

COMUNE DI REALMONTE
(PROVINCIA DI AGRIGENTO)

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL PROGETTISTA

Dott. Arch. Salvatore BRUNO GALLO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART. 1 CRITERI DI APPLICAZIONE

1 - I parametri urbanistici disciplinano gli interventi urbanizzativi ed edificatori alla scala territoriale, cioè regolano l'utilizzazione "urbana del suolo"; quelli edilizi disciplinano invece gli interventi edificatori alla scala fondiaria, cioè regolano l'utilizzazione "edilizia" del lotto.

2 - I parametri territoriali si applicano di norma nei casi di intervento edilizio "indiretto", cioè quando l'edificazione è subordinata ad un intervento urbanistico preventivo (PA); i parametri fondiari si applicano di norma in caso di intervento edilizio "diretto", cioè nei casi in cui le singole CONC sono successive all'intervento urbanistico oppure non lo richiedono.

3 - Se per un dato ambito d'intervento sono prescritti contestualmente parametri sia territoriali che fondiari, se ne verifica di entrambi l'osservanza e si applicano i più restrittivi.

ART. 2 PARAMETRI URBANISTICI

1 - Ai - Ambito d'intervento

E' un territorio nel quale l'attuazione del PRG richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi. Esso può essere delimitato graficamente oppure definito parametricamente.

2 - St - Superficie territoriale - mq od ha

E' la superficie totale di un "ambito d'intervento" Ai, interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

Essa comprende:

- la superficie fondiaria Sf destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie fondiaria Su destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitate o paramtrate) dal PRG o che si renda necessario reperire in fase d'attuazione delle sue previsioni;
- le aree stradali Ss esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;

Non comprende invece:

- le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica o di uso pubblico;
- le aree private già edificate, limitatamente alle porzioni che si considerano – secondo il PRG – di pertinenza degli edifici che abbiano esaurito interamente le possibilità edificatorie.

3 - Sf - Superficie fondiaria - mq od ha

E' la porzione di superficie territoriale St, avente un azionamento omogeneo, che è riservata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale St: le aree per l'urbanizzazione secondaria (Sus) delimitate dal PRG; le aree stradali Ss pubbliche od aperte al pubblico transito, esistenti o previste dal PRG. La superficie fondiaria Sf comprende invece le aree per l'urbanizzazione primaria (sup) non definite nel PRG, ma derivanti da redazioni di piani di lottizzazione e/o piani particolareggiati, cioè le aree stradali, le aree verdi attrezzate e le aree di parcheggio nonché le aree di urbanizzazione secondaria (Sus) quando siano previste parametricamente dalle norme vigenti o dal PA di utilizzazione dell'area.

In definitiva: la superficie fondiaria si ottiene detraendo dalla superficie territoriale, la superficie di urbanizzazione secondaria, le strade pubbliche o aperte al pubblico transito (esistenti o previste nel PRG) e le superfici di urbanizzazioni primarie definite parametricamente.

4 - Su - Superficie di urbanizzazione - mq od ha

Sub - Primaria – Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, poste o previste a servizio dell'insediamento e cioè:

- a) strade pedonali e veicolari private e/o pubbliche
- b) spazi di sosta e di parcheggio di uso pubblico
- c) reti: di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia (elettrica, del gas o del metano) e del telefono
- d) rete di illuminazione
- e) spazi di verde attrezzato pubblico o condominiale.

Sub - Secondaria - Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria poste o previste a servizio della zona o dell'abitato e cioè:

- a) asilo nido
- b) scuola materna
- c) scuola dell'obbligo (elementari e media)
- d) attrezzature generali (centro civico, attrezzature amministrative, commerciali, religiose e sportive)
- e) spazi di verde pubblico e/o attrezzato
- f) aree per gli impianti tecnologici
- g) nel caso di insediamenti produttivi aree per i relativi servizi comuni.

5 - Smin - Superficie (minima) d'intervento - mq od ha

Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata o mista, da attuare in modo unitario. La superficie (minima) d'intervento può essere indicata graficamente dal PRG o definita parametricamente dalle presenti norme: essa deve essere rispettata per qualsiasi intervento di nuova costruzione ed, in zona A, anche per gli interventi di recupero che riguardano l'aspetto estetico dell'edificio.

ART. 3 PARAMETRI EDILIZI

1 - Ae - Area edificabile – mq

E' l'area pertinente ad un intervento edilizio (diretto o subordinato ad un'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie reale. L'area edificabile può concernere anche più proprietà purché adiacenti o separati da una strada pubblica o privata, quando costituiscano una "unità d'intervento" e seguano quindi le stesse modalità operative. L'area edificabile si ottiene dall'area totale delle proprietà (o lotti) considerate detraendo:

- a) le porzioni che, per vincoli di PRG o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale
- b) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, per convenzione in proprietà e/o lotti confinanti. Nel caso di cortili comuni, "l'area edificabile" comprende anche la quota di cortile (comune) che compete alla proprietà considerata secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati. Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento della AC, alla quale essa va notificata in copia. La cessione di edificabilità può essere effettuata solo da un'area non "satura" ed a favore di un'area adiacente, ancorché "satura", purché L'Ivf o la superficie che vengono a realizzarsi non superino del 30% quelli max consentiti dal PRG. Ai fini predetti, un'area edificabile si dice "satura" quando gli edifici che vi sorgono hanno già utilizzato tutta l'edificabilità consentita, cioè il massimo volume edilizio (Ve) o la massima superficie di piano (Slp) consentiti dai rispettivi indici. L'area di pertinenza di uno o più edifici esistenti non può essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi, salvo che l'edificabilità (volume edilizio o superficie lorda di piano) risulti non interamente utilizzata e si intenda aumentarla sino alla saturazione.

2 - Lmin - Lotto minimo - mq e Lmax - Lotto massimo – mq

Definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto. Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un PA; oppure può essere definito parametricamente dalle presenti norme.

3 - Sc - Superficie coperta

Misura l'area risultante dalla proiezione, su un piano orizzontale, delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie e le pensiline. Non si computano: balconi aperti, cornicioni, gronde, pensiline d'ingresso di superficie non superiore a 6 mq; parti di edificio completamente

sotterranee e le parti di superficie eccedente entro il limite del 25% rispetto a quella dell'edificio soprastante o fuori terra; autorimesse interrate purché interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm di terra vegetale coltivabile a prato; piscine e vasche all'aperto; aie e concimaie; serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme; piani caricatori in zona produttiva. Si computano invece le superfici (in proiezione orizzontale) degli impianti esterni connessi ad attività industriali od artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

4 - Rc - Rapporto di copertura - Sc/A (%)

E' la porzione di area edificabile Ae che può essere "coperta" dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area (complessivamente) coperta Sc ed area (complessivamente) edificabile Ae, entrambe espresse in termini fondiari.

Nel caso di edifici con parti completamente interrate, cioè al di sotto della quota del terreno naturale o sistemato, la superficie del piano interrato può eccedere rispetto a quella primaria dell'edificio fuori terra, fino ad un massimo del 25%; entro tale limite l'eccedenza non viene computata ai fini del calcolo del Rc, né ai fini volumetrici.

5 - Iv - Indice volumetrico - mc/mq

Ai fini edificatori, definisce il volume edilizio Ve in mc che si può costruire su un mq di area edificabile Ae; ai fini di verifica, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici esistenti, espresso in mc, e la superficie considerata, espressa in mq.

Esso può essere:

- fondiario - Ivf - definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria Sf
- territoriale - Ivt - definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale St

In mancanza di specificazione, l'indice volumetrico si intende sempre fondiario.

6 - Ve - Volume edilizio o volume costruibile - mc

E' il volume complessivo che si può costruire su un lotto edificabile, calcolato in base alla densità edilizia fondiaria ammessa (indice superficiario fondiario), rispettando però tutti gli altri indici di edificazione.

Il volume costruibile comprende di solito:

- la parte fuori terra degli edifici da realizzare sul lotto
- la parte interrata o seminterrata degli stessi, se destinata a residenza, uffici o attività produttive.

Si escludono di solito i cosiddetti "volumi tecnici", cioè i volumi interrati o seminterrati destinati ai servizi e agli impianti nonché i volumi esterni alla copertura (piana, a falda o mista) dell'edificio e cioè il vano-scala, il vano ascensori, gli abbaini ecc.).

