

PIANO REGOLATORE GENERALE DI RAMACCA (CT)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I

GENERALITA'

Art.1

Elementi costitutivi del P.R.G.

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

Elaborato A - Relazione generale del P.R.G.

Elaborato B - Norme di attuazione

Elaborato C - Regolamento edilizio

Tavola 1 - Inquadramento territoriale regionale Scale varie

Tavola 2/a - Stato di fatto 1:10000

Tavola 2/b - Stato di fatto 1:10000

Tavola 2/c - Stato di fatto 1:10000

Tavola 3 - Stato di fatto 1:2000

Tavola 4 - Stato di fatto (frazione di Libertinia) 1:2000

Tavola 5 - Carta sintetica della pericolosità geologica, sismica e il progetto di piano 1:500

Tavola 6 - Carta sintetica dei canali e degli impluvi e il progetto di piano 1:500

Tavola 7 - Progetto di piano - Zonizzazione 1:2000

Tavola 8 - Progetto di piano – Zonizzazione (Frazione di Libertinia) 1:2000

Tavola 9/a - Progetto di piano 1:10000

Tavola 9/b - Progetto di piano 1:10000

Tavola 9/c - Progetto di piano 1:10000

Tutte le relazioni e gli elaborati grafici costituenti lo studio geologico a supporto del P.R.G.

Tutte le relazioni e gli elaborati grafici costituenti lo studio agro-forestale a supporto del P.R.G.

Art.2

Ambito di applicazione

Tutto il territorio comunale, compresa la frazione di Libertinia, per raggiungere la organizzazione urbanistica, è interessato alla osservanza delle indicazioni del P.R.G., costituito da regolamento edilizio, ed elaborati grafici relativi; relazioni ed elaborati grafici costituenti lo studio geologico e agro-forestale a supporto del P.R.G.; nonché dalle presenti norme, con le quali si precisano caratteri ed indici di zona, nonché i vincoli e le limitazioni di carattere geologico, sismico, ecc., agro forestale. Al rispetto di tali norme, prescrizioni, previsioni grafico-progettuali, sono tenuti tutti gli interventi edilizi e/o urbanistici, sia realizzati per iniziativa privata, che pubblica.

CAPO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 3

Attuazione del P.R.G.

L'attuazione del P.R.G. avviene attraverso:

- interventi edilizi diretti;
- piani relativi alle prescrizioni esecutive del P.R.G;
- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- piani particolareggiati o/e programmi costruttivi per edilizia pubblica convenzionata, sovvenzionata, agevolata;
- piani di lottizzazione;
- piani di insediamenti produttivi;
- programma pluriennale di attuazione (L.R. n. 71/78);
- piani di settore;

Art. 4

Interventi edilizi diretti in tutto il territorio comunale, quando non è prescritta espressamente la preventiva redazione di piani urbanistici attuativi, l'intervento diretto si attua:

- 1) attraverso la richiesta ed il rilascio del singolo corrispettivo provvedimento sindacale, di concessione edilizia, autorizzazione edilizia;
- 2) attraverso la sola comunicazione;
- 3) sono eseguibili anche le opere non soggette a concessione, autorizzazione, o comunicazione.

Il proprietario o chi ne ha titolo deve chiedere al Sindaco la concessione edilizia per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché il mutamento della destinazione d'uso degli immobili ove consentito.

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

Nelle aree urbane e dove espressamente indicato dal P.R.G., il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria. In mancanza, il concessionario potrà obbligarsi alla diretta realizzazione di tali opere, con le modalità e garanzie stabilite dal Comune, in sede di rilascio della concessione edilizia relativa.

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

Art. 5

Piani relativi alle prescrizioni esecutive del P.R.G.

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

Le prescrizioni esecutive del presente piano sono formate da:

- zona "C" di espansione;
- zona "D" per insediamenti produttivi artigianali o/e commerciali.

Il rilascio delle concessioni edilizie nelle aree normate con una prescrizione esecutiva, è subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo, ed a quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 15/91.

Art. 6

Interventi di ristrutturazione urbanistica.

L'Amministrazione Comunale può promuovere interventi di ristrutturazione urbanistica interessanti il patrimonio edilizio esistente, privato e pubblico al fine di prevedere la riqualificazione dello stesso, e nel contempo migliorare il tessuto urbano, edilizio, e l'ambiente.

Tali interventi devono interessare uno o più isolati continui tra loro, anche se di diversa consistenza e tipologia.

L'intervento deve comprendere la contestuale realizzazione di opere di potenziamento ed ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti; deve prevedere la nuova realizzazione delle stesse, se non esistenti.

Gli interventi possono essere proposti da soggetti pubblici e privati, singolarmente, o riuniti in consorzio o associati fra di loro.

Le densità fondiaria prevista nel singolo isolato, può essere diversa da quella preesistente. In ogni caso però, non può essere superato il volume edilizio complessivo preesistente negli isolati interessati.

Ai fini della determinazione del volume esistente, non sono computabili i volumi realizzati in assenza di regolare autorizzazione comunale, o per i quali alla data di presentazione del relativo progetto di ristrutturazione urbanistica, non sia stata rilasciata relativa concessione edilizia in sanatoria, ai sensi

della L.R. 37/85, e successive modifiche ed integrazioni.

Devono essere osservati tutti gli indici e gli standards, previsti per la zona territoriale omogenea interessata.

Le opere previste, se in contrasto con le previsioni del P.R.G. vigente, ne costituiscono variante.

Gli interventi relativi sono approvati definitivamente dal Consiglio Comunale, e costituiscono a tutti gli effetti, piani urbanistici attuativi.

Se l'intervento interessa isolati compresi nel perimetro della zona "A" definito come centro storico, è necessario che intervenga preventivamente l'approvazione della Soprintendenza per i beni Ambientali ed Architettonici competenti.

L'intervento stesso non può interessare edifici specificatamente gravati da vincoli imposti dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 7

Piani particolareggiati per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata, agevolata.

Trattandosi di Comune con popolazione inferiore a 15.000 abitanti, ai sensi dell'art. 16 L.R. 71/78, non può procedersi alla adozione di piani di zona per l'edilizia economica e popolare, ai sensi della Legge 18/04/1962 n.167.

Il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata, convenzionata, agevolata, da realizzarsi a favore dei soggetti previsti dall'art. 35 Legge 865/1971, e successive modifiche ed integrazioni, dovrà essere soddisfatto mediante programmi costruttivi da attuarsi nelle aree appositamente previste nella zonizzazione e specificate nelle prescrizioni esecutive.

La edificazione è consentita, con la osservanza dei parametri urbanistici-edilizi, fissati per la zona territoriale omogenea, ove l'area è ubicata.

Art. 8

Piano di lottizzazione

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

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

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 4 della L. 29 settembre 1964, n. 847 e dall'art. 44 della L. 22 ottobre 1971, n. 865. Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadono al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art. 14 della L. 28 gennaio 1977, n. 10;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al comune;
- c) la corresponsione della quota di contributo di cui all'art. 5 della L. 28/01/1977, n. 10 riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico 31/05/1977 all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare;
- d) termini non superiori ai dieci anni per la cessione delle aree e delle relative opere;
- e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione di lottizzazione è approvata con apposita delibera dal Consiglio Comunale. Il rilascio delle concessioni nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi, od allo impegno della contestuale realizzazione.

Il piano di lottizzazione deve comunque prevedere di impegnare l'aliquota di aree relative alle opere di urbanizzazione secondarie fissata per ogni zona e destinata a verde pubblico e posteggi pubblici, che non può essere monetizzata. Le aree a destinazione pubblica devono essere progettate in modo tale da costituire una unità funzionale.

