a), b) e c) della l.r. n.71/78 limitati ai casi sotto specificati, da realizzare secondo modalità ben precise, in modo da non recare pregiudizio al bene stesso.

Tali modalità, riportate per singolo tipo di lavoro, tenuto conto che gli interventi hanno il fine di ricostituire la situazione antecedente al degrado fisico e/o alle eventuali precedenti scorrette sostituzioni, sono le seguenti:

1. gli intonaci esterni dovranno essere eseguiti nel rispetto dei materiali e delle caratteristiche cromatiche originarie di quelli che si vanno a sostituire, in modo da ottenere un prodotto finale in cui la grana superficiale e la tonalità di colore risultino analoghe a quelle preesistenti;

2. i parimenti lapidei dovranno essere mantenuti e puliti con metodi compatibili con le loro caratteristiche (spazzole di saggina, acqua nebulizzata o atomizzata a bassa pressione), integrando eventualmente le parti mancanti con elementi di eguale fattura e cromia;

3. i manti di copertura e la loro struttura dovranno essere ripristinati con le pendenze ed i materiali originari, riutilizzando i coppi provenienti dallo smontaggio per il manto dritto e limitando, per quanto possibile, l'integrazione dei nuovi al manto rovescio;

4. i sistemi di gronda dovranno essere ripristinati o sostituiti con elementi di tipo tradizionale, quali rame, zinco, ghisa, cotto e, comunque, con la tassativa esclusione di p.v.c. ed altri prodotti di sintesi;

5. gli infissi esterni dovranno essere in legno, con esclusione di avvolgibili, di colore naturale o tinteggiati, e comunque di disegno e struttura analoga a quelli originari che si vanno a sostituire o riparare. Gli infissi metallici potranno essere adottati solo se di disegno, verniciatura e/o preverniciatura, modanature e ferramenta analoghe a quelle degli infissi rimossi, con esclusione di infissi eseguiti con scatolari e, quindi, a spigolo vivo, e/o in alluminio anodizzato e/o preverniciato;

6. le ringhiere dovranno essere ripristinate in ferro, secondo disegni e colori originali usati tradizionalmente;

7. cornici, mostre, modanature, soglie dei fornici e di facciata, zoccolature, pavimentazioni esterne, anche di scale, dovranno essere ripristinate e/o sostituite con materiale analogo al preesistente, ovvero con pietra da taglio della stessa essenza

mineralogica di quelle rimosse ove queste non siano riutilizzabili, o similari locali, nel caso di esaurimento della cava di prelievo, o in cotto per le pavimentazioni;

8. le volte incannucciate in caso di sostituzione dovranno essere realizzate con armatura in legno, cannuce o rete Stauss o similare, secondo forma e monta originaria.

**Art.18 – Zona A1 – Urbana di interesse ambientale. (Articolo annullato dal Decreto Dir. 1379/DRU del 24.11.2003)**

## **Art.19 - ZONE "B" - Residenziali del centro urbano**

### 19.1 - Definizione

Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate del centro urbano che presentano le caratteristiche di cui all'art.21 della legge regionale del 27 Dicembre 1978 n.71.

In tale zona si riscontrano da un canto isolati costituiti da complessi edilizi tipologicamente e architettonicamente unitari ed omogenei, dall'altro isolati parzialmente edificati e quindi con caratteristiche di disomogeneità.

In questa zona sono state individuate delle sottozone di cui agli articoli successivi.

### 19.2 - Destinazione d'uso - Residenziale

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività di cui all'art.17.2=.

### 19.3 - ZONA "B1" -Residenziale di mantenimento

#### A.1 – Definizione

Si tratta di zone residenziali del centro urbano quasi totalmente edificate caratterizzate da una edilizia di più o meno recente costruzione, con avanzati processi di sostituzione, ottenuti mediante demolizioni e ricostruzioni.

#### A.2 - Attività edilizia consentita

Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia come definite dagli artt.3.1 – 3.2 – 3.3 – 3.4 – 3.5 – 3.6 – 3.7 delle presenti norme.

#### A.3 - Strumenti attuativi - Concessione edilizia

La stessa non è richiesta per le opere di manutenzione ordinaria ed è invece sostituita da una autorizzazione del Sindaco, con la procedura di cui allo art.5 della L.R. 10.8.1985 n°37 per le opere di manutenzione straordinaria e restauro.

#### A.4 - Indice di fabbricabilità fondiaria

5,00 mc. mq.

Per questa zona sono applicabili le norme di cui all'art.21 della L.R. 27.12.1978 n°71.