Per evitare abusi, è opportuno limitare tali esclusioni o almeno porre un limite percentuale all'entità dei volumi tecnici esterni, questi non si computano come volume edilizio per un max del 5% del volume fino a 700 mc, e per un max del 2% per il volume eccedente i 700 mc.

Si conteggiano come "utili" i volumi tecnici per la parte eccedente il limite sopradetto.

Il volume costruibile si calcola dal piano di spiccato all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, comprese le mansarde, le eventuali zone porticate di uso privato e gli avancorpi o balconi chiusi.

Non si considera invece né è soggetto ai limiti sopra specificati il volume tecnico compreso tra il piano di imposta del tetto e le falde, purché – indicativamente – queste abbiano una pendenza non superiore al 30% e il sottotetto non superi, sul filo interno del muro perimetrale l'altezza di cm 50 e non abbia un'altezza media superiore a 2,30 m; il volume tecnico eccedente va totalmente conteggiato come volume utile.

Per gli edifici su pilotis, porticati per almeno 2/3 dell'area coperta, il volume si calcola convenzionalmente a partire da un metro sotto il primo piano di calpestio; in alternativa il volume del piano dei pilotis si può calcolare escludendo la parte porticata, purché risulti da un'impegnativa (da trascrivere sui Registri immobiliari) il vincolo permanente a portico di uso pubblico della zona computata.

Quest'ultima possibilità è prevista esclusivamente quando il portico si presenta in un rapporto di funzionalità diretta con strade, piazze e spazi pubblici.

E' esclusa la destinazione a parcheggio della superficie di portico di uso pubblico.

L'altezza min del portico è mt. 4,00.

7 - Volume effettivo costruito o esistente – mc

E' il volume effettivamente realizzato e perciò esistente, e va calcolato con i criteri e le modalità del volume costruibile, indipendentemente dai criteri di calcolo previsti dalla normativa vigente al momento della sua realizzazione.

8 - Volumi tecnici - mc

Si dicono tali i vespai, le camere d'aria, i volumi completamente interrati comprese le parti con superficie eccedente non superiore al 25% della superficie occupata dai volumi fuori terra, i doppi solai, le intercapedini, i sottotetti non abitabili, i volumi tecnici di sommità ecc. ossia tutti i volumi che servono a incomprimibili esigenze tecniche o tecnologiche del volume utile principale.

Sotto l'aspetto normativo, sono le porzioni di volume generalmente non computabili nel volume edilizio spettante (extravolume) in quanto strettamente indispensabili:

- per isolare l'edificio o le parti sottostanti non abitabili di esso (camere d'aria, intercapedini, vespai ecc.)
- per consentire gli impianti tecnologici puntuali dell'edificio che, per esigenze tecniche o funzionali, non possono collocarsi nei locali abitabili
- per accedere a detti impianti, al fine di compiere le operazioni manutentive ordinarie e straordinarie .

“Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatoio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione ecc.) che non possano, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche”. Definizione data della circ. min. LL.PP. 31 gennaio 1963 n. 2474.

Sotto il profilo operativo sono i volumi corrispondenti ai vani e agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali e accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.),

compresa la superficie degli spazi di accesso. Vengono però conteggiate le superfici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento e dei vani per il passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere, in corrispondenza agli attraversamenti di piani abitabili o agibili.

9 - Altezza degli edifici

Si misura sulla facciata più alta, a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più basso, sino all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto; nel caso delle mansarde, si considera l'altezza media delle strutture di copertura, misurate all'estradosso.

Sulle vie o sui terreni in pendenza, l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza. Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio. Nel caso di edificazioni a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

Nell'altezza non si computano i volumi tecnici, i parapetti delle coperture praticabili ed altri elementi di coronamento compatibili con l'ambiente circostante.

L'altezza degli edifici è definita da limiti assoluti e da limiti relativi.

LIMITI ASSOLUTI : sono fissati da particolari prescrizioni stabilite da autorità sovracomunali (vincoli paesaggistici, VV.FF. ecc.) o sono stabiliti dalle norme di attuazione del piano urbanistico generale e/o dai piani attuativi, nonché da eventuali convenzioni e servitù, sia pubbliche che private.

LIMITI RELATIVI : si determinano in rapporto agli spazi pubblici e privati antistanti l'edificio, secondo quanto stabilito dallo strumento urbanistico, fatto salvo il disposto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

L'altezza degli edifici si valuta in modo diverso a seconda del parametro da verificare.

I criteri generalmente adottati sono i seguenti:

- ai fini della tipologia edilizia vale il numero dei piani ft, che si conta sul prospetto più alto dell'edificio. Se il terreno è in pendio, non si computa l'eventuale seminterrato abitabile verso valle, purché negli eventuali piani sottostanti al seminterrato non si ricavino altri locali abitabili. Negli edifici che sorgono su terreni in pendenza e negli edifici su pilotis, non si computano rispettivamente: l'eventuale piano di servizio a livello di terra o verso valle o il piano dei pilotis, a condizione che la quota del primo piano abitabile non superi il valore 2,60 m nel punto più alto dalla linea di spiccato e che l'altezza netta interna dell'eventuale piano di servizio sia limitata a m. 2,30.
- Ai fini delle distanze e/o dei distacchi, vale l'altezza media dell'edificio, che si misura sul prospetto considerato a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato (se più bassa) sino all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto. Il criterio suddetto si applica anche agli edifici su pilotis, qualunque sia l'ampiezza della zona porticata a pianterreno.

10 - Altezza dei piani

E' l'altezza libera interna tra pavimento e soffitto; per i soffitti a volta l'altezza è determinata dalla media aritmetica tra l'altezza del piano d'imposta e l'altezza

massima all'intradosso della volta; per i soffitti a cassettoni o che presentano comunque sporgenze di travi, l'altezza è la media ponderale delle varie altezze riferite alle superfici in pianta.

ART. 4 POSIZIONE DEGLI EDIFICI

1 - Allineamento - All - m.

1. Un edificio si dice "allineato" se la sua fronte verso la strada è sul filo stradale oppure parallela ad esso. Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante.
2. I fabbricati debbono avere sempre una facciata parallela al filo stradale, salvo che sia consentito l'allineamento libero o che l'allineamento sia altrimenti fissato da un PA.

2 - Arretramento - Arr - m.

1. L'arretramento concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da una infrastruttura viaria.
2. La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico o superficiale consentiti.

3 - Distacco - Dis - m.

E' la distanza minima che l'edificio deve osservare da altri edifici, situati sullo stesso lotto o su altri lotti, oppure dai confini o da altre opere preesistenti.

4 - Criteri di misura

1. La misura delle distanze va effettuata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi (aperti o chiusi) e le gronde, salvo le seguenti franchigie:
 - nel misurare il distacco e l'arretramento dai confini non si computano i primi 120 cm. di sporgenza delle gronde e 150 cm. di sporgenza dei soli balconi aperti.
 - Nel misurare l'arretramento dal filo stradale non si computano: i primi 100 cm. di sporgenza delle gronde e dei balconi (aperti o chiusi) se lo spazio pubblico antistante il tratto di gronda od il balcone è largo mediamente oltre i 9 m.; i primi 70 cm. se tale spazio pubblico è largo in media meno di 9 m. ma più di 5 m. Se la strada è larga in media meno di 5 m. si calcolano tutte le sporgenze, qualunque ne sia l'entità.
2. Ai fini della verifica della distanza tra due fabbricati che si fronteggiano (a norma dell'art. 9 del DM 2 aprile 1968), devono considerarsi le proiezioni ortogonali delle fronti dei due edifici in questione sull'asse della strada o sulla linea di confine.

ART.5
TIPI EDILIZI RESIDENZIALI - FRONTE DI UN EDIFICIO

1 - Per “tipo edilizio residenziale” si intende un elemento di fabbricato comprendente gli alloggi serviti da una scala e contraddistinti da caratteristiche costanti ben determinate.

2 - Nell’ambito del territorio comunale, la nuova edificazione residenziale può adottare le seguenti tipologie normali:

- tipo a: edifici lineari di due o più piani ft, a cortina oppure isolati (palazzine);
- tipo b: ville, villette e casette unifamiliari, con uno o due piani ft, isolate, binate oppure a schiera.