Art. 9

Piano per gli insediamenti produttivi

Il piano per gli interventi produttivi di cui all'art. 27 della L. 22 ottobre 1971 n. 865, e dell'art.18 L.R. 71/78 si forma sia in zone non edificate sia in zone già interessate da insediamenti produttivi. In entrambi i casi il Piano ha per obiettivo la realizzazione e il completamento delle opere di urbanizzazione con idonei collegamenti stradali e con allacciamenti alle reti tecnologiche, nonchè la salvaguardia dell'ambiente e la salubrità delle condizioni di lavoro.

La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettiva, a verde pubblico o a parcheggi (esclusi le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinati a tale insediamento.

Il P.I.P.deve essere conforme allo strumento urbanistico generale.

Con propria iniziativa, l'amministrazione comunale può formare P.I.P. per la nuova attuazione, o per il completamento di aree previste nel precedente strumento urbanistico.

Art. 10

Programma pluriennale di attuazione

Il PPA è lo strumento di programmazione nell'attuazione del Piano Regolatore Generale. L'approvazione del PPA è vincolante ai fini della realizzazione degli interventi già previsti dal P.R.G.. Il PPA governa e indirizza nei tempi, nella quantità, nella ubicazione, nella tipologia, gli interventi, indicando le relative previsioni finanziarie. Contenuti, elaborati e procedure del PPA sono disciplinati dalla L. n. 10/77 e dalla L.R. n. 71/78 art. 28, e successive modifiche e integrazioni.

Art. 11

Strumenti attuativi in itinere

Sono confermati dal P.R.G. tutti i piani di lottizzazione urbanistica attuativi di iniziativa privata e pubblica in itinere, già in parte realizzati, approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti norme, in quanto compatibili con le previsioni della nuova zonizzazione. In caso di totale difformità, gli stessi, qualunque sia lo stato di attuazione, devono ritenersi non più attuabili. In caso di difformità parziale, è possibile l'adattamento alle nuove previsioni. Il progetto rielaborato per l'adattamento, costituisce nuovo progetto.

Art. 12

Piani di settore

Riguardano un particolare settore, e approfondiscono i contenuti della pianificazione generale ed attuativa. Possono interessare l'arredo urbano, la piantumazione arborea, i percorsi pedonali, i parcheggi, le opere per il superamento delle barriere architettoniche, il recupero di eventuali aree degradate, la valorizzazione del centro storico, il rilevamento e la catalogazione di beni ambientali, architettonici, archeologici, paesaggistici. E' approvato dal Consiglio comunale, ove non costituisce variante agli strumenti urbanistici vigenti. Ha valore prescrittivo, nei confronti degli Enti Pubblici che dei privati.

CAPO III

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 13

Premesse

Le norme che seguono, specificano modalità e condizioni relative agli interventi urbanistici ed edilizi, nelle singole zone territoriali omogenee.

Tutte le indicazioni di seguito riportate, devono essere compatibili nei singoli casi, alle corrispettive indicazioni riportate nelle relazioni ed elaborati grafici costituenti lo studio geologico e agro forestale, a supporto del P.R.G.

La compatibilità quindi va di volta in volta verificata con le norme edilizie urbanistiche di seguito indicate, ed i citati studi geologico e agro forestale, che costituiscono parte integrante degli elaborati di P.R.G., stante l'assai apprezzabile grado di puntualità specifica e approfondimento di dettaglio.

In analogia alle leggi in materia vigenti, si prevedono le seguenti zone:

- 1) Zona "A" Il centro storico;
- 2) Zona "B" La città consolidata;
- 3) Zona "C" Le aree residenziali di recente e futura edificazione;
- 4) Zona "B/1" Sistema insediativo esistente nella frazione di Libertinia;
- 5) Zona "C/2" Sistema insediativo di nuova edificazione nella frazione di Libertinia;
- 6) Zona "D" Le aree per le attività artigianali e commerciali, compatibili con il tessuto urbano;
- 7) Zona "D/1" Le aree per le attività artigianali e commerciali, non compatibili con il tessuto urbano;
- 8) Zona "E" Le aree per usi agricoli;
- 9) Disciplina delle aree protette:
 - Aree di rispetto archeologico;
 - Aree di rispetto stradale.
 - Aree di rispetto cimiteriale;
 - Aree di rispetto dei fiumi e dei torrenti;
 - Aree di rispetto idrogeologico;
 - Aree di recupero ambientale e di rispetto rimboschimento:
- 10) Disciplina delle aree per i servizi:
 - Aree per servizi pubblici di livello residenziale (zona A e B) (attrezzature scolastiche; di interesse comune; per la sosta, il gioco, lo sport, per i parcheggi)

Aree per i servizi pubblici di livello residenziale (zona C), limitatamente a quelli di urbanizzazione secondaria 11 mq. (attrezzature scolastiche, di interesse comune, per lo sport)
Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale e territoriale zone F, di cui al D.M. 1444/68.

Art. 14

Zona "A": Il centro storico.

E' definita zona "A" centro storico, la parte della struttura urbana, costituente la origine storica, avente forma dell' impianto urbano a "croce", con carattere storico-ambientale di particolare pregio.

Il tessuto urbano interessato, è costituito da edilizia di ridotto valore architettonico.

- Vincoli.

In assoluto, va salvaguardato la struttura dello impianto viario, e la divisione in isolati, gli allineamenti stradali dei corpi di fabbrica esistenti.

Interventi consentiti

E' consentita l'esecuzione dei seguenti interventi già definiti dalle norme di attuazione, e dal R.E., e previo l'espletamento degli atti tecnico-amministrativi, per l'ottenimento dei relativi e corrispettivi provvedimenti autorizzativi:

- 1) Manutenzione ordinaria;
- 2) Manutenzione straordinaria;
- 3) Restauro e risanamento conservativo;
- 4) Ristrutturazione edilizia "con mantenimento dell' impianto tipologico strutturale e del partito architettonico, con eliminazione delle superfetazioni degradanti, e la conservazione ed il ripristino delle strutture storicizzate";
- 5) Edificazione di aree libere, o di quelli rese libere da crolli o abbattimenti forzati di edifici, ai sensi dell'art. 55 L.R. 27/12/1978, n. 71.
- 6) Ampliamento per il completamento architettonico dei prospetti, per il raggiungimento della linea di gronda, dei fabbricati adiacenti. In tal caso è consentito, dietro presentazione di un progetto che prevede la sistemazione dell'insieme delle facciate dell'isolato interessato, una deroga al limite della cubatura stabilita per la zona, fino al raggiungimento nel lotto interessato, dell'indice di fabbricabilità dell' intero isolato, in cui ricade la costruzione interessata all'intervento; anche se esso indice di fabbricabilità dovesse superare la densità fondiaria di 5 mc/mq.

- Prescrizioni tecnologiche

Gli interventi edilizi, dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

Gli "interventi sul costruito dovranno privilegiare la conservazione mediante pulitura e fissaggio degli intonaci e degli elementi di decoro esistenti";

- i "rifacimenti dovranno essere realizzati con materiali e tecniche della tradizione locale con divieto, comunque, di uso di malte cementizie e rivestimenti a base di resine sintetiche";
- "l'intervento sugli intonaci dovrà interessare tutti i fronti dell'edificio";
- "la manutenzione degli apparati litici, a faccia vista dovrà essere realizzata mediante pulitura con acqua nebulizzata o simili, al fine di non pregiudicare la patina originaria. E' vietato in ogni caso il ricorso a sabbatura e getti di acqua ad alta pressione ed altre tecnologie abrasive";
- "sono vietati gronde e pluviali in p.v.c.";
- le opere di arredo urbano, devono essere coerenti con le caratteristiche ambientali preesistenti;
- le pavimentazioni stradali, devono essere realizzate con cura, e dovranno prevedere il ripristino delle tipologie preesistenti;
- è vietata la realizzazione di linee elettriche, telefoniche, ecc., con il sistema fascettato ancorato ai muri. Dovranno prevedersi opportuni cavidotti;
- Le insegne dei negozi, in linea di principio, devono essere collocate all' interno delle "luci su strada", con divieto di vetrinette o tende fisse che costituiscono alterazioni dei rapporti architettonici dei prospetti";

- Destinazioni d'uso consentite

Per gli edifici esistenti, è ammessa la destinazione d'uso attuale.