#### A.5 - Altezza massima consentita

L'altezza degli edifici è subordinata al rispetto delle norme della legge n°64 del 2.2.1974 (normativa per le zone sismiche) e successive modifiche (D.M. 3.3.1975 - D.M. 3.6.1981 - D.M. 19.6.1984)

Comunque l'altezza non può essere superiore a metri 11,50.

#### A.6 - Prescrizioni particolari

Non sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale ed alle cortine edilizie preesistenti salvo oggettive esigenze di ordine viabilistico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Eventuali arretramenti sono ammessi negli isolati in cui gli stessi non comportino la smagliatura della struttura urbanistica consolidata e sono concessi dalla Amministrazione Comunale che potrà richiedere uno studio dettagliato dell'area interessata.

Per la realizzazione delle opere di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione non sono consentite variazioni di volumi o elementi aggiuntivi ad eccezione di corpi tecnici eventualmente necessari per la installazione di impianti tecnologici.

L'ampliamento planimetrico e quindi volumetrico è consentito nel rispetto dell'indice fondiario e dell'altezza massima consentita.

Le coperture saranno eseguite a tetto con sovrastante manto di tegole, oppure piane.

Fatti salvi i casi previsti dall'art.9 della legge 28 Gennaio 1977 n°10 per la concessione gratuita e quelli di cui all'art.7 della stessa legge per l'edilizia convenzionata nonché quelli di cui all'art.42 della L.R. 71/78 così come modificato dall'art.14 L.R. 70/81 e art.11 L.R. 55/82, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza della spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

Sono consentite costruzioni in aderenza

Nel caso in cui le costruzioni non sono in aderenza le distanze minime assolute tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono quelle dettate dallo art.9 del D.M. 2.4.1968 n°1444=.

La distanza minima dal confine sarà di m.5,00=.

Per le sole sopraelevazioni, fermo restando la distanza minima tra le pareti finestrate stabilita dal comma precedente, il distacco minimo dai confini potrà essere quello dettato dalle norme del codice civile.

#### 19.4 - ZONA "B2" - Residenziale di completamento

##### A.1 - Definizione

Si tratta di zone residenziali del territorio comunale dotate di opere di urbanizzazione primaria ed interessate da un recente processo di edificazione solo in parte completata.

##### A.2 - Attività edilizia consentita

Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione e nuove costruzioni come definite dagli artt. 3.1 e seguenti delle presenti norme.

##### A.3 - Strumenti attuativi - Concessione edilizia.

La stessa non è richiesta per le opere di manutenzione ordinaria ed è invece sostituita da una autorizzazione del Sindaco, con la procedura di cui allo art.5 della L.R. 10.8.1985 n.37 per le opere di manutenzione straordinaria e restauro.

##### A.4 - Indice di fabbricabilità fondiaria

4,00 mc/mq.

##### A.5 - Altezza massima consentita

L'altezza degli edifici è subordinata al rispetto delle norme della legge n°64 del 2.2.1974 (normativa per le zone sismiche) e successive modifiche (D.M. 3.3.1975 - D.M. 3.6.1981 - D.M. 19.6.1984).

Comunque l'altezza non può essere superiore a metri 11,50.

##### A.6 - Prescrizioni particolari

Sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale.

Per le costruzioni a filo stradale vanno rispettate le indicazioni della viabilità di piano.

Per la realizzazione delle opere di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione non sono consentite variazioni di volumi o elementi aggiuntivi ad

eccezione di corpi tecnici eventualmente necessari per la installazione di impianti tecnologici.

L'ampliamento planimetrico e quindi volumetrico è consentito nel rispetto dell'indice fondiario e dell'altezza massima consentita.

Le coperture saranno eseguite a tetto con sovrastante manto di tegole oppure piane.

Fatti salvi i casi previsti dall'art.9 della legge 28 Gennaio 1977 n°10 per la concessione gratuita e quelli di cui all'art.7 della stessa legge per l'edilizia convenzionata nonché quelli di cui all'art.42 della L.R. 71/78 così come modificato dall'art.14 L.R.70/81 e art.11 L.R. 55/82, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

Le aree residue si intendono inedificabili e dovranno essere destinate a verde privato o condominiale attrezzato per il gioco e lo sport.

Sono consentite costruzioni in aderenza

Nel caso in cui le costruzioni non sono in aderenza le distanze minime assolute tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono quelle dettate dallo art.9 del D.M. 2.4.1968 n°1444=.