3 - Si dice “fronte” il tratto di un edificio rispetto a chi l’osserva, cioè il suo “ingombro visuale”, indipendentemente dall’andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di un “fronte” è quindi la massima distanza in metri fra i punti estremi dell’edificio, visibili da un qualsiasi punto d’osservazione.

4 - Le norme di attuazione fissano i tipi edilizi pertinenti a ciascuna zona dove è ammessa la residenza. In ogni zona, purché nell’ambito di un PA, è ammessa una tipologia edilizia diversa da quella prescritta, per aggregazione, per numero dei piani ft, per sviluppo del fronte o per composizione della schiera.

ART. 6
PARAMETRI EDILIZI NEI CASI DI RICOSTRUZIONE

1 - Nel caso di ricostruzione di edifici esistenti si applicano i parametri edilizi fissati per l’area nel caso di nuova edificazione.

Nel caso di ricostruzione discendente da un intervento di ristrutturazione edilizia è consentito il mantenimento del volume esistente, a condizione che l’intervento mantenga lo stesso sito, le stesse caratteristiche tipologiche e planivolumetriche essenziali preesistenti (vedi Regolamento Edilizio sulla classificazione e la tipologia degli interventi di ristrutturazione).

2 - Quando il PRG consente di ricostruire il volume edilizio o la superficie lorda di piano preesistente, nel definire tali valori sono da escludere, salvo diversa specifica disposizione: le superfetazioni od aggiunte, i locali ricavati dalla copertura di cortili o cavedi, le tettoie, le logge murate, le costruzioni precarie, le costruzioni abusive.

ART. 7
MODALITA’ APPLICATIVE

1 - L’edificabilità consentita dai parametri edilizi ed urbanistici è indipendente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà dell’area cui si riferisce, intervenuti a datare dall’adozione del presente PRG, in particolare se determina situazioni di particolare vantaggio rispetto a quelle preesistenti.

2 - All'atto della domanda di CONC, l'AC verificherà se l'area interessata è, in tutto od in parte, di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati e costruiti e che non si intendano demolire. Qualora lo fosse, i parametri vanno applicati anche all'originaria area di pertinenza, tenendo conto sia degli edifici esistenti da conservare che di quelli di nuova costruzione.

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

4 - L'area di pertinenza in un intervento di cui si chiede la CONC deve essere oggetto delle impegnative di osservanza dei vincoli (di PRG e di destinazione d'uso) richieste dal RE, le quali sono da trascrivere sui Registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

ART. 8 OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

1 - Ai sensi della LUN e della LUR il territorio comunale è soggetto, per destinazioni d'uso ed altri vincoli, alla disciplina urbanistica definita dal PRG e dalle presenti norme urbanistiche (NU).

2 - La disciplina urbanistica si applica:

- a tutte le costruzioni (e loro trasformazioni) pubbliche e private eseguite nell'ambito comunale durante il periodo di validità del PRG;
- alle altre opere che, a norma delle disposizioni vigenti, sono subordinate a CONC o sono soggette all'obbligo di AUT, denuncia o notifica;
- alle lottizzazioni ed alle opere di urbanizzazione del terreno;
- a tutte quelle opere che comportano comunque una trasformazione del terreno od una sua diversa utilizzazione, non richiesta da esigenze agricole.

3 - Gli immobili che alla data di adozione del PRG sono in contrasto con le sue disposizioni possono subire trasformazioni solo per adeguarvisi; non sono considerate trasformazioni le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e interne.

4 - Nei limiti per i casi e con le modalità previste dall'art. 41 quater L.U. 17/8/1942 n.1150 è ammesso il rilascio di concessioni in deroga alle norme del PRG.

ART. 9 ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI

1 - L'altezza delle costruzioni è regolata, oltre che dalle prescrizioni di legge, dalle NU del PRG e dei relativi PA; da eventuali convenzioni e servitù pubbliche o private; e,

per le nuove costruzioni, dal rapporto tra le fronti e gli spazi, pubblici o privati, antistanti.

2 - In caso di PA, l'altezza degli edifici, e quindi i rapporti tra le fronti e gli spazi pubblici o privati su cui esse prospettano, può essere definita in base a studi che dimostrano il migliore soleggiamento di tutti gli edifici interessati.

3 - Ai fini dell'altezza degli edifici non si computano i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, e gli altri tipi di coronamento, purché siano in giusto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.

4 - I volumi tecnici emergenti dagli edifici non sono soggetti a limiti di superficie o di altezza, purché siano giustificati da esigenze tecnologiche funzionali e di sicurezza e siano correttamente ambientati. Sono anche consentite – sui tetti piani praticabili – le strutture di arredo (serre, stenditoi, gazebo ecc.) le cui caratteristiche escludano la permanenza di persone e purché si inseriscano nel contesto architettonico del manufatto e vengano utilizzati materiali e tecniche coerenti con le zone e le caratteristiche dell'ambiente circostante.

ART. 10

ALTEZZA MASSIMA DI EDIFICAZIONE

1 - Nell'ambito del territorio comunale gli edifici non possono superare l'altezza massima prescritta per ciascuna zona e, comunque, non possono avere un'altezza superiore a m 15,50 compresi i volumi tecnici da misurare sul prospetto a valle più alto salvo diverse disposizioni dei PA.

2 - Possono prescindere dall'altezza massima assoluta e di zona solo gli impianti tecnologici (serbatoi, molini ecc.) i campanili e simili.

3 - I limiti di altezza concernono gli edifici di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, salvo gli edifici pubblici o di pubblico interesse per i quali l'AC può concedere la deroga a norma delle vigenti leggi.

ART. 11

POSIZIONE DEGLI EDIFICI

1 - Gli edifici debbono essere di norma "allineati" rispetto alla strada, cioè debbono avere un fronte sul filo stradale (esistente o di progetto) o parallelo ad esso oppure sull'asse stradale. Nel caso di arretramento, le NU fissano l'entità e le condizioni particolari da osservare per la sistemazione della fascia di arretramento.

2 - Gli edifici possono avere un allineamento "libero", cioè non vincolato al filo o all'asse stradale, solo se lo consente la specifica normativa di zona o se lo prevede un PA.

3 - Gli edifici esistenti, quando siano in contrasto con le norme sull'allineamento, possono essere oggetto, salvo diversa esplicita prescrizione, di interventi edilizi

conservativi ed adeguativi; nel caso di interventi modificativi (ampliamento o di ricostruzione), le nuove opere debbono però adeguarsi alle norme vigenti.

ART. 12

ARRETRAMENTO NORMALE DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI

1 - Allo scopo di proteggere le strade (pubbliche o private aperte al pubblico transito) e gli spazi pubblici assimilabili, l'edificazione ed i manufatti debbono sorgere in arretramento. Ai fini del presente articolo si dice "manufatto" qualsiasi costruzione realizzata dall'uomo; mentre costituisce "edificazione" un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali adottati (muratura, legno, ferro ecc.) e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradizionali, prefabbricazione ecc.).

Si considerano dunque "edifici", anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni, nonché le case mobili (roulotte e motorhomes) allorché siano stabilmente collocate sul terreno ed allacciate in modo continuativo a qualche servizio, puntuale od a rete.

2 - Salvo diversa prescrizione del PRG, un edificio in progetto posto in fregio ad una strada deve osservare dal ciglio della strada, le distanze minime così come definite dal DLGS n. 285/92 (Nuovo Codice della Strada).

3 - In zona A le distanze minime tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle che intercorrono tra i volumi edificati preesistenti, misurate senza tener conto di costruzioni abusive e/od aggiuntive di epoca recente o prive di valore storico, artistico o ambientale, di cui sia prevista la demolizione, salvo diverse norme imposte dal PRG del centro storico.

4 - In zona B ogni nuovo edificio deve osservare, dall'edificio che lo fronteggia, una distanza non inferiore alla media altezza dei due edifici, con il minimo di m. 10, salvo il caso di PA o la deroga prevista dalla L.R. 19/72 e succ. mod. e integrazioni.

5 - In zona C, salvo il caso di PA, se la strada è veicolare e non a fondo cieco l'edificio deve arretrarsi:

- di m. 5,00 se la strada è larga meno di 12 m.
- di m. 7,50 se la strada è larga da 12 a 18 m.
- di m. 10,00 se la strada è larga più di 18 m.