Per le eventuali nuove costruzioni, per le trasformazioni e per le variazioni, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza singola o collettiva;
- b) studi professionali, uffici di rappresentanza, sedi di associazioni politiche e culturali;
- c) negozi di qualsiasi tipo, ristoranti, bar e caffè; rivendita giornali, chioschi;
- d) musei, ed agenzie turistiche;
- e) laboratori di artigianato artistico, non rumorosi e che non abbiano esalazioni nocive;
- f) uffici pubblici, ed in genere quelli che svolgono la loro attività con il pubblico;
- g) grandi magazzini di vendita, supermercati, ecc.;
- h) alberghi e pensioni;
- i) teatri e cinematografi;
- l) scuole, collegi, case di cura, ospedali;
- m) impianti sportivi pubblici e privati;

- Prescrizioni urbanistico-edilizie

- a) densità fondiaria max raggiungibile 5 mc/mq;
- b) le nuove costruzioni, gli ampliamenti, sopraelevazioni, ecc., possono essere realizzate anche in aderenza, con fronte continuo verso strada;
- c) in caso di costruzioni non aderenti, deve essere osservata fra le pareti finestrate e non, in assoluto, la distanza di mt. 10,00. In ogni caso le costruzioni non in aderenza devono essere poste in assoluto ad una distanza di mt. 5,00 dal confine, pari alla metà della distanza presunta fra le pareti degli edifici fronteggianti;
- d) l'altezza teorica raggiungibile, non può in ogni caso superare l'altezza delle costruzioni circostanti, salvo l'osservanza delle norme di cui alla L. 64/74. L'altezza del fabbricato, va considerata, con esclusione di eventuali volumi tecnici, come definito dalle norme del R.E.;
- e) gli interventi riferiti alle nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, se ammesse, devono osservare criteri costruttivi, estetici ed architettonici, tali da non turbare i caratteri della zona in cui ricadono;
- f) è ammessa la realizzazione di spazi interni, di soppalchi, ecc.;
- g) la copertura è prescritta a tetto.

- Edificazione e nulla osta della Soprintendenza per i Beni AA. CC.

Si prescrive:

- 1) "Circa il controllo della compatibilità degli interventi in Centro storico, si prescrive che nelle more dell'adozione del piano particolareggiato saranno consentiti con semplice autorizzazione o concessione da parte del Sindaco, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e ristrutturazione con il mantenimento dell'impianto tipologico strutturale e del partito architettonico, con l'eliminazione delle superfetazioni degradanti e la conservazione e ripristino delle strutture storicizzate".
- 2) "I provvedimenti autorizzativi, e gli allegati elaborati tecnici, saranno contestualmente inviati alla Soprintendenza per i beni Ambientali e Culturali competente per eventuali azioni di vigilanza e tutela".
- 3) I progetti relativi a "interventi di ridisegno dell'impianto o del partito architettonico saranno sottoposti, invece, al preventivo parere della Soprintendenza per le valutazioni di compatibilità".
- 4) Analogamente a quanto indicato ai precedenti paragrafi 1, 2, 3, si dispone che "per quanto riguarda le aree soggette a vincolo ex Legge 1497 il controllo della Soprintendenza venga previsto con la medesima modalità". In questo caso, il controllo va esercitato anche per i progetti relativi a sistemazione agraria.

5) "Tutti gli interventi riguardanti aree o immobili soggetti a tutela ex Legge 1089 saranno comunque sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza. Si precisa all'uopo, che ai sensi dell'art. 4 della predetta Legge, sono soggette a tutela monumentale gli immobili dichiarati di rilevante interesse storico-artistico di cui agli elenchi relativi, nonché tutti i complessi di proprietà pubblica di Enti riconosciuti, la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni".

6)

- a) *Gli interventi di ristrutturazione edilizia nonché opere di demolizione senza ricostruzione, e demolizione con ricostruzione (ripristino tipologico e filologico) in applicazione dell'art.20 lett.d) della L.R. 71/78, non sono assentibili senza strumenti urbanistici adeguati, in conformità a quanto prescritto con Circolare Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n°3 dell'11.07.2000 (Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero centri storici);*
- b) *Interventi di ristrutturazione edilizia potranno riguardare, in via eccezionale, previo nulla-osta della Sovrintendenza, solo le parti interne di singole unità edilizie, laddove indispensabili ai fini del rinnovamento funzionale della stessa unità, nonché gli edifici di epoca recente e di scarso o assente interesse architettonico e, comunque, dovranno essere orientati alla riqualificazione architettonica ed al recupero edilizio nel rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche originali.*
- c) *Relativamente ai beni isolati costituiti da strutture edilizie sparse in tutto il territorio, di notevole interesse ambientale ed architettonico, così come catalogati nelle linee guida del Piano Paesistico Regionale, ed alle Chiese site nel centro urbano, questi sono da classificare come zona "A"; per tali manufatti potranno essere ammessi unicamente interventi conservativi previo nulla-osta della Sovrintendenza, e per una fascia di 100 mt. attorno al bene isolato, interventi che per tipologia e caratteristiche siano compatibili con l'organismo edilizio da salvaguardare. (1)*

NOTA: Le parti riportate tra virgolette ".....", sono state estrapolate dalle indicazioni contenute nella nota del 28/04/1993, avente ad oggetto "redazione del P.R.G.", della Soprintendenza per i Beni AA.CC. di Catania, inviata ai Sindaci, e per conoscenza al S.E. Signor Prefetto di Catania.

Art. 15

Zona B: - Le aree sature urbane.

Sono le parti del territorio, caratterizzate dalla struttura urbana satura e definita, con indice di densità territoriale di superiore a 1,5 mc/mq e la superficie coperta degli edifici esistenti superiore al 12,5%.

Interventi consentiti previo l'espletamento degli atti tecnico-Amministrativi, per l'ottenimento dei relativi a corrispettivi provvedimenti autorizzativi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- nuove costruzioni;
- ampliamento;
- sopraelevazione;
- ricostruzione;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- localizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti, con la osservanza delle norme di cui alla L.R.97/82;
- le opere eseguibili previa semplice comunicazione;
- le opere eseguibili senza concessione, autorizzazione, o comunicazione.

Destinazioni d'uso consentite

(Tutte quelle dell'art. 14 centro storico).