La distanza minima dal confine sarà di m.5,00=.

## **Art.20 - ZONA "C" - Di espansione**

### 20.1 - Definizione

Questa zona è costituita dalle parti del territorio comunale destinata all'espansione dell'edilizia residenziale, anche di tipo economico e popolare, direttamente connesse con la struttura urbana esistente.

Nell'ambito di queste zone è stata individuata una sottozona avente caratteristiche turistico-alberghiera.

## **Art.21 - ZONA "C1"**

### 21.1 - Definizione

Si tratta di espansione individuate nelle tavole grafiche destinate ad edilizia residenziale privata.

### 21.2 - Destinazione di zona

Insedimenti residenziali così come definiti al precedente art.17.2=

### 21.3 - Attività edilizia consentita

Nessuna attività è consentita se non dopo l'approvazione di apposito piano esecutivo.

#### 21.4 - Strumenti attuativi

Piano di lottizzazione o piano particolareggiato e stipula di apposita convenzione.

I piani di lottizzazione dovranno essere redatti per isolati così come definiti nelle tavole grafiche di zonizzazione.

#### 21.5 - Convenzioni

La convenzione riguardante i piani esecutivi dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
- cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Le aree minime da cedere per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle normate dal D.M. 2 Aprile 1968 n°1444=.

Prevedendo il piano, in sede propria, l'urbanizzazione secondaria, la stessa potrà essere monetizzata applicando i parametri in vigore alla data di rilascio della concessione edilizia.

#### 21.6 - Indice di zona

Indice di fabbricabilità fondiaria: 1.5 mc./mq.

Numero massimo piani f.t. consentiti: 3

Altezza massima consentita: 10,00 ml.

Altezza piano terra: 4,00 ml.

Lotto minimo:

- per tipologia a schiera : 600 mq.
- per tipologie isolate o in linea : 1.200 mq.

#### 21.7 - Prescrizioni particolari

Sono consentite costruzioni in aderenza.

Nel caso in cui le costruzioni non sono in aderenza, le distanze minime assolute tra pareti finestrate e pareti degli edifici antistanti sono quelle dettate dall'art.9 del D.M. 2.4.1968 n°1444=.

Le tipologie consentite sono: in linea, a schiera o isolate.

Le aree non coperte da edificazione dovranno essere destinate a verde privato o condominiale attrezzato per il gioco e lo sport.

La copertura degli edifici, in questa zona, potrà essere eseguita sia piana che inclinata.

In quest'ultimo caso, la pendenza massima consentita è del 35%.

Il numero massimo dei piani fuori terra consentiti è tre, compreso l'eventuale sotto tetto abitabile nei termini dell'art.48 del Regolamento Edilizio.

Dovranno inoltre essere rispettate le distanze dai cigli stradali fissati dal D.P.R. 285 del 30.04.1992 e D.P.R. 147 del 26.04.1993 (Codice della strada).

E' prescritta la distanza minima dal confine di ml.5.00 qualora non si costruisca in aderenza.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, qualora il piano esecutivo venga approntato dal Comune, può essere demandata al privato, previa stipula della convenzione di cui al precedente art.21.5.

Per gli edifici esistenti, gli interventi consentiti sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia così come definita dall'art.20 della L.R. 71/78 nel rispetto della volumetria esistente;
- eventuale ampliamento volumetrico potrà essere eseguito nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

**Art.22 - ZONA "C2" (Articolo annullato dal Decreto Dir. 1379/DRU del 24.11.2003)**

### **Art.23 - ZONA "C3" Edilizia residenziale Pubblica**

#### 23.1 - Definizione

Si tratta delle zone destinate all'edilizia residenziale pubblica individuate nel P.R.G.

#### 23.2 - Destinazione di zona

Insedimenti residenziali così come definiti al precedente art.17.2 delle presenti norme.

#### 23.3 - Strumento di attuazione

Piano particolareggiato esteso ad ogni singola zona individuata nella tavola di zonizzazione del P.R.G.

#### 23.4 - Indice di zona

Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,0 mc./mq.

altezza massima consentita :

per insediamenti a schiera: 7,50 ml.

per insediamenti in linea: 10,00 ml.

## 23.5 - Prescrizioni particolari

Le prescrizioni particolari sono quelle dettate all'art.21.7 delle presenti norme.

**Art.24 – ZONA “C4” – Turistica alberghiera (Articolo annullato dal Decreto Dir. 1379/DRU del 24.11.2003)**

## **Art.25 - ZONA "C4\*" – Agro – Turistica**

### 25.1 - Definizione

Trattasi di zone riservate all'esercizio della attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio, nonché di attività di tipo turistico.