Tali arretramenti minimi vanno riferiti alla larghezza prevista della strada e si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi m.1,50 e la massima superi m. 2,00. Qualora la distanza tra i fabbricati che si fronteggiano, computata come sopra, risulti inferiore alla media delle altezze dei fabbricati, essa va maggiorata sino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

6 - In zona D si applicano le norme della zona C.

7 - In zona E gli edifici debbono osservare dal ciglio stradale le distanze minime stabilite, per ogni tipo di strada dal DLGS 285/92, o quelle eventualmente maggiori fissate dal PRG, da misurare come prescrive lo stesso DLGS. I manufatti debbono osservare le distanze minime fissate dalla normativa vigente, o quelle eventualmente

maggiori fissate dal PRG. In corrispondenza degli incroci valgono le distanze minime fissate dal DLGS citato.

Nella fascia di protezione è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi caratteristiche di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti che disciplinano le singole opere. Sono perciò ammessi, oltre ai servizi canalizzati aerei od interrati, ai canali irrigui, alle strade di servizio locale ed ai parcheggi:

- i distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- le cabine di distribuzione elettrica;
- le normali recinzioni (in muratura, rete e di altro tipo) e le siepi, a delimitazione del confine di proprietà;
- le opere di sostegno del terreno la cui altezza media non superi m. 1,50 e la massima non superi m. 2

8 - Nelle zone F e G si applicano le norme della zona C

9 - In tutte le zone ai fini dell'arretramento, i muri di sostegno del terreno la cui altezza media superi m. 1,50 e la massima superi m. 2,00 sono da assimilare agli edifici.

10 - Nelle varie zone l'AC può autorizzare a distanza inferiore, ma a titolo precario, soltanto le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete) e le siepi. Le alberature da alto fusto debbono sorgere sempre ad almeno 5 m. dal ciglio stradale. Valgono le eccezioni previste dalle leggi e dai regolamenti per edifici aventi particolare destinazione.

ART. 13

ARRETRAMENTO ECCEZIONALE DEGLI EDIFICI

1 - L'AC, nella stessa CONC od in apposita convenzione, può imporre arretramenti maggiori di quelli prescritti od anche arretramenti disuniformi:

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

2 - Sono a carico del proprietario, che arretra l'edificio la sistemazione e la manutenzione dell'area libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto dell'arretramento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

ART. 14

DISTACCHI DA ALTRI EDIFICI E MANUFATTI DAI CONFINI

1 - In zona A i distacchi minimi tra gli edifici non possono essere inferiori a quelli intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, misurati senza tener conto di aggiunte

di epoca recente e prive di valore storico, artistico od ambientale. Nelle altre zone, salvo diversa prescrizione, i distacchi minimi tra gli edifici sono fissati come segue.

2 - Se è prevista l'edificazione di tipo aperto, non può mai sorgere sul confine, salvo che ciò sia previsto da un PA oppure venga presentato un progetto unitario dei fabbricati che si intendono realizzare in aderenza; l'edificazione in confine, con la stessa procedura, si applica anche nel caso di un edificio preesistente sul confine stesso. Le pareti finestrate o non, debbono osservare dal confine un distacco pari ad almeno metà della loro altezza, con un minimo di m. 5 da esso e di m. 10 dalle pareti di eventuali edifici vicini. In zona C valgono inoltre le prescrizioni dell'art. 9 del DI 2.4.1968 n. 1444 per le pareti finestrate che si fronteggiano. In zona D gli edifici produttivi debbono osservare, dal confine di proprietà, l'arretramento minimo di m. 6,00.

3 - Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PRG, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo le nuove costruzioni potranno soddisfare solo il distacco dai confini (metà della propria altezza) con un minimo assoluto di ml. 5,00.

4 - Le suddette norme non si applicano alle autorimesse ed ai fabbricati accessori; laddove ammessi, questi debbono osservare dagli altri edifici sullo stesso lotto e dagli edifici non accessori di altri lotti una distanza minima di m. 3,50; se la loro massima altezza, al colmo della copertura, non supera i m. 3,00 essi possono sorgere in confine, purché non si creino frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; la contiguità è ammessa solo con fabbricati di servizio od altri fabbricati esistenti sul lotto adiacente ed è limitata alla fronte edificata esistente, se cieca.

5 - Ai fini dell'applicazione del presente articolo i tratti di muro di sostegno esistenti, che abbiano altezza media superiore a m. 3,00 e massima superiore a m. 4,00, sono considerati come "pareti" soggette all'osservanza delle norme sui distacchi.

6 - Le norme del presente articolo si applicano ai nuovi edifici, ai sopralzi, agli ampliamenti ed alle ristrutturazioni degli edifici esistenti.

7 - Ai fini dell'applicazione della norma generale sul distacco, due edifici situati da parte opposta ad un confine di proprietà si dicono "antistanti" o che si "fronteggiano" quando, proiettando ortogonalmente le rispettive "fronti" sulla linea di confine, il segmento di sovrapposizione risulta maggiore di un quarto del segmento delle proiezioni e comunque risulta maggiore di 8 m.

ART. 15 EDIFICAZIONE IN CONFINE DI SPAZI PRIVATI

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

- nell'ambito di PA vigenti;
- in conformità a convenzioni tra privati, purché siano garantite le condizioni di illuminazione ed aerazione degli edifici vicini;

- in presenza di frontespizi nudi di fabbricati esistenti purché a parere della CE, l'inserimento edilizio ed ambientale risulti corretto;
- si tratti di edifici pubblici o di pubblico interesse;
- in zona industriale, artigianale e commerciale, per un'altezza massima di m. 5,00;
- per autorimesse private, limitatamente ad un'altezza di m. 3,00 e ad 1/3 dell'intera linea di confine verso spazi privati altrui;
- per recinzioni;
- per cabine di impianti tecnologici purché non peggiorino le qualità ambientali e le condizioni di visibilità ai fini della sicurezza del traffico.

ART. 16 REGOLAMENTARITA' DEI CORTILI

1 - Nei casi in cui è prevista od è autorizzata la formazione di un cortile anche comune a più proprietà, questo deve essere regolamentare: a tal fine, il rapporto fra la superficie del cortile e la superficie delle pareti che lo delimitano – entrambe riferite alla quota del pavimento del locale abitabile più basso – non deve essere inferiore ad $\frac{1}{4}$.

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

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

4 - Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o notevoli modifiche di fabbricati esistenti non è ammessa la formazione di chiostrine o cavedi. Sono esclusi da questa limitazione gli edifici che presentano un solo fronte libero; in questi casi è ammessa la realizzazione di chiostrine, che dovranno avere una superficie maggiore di mq. 9 e una normale libera minima davanti a ogni finestra non inferiore a m. 3.

5 - Può essere consentita, in apposita convenzione da trascrivere, la copertura parziale o totale del cortile privato al piano terreno, nel rispetto dell'indice di sfruttamento ammesso, delle norme del Codice Civile e delle presenti NU, per usi eccezionali previsti ed autorizzati (cinematografi, supermercati, autorimesse, banche, servizi ecc.)

ART. 17 PROGRAMMA PLURIENNALE D'ATTUAZIONE

1 - Quando ricorrano le condizioni di legge o quando il Comune lo deliberi per sua libera scelta, il PRG si attua mediante programmi pluriennali di attuazione (ppa) predisposti ed approvati con le procedure previste.

ART. 18
MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI

Il PRG, ai sensi della legislazione urbanistica vigente, si attua mediante:

- a) prescrizioni esecutive concernenti i fabbisogni residenziali pubblici e privati, turistici, produttivi e dei servizi connessi valutati per il decennio successivo all'entrata in vigore del PRG (PE);
- b) intervento edilizio diretto mediante concessione ai sensi della L. 28.1.1977 n. 10 come recepita dalla LR 71/78 e successive mod. e integraz.;
- c) Piani di lottizzazione;
- d) Piani per l'edilizia economica e popolare Piani di zona (PEEP) (PE);
- e) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P) L. 457/78;
- f) Piani per insediamenti produttivi (PIP) L. 457/78;
- g) Piani Particolareggiati (Iniziativa pubblica) (PP);

Nel caso di PA, l'AC può procedere alla formazione di unità fabbricabili (comparti ex art. 23 della LUN; unità minime d'intervento ex art. 28 della L n. 457/1978), realizzando, all'interno delle stesse, la perequazione dei vantaggi e degli oneri tra tutte le proprietà interessate.