Parametri urbanistici edilizi

- aree libere se esistenti: è possibile utilizzarle senza preventiva approvazione di piano di lottizzazione;
- indice di fabbricabilità fondiaria: 5,00 mc/mq o il 70% del volume preesistente;
- altezza massima mt. 12,50, salvo l'osservanza delle norme di cui alla Legge 64/74;
- tipologie edilizie: libera;
- numero dei piani fuori terra escluso il seminterrato se non abitabile: n.4, salvo l'osservanza delle norme di cui alla Legge 64/74;
- allineamenti su strade o vie pubbliche: devono essere osservati quelli preesistenti, salvo la facoltà di formare arretri in caso di edificio singolo. E' consentita la formazione di progetti di ristrutturazione urbanistica;

- obbligo di dotare gli edifici di parcheggio proprio privato: per le nuove costruzioni nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc. di parti residenziali o simili, con esclusione dal conteggio della sola cubatura relativa al parcheggio stesso. E' consentito destinare a parcheggio eventuali aree libere non edificate del lotto stesso, o di lotti di terreno, o parti di fabbricato preesistente, ma immediatamente adiacenti. Per i casi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione, la entità dei parcheggi da reperire, può essere ridotta a metà, rispetto a quella prevista per le nuove costruzioni. In entrambi i casi, prima del rilascio della concessione edilizia, dovrà essere sottoscritto con dichiarazione autenticata del titolare della concessione, atto di vincolo permanente dell'area interessata avente destinazione a garages, relativamente alla sola entità per cui si ha l'obbligo. L' autentica della firma può essere effettuata dal Segretario Comunale, o funzionario comunale dallo stesso delegato.
- distanze e distacchi: sono ammesse costruzioni in aderenza. I fabbricati non in aderenza devono osservare in assoluto i seguenti minimi:
 - distacco dal confine mt. 5,00;
 - distanze fra pareti di edifici fronteggianti finestrate e non finestrate: ml. 10,00;
 - copertura consentita: a tetto e/o terrazza;
 - spazi interni agli edifici: si possono realizzare;
 - corpi accessori e/o volumi tecnici: si possono realizzare nella misura prescritta dal R.E.;
 - urbanizzazione secondaria: non vi è obbligo alcuno, in quanto lo strumento urbanistico prevede in sede propria l'ubicazione di tali aree o opere;
 - portici e/o pilotis: è ammessa la costruzione, anche con destinazione d'uso collettiva;
 - per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120,00: indice di fabbricabilità fondiaria di 9,00 mc/mq. Su due lotti di terreno aderenti aventi una superficie non superiore a mq. 120,00 cadauno, appartenenti a diversi proprietari, è consentito, previo preventivo assenso delle parti interessate, progettare per i due edifici previsti, unico comune corpo scala;
 - per i lotti di terreno interclusi aventi superficie da mq. 120,00 a mq. 200,00: volume massimo realizzabile mc. 1.000,00;
 - opere di urbanizzazione primaria: quando non esistono, o esistano parzialmente, il concessionario assumerà l'obbligo all'atto del rilascio della concessione, di eseguire le parti mancanti, prevedere gli allacciamenti alle parti preesistenti, e rendere le opere nel complesso funzionali.

- Edificabilità

E' consentita a mezzo di autorizzazione, o concessione singola, salvo i casi di ristrutturazione urbanistica, per cui è necessaria l'approvazione preventiva da parte del Consiglio Comunale.

Art. 16

Zona C:Le aree residenziali di recente e futura edificazione.

Sono le aree destinate alla nuova attività residenziale.

Interventi consentiti previo l'espletamento degli atti tecnico-Amministrativi, per l'ottenimento dei relativi a corrispettivi provvedimenti autorizzativi:

- nuove costruzioni;
- ampliamenti o/e completamenti;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione;
- le opere eseguibili previa semplice comunicazione;
- le opere eseguibili senza concessione, autorizzazione, o comunicazione.

- Destinazioni d'uso consentite

- tutte quelle dell'art. 14 centro storico.

- Parametri urbanistici-edilizi

- indici di fabbricabilità fondiaria: 1,20 mc/mq;
- altezza massima: mt.11,00, salvo l'osservanza delle norme di cui alla L. 64/74;
- tipologia edilizia: case unifamiliari in villa, in linea, a schiera;
- numero dei piani fuori terra, escluso il seminterrato se non abitabile 3;
- obbligo di collocare almeno cinque alberi per ogni 100 mq. di area libera;
- obbligo di procedere alla recinzione del lotto;
- allineamento stradale obbligatorio, con possibili arretri da precisarsi in sede di piani attuativi di lottizzazione o particolareggiati;
- distanze fra le pareti finestrate e non di edifici fronteggianti: in assoluto mt. 10,00;
- distacco dai confini in assoluto: mt. 5,00;
- non è consentito realizzare spazi interni agli edifici;
- copertura a tetto e/o a terrazza;
- le parti di edificio interrato, si possono estendere fino al confine;
- vanno escluse nel volume complessivamente consentito, le parti di fabbricato preesistente e mantenute. Ciò in quanto l'indice di edificabilità fondiaria è calibrato esclusivamente per l'insediamento del fabbisogno decennale di edilizia residenziale, che è pari a 700 nuovi abitanti; ed inoltre per il peso insediativo totale, compreso i fabbricati esistenti, sono previsti i relativi servizi in sede propria.

E' fatto obbligo in ogni caso dell'osservanza delle distanze fra le pareti dei fabbricati, come prescritta.

- superficie minima dell'area da interessare al piano di lottizzazione mq.10.000, salvo che trattasi di area residua, attestata su confini di zona.

In ogni caso i piani di lottizzazione non possono escludere aree limitrofe residue di superficie inferiore a mq.10.000.

- Edificazione

Gli interventi previsti, sono consentiti previa la redazione preventiva di piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata, come specificati dalla L.R. 27/12/1978, n. 71, nelle aree libere.

Nel caso di lotto di terreno intercluso, già interessato da edilizia preesistente, l'edificazioni è consentita a mezzo di singola concessione. Devono però osservarsi in ogni caso, gli stessi indici e le stesse prescrizioni validi per le aree sottoposte alla preventiva redazione di piano di lottizzazione o/e particolareggiato.

Nell'ambito dei piani attuativi dovranno essere reperite le aree per spazi pubblici, da destinare a parcheggi nella misura di 2,5 per abitante da insediare, spazi per verde attrezzato nella misura di 4,5 m/ab., in quanto investe in sede propria, al fine di evitare inutili frammentazioni. Se necessario vanno reperiti gli spazi relativi alle opere di viabilità.

La formazione e l'approvazione nonché i contenuti e gli oneri di urbanizzazione sono disciplinati in conformità all'art.14 della L.R. 27/12/78 n.71.

I P.P. o P.L. sono autorizzati previa delibera del consiglio comunale nel rispetto della normativa vigente.

Art. 17

Sistema insediativo della frazione Libertinia

Il sistema insediativo della frazione di Libertinia è formato dalle aree residenziali con edifici esistenti denominate "B/1", e delle aree residenziali di nuova espansione denominate "C/2".

L'edificazione è consentita con l'osservanza dei seguenti parametri urbanistici-edilizi:

Area "B/1":

Per l'edilizia residenziale esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di ristrutturazione edilizia, non sono ammesse sopraelevazioni, nè ampliamenti.

E' ammessa anche la demolizione e ricostruzione con la possibilità di utilizzare il 100% del volume preesistente.

Nelle ricostruzioni, vanno osservate le distanze in assoluto, di mt.10,00 fra parti finestrate e non di edifici fronteggianti, e mt.5,00 dal confine. Altezza massima di mt. 7,50 con due piani fuori terra, salvo l'osservanza delle norme di cui alla Legge 64/74.

Indice fondiario 1,00 mc/mq.

Gli edifici possono essere utilizzati per residenza agricola, o residenziale.

Aree "C/2":

Sono le aree destinate alla nuova attività residenziale.