### 25.2 - Destinazione di zona e prescrizioni

In questa zona sono ammessi i sottoelencati manufatti:

- a) case coloniche e di abitazione per gli agricoltori e per i salariati agricoli di cui sia dimostrata la necessità di insediamento nell'azienda, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola dell'azienda;
- b) impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ivi comprese le serre;
- c) impianti o manufatti edilizi destinati ad attività turistico ricettive, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.23 della L.R. 71/78 ed alla L.R. 25/1994 (Norme sull'agriturismo).

Dovranno essere inoltre rispettati i seguenti parametri:

- rapporto di copertura non superiore ad un terzo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- distacchi fra fabbricati non inferiori a ml.20,00;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. n.285 del 30.04.1992 modificato ed integrato con D.P.R. n.147 del 26.04.1993;
- parcheggi in misura non inferiore ad un ventesimo dell'intera area di proprietà proposta per l'insediamento;
- distanza dagli insediamenti abitati previsti dal P.R.G. non inferiori a ml.100,00.

I suddetti insediamenti dovranno osservare le limitazioni di cui all'art.15 della L.R. 12 Giugno 1976 n.78.

### 25.3 - Strumenti attuativi.

Concessione edilizia.

### 25.4 - Indice di zona e parametri

Indice di fabbricabilità fondiaria:  
0,03 mc. mq.  
Altezza massima consentita ml.7,50

### **TITOLO III - ZONE PRODUTTIVE**

#### **Art.26 - ZONA "D" – Attività Artigianali e Commerciali**

##### 26.1 - Definizione

Si tratta di parti del territorio comunale destinate ad insediamenti artigianali, commerciali già interessate al processo di formazione o di nuova costituzione.

Sono state individuate le seguenti sottozone:

D.1 - Zona Artigianale

D.2 - Zona Commerciale

##### 26.2 - Destinazione di zona

A – per la zona artigianale

Costruzione ed installazione di capannoni, laboratori, sili, impianti di distribuzione carburante; edifici destinati ad uffici al servizio diretto delle attività; attrezzature di uso comune quali negozi, mense e servizi annessi, impianti sportivi ed attrezzature in genere per il tempo libero.

B – per la zona commerciale

Costruzione di manufatti edilizi per medie e grandi strutture di vendita di livello inferiore, nonché "centri commerciali" così come definito dall'art.4 del D.P. 11.07.2000, con esclusione di capannoni, sili, depositi, etc.

E' consentita la localizzazione di attività di supporto al commercio quale banche, uffici, sale espositive e ricreative nonché per il tempo libero.

##### 26.3 - Attività edilizia consentita

Nessuna attività è consentita se non dopo la approvazione di apposito strumento esecutivo.

##### 26.4 - Strumenti attuativi

Piano particolareggiato o Piano di lottizzazione convenzionato.

La convenzione che accompagnerà il piano esecutivo di lottizzazione seguirà i seguenti criteri;

- cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;

- cessione gratuita delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Le aree minime da cedere per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle descritte al successivo art.26.6=.

I piani di lottizzazione dovranno essere redatti per superfici non inferiori a mq.10.000=

La concessione relativa a costruzioni ed impianti destinati ad attività artigianali e commerciali, qualora il Comune abbia predisposto apposito Piano Particolareggiato della zona, è subordinato alla corresponsione di un contributo, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in rapporto all'incidenza delle stesse e secondo i criteri stabiliti ai punti i ed l dell'art.41 della legge regionale 27 Dicembre 1978 n.71, nonchè ai parametri di cui al Decreto Regionale 10 Marzo 1980 e successive modifiche ed integrazioni; nonchè al pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla Legge 28.01.1977 n.10=.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria qualora il Comune abbia predisposto apposito P.P. della zona può essere demandata ai privati e regolata da apposita convenzione di cui al precedente art.21.5.

Sono ammessi Piani di Lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo come definiti all'art.10.3 delle presenti Norme.

In ogni caso sono a totale carico dei concessionari gli oneri relativi alla realizzazione di appositi impianti di depurazione, dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi od all'adozione di tecniche particolari atte a garantire il limite di accettabilità delle acque di scarico, determinato dalla legislazione vigente in materia.

#### 26.5 - Indice di zona

Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,5 mc./mq.

Rapporto di copertura massimo: 1/3 mq./mq.