Nel caso di intervento diretto mediante CONC l'AC può subordinare il rilascio ad uno studio planivolumetrico preliminare.

ART. 19
PEREQUAZIONE DELLE POSSIBILITA' EDIFICATORIE

1 - In ogni ambito d'intervento delimitato dal PRG o dai successi PA si attua la "perequazione" degli effetti delle destinazioni d'uso del suolo, dei conferimenti di aree pubbliche e degli oneri di urbanizzazione.

2 - Alla perequazione partecipano:

- a) i lotti liberi, per la loro estensione complessiva;
- b) i lotti edificati non saturi (applicando i parametri del PRG) per la porzione di lotto ancora edificabile;
- c) i lotti edificati ante L n. 765/1967, indipendentemente dal volume edificato, per le porzioni di lotto che il PRG riconosca non in stretto collegamento funzionale con l'edificio esistente.

3 - Nei casi a) e b) il proprietario interessato può non partecipare alla perequazione ed ai suoi effetti purché vi consentano l'AC e gli altri proprietari; in tal caso, nell'ambito di una convenzione da trascrivere, questi gli subentrano e si ripartiscono l'edificabilità residua spettante al rinunziatario.

ART. 20
ATTUAZIONE INDIRETTA O CON PA

1 - I PA, sia d'iniziativa pubblica che d'iniziativa privata, debbono essere predisposti con le modalità e gli allegati previsti dalla legge regionale vigente od, in mancanza, da quella nazionale.

2 - I PA vengono approvati con le procedure previste dalla normativa urbanistica vigente.

ART. 21

INTERVENTI IN ZONE SOGGETTE A PROCEDURE PARTICOLARI

1 - Sulle aree che ricadono in zona di recupero del patrimonio edilizio esistente (ex art. 27 della L n. 457/1978) ma non sono state subordinate a PR, sono consentiti soltanto gli interventi previsti al comma 4 dell'art. citato, anche in assenza del PA eventualmente prescritto dal PRG; ogni altro intervento resta invece subordinato a tale eventuale PA.

Sulle aree subordinate a PR, sono ammessi, in assenza del PR, solo gli interventi di opere interne, di manutenzione ordinaria e gli interventi soggetti ad AUT. I lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione con paletti e rete.

2 - Sulle aree che ricadono in zone eventualmente riservate dal PRG all'edilizia economica e popolare (ex L n. 167/1962), sono consentiti, in assenza del PZ, solo gli interventi soggetti ad AUT senza alcuna edificazione. In alternativa al PZ, l'AC può accettare che l'edilizia economica e popolare venga realizzata dai privati attraverso le convenzioni previste dalle leggi n. 10/1977 (artt. 7-9) e n. 457/1978 (art. 32), a condizione che queste abbiano una durata minima ventennale e sanciscano prezzi di vendita o canoni di affitto concordati con l'AC.

In tali casi è sufficiente che gli interventi siano inquadrati in un PL anche di ufficio.

3 - Sulle aree che ricadono in ambiti soggetti a piano d'insediamento produttivi (ex art. 27 della L. n. 865/1971) sono esclusi, in attesa del PIP, gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento ed, eventualmente, di modifica dalla destinazione d'uso; sui lotti edificati in contrasto con la destinazione d'uso prevista dal PRG sono ammessi solo gli interventi di opere interne e di manutenzione ordinaria; eventuali lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione con paletti e rete.

4 - Sulle aree che ricadono in ambiti soggetti ad altri Pa sono ammessi, in attesa del PA, solo gli interventi di opere interne, di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di adeguamento igienico tecnologico e funzionale, e gli interventi soggetti ad AUT; sugli edifici predestinati alla demolizione sono consentite però solo le opere interne e quelle di manutenzione ordinaria.

I lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione di tipo leggero (paletti e rete).

5 - Sono fatte salve le prescrizioni particolari previste per determinate zone.

ART. 22

ATTUAZIONE DIRETTA CON CONC OD AUT

1 - L'attuazione di interventi edilizi non conservativi e di opere urbanizzative è sempre soggetta a CONC. Il rilascio della CONC è diretto, cioè non subordinato alla preventiva approvazione di un PA, nei seguenti casi:

- nelle zone A dei nuclei antichi, quando non sia previsto lo studio di un PR e limitatamente agli interventi consentiti dalla LUR 71/78 e successive modifiche ed integrazioni;
- nelle zone B residenziali di completamento, quando non sussistano esigenze di recupero edilizio o di ristrutturazione urbanistica o quando non è espressamente indicato graficamente o parametricamente dal PRG;
- nelle zone D produttive quando, in zona di completamento, non sussistano esigenze di ristrutturazione urbanistica o quando, in zona di espansione, esista già una soddisfacente urbanizzazione ritenuta tale in sede di esame dalla C.E.C..

Oltre agli ambiti di intervento con l'obbligo di PA preliminare delimitati dal PRG, altri PA possono essere deliberati dall'AC ovunque ed in qualunque momento essa ne rilevi l'esigenza, notificando tale decisione ai proprietari interessati.

2 - Sono ammessi inoltre con CONC diretta gli interventi in zona E.

3 - Per gli interventi conservativi previsti dalle leggi vigenti, il rilascio della C.E. è sempre diretto, tranne i casi espressamente esclusi.

ART. 23

TUTELA DEI VALORI STORICO ARTISTICI ED AMBIENTALI

1 - Il PRG persegue la tutela di tutti i valori storico-artistici ed ambientali esistenti nell'ambito del territorio comunale, allo scopo di conservare ed evidenziare i luoghi e gli edifici interessati, dovunque essi vengano individuati, indipendentemente dai vincoli specifici imposti ex legge n.1089/1939.

Sono ammessi solo gli interventi di mantenimento ordinario e straordinario e restauro conservativo o le demolizioni o sostituzioni per gli immobili per i quali, a parere dell'AC, sono necessarie.

Per quanto riguarda l'apparato cromatico decorativo esterno dei detti edifici, l'Amministrazione Comunale provvederà alla redazione di uno specifico piano del colore. Nelle more si prescrive che gli interventi sul costruito privilegino le conservazioni mediante pulitura e fissaggio degli intonaci e degli elementi di decoro esistenti.

Eventuali 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.

In ogni caso 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 tecniche simili al fine di non pregiudicare il permanere della "patina originaria". Sarà vietato in ogni caso il ricorso a sabbiatura ed a getti d'acqua ad alta pressione nonché altre tecnologie abrasive.

Nel restauro delle facciate dovrà curarsi la rimozione di rivestimenti in marmo o di altro materiale non originario, comprese sovrastrutture prefabbricate e altro. Sono vietate gronde e pluviali in p.v.c.

Tutti i provvedimenti concessori o autorizzatori riguardanti gli edifici che costituiscono emergenze storico architettoniche, nonché gli interventi nelle aree indicate di interesse archeologico corredati degli elaborati tecnici saranno contestualmente inviati alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Agrigento per eventuali azioni di vigilanza e tutela se e in quanto edifici non gravati da vincolo, in caso contrario dovrà acquisirsi il parere preventivo.

2 - Il recupero di spazi inedificabili interni agli isolati, la rimozione e la demolizione di sovrastrutture ed aggiunte ad edifici d'interesse, in palese alterazione delle loro originarie caratteristiche, debbono pertanto concorrere:

- a ripristinare i valori ambientali originari degli spazi interni;
- a restituire agli edifici la loro primitiva configurazione architettonica;
- a costruire attraverso i cortili, laddove possibile, un sistema di viabilità pedonale indipendente dalle strade veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi ed isole pedonali.

ART. 24
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
ZONA A - MASSERIE, CASALI ETC.

1 - E' di norma vietata: ogni alterazione volumetrica degli edifici esistenti, ogni costruzione, anche provvisoria, su aree inedificate ed ogni demolizione di volumi edilizi non prevista da un PA, salvo che ricorrano motivi di pubblica incolumità. Interventi di demolizione parziale sono consentiti nell'ambito di un PA, purché non siano finalizzati al restauro conservativo ed al risanamento igienico, nel rigoroso rispetto delle forme architettoniche originarie (si possono demolire elementi aggiunti recenti e privi di valore).