Interventi consentiti previo l'espletamento degli atti tecnico-Amministrativi, per l'ottenimento dei relativi a corrispettivi provvedimenti autorizzativi:

- nuove costruzioni;
- ampliamenti o/e completamenti;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione;
- le opere eseguibili previa semplice comunicazione;
- le opere eseguibili senza concessione, autorizzazione, o comunicazione.
- Destinazioni d'uso consentite
 - tutte quelle dell'art. 14 centro storico.
- Parametri urbanistici-edilizi
- indici di fabbricabilità fondiaria: 0,80 mc/mq;
- altezza massima: mt. 7,50, salvo l'osservanza delle norme di cui alla Legge 64/74;
- tipologia edilizia: case unifamiliari in villa, in linea, a schiera;
- numero dei piani fuori terra, escluso il seminterrato se non abitabile 2, salvo l'osservanza delle norme di cui alla Legge 64/74;
- obbligo di collocare almeno cinque alberi per ogni 100 mq. di area libera;
- obbligo di procedere alla recinzione del lotto;
- allineamento stradale obbligatorio, con possibili arretri da precisarsi in sede di piani attuativi di lottizzazione o particolareggiati;
- distanze fra le pareti finestrate e non di edifici fronteggianti: in assoluto mt. 10,00;
- distacco dai confini in assoluto: mt. 5,00;
- non è consentito realizzare spazi interni agli edifici;
- copertura a tetto e/o a terrazza;
- le parti di edificio interrato, si possono estendere fino al confine;
- vanno computate nel volume complessivamente consentito, le parti di fabbricato preesistente e mantenute, sempre che non siano assimilabili e destinate a volumi tecnici o/e parti del fabbricato

principale. E' fatto obbligo in ogni caso dell'osservanza delle distanze fra le pareti dei fabbricati, come prescritta.

- superficie minima dell'area da interessare al piano di lottizzazione mq.10.000, salvo che trattasi di area residua, attestata su confini di zona.

In ogni caso i piani di lottizzazione non possono escludere aree limitrofe residue di superficie inferiore a mq.10.000.

Edificazione

Gli interventi previsti, sono consentiti previa la redazione preventiva di piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata, come specificati dalla L.R. 27/12/1978, n. 71.

Possono essere autorizzate edificazioni a mezzo di singola concessione, nel caso di lotto di terreno intercluso, di modesta superficie. Devono però osservarsi in ogni caso, gli stessi indici e le stesse prescrizioni validi per le aree sottoposte alla preventiva redazione di piano di lottizzazione o/e particolareggiato.

Nell'ambito dei piani attuativi dovranno essere reperite le aree per spazi pubblici, da destinare a parcheggi nella misura di 2,5 per abitante da insediare, spazi per verde attrezzato nella misura di 4,5 m/ab., nonchè gli spazi relativi alle opere di viabilità.

La formazione e l'approvazione nonchè i contenuti e gli oneri di urbanizzazione sono disciplinati in conformità all'art.14 della L.R. 27/12/78 n.71.

I P.P. o P.L. sono autorizzati dal Sindaco previa delibera del consiglio comunale nel rispetto della normativa vigente.

Art. 18

Zona D - Le aree per attività artigianali-commerciali, compatibili con il tessuto urbano.

Sono le aree per insediamenti produttivi, in genere (artigianali, commerciali), con esclusione degli interventi a carattere residenziale.

Interventi consentiti previo l'espletamento degli atti tecnico-Amministrativi, per l'ottenimento dei relativi a corrispettivi provvedimenti autorizzativi:

- nuove costruzioni;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ampliamenti;
- le opere eseguibili previa semplice comunicazione;
- le opere eseguibili senza concessione, autorizzazione, o comunicazione.

Destinazioni d'uso consentite

- insediamenti artigianali e commerciali per modeste e medie attività aziendali, con numeri di lavoranti non superiore a 50;
- depositi di materiali;
- piccole industrie con numero di lavoranti non superiore a 20, tali da non recare disturbo, rumori, esalazioni nocive;
- officine meccaniche, elettromeccaniche, per la lavorazione del ferro, ecc.;
- le parti accessorie, quali la residenza del titolare, l'alloggio del custode, guardiole, uffici, servizi igienici e simili; il tutto in parti coerenti e proporzionate all'entità dell'intervento produttivo;
- magazzini e depositi per la lavorazione prodotti agricoli e/o ortofrutticoli;
- opere di cui all'art.22 L.R. 71/78, e successiva art.6 L.R. 17/94.

- Parametri urbanistici-edilizi

- indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq;
- rapporto di copertura non superiore al 30%;
- distacchi minimi dai confini del lotto non inferiori a ml. 5,00;
- arretramento dagli allineamenti stradali non inferiori a ml.6,00;
- altezza max non superiore a ml. 8,00, salvo l'osservanza delle norme di cui alla Legge 64/74;
- altezze maggiori sono consentite per le canne fumarie, silos, apparecchiature speciali, ecc. salvo l'osservanza delle norme di cui alla legge 64/74;
- è consentita la destinazione ad edilizia residenziale-abitativa nella misura max del 40% della cubatura realizzata in progetto, detta proporzione dovrà essere mantenuta anche se si sfrutta parzialmente l'edificabilità del lotto.

Limitatamente agli interventi di ristrutturazione interna è fatta salva la cubatura esistente per le destinazioni produttive mentre rimane inderogabile il vincolo d'uso del 40% della cubatura ammissibile, a

destinazione residenziale. All'interno del lotto il 20% dell'area deve essere vincolata a parcheggio;

- l'edificazione è consentita per tipologia isolata;
- Nel caso di sub-divisione dei lotti, è imposta l'edificazione in aderenza a confine.

Edificazione

L'edificazione, è consentita dopo l'approvazione del piano particolareggiato esecutivo, a mezzo di singola concessione. Le parti già edificate, possono essere interessate dagli interventi consentiti prima indicati, con l'esclusione della "nuova costruzione" o/e "ampliamento".

Art. 19

Zona D/1: Le aree per attività artigianali industriali e commerciali non compatibili con il tessuto urbano.

Sono le aree destinate ai nuovi insediamenti produttivi per attività non insediabili in zona urbana, in quanto nocivi alla salute pubblica, per rumorosità, ecc.

Interventi consentiti previo l'espletamento degli atti tecnico-Amministrativi, per l'ottenimento dei relativi a corrispettivi provvedimenti autorizzativi:

- nuove costruzioni;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ampliamenti;
- le opere eseguibili previa semplice comunicazione;
- le opere eseguibili senza concessione, autorizzazione, o comunicazione.

- Destinazioni d'uso consentite

- nuovi complessi produttivi per qualunque tipo di lavorazione, con numero di lavoranti superiore a 5;
- magazzini e depositi;
- opifici;
- laboratori;
- le parti accessorie, quali la residenza del titolare, l'alloggio del custode, guardiole, uffici, servizi igienici e simili; il tutto in parti coerenti e proporzionate all'entità dell'intervento produttivo;

- Parametri urbanistici-edilizi

- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,00 mc/mq;
- rapporto di copertura non superiore al 25%;
- distacchi minimi dai confini del lotto non inferiori a ml. 5,00;
- arretramento dagli allineamenti stradali non inferiori a ml.6,00;
- altezza max non superiore a ml. 8,00, salvo l'osservanza della Legge 64/74;
- altezze maggiori sono consentite per le canne fumarie, silos, apparecchiature speciali, ecc., salvo l'osservanza della Legge 64/74;
- è consentita la destinazione ad edilizia residenziale-abitativa nella misura max del 40% della cubatura realizzata in progetto, detta proporzione dovrà essere mantenuta anche se si sfrutta parzialmente l'edificabilità del lotto.

Limitatamente agli interventi di ristrutturazione interna è fatta salva la cubatura esistente per le destinazioni produttive mentre rimane inderogabile il vincolo d'uso del 40% della cubatura ammissibile, a destinazione residenziale.

- All'interno del lotto il 20% dell'area deve essere vincolata a parcheggio;
- l'edificazione è consentita per tipologia isolata;
 - Nel caso di sub-divisione dei lotti, è imposta l'edificazione in aderenza a confine.