Altezza massima consentita: minima funzionale.

Sono esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici che non hanno limitazioni di altezza.

Lotto minimo = mq. 1.000

#### 26.6 - Prescrizioni particolari

Nelle zone classificate D.1 la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettiva, a verde pubblico od a parcheggi, (escluse le sedi varie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

In particolare, detta superficie va distribuita come segue:

40% per parcheggi;

40% per verde pubblico;

20% per attività collettive.

Nella zona D2 la superficie da destinare a spazi pubblici o destinati ad attività collettiva, a verde pubblico od a parcheggi dovrà essere determinata a norma dell'ex

art.5 comma 2 del D.M. 02.04.1968 n.1444 ed ai sensi dell'art.16 del D.P. 11.07.2000.

Nella edificazione è prescritta la distanza minima dal confine di ml.5.00=.

Nel calcolo della superficie fondiaria è consentite includere le fasce di rispetto della viabilità.

E' prescritta la formazione di una fascia di arretramento di almeno ml.10,00 sul fronte d'accesso da sistemare, a cura del proprietario, a verde.

L'area residua non coperta da edificazione né interessata a viabilità e parcheggi dovrà essere oggetto di sistemazione a verde con un indice di piantumazione pari a IP/Ha = 50.

Per le attività produttive esistenti anche in zona agricola è consentito, oltre che opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, nell'ambito del lotto di pertinenza, l'ampliamento volumetrico fino ad un massimo del 20% dell'esistente.

Sia per le zone D1 che D2 il volume destinato ad uffici e/o alloggio custode non potrà superare l'aliquota del 10% del volume realizzato.

## **Art.27 - ZONA "E" - Agricola**

### 27.1 – Definizione

Si tratta di zone riservate all'esercizio della attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

### 27.2 - Destinazioni di zone e prescrizioni

Ai sensi della normativa vigente in questa zona sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali tassativamente individuate nello strumento urbanistico.

Per l'ottenimento delle concessioni edilizie valgono i parametri metrici dettati dall'art.22 della L.R. 71/78 e s.m.i.

E' consentito, inoltre, il mutamento di destinazione d'uso nei casi previsti dal 3° comma dell'art.22 della L.R. 71/78, come modificato ed integrato, in ultimo, dall'art.30 c.2 L.R. n.2/2002 e dall'art.139 c.65 L.R. n.4/2003 ed ogni successiva modifica ed integrazione.

A norma dell'art.23 della summenzionata legge regionale è consentito adibire parte dei fabbricati a residenza di tipo turistico stagionale.

A tal fine i suddetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di mc. 300.

Per le iniziative produttive si rimanda all'art.35 della L.R. n.30 del 7 agosto 1997, come modificato dal 3° comma dell'art.89 della L.R. 3 maggio 2001 n.6, articolo successivamente sostituito dal c.1 art.30 L.R. n.2/2002 e dall'art.38 L.R. 19 marzo 2003 n.7 ed ogni successiva modifica ed integrazione.

### 27.3 - Strumento di attuazione

Concessione edilizia.

### 27.4 - Indice di zona e parametri

- indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,03 mc./mq. per la sola residenza;
- altezza massima consentita per la sola residenza: mt.6,50=.

### 27.5 - Prescrizioni particolari

E' consentita la localizzazione di attrezzature tecnologiche (macelli, impianti di depurazione, impianti frigoriferi, cabine elettriche, vasche idriche, etc.) nel rispetto dei superiori indici e purchè l'intervento non deturpi e non contrasti con l'ambiente circostante.

La Commissione Edilizia può prescrivere cautele o vincoli nel rilascio della concessione edilizia.

## PARTE TERZA

### TITOLO I - ZONE DESTINATE A SERVIZI

#### Art. 28 - ZONE "F" - Aree destinate a servizi pubblici

##### 28.1 - Definizione

Trattasi delle aree destinate dal P.R.G. alle attività collettive, ai servizi urbani.

Le stesse sono suddivise nelle seguenti categorie giustificate D.M. 2 Aprile 1968 n°1444;

F.1 - aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, scuole secondarie;

F.2 - aree per attrezzature di interesse collettivo: religiose, culturali, sociali, assistenziali sanitarie, amministrative per pubblici servizi, biblioteche, caserme, etc.;

F.3a- verde attrezzato per lo sport;

F.3b- verde pubblico attrezzato a livello urbano;

F.3c- verde attrezzato a parco;

F.4- attrezzature di interesse collettivo a gestione privata.