2 - Per finalità di riassetto o di valorizzazione di edifici od insiemi di pregio, il PA può prevedere interventi di trasformazione (anche sostitutiva) e di ricomposizione volumetrica, nel rispetto della Slp esistente e dell'altezza massima. Gli edifici pubblici o di uso pubblico possono essere oggetto di trasformazioni interne anche in assenza di PA, nel rispetto dei volumi preesistenti e delle strutture interne ed esterne di riconosciuto valore. Gli edifici in contrasto con l'ambiente possono essere oggetto solo di ordinaria manutenzione.

Le alberature pregiate esistenti possono essere sostituite solo in caso di comprovata necessità.

3 - Salvo apposita previsione di PA, è imposto il vincolo di conservazione del reticolo viario, degli spazi pubblici in genere e degli spazi di pertinenza.

Pertanto:

- le cortine edilizie debbono essere mantenute su fili stradali esistenti;
- gli spazi privati confinanti con spazi pubblici, se alberati o sistemati a verde, debbono restare inalterati;
- le pavimentazioni di tipo tradizionale che caratterizzano l'ambiente (ciottolati, selciati, lastricati ecc.) debbono essere mantenuti;
- l'arredo urbano deve essere intonato al carattere dell'ambiente da conservare;
- eventuali nuovi spazi pubblici devono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente, senza creare smagliature o rotture incompatibili;

- eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere defilati rispetto agli spazi esistenti, con muri, alberature ecc.

4 - Lo skyline (o profilo) del nucleo deve essere oggetto di conservazione e di valorizzazione; pertanto l'edificazione deve rispettarlo e non deve introdurre elementi pregiudizievoli per forma, altezza, volumi.

5 - Sono ammessi cambi di destinazione d'uso, finalizzati allo sviluppo culturale turistico ricettivo, con l'osservanza dei caratteri funzionali, tipologici e architettonici degli edifici.

6 - Valgono le norme di tutela di cui all'art. 23 delle presenti N.T.A.

ART. 25

OPERE IN IMMOBILI VINCOLATI

1 - Per le opere da eseguirsi in zone od in edifici sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497, il rilascio della CONC o dell'AUT è sempre subordinato alla preventiva approvazione del progetto da parte della Soprintendenza ai Monumenti e comporta l'impegno del richiedente all'integrale conservazione degli elementi architettonici e murari autentici, noti e ritrovabili, sia interni che esterni.

2 - Per gli immobili su cui il vincolo predetto non sussiste e nondimeno il loro interesse è stato segnalato dal PRG, l'AC prima di permettere l'intervento, può richiedere il parere della Soprintendenza ai Monumenti ed imporre determinate cautele durante l'esecuzione delle opere.

ART. 26

AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO

1 - L'interesse paesaggistico prescinde sia dall'edificabilità che dalla destinazione d'uso dell'area e comporta, per le zone eventualmente delimitate dal PRG o dagli strumenti urbanistici che ne discendono, adeguate misure di protezione al fine di conservare e migliorarne le attuali caratteristiche. Si applicano le norme seguenti.

2 - E' vietata ogni alterazione dello stato di fatto, nonché ogni nuova costruzione (che non sia funzionale all'uso agricolo del suolo) anche a carattere provvisorio. Gli edifici funzionali all'agricoltura (o suscettibili di divenirlo) possono essere oggetto di interventi manutentivi anche esterni e di interventi conservativi.

3 - Sono ammesse le strade pedonali e le sistemazioni (a verde) che non comportino sensibili modifiche dell'andamento del terreno né alterazioni significative del quadro ambientale

4 - E' vietata l'apertura di cave; la "sistemazione" dei terreni in pendio, ancorché richiesta da esigenze agricole, è soggetta ad AUT comunale. L'abbattimento di alberi è consentito solo nell'ambito dell'attività silvicolturale.

ART. 27
SALVAGUARDIA ECOLOGICA

1 - Il PRG persegue l'obiettivo della salvaguardia ecologica, tutelando i valori e le risorse naturali e riducendo al minimo l'alterazione degli ambienti meritevoli di conservazione.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali di terreno, anche provvisoria (sterri, rinterri, accatastamento o deposito all'aperto di materiali) deve essere pertanto autorizzata dall'AC tranne nei casi espressamente previsti dalla normativa vigente.

2 - A norma delle vigenti disposizioni regionali, è vietato alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o dei corsi d'acqua superficiali; di alterare il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale o di provocarne l'inquinamento.

3 - Le aree private inedificate, quando non siano destinate a strada o a parcheggio, non possono essere pavimentate salvo che per documentare ragioni da esporre nella domanda di CONC. Esse possono essere sistemate a verde alberato, od, in alternativa lasciate all'uso agricolo.

Nel caso di sistemazione a verde, l'AC può fissare, anche nella stessa CONC, la "densità di piantumazione", cioè il numero minimo di alberi per ettaro o frazione di esso.

4 - La coltivazione, l'apertura e il ripristino dei luoghi per le cave esistenti sono regolate dalla specifica normativa vigente.

ART. 28
TUTELA E POTENZIAMENTO DEL VERDE

1 - Il PRG persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo delle aree verdi, private e pubbliche.

2 - Nel caso di interventi su aree dotate di alberi ed arbusti, questi debbono essere accuratamente rilevati, riportati in una planimetria generale dell'area a scala opportuna e documentati con apposite fotografie. Nello studio del progetto si debbono rispettare gli alberi esistenti.

3 - L'eventuale abbattimento di alberi può essere autorizzato dall'AC contro il preciso obbligo della sostituzione con altrettanti alberi, da porre a dimora nel lotto nella posizione e con le modalità concordate con l'AC.

4 - In sede di progetto l'AC può chiedere di prevedere nel dettaglio la sistemazione delle aree libere, delimitando in apposita tavola le zone verdi (alberate, a prato, a giardino, coltivate).

5 - Per motivi ecologici ed ambientali il Sindaco può vietare il taglio dei boschi o delle aree dotate di alberi e arbusti e regolamentarlo.

6 - Indice di piantumazione (Ip) è il numero di piante, di altezza non inferiore a 3,00 m., per ogni ettaro di Sf.

ART. 29 EDIFICAZIONE DEI TERRENI IN PENDIO

1 - Nelle aree che il PRG classifica edificabili, qualunque ne sia la destinazione d'uso, la pendenza del terreno non costituisce di norma motivo di inedificabilità. Tuttavia, per esigenze di tutela ambientale l'uso edilizio dei terreni in pendio è soggetto alle seguenti limitazioni:

- le opere di sterro, di rinterro e di sostegno dei terreni, suscettibili di produrre vistose ed irreversibili alterazioni dell'assetto morfologico dei declivi, sono vietate;
- la porzione di lotto da coprire con il nuovo edificio deve avere, allo stato naturale, una pendenza non superiore al 40% e di ciò deve darsi dimostrazione grafica;
- la parte ineditata del lotto può essere "terrazzata" con muri di sostegno "scalari", aventi ciascuno l'altezza massima di m. 2,50, misurata dal terreno sottostante. Il terrazzamento può essere ottenuto anche con formazione di terrapieni. Muri di sostegno e terrapieni non debbono compromettere la stabilità e l'estetica della zona.

2 - In zona rurale valgono le limitazioni ed i criteri operativi di cui al punto precedente.

3 - In tutte le zone, nel caso di interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e ristrutturazione che interessino lotti con pendenza media superiore al 30%, la domanda di CONC deve essere corredata di una perizia geologica che ne garantisca la fattibilità.

ART. 30 AREE DI INTERESSE IDROGEOLOGICO E GEOLOGICO CON CARATTERISTICHE DI PERICOLOSITA'

Nello studio geologico allegato al PRG, vengono individuate in particolare due categorie di aree identificate nei colori blu e rosso, che per le loro particolari caratteristiche geologiche, idrogeologiche, geomorfologiche, di acclività e litotecniche necessitano di una specifica tutela.