Per gli interventi produttivi di cui al presente articolo, localizzate nella tavola di Piano 9/c (scala 1:10.000), resta l'obbligo di inserire nel progetto esecutivo gli spazi pubblici nella misura prevista dall'art.5 del D.M. n°1444/68. (1)

- Edificazione

L'edificazione, è consentita dopo l'approvazione del piano particolareggiato esecutivo, a mezzo di provvedimento singolo, o in mancanza a mezzo di preventivo piano di lottizzazione, interessante il singolo lotto.

Trattandosi di insediamento produttivo, vanno ottenuti se necessari, tutti i Nulla osta, o/e autorizzazioni preventivi al rilascio della concessione edilizia relativa (impatto ambientale, autorizzazione all'insediamento dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente in relazione al tipo di attività lavorativa prevista, ecc.).

Art. 20

Zona E: Le aree per usi agricoli

Sono le zone del "territorio aperto" destinate per insediamento agricolo residenziale a servizio esclusivo e per la conduzione della proprietà agricola; ed inoltre per gli insediamenti produttivi prescritti dall'art. 22 L.R. 71/78, come sostituito dall'art.6 L.R. 17/94.

Interventi consentiti previo lo espletamento degli atti tecnico-Amministrativi, per l'ottenimento dei relativi a corrispettivi provvedimenti autorizzativi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- nuove costruzioni;
- ampliamento;
- sopraelevazione;
- ricostruzione;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- localizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti, con l'osservanza delle norme di cui alla L.R.97/82, oltre alle aree appositamente previste nella tavola della zonizzazione;
- le opere eseguibili previa semplice comunicazione;
- le opere eseguibili senza concessione, autorizzazione, o comunicazione.

Destinazioni d'uso consentite

a) residenza a servizio dell'azienda;

- b) gli interventi per insediamenti produttivi, come prescritti dall'art. 22 L.R. 71/78; come sostituito dall'art.6 L.R. 17/94 quali attività inerenti la lavorazione di prodotti agricoli, ortofrutticoli, agrumari, cerealicoli, floreali, della zootecnia; ed inoltre per lo sfruttamento a carattere stagionale di risorse naturali; purchè il numero degli addetti non sia superiore a 20 unità; alla coltivazione specializzata con l'ausilio di serre;
- c) tutte le opere necessarie e prescritte, per l' allevamento di animali, ivi compreso, stalle, fienili, recinti, ecc.;
- d) tutte le attività produttive associabili, quali caseificio, centrale del latte, macello, conceria, e simili;
- e) le parti accessorie, quali la residenza del titolare, l'alloggio del custode, guardiole, uffici, servizi igienici e simili; il tutto in parti coerenti e proporzionate all'entità dell'intervento produttivo.

Sono ammessi altresì gli interventi necessari per il miglioramento e la conduzione dei fondi e per il mantenimento delle aree boscate. E' ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G., previa concessione gratuita e il rispetto delle indicazioni relative delle presenti norme.

I suoli classificati nello studio agricolo-forestale come colture specializzate, irrigue o dotate di infrastrutture ed impianti a supporto dell'attività agricola, non sono destinabili ad altri usi.

- Parametri urbanistici-edilizi per gli edifici a servizio delle aziende agricole.

- è consentita la demolizione di edificio preesistente, e la ricostruzione per l'identica entità volumetrica, nello stesso sito, o in altro all'interno della stessa proprietà;
- indici di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq per le nuove costruzioni o/e ampliamenti;
- altezza massima: mt. 7,00, salvo l'osservanza della Legge 64/74;
- tipologia edilizia: case unifamiliari;
- numero dei piani fuori terra, escluso il seminterrato se non abitabile: 2, salvo l'osservanza della Legge 64/74;
- obbligo di collocare idonea alberatura;
- obbligo di procedere alla recinzione del lotto;
- distacco dalle strade: va osservato il D.L.30/04/1992, n. 285 - Nuovo Codice della Strada;
- distanze fra le pareti finestrate e non di edifici fronteggianti: in assoluto mt. 12,00; (1)
- distacco dai confini in assoluto: mt. 6,00; (1)
- non è consentito realizzare spazi interni agli edifici;
- copertura a tetto e/o a terrazza.
- vanno computate nel volume complessivamente consentito, le parti di fabbricato preesistente e mantenute, sempre che non siano assimilabili e destinate a volumi tecnici o/e parti del fabbricato principale. E' fatto obbligo in ogni caso dell'osservanza delle distanze fra le pareti dei fabbricati, come

prescritta

- Parametri urbanistici edilizi per gli insediamenti produttivi (art.6 L.R.17/94) e per la zootecnia:

- a) rapporto di copertura non superiore ad un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a metri 20;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.L. 30/04/1992, n. 285 recante il Nuovo Codice della Strada;
- d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'intera area interessata;
- e) distanza dagli insediamenti abitativi previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a metri 1000;
- f) altezza max non superiore a metri 8,00, salvo l'osservanza della Legge 64/74;
- g) altezze maggiori sono consentite per le canne fumarie, silos, apparecchiature speciali, ecc., salvo l'osservanza della Legge 64/74.

- Edificazione

L'edificazione, è consentita a mezzo di singola concessione, o/e autorizzazione, ecc.

All'atto della richiesta di concessione, ecc., deve dimostrarsi, l'esistenza delle urbanizzazioni primarie (rete stradale, idrica, elettrica, telefonica), nonché le modalità con cui si procederà allo smaltimento delle acque reflue.

Relativamente alle opere di urbanizzazione se non esistenti, dovrà prevedere impegno del dichiarante a realizzarle, contestualmente all'opera per cui è richiesta concessione edilizia o/e autorizzazione. (1)

- Agriturismo

Nell'ambito di aziende agricole, possono essere destinati una parte dei fabbricati a residenza con l'inserimento di attività ricettive, di ristoro, agrituristiche, e abitative, con l'osservanza delle norme di cui alla L.R. 09/06/1994, n.25.

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

Se gli edifici o le aree rientrano in una delle aree soggette a prescrizione particolari, le opere di trasformazioni o di adeguamento sono soggette, prioritariamente, a quelle prescrizioni.

Ogni intervento dovrà essere effettuato nel rispetto dei luoghi, degli spazi aperti, degli elementi architettonici e delle essenze vegetali.

L'edificazione è consentita, previa adozione di relativa delibera Consiliare, che approvi il decreto, con successiva concessione edilizia.

Art. 21

Zona F Aree per pubblici servizi

1) In relazione all'esigua entità dei lotti di aree libere, peraltro in parte compromesse da edilizia preesistente, si sono previste in sede propria le aree per servizi a livello residenziale per le nuove zone d'espansione e il completo soddisfacimento del fabbisogno per le zone A e B.

Pertanto Relativamente alle nuove aree di espansione residenziali il P.R.G. non è necessario per le lottizzazioni o ai piani particolareggiati il reperimento di una ulteriore quota per parcheggi e per verde attrezzato rispettivamente nella misura di almeno 2,50 mq/ab. e 4,50 mq/ab.

2) Le aree per servizi a livello urbano e territoriale, per i nuovi fabbisogni insediativi e per il completo soddisfacimento dei fabbisogni pregressi.

- I parametri edilizi da osservare nell'esecuzione di tali opere pubbliche sono quelli discendenti dalle leggi di settore che la disciplinano.

- In ogni caso la densità edilizia fondiaria non potrà superare i due (2) mc/mq.

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

- Per quanto non indicato, valgono i parametri urbanistici ed edilizi relativi alla zona omogenea in cui ricade l'opera pubblica.