- verde privato

##### 28.2 - Aree riservate ai servizi

L'indicazione nelle tavole del P.R.G. delle aree riservate ai servizi deve essere intesa in modo vincolante per ogni categoria di servizio.

In attesa del definitivo utilizzo di dette aree, le stesse possono essere provvisoriamente destinate a verde o parcheggio qualora acquisite al patrimonio del demanio comunale.

##### 28.3 - Rapporti tra spazi

Ove non specificato nelle presenti norme o nella tavola di zonizzazione del P.R.G., i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le aree per servizi sono così definiti ai sensi dell'art.3 del D.M. 2 Aprile 1968 n.1444.

a) - aree per l'istruzione

mq. 4,50 per abitante

b) - aree per attrezzature di interesse comune

mq. 2,00 per abitante

c) - aree per verde attrezzato ed attrezzature sportive

mq. 9,00 per abitante

d) - aree per parcheggi

mq. 2,50 per abitante

##### 28.4 - Parcheggi

P) - aree per parcheggi (in aggiunta a quelli previsti dall'art.18 della legge 765).

#### 28.5 - Strumenti di attuazione

Nell'ambito di tali zone l'Amministrazione Comunale individuerà le aree per le quali la progettazione e l'attuazione della definitiva sistemazione dovrà essere effettuata in modo unitario.

Nell'ambito della sottozona F.3a (verde attrezzato per lo sport), a giudizio dell'Amministrazione Comunale, l'attuazione può avvenire su iniziativa privata normata da apposita convenzione.

*E' vietato il cambiamento della destinazione d'uso prevista nella convenzione.*

#### 28.6 - Indici di zona e prescrizioni particolari

F.1 e F.2 - Aree per l'istruzione ed attrezzature collettive:

- indice di fabbricabilità fondiaria 3,00 mc./mq.;
- altezza massima consentita: non indicata.

Le aree non occupate dalla edificazione dovranno essere destinate a verde attrezzato, parcheggi, viabilità interna ed in ogni caso armonizzati architettonicamente ed integrati funzionalmente con la struttura edilizia;

- distacchi tra corpi di edifici: ml. 10,00;
- distacchi dai confini: ml. 5,00=.

Sono fatte salve in ogni caso le norme dettate dalla legislazione specifica per le singole attrezzature;

- sono svincolate dal rispetto della volumetria consentita e dell'altezza massima gli edifici con caratteristiche specifiche (chiese, teatri, o quando se ne ravvisa la necessità per motivi architettonici e/o funzionali).

F.3a - Verde attrezzato per lo sport:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,50 mc./mq.;
- rapporto di copertura: 0,30 mq/mq;
- altezza massima consentita: non indicata.
- parcheggi da prevedere all'interno dell'area nella misura di 0,15 mq/mq.

In funzione dell'accoglimento dell'opposizione n.30 presentata dalla ditta MARAULI s.r.l. di Catania con decreto n.1379 del 29.11.2003 da parte dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, nella zona F.3a contrassegnata con \* (asterisco) nella zonizzazione del P.R.G., sita in contrada Marauli, sono consentite anche le attività turistico ricreative.

F.3b - Verde pubblico attrezzato a livello urbano:

- indice di fabbricabilità fondiaria non indicato;
- rapporto di copertura: 0,20 mq/mq;
- altezza massima consentita: non indicata;
- parcheggi da prevedere all'esterno dell'area nella misura di 0,05 mq.

Gli stessi saranno serviti da doppio accesso di entrata e di uscita e saranno alberati con una media di una pianta ad alto fusto ogni mq. 30 di superficie.

#### F.3c - Verde attrezzato a parco

Sono consentite edificazioni di manufatti per servizi igienico-sanitari, bar, ristoro, cabine elettriche ed idriche, ripostigli e depositi, alloggio per il custode.

Sono soggetti a vincolo di conservazione tutti gli edifici rustici che potranno essere restaurati ed utilizzati come attrezzature del parco.

I parcheggi a servizio del parco, salvo particolari condizioni orografiche del territorio, sono da prevedere all'interno ed ai margini dell'area nella misura di 0,02 mq./mq.

Saranno alberati con almeno una pianta ad alto fusto ogni mq.30 di parcheggio.

L'esecutività della zona destinata a parco, ricadente nella fascia di rispetto boschiva e di rispetto del torrente Minissale e del fiume Alcantara, nella zona a sud del territorio comunale, avverrà mediante la predisposizione di un piano particolareggiato di utilizzo dell'intera area, di iniziativa pubblica.