LE ZONE "BLU", sono caratterizzate da scarse o discrete caratteristiche geomeccaniche; vi sussistono possibilità di alluvionamento per esondazioni dei corsi d'acqua. Essendo zone palustri e lacustri o caratterizzate dalla presenza di falde subaffioranti, non si è prevista nuova espansione edilizia residenziale, mentre nelle aree dove si sono dovute prevedere attrezzature o altre destinazioni di tipo collettivo o dove vengono marginalmente interessate aree già urbanizzate, saranno necessarie bonifiche dei luoghi, sistemazioni idrauliche che eliminino i rischi connessi con le esondazioni, attraverso comunque un attento ed approfondito studio geologico e geognostico.

In dette zone l'edificazione ammessa dalle previsioni urbanistiche deve essere supportata da una previsione di opere atte a garantire la sicurezza. Nelle attrezzature o le destinazioni per le quali necessita un P.P. e che interessano aree estese, verranno opportunamente evitate le previsioni edificatorie nelle zone "BLU" per invece prevederle in zone con caratteristiche migliori (zone gialle o verdi, della costa di pericolosità geologica).

LE ZONE "ROSSE" sono invece contraddistinte da scadenti caratteristiche geomeccaniche ed essendo geomorfologicamente instabili, ad elevata pericolosità sismica e/o idrogeologica, vi è vietata l'edificazione diretta.

In dette aree sono ammissibili solo oltre agli interventi di bonifica, il consolidamento, la forestazione, i ripristini dell'edificato e delle infrastrutture esistenti e le semplici strutture a servizio diretto dell'agricoltura, mettendo in atto adeguati progetti di stabilizzazione del territorio, supportati da approfonditi studi geologici e geognostici.

ART. 31 RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI NEGLI INTERVENTI CON PL

1 - Ogni PL deve rispettare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (attrezzature, impianti, servizi, verde attrezzato) previste dalle disposizioni legislative nazionali e regionali. Nelle zone B tali valori possono dimezzarsi, purché le aree occorrenti siano state reperite e vincolate fuori del centro edificato e purché le aree non cedute vengano monetizzate.

2 - Le aree da cedere all'AC sono da computarsi sempre al netto delle aree stradali pubbliche esistenti o previste dal PRG. Le aree non cedute debbono sempre monetizzarsi.

3 - A tal fine, se nell'ambito del PL ricadono, a norma del PRG, previsioni di aree pubbliche, delimitate (cioè localizzate) oppure paramtrate, le aree debbono essere cedute e non possono essere monetizzate; l'eventuale eccedenza può dar luogo a conguaglio nell'ambito della convenzione. Se nel PL non ricadono previsioni di aree pubbliche, lo standard minimo di legge va soddisfatto solo con la monetizzazione.

4 - Il Piano di lottizzazione, deve indicare gli spazi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (art. 4 L. n.847 e successive modifiche) rapportate al numero degli abitanti da insediare.

Gli spazi relativi all'urbanizzazione primaria (parcheggi, verde attrezzato, sedi viarie) vanno reperiti tutti all'interno dell'intervento lottizzato; quelli relativi all'urbanizzazione qualora non previsti nel PRG.

ART. 32 ADEMPIMENTI URBANIZZATIVI PER L'ATTUAZIONE DEI PL

1 - In conformità al disposto delle presenti NU, il PL deve precisare le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli insediamenti proposti e quelle per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura prevista dal PRG.

2 - Circa le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, poste per legge a carico dei proprietari delle aree, l'AC può deliberare di provvedervi direttamente entro un periodo di tempo stabilito (eventualmente dal ppa): in tal caso i proprietari delle aree interessate sono tenuti a versare al Comune la somma corrispondente alla quota contributiva posta a carico di ciascuno di essi, tenuto conto del valore delle maggiori aree di urbanizzazione secondaria cedute o da cedersi e delle opere urbanizzative eseguite direttamente.

3 - In alternativa totale o parziale alla cessione delle aree ed all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'AC, se lo ritiene opportuno o necessario, può convenire con il privato il pagamento di una somma commisurata al valore delle aree non cedute e delle opere non realizzate, valutato con i criteri eventualmente stabiliti dalle vigenti leggi regionali; tale valore non può comunque essere inferiore agli oneri di urbanizzazione deliberati dall'AC a carico degli interventi a CONC diretta. Inoltre, in luogo della cessione parziale di aree per singole opere, può concordare la cessione delle aree occorrenti per una od alcune di tali opere.

4 - Nel caso di realizzazione privata delle opere di urbanizzazione secondaria, la quota di spettanza di ciascun proprietario, calcolata per ciascuna delle opere previste, può essere utilizzata per l'esecuzione totale o parziale di una sola o di alcune opere.

5 - L'entità delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria va calcolata sulla base del DM 2 aprile 1968 n.1444 e giusta Circolare Assessoriale n.2/79.

6 - Opere ed oneri a carico dei lottizzanti.

Le opere di urbanizzazione primarie, sono quelle relative alla realizzazione delle strade residenziali, alla sistemazione degli spazi di sosta o di parcheggio, alla sistemazione del verde attrezzato, alla realizzazione della fognatura, alla rete idrica della rete telefonica e della rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, ove esista, e della pubblica illuminazione.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle relative alla realizzazione delle attrezzature scolastiche e comunitarie, nonché quelle inerenti alla sistemazione degli spazi destinati al verde ed alle attrezzature sportive. L'art. 14 della L.R. 71/78 apporta modifiche all'entità degli oneri cui debbono assoggettarsi i proprietari dei terreni lottizzati.

Viene infatti prescritto:

- a) l'obbligo della cessione gratuita di tutte le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria come in precedenza definite. Nel caso in cui le aree per le opere di urbanizzazione secondaria sono previste dallo strumento urbanistico generale in sede propria e ricadano al di fuori della lottizzazione esse, come già detto al precedente punto 6, si possono monetizzare, computandole con i criteri sopra indicati in rapporto agli abitanti da insediare e valutandole sulla base di quanto prescritto dall'art. 14 della L.R. n.71/78;
- b) La realizzazione, a cura e spese del lottizzante ed in conformità alle prescrizioni comunali, delle opere di urbanizzazione primaria in precedenza precisate e la cessione gratuita delle stesse al Comune;
- c) La corresponsione al Comune, all'atto del rilascio della concessione per i fabbricati da realizzare, del contributo relativo alle opere di urbanizzazione

secondaria. Tale contributo corrisponde all'aliquota determinata dal Comune ai sensi dell'art.14 limitatamente però, alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione secondaria previste nelle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico del 31 maggio 1977;

- d) La corresponsione del contributo sul costo di costruzione ai sensi della tabella di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico dell'11 novembre 1977. La legge prescrive, inoltre, che il rilascio della concessione edilizia dei singoli lotti, è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

7 - Convenzione

Come è noto, il piano di lottizzazione va corredato da una convenzione che deve prevedere:

- a) gli oneri e le prescrizioni sopraelencate, sia per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia per quanto riguarda le aree relative;
- b) i termini per la cessione delle aree o per le opere di cui sopra non superi i 10 anni salvo per i Comuni obbligati alla formazione dei programmi pluriennali, per i quali i termini suddetti vengono ridotti al periodo di validità degli stessi programmi;
- c) congrue garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa;

8 - Lottizzazioni autorizzate prima della entrata in vigore della legge. Sono fatti salvi gli oneri di urbanizzazione per i piani di lottizzazione convenzionata approvati prima dell'entrata in vigore della LR n.71/78; fermo restando l'obbligo della corresponsione al Comune all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie, del contributo relativo del costo di costruzione determinato nella tabella di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico dell'11 novembre 1977.

9 - Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo.

L'art. 15 della L.R. 71/78, innovando la normativa preesistente, disciplina gli oneri relativi alle lottizzazioni per complessi insediativi autonomi in ambito chiuso, quale ad es. complessi turistico-alberghieri, campeggi ecc. In tali casi il lottizzante deve eseguire, a proprie cure e spese, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto.

Le opere suddette come le relative aree, non vanno cedute al Comune; a questo va, invece, corrisposto il contributo sul costo di costruzione di cui alla Legge 28 gennaio 1977 n.10.

10 - L'obbligo di contribuire pro-quota agli oneri urbanizzativi inerenti al PA, compete anche ai proprietari di lotti parzialmente o totalmente edificati, compresi nel suo perimetro, e scatta in occasione del primo intervento non manutentivo.