- La destinazione d'uso di ogni singola area è specificata nelle tav. grafiche di P.R.G. e nelle prescrizioni esecutive; le prescrizioni esecutive contengono anche un piano generale dei servizi a livello residenziale esteso all'intera area di espansione.

- E' ammessa la stipula di convenzioni tra il Comune ed Enti Pubblici o Privati, per la concessione di aree allo scopo di realizzare servizi ed attrezzature di uso pubblico. La Concessione dovrà prevedere la finalità e l'utilizzo pubblico, i tempi ed i modi d'intervento e di gestione.

-Nei casi consentiti la Concessione Edilizia è sostituita da una attestazione di conformità urbanistica, rilasciata nei modi e con le procedure previsti dalle leggi vigenti.

Art. 22

Aree per ricettività turistica-alberghiera

Aree in cui sono ammesse nuove costruzioni con piani di attuazione urbanistica (piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata) con le eventuali prescrizioni indicate nelle schede urbanistiche di progetto.

E' possibile realizzare alberghi o attrezzature ricettive private. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso da alberghiero a residenziale.

Negli interventi previsti devono essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- obbligo di reperire l'area dei posteggi privati (1/10 della cubatura realizzata) all'interno dei perimetri dell'area, è ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine eventuali locali interrati sottostanti le corti interne purchè asserviti alle unità immobiliari relative;

- sono ammessi portici e pilotis con destinazione d'uso collettiva;

- tipologia libera;
- indice di fabbricabilità fondiaria 0,5 mc/mq;
- posteggi privati 1/10 della cubatura;
- parcheggi opere di urbanizzazione primaria 2,25 mq/100 mc;
- altezza massima ml. 11,00.

Per le distanze e i distacchi dai confini si applicano i parametri previsti per le zone C/2. (1)

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

Nel computo della cubatura dovranno essere tenuti presenti i volumi dei fabbricati esistenti.

Gli alberi ad alto fusto esistenti e quelli arbustivi in nessun caso possono essere abbattuti o estirpati. All'atto della richiesta di approvazione della lottizzazione convenzionata e alla presentazione della domanda di concessione dovrà essere presentata dal richiedente apposito elaborato tecnico rappresentativo e descritto del verde arbustivo e di alto fusto esistente. Detto elaborato dovrà essere riscontrato in contraddittorio da personale tecnico del Comune che redigere apposito verbale di consistenza.

Le aree libere devono essere sistemate a giardino. Nelle aree libere è prescritto un indice di piantumazione non inferiore a due piante di alto fusto per ogni 100 mq. di superficie fondiaria con le essenze che sono indicate dal P.R.G. o in assenza dall'UTC.

Per l'edilizia residenziale esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia; non sono ammesse sopraelevazioni, nè ampliamenti.

Art. 23

Criteri di intervento per le masserie

Per gli edifici classificati come masserie nel P.R.G. sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo.

L'amministrazione comunale può stipulare apposite convenzioni con i proprietari in modo da conservarli come documenti della storia del territorio.

Gli interventi sui manufatti dovranno mantenere i segni delle funzioni produttive, sia attraverso l'intervento sugli elementi tipologici ed architettonici, sia sulle eventuali strutture ed attrezzature annesse (tettoie, stalle, aie, frantoi, etc.).

Art. 24

Criteri di intervento per i mulini ad acqua, le fontane e gli abbeveratoi

Per gli edifici e i manufatti storici legati alle attività produttive, alla produzione dell'energia per la trasformazione dei prodotti agricoli, ai manufatti connessi con le infrastrutture, la viabilità, le attività

zootecniche o gli spostamenti di greggi nel territorio (fornaci, mulini ad acqua, fontane ed abbeveratoi), che abbiano mantenuto le loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche ancora leggibili nel loro impianto, i criteri d'intervento sono subordinati alla tutela e alla conservazione; sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e restauro conservativo.

L'amministrazione comunale può stipulare apposite convenzioni con i proprietari in modo da conservarli e valorizzarli come documenti della storia del territorio.

Gli interventi sui manufatti dovranno mantenere i segni delle funzioni produttive, sia negli interventi sugli elementi tipologici ed architettonici, sia negli interventi sulle eventuali strutture ed attrezzature annesse (canalizzazione acque, mole, arredi, pavimentazione, etc.).

Art. 25

Aree di rispetto

Sono le parti del territorio destinate alla salvaguardia delle attrezzature collettive. Riguardano il rispetto archeologico e idrogeologico, dal nastro stradale, quello delle aree cimiteriali, il rispetto dai fiumi e dai torrenti, e dagli impluvi naturali esterni all'edificato.

Queste aree comprendono particolari obblighi a seconda della loro attribuzione e sono identificabili con le seguenti condizioni.

1°- Rispetto archeologico comporta una distanza inedificabile di 200 metri dal limite della zona o dal manufatto da proteggere, e resta soggetto alle prescrizioni derivanti dalla Legge sui BB.CC.AA.

2°- Rispetto dal nastro stradale. Le aree ricadenti in prossimità del nastro stradale fuori del perimetro dei centri abitati sono soggetti ad inedificabilità per le seguenti distanze ed i seguenti tipi di strade, come prescritto dal D.L. 30/04/1992, n. 285, recante il Nuovo Codice della Strada:

a) autostrada, raccordi autostradali: limite di inedificabilità ml. 60,00;

b) strade di grande comunicazione: strade statali, strade a scorrimento veloce:

limite di inedificabilità ml. 40,00;

c) strade statali secondarie; strade provinciali con larghezza stradale superiore a ml. 10,50; strade comunali aventi larghezza superiore a ml. 10,50:

limite di inedificabilità ml. 30,00;

d) strade di interesse locale; strade provinciali non comprese fra le categorie superiori:

limite di inedificabilità ml. 20,00;

e) strade di interesse locale: le altre strade comunali non comprese fra le categorie superiori:

limite di inedificabilità ml. 10,00.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto sono incrementate dell'area determinata dal triangolo avente i due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire da questo punto

d'intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite sopra.

Va precisato che le distanze vanno considerate dal ciglio stradale che va definito come limite della sede o piattabanda stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia pedonali che veicolari, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili (parapetti, arginelle e simili).

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

3° - Rispetto cimiteriale deriva dal Testo unico delle Leggi Sanitarie, approvate con D.P.R. 10/09/1990, n.285 e comporta una distanza di 200 metri dalla recinzione del camposanto.

4° - Rispetto dei fiumi e dei torrenti. Tutte le aree ricadenti in prossimità dei fiumi e torrenti che figurano nell'elenco delle Acque del Genio Civile sono sottoposte al rispetto di inedificabilità per una distanza da greto di ml. 150.

La distanza va comunque rispettata anche se non è riportato il grafico del vincolo nella planimetria del P.R.G.

5° -Rispetto degli impluvi naturali. Tutte le aree ricadenti in prossimità di impluvio naturale sono sottoposte al rispetto di inedificabilità per una distanza di mt 20.00 da ogni lato, rispetto all'asse dell'alveo naturale.

6°- Rispetto assoluto delle prescrizioni di cui alla perimetrazione delle aree a rischio di frana elevato e molto elevato, di cui al Decreto Assessore Regionale Territorio ed Ambiente apposito, la cui perimetrazione, è riportata alla tavola 7 del P.R.G.

7°- Rispetto di inedificabilità assoluta per le aree a pericolosità geologica alta secondo le risultanze dello studio geologico supporto da P.R.G., come riportato alla tavola 7 del P.R.G.