Tale piano particolareggiato di utilizzo dovrà contenere, al suo interno, aree per attrezzature pubbliche ed aree per attrezzature anche di possibile iniziativa privata.

La realizzazione delle opere previste nel piano particolareggiato può essere effettuata, oltre che dall'Amministrazione comunale, anche da società miste o da privati, mediante stipula di apposita convenzione.

La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree per spazi e/o attrezzature pubbliche previsti dal piano particolareggiato nell'area di intervento e del 20% delle stesse strutture pubbliche.

Qualora il Piano Particolareggiato preveda, in sede propria, detti spazi, od attrezzature fuori dall'area di intervento, la cessione gratuita prevista nel comma precedente sarà monetizzata nella misura del 20% del costo complessivo dell'intervento da convenzionare.

#### F.4 - Attrezzature di interesse collettivo a gestione privata.

Trattasi delle aree destinate dal piano per servizi o attrezzature di interesse collettivo ma a gestione privata (rifornimenti carburante ed attrezzature sociali, per lo sport ed il tempo libero).

Per i rifornimenti di carburante sono consentite volumetrie nella misura massima di 0,10 mc./mq. con destinazione esclusiva per piccole attrezzature di servizi quali officina, lavaggio e bar.

La esecutività delle aree per rifornimenti di carburante viene attuata mediante concessione edilizia.

Per le attrezzature per lo sport e per il tempo libero sono consentiti manufatti per spogliatoi, depositi, ristoro ed impianti tecnologici secondo i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale: 0,05 mc./mq.;
- altezza massima consentita: ml.3,50.

La esecutività delle aree per attrezzature per lo sport ed il tempo libero viene attuata mediante piano di lottizzazione convenzionato del tipo chiuso, a norma dell'art.15 della L.R. n.71/78.

## 28.7 – Verde privato

### A – Definizione

Trattasi di aree individuate dal P.R.G. con apposita colorazione, destinata a verde privato.

### B – Prescrizioni particolari

Essendo tali aree considerate quali pertinenze della edificazione privata esistente, non potranno essere utilizzate quali superfici fondiarie per nuova edificazione e pertanto potranno essere attrezzate a verde. Potranno essere inserite nel verde attrezzature per lo sport ed il tempo libero.

## PARTE QUARTA

### TITOLO I - ZONE DI VINCOLO ASSOLUTO

#### Art.29 - Zona di vincolo

##### 29.1 – Definizione

Si tratta di quelle aree che, nel rispetto della legislazione vigente, sono state vincolate quali fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale, di impianti di depurazione, e quelle con vincolo idrogeologico e paesaggistico, indicate nella cartografia del P.R.G con apposita simbologia.

Fa parte di queste zone il manufatto e l'area di pertinenza del complesso denominato "Castelli di San Marco alla Marina" e Chiesa annessa, di cui al D.A. n°86 del 03.02.1987 dell'Assessorato regionale ai Beni Culturali ed Ambientali e della Pubblica Istruzione.

##### 29.2 – Vincolo idrogeologico.

Parte del territorio comunale è sottoposto a vincolo idrogeologico.

Pertanto, ai sensi dell'art.1 del R.D. n.3267 del 30.12.1923, ogni attività edilizia è subordinata al preventivo parere dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste competente per territorio.

##### 29.3 – Vincolo paesaggistico.

Il territorio comunale, dalla ferrovia fino al mare, è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge n.1497 del 29.06.1939 e del successivo art.1 della Legge 431/85.

Ogni attività edilizia è soggetta alla preventiva autorizzazione della competente Sovrintendenza ai BB.CC.AA..

##### 29.4 – Vincolo cimiteriale.

Nelle aree ricadenti all'interno del vincolo cimiteriale non sono consentite nuove costruzioni.

Per quelle già realizzate con regolare concessione edilizia, anche in sanatoria, sono consentite opere di manutenzione così come definite agli artt.3.1, 3.2, 3.3 e 3.4 delle presenti Norme.

##### 29.5 – Vincolo zone di rispetto stradale e ferroviario.

In queste aree sono ammesse attrezzature tecnologiche pubbliche, allacciamenti ai servizi tecnologici, sistemazione a verde, allacciamenti stradali,

percorsi pedonali ed il mantenimento dell'attività agricola con esclusione di qualsiasi tipo di edificazione.

Le attrezzature emergenti dal suolo nella fascia di rispetto stradale quali distributori di carburante, cabine elettriche, palificazioni e simili dovranno essere poste ad almeno ml.10,00 dal ciglio della strada.