8° - Rispetto di inedificabilità assoluta :

- *Impianto di depurazione F4-10: inedificazione assoluta per un fascia di mt 100 intorno all'impianto ai sensi dell'art. 46 L.R. 27/86;*
- *Parco Urbano F3: Inedificabilità assoluta per la parte ricadente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale. Sono consentiti soltanto interventi di recupero ambientali quali ad esempio piantumazione con tipiche essenze arboree. (1)*

- Vincolo idrogeologico

Per le parti di territorio comunale sottoposte a vincolo idrogeologico e riportate nel P.R.G., l'utilizzazione delle aree è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- a) per la realizzazione di ogni manufatto è prescritta l'indagine geotecnica preventiva, finalizzata al dimensionamento ed alla tipologia delle opere di fondazione;
- b) in ogni caso debbono essere assunti tutti gli accorgimenti tecnici necessari ad evitare infiltrazioni e cedimenti del manufatto edilizio;
- c) deve essere richiesto nulla osta preventivo all'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Catania che autorizzi le opere e le trasformazioni previste;
- d) sono ammesse soltanto opere che non inneschino trasformazioni che interessano la stabilità del pendio, frane o causino un aggravio della attività erosiva dovuta alle acque fluenti superficiali;
- e) è imposto il divieto assoluto di operare tagli delle essenze arboree e arbustive presenti senza un contestuale impianto di nuove essenze arboree o di opere di bonifica con terrazzamenti e sistemazioni forestali.

Valgono i parametri urbanistici edilizi, relativi alla zona "E" precedente.

- Aree di recupero ambientale, di rispetto e rimboschimento

Valgono tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nel comma precedente per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico con esclusione del Nulla osta preventivo dell' Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Catania, che autorizzi le opere e le trasformazioni previste.

- Aree per servizi di distribuzione carburante e locali per servizi annessi

I locali non avranno più di un piano fuori terra, per un'altezza massima di mt. 4,50.

La densità edilizia è di 1,00 mc/mq.

Per gli altri parametri, valgono quelli indicati per la zona "E" precedente.

- Area per l'eliporto *o/e elisuperfici e aviosuperfici* (!)

E' consentita la realizzazione delle opere necessarie e prescritte per la resa funzionale della infrastruttura.

- Norme generali a difesa dagli inquinamenti

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

In tutto il territorio comunale le attività di qualsiasi tipo che producono emissione di elementi

aeriformi nell'atmosfera, derivanti da attività produttiva, deve rispettare quanto previsto dalle leggi nazionali e regionali.

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

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

- Norme generali relative alla viabilità esterna alla zonizzazione urbana

E' consentito l'ampliamento, l'ammodernamento, il riattamento, e le varianti al tracciato, alla struttura, ed alla tipologia di tutte le strade esistenti, costituenti la viabilità esterna all'abitato, qualunque sia la consistenza preesistente.

Il progetto relativo deve essere preventivamente adottato dal Consiglio Comunale, sottoforma di variante urbanistica e successivamente approvato dallo stesso Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente.

- Norme generali alla viabilità interna alla zonizzazione urbana

Nella realizzazione delle infrastrutture viarie i tracciati indicati con le linee delle Prescrizioni Esecutive potranno subire lievi modifiche determinate da necessità esecutive. In tal caso, sempre che non si tratta di modifiche rilevanti, le opere sono da considerare comunque conformi alle P.E. e la destinazione d'uso delle aree limitrofe s'intende automaticamente adeguata di conseguenza estendendole o contraendole fino agli effettivi margini infrastrutturali.

Art. 26

Preesistenze edilizie da mantenere

Gli edifici preesistenti che ricadono in aree destinate a servizio o/e di rispetto, possono essere mantenute e per essi sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, conservativa. Qualora le condizioni di vetustà e di uso, non dovessero consentire più la utilizzazione dovranno essere demoliti e mai più ricostruiti.

N.B. Le parti riportate con la annotazione ⁽¹⁾, e di diverso carattere (corsivo), sono modifiche o/e integrazioni prescritte dal Decreto del Dirigente Generale Dipartimento Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n° 527 del 23.7.2002.

INDICE

CAPO I: GENERALITA'

Art. 1 Elementi costitutivi del P.R.G.	pag.1
Art. 2 Ambito ed applicazioni	pag.2

CAPO II: ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 3 Attuazione del P.R.G.	pag.3
Art. 4 Interventi edilizi diretti	pag.3
Art. 5 Piani relativi alle prescrizioni esecutive del P.R.G.	pag.4
Art. 6 Interventi di ristrutturazione urbanistica	pag.4
Art. 7 Piani particolareggiati per l'edilizia pubblica sovvenzionata, convenzionata, agevolata	pag.5
Art. 8 Piano di lottizzazione	pag.5
Art. 9 Piano per gli insediamenti produttivi	pag.6
Art.10 Programma pluriennale di attuazione	pag.7
Art.11 Strumenti attuativi in itinere	pag.7
Art.12 Piani di settore	pag.7

CAPO III: ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art.13 Premesse	pag.8
Art.14 Zona "A" Il centro storico	pag.9
- Vincoli	pag.9
- Interventi consentiti	pag.9
- Prescrizioni tecnologiche	pag.10
- Destinazioni d'uso consentite	pag.10
- Prescrizioni urbanistico-edilizie	pag.11
- Edificazione e nulla osta Sopr.AA.CC.	pag.11
- Nota	pag.12
Art.15 Zona "B" - Le aree sature urbane	pag.13
- Destinazioni d'uso consentite	pag.13
- Parametri urbanistici edilizi	pag.13
- Edificabilità	pag.14
Art.16 Zona "C" Le aree di espansione, di completamento e di nuova edificazione a valle	pag.15
- Destinazioni d'uso consentite	pag.15
- Parametri urbanistici edilizi	pag.15
- Edificazione	pag.16

Art 17 Sistema insediativo della frazione Libertinia	pag.16
Art.18 Zona "D" Le aree per attività artigianali commerciali compatibili con il tessuto urbano	pag.18
-Destinazioni d'uso consentite	pag.19
- Parametri urbanistici edilizi	pag.19
- Edificazione	pag.19
Art.19 Zona "D/1" Le Aree per attività artigianali commerciali non compatibili con il tessuto urbano	pag.20
- Destinazioni d'uso consentite	pag.20
- Parametri urbanistici edilizi	pag.20
- Edificazione	pag.21
Art.20 Zona "E" Area per usi agricoli	pag.21
- Destinazioni d'uso consentite	pag.21
- Parametri urbanistici edilizi per edifici residenziali	pag.22
- Parametri urbanistici edilizi per insediamenti produttivi e per la zootecnia	pag.23
- Edificazione	pag.23
- Agriturismo	pag.23
Art.21 Zona "F" Aree per pubblici servizi	pag.24
Art.22 Aree per ricettività turistica alberghiera	pag.24
Art.23 Criteri di intervento per la masserie	pag.25
Art.24 Criteri di intervento per i mulini ad acqua, le fontane e gli abbeveratoi	pag.25
Art.25 Aree di rispetto	pag.26
- Rispetto archeologico	pag.26
- Rispetto dal nastro stradale	pag.26
- Rispetto cimiteriale	pag.27
- Rispetto dai fiumi e dai torrenti	pag.27
- Rispetto degli impluvi naturali	pag.27
- Rispetto assoluto	pag.27
- Rispetto di inedificabilità	pag.27
- Vincolo idrogeologico	pag.28
- Area di recupero ambientale, di rispetto rimboschimento	pag.28
- Aree per servizi distribuzione carburanti e locali per servizi annessi	pag.28
- Area per l'eliporto o/e elisuperfici e aviosuperfici	pag.28
- Norme generali a difesa degli inquinamenti	pag.28
- Norme generali relative alla viabilità esterna	

alla zonizzazione urbana	pag.29
- Norme generali relative alla viabilità interna alla zonizzazione urbana	pag.29
Art.26 Preesistenze edilizie da mantenere	pag.29