*L'edificazione esistente nelle zone di vincolo può essere mantenuta.*

L'attività edilizia consentita per quest'ultima sarà limitata alla manutenzione ordinaria, a quella straordinaria ed al restauro conservativo.

#### 29.6 – Vincolo zone di rispetto risorse idriche

Nelle aree ricadenti all'interno delle zone di rispetto dei pozzi, così come definite nello studio geologico allegato al P.R.G., per le costruzioni esistenti e munite di regolare concessione edilizie, anche in sanatoria, sono consentite opere di manutenzione così come definite agli artt.3.1, 3.2, 3.3 e 3.4 delle presenti Norme, nel rispetto del D.P.R. 24 maggio 1988 n.236 e successive modifiche ed integrazioni.

Nell'ambito di dette zone sono inibite le attività e destinazioni di cui al D.lgs. 152/1999.

#### 29.7 – Vincolo zone di rispetto aree boschive

A norma dell'art.10 della L.R. 06.04.1996 n.16 sono vietate nuove costruzioni all'interno dei boschi.

Nelle tavole di zonizzazione tali aree sono inglobate nella zona F3c verde attrezzato a parco.

In tali aree ogni attività edilizia è in ogni caso soggetta all'autorizzazione della Soprintendenza e dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste competenti per territorio.

In tale zona, sono consentite per l'edilizia esistente, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria con le modalità di cui agli artt.3.1 e 3.2 delle presenti Norme.

#### 29.8 – Vincolo di rispetto dei torrenti

Nelle zone indicate nelle tavole grafiche quali aree di rispetto dei sistemi torrentizi, così come desunti dalle tavole catastali, è vietata la costruzione di manufatti edilizi di qualsiasi genere.

Per le costruzioni esistenti, regolarmente catastale e/o con regolare concessione edilizia, anche in sanatoria, sono consentite opere di manutenzione così come definite agli artt.3.1, 3.2, 3.3 e 3.4. Si richiamano, comunque, le norme dettate dal D.L. 29 ottobre 1999 n.490.

#### 29.9 – Vincolo Castello di San Marco

Per quanto attiene il complesso denominato "Castelli di San Marco alla Marina" e Chiesa annessa, è vietata la demolizione, la modifica, il restauro dell'immobile, senza la prescritta autorizzazione di cui agli articoli 11 e 12 della Legge 01.06.1939 n.1089.

Sono fatte salve tutte le norme e prescrizioni del D.A. n°86 del 03.02.1987.

29.10 – Parco fluviale dell'Alcantara e Riserva naturale orientata fiume Fiumefreddo

L'attuale delimitazione del territorio del Parco Fluviale dell'Alcantara e la sua articolazione zonale, ai sensi dell'art.8 della L.R. n.98/81 e s.m.i., sono quelle indicate nella scheda Messina/1 del Piano Regionale delle Riserve Naturali di cui al D.A. n.970/01.

Analogamente per la Riserva Naturale Orientata Fiume Fiumefreddo, la delimitazione e l'articolazione zonale fa riferimento al decreto costitutivo di cui al D.A. 205/84.

Le suddette delimitazioni ed articolazioni zonali, per le parti di territorio ricadenti nel Comune di Calatabiano, prevalgono sulle previsioni del piano regolatore.

## TITOLO II - VIABILITA'

### Art.30 - Zona destinata alla mobilità.

#### 30.1 – Definizione

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- 1) le sedi stradali;
- 2) i nodi stradali;
- 3) i parcheggi pubblici;
- 4) la rete stradale non indicata nelle tavole di zonizzazione.

L'indicazione grafica delle zone destinate alla viabilità nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo.

Per le strade che hanno caratteristiche extraurbane le piattaforme tipo dovranno essere quelle indicate dalla vigente normativa.

*Per le strade urbane si prescrive una piattaforma minima di ml. 10,00 costituita da due carreggiate di ml.3,50 e da due marciapiedi di ml.1,50 cadauno.*

Tale carreggiata dovrà essere aumentata, nelle previsioni relative alla parte bassa del territorio, per contenere, ai lati, opportune piste ciclabili.

## PARTE QUINTA

### TITOLO I - DISPOSIZIONI FINALI

#### **Art.31 - Validità delle norme**

Le presenti norme sono valide in tutto il territorio comunale.

Per tutto quanto *non previsto e contemplato* nelle presenti norme si fa riferimento a quanto descritto nella tavola grafica denominata "Tipi edilizi".