ART. 33

CARATTERISTICHE DELLE STRADE PRIVATE

1 - Le strade private aperte al pubblico transito debbono avere:

- un tracciato adatto alla configurazione del terreno e tale da garantire buone condizioni di visibilità e di sicurezza al traffico motorizzato;

- un profilo a doppia pendenza per la carreggiata ed a semplice pendenza per gli eventuali marciapiedi;
- una pavimentazione od un trattamento superficiale antipolvere almeno per un tratto di 10 m. dal loro innesto in una strada pubblica, secondo le prescrizioni comunali;
- adeguate opere di evacuazione delle acque piovane;
- un adeguato impianto di illuminazione.

2 - In zona residenziale, le strade private che sono in fondo cieco o servono meno di venti alloggi od hanno una lunghezza minore di 80 m. debbono avere un calibro minimo di m. 6, una carreggiata di almeno m. 5,00 ed un marciapiede di almeno m. 1,00; le recinzioni debbono però distare almeno m. 3 dall'asse della strada.

Le strade private che servono più di venti alloggi o sono più lunghe di m. 80 o non sono a fondo cieco debbono avere un calibro minimo di m. 7, con la carreggiata di almeno m. 5,50 ed un marciapiede di almeno m. 1,50.

3 - In zona produttiva le strade private, indipendentemente dalla loro lunghezza, debbono avere il calibro minimo di m. 9, con la carreggiata di m. 7,00 ed un marciapiede di m. 1,50. Le eventuali recinzioni debbono distare m. 4,50 dall'asse della strada.

Se la strada è a fondo cieco, è richiesta una piazzuola terminale di giro idonea alla manovra di un autocarro con rimorchio.

ART. 34

ALLACCIAMENTO AI SERVIZI CANALIZZATI

1 - Ogni fabbricato deve essere allacciato alla rete di fognatura comunale; tale obbligo nasce con la realizzazione del collettore che rende possibile l'allacciamento e lo scolo per gravità e concerne tutti i fabbricati che distano da esso meno di m. 100; in via temporanea possono essere esentati da tale obbligo quei fabbricati che potrebbero più vantaggiosamente allacciarsi ad un altro collettore comunale in progetto. L'AC può rendere obbligatoria l'immissione delle acque piovane nella fognatura pubblica.

Si applicano le norme tecniche del Regolamento comunale di fognatura. Nelle località non servite da fognatura pubblica può essere autorizzato un sistema alternativo di evacuazione delle acque luride, purché lo consenta la natura del terreno, non si inquinino le acque sotterranee e l'impianto sia debitamente approvato dall'Ufficiale Sanitario; in ogni caso è vietato lo smaltimento di acque luride in pozzi perdenti.

2 - Nelle località servite dall'acquedotto comunale gli edifici residenziali debbono obbligatoriamente allacciarsi; valgono le norme tecniche dal Regolamento comunale dell'acquedotto. Nelle località non servite da acquedotto, ogni edificio residenziale deve disporre di un proprio serbatoio e di un valido impianto d'acqua potabile, con tutte le autorizzazioni di legge.

3 - Nelle località servite di gasdotto o di metanodotto comunale gli edifici residenziali artigianali ed industriali debbono obbligatoriamente allacciarsi. L'obbligo di allacciamento è esteso anche alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, laddove questa esista. Entrambi gli obblighi di cui sopra scattano quando le reti di alimentazione distano dal lotto meno di 300 m.

ART. 35
DOTAZIONE DI PARCHEGGI E DI VERDE PRIMARIO NEI PL

1 - Ai fini dell'urbanizzazione primaria, nei PL debbono restare a parcheggio ed a verde primario di uso pubblico o collettivi per i PL ex art. 15 L.R. 71/78 congrue aree, secondo le previsioni del PRG o secondo le prescrizioni di legge. In mancanza di indicazioni specifiche sono prescritte le seguenti dotazioni minime inderogabili (esclusi gli spazi destinati alle sedi viarie od alla manovra).

- a) nelle zone residenziali:
- parcheggi di uso pubblico o collettivo: mq.1,70 di parcheggio effettivo ogni 100 mc di volume edificato o frazione;
 - nuclei elementari di verde attrezzato di uso pubblico: mq. 3,00 di area ogni 100 mc di volume edificato o frazione.
- b) nelle zone produttive:
- parcheggi di uso pubblico: un posteggio ogni 100 mq di superficie lorda di piano o frazione;
 - verde attrezzato di uso pubblico o frazione: 10 mq di area ogni 100 mq di superficie lorda di piano.

2 - Il nucleo elementare di verde in zona residenziale deve avere l'estensione minima di mq 400; l'area che gli si destina deve essere inoltre, per forma e giacitura, idonea ad essere attrezzata per il gioco dei bambini e/o dei ragazzi. Il campo di gioco deve essere compiutamente attrezzato.

3 - L'attrezzatura minima di un campo di gioco per bambini deve comunque avere:

- una fossa di sabbia delle dimensioni minime di mq 16;
- due altalene biposto, di cui una adatta per bimbi sino a 3 anni;
- uno scivolo con fossa in sabbia per attutire le cadute;
- un castello svedese in elementi tubolari, preferibilmente in acciaio oppure in elementi in legno.

ART. 36
USO EDILIZIO DEL TERRENO

1 - L'edificabilità di un'area si calcola in base all'Ivf (od Isf) fissato dalle presenti norme.

2 - Ad ogni volume edilizio, costruito o da costruire, deve corrispondere un'area di pertinenza: il rilascio della CONC comporta l'impegnativa di osservanza dei vincoli di PRG per tale area, come prescritto dal RE.

ART. 37
AREE DI PERTINENZA

1 - I parcheggi di superficie, le attrezzature per il gioco od il soggiorno all'aperto e le eventuali opere di difesa civile debbono essere contenuti nell'ambito della superficie occupata.

2 - Le opere di difesa civile, nel caso di edifici esistenti, possono essere allestite anche in riduzione della superficie filtrante.

3 - Gli spazi inedificati di pertinenza degli edifici debbono essere delimitati con recinzioni o con siepi vive, la cui altezza deve permettere la visibilità da e per l'esterno. L'AC, sentita la CE, può accettare o prescrivere soluzioni alternative a quelle proposte, per esigenze ambientali, igieniche o di sicurezza.

ART. 38
DOTAZIONE DI VERDE ATTREZZATO PRIMARIO PRIVATO
NEGLI INTERVENTI DIRETTI

1 - Gli edifici ristrutturati, ampliati oltre il 30% dell'esistente, ricostruiti o di nuova costruzione, autorizzati con singole CONC, debbono avere una congrua dotazione di verde primario attrezzato a servizio degli utenti dell'edificio.

2 - Sono assoggettati a tale obbligo, con le seguenti dotazioni:

a) gli edifici residenziali con sei o più alloggi:

6 mq/100 mc di volume sino a 5.000 mc – Dotazione min. = 200 mq

5 mq/100 mc di volume sino a 10.000 mc – Dotazione min. = 350 mq

4 mq/100 mc di volume sino a 20.000 mc – Dotazione min. = 550 mq

3 mq/100 mc di volume oltre i 20.000 mc – Dotazione min. = 800 mq

Per i valori intermedi si opera per interpolazione lineare.

b) i grandi negozi (con Sv di oltre 400 mq): 10 mq/100mq di Sv (superficie di vendita) - Dotazione min. di 150 mq di cui almeno 1/3 al chiuso od al coperto.

c) Le cliniche pubbliche o private, gli ospedali e gli ambulatori: 2,5 mq/250 mc di volume - Dotazione min. 250 mq, di cui almeno 1/5 al chiuso od al coperto.

d) Gli alberghi, i motel e le pensioni con più di 20 letti: 3 mq/100 mc di volume - Dotazione min. 250 mq, di cui almeno 1/5 al chiuso od al coperto.

e) Le aziende industriali con oltre 4.000 mq di SIp: 1 mq/50 mq di SIp - Dotazione min. 250 mq.

3 - Nel caso della residenza, i nuclei elementari di verde debbono essere di norma:

- adiacenti agli edifici serviti;
- disposti in modo da essere visti dalla maggior parte degli alloggi da servire;
- contigui alle aree per il gioco al chiuso ed al coperto.

Negli altri casi, i nuclei di verde e le aree da gioco o di svago debbono essere sistemati in posizione conveniente, tenuto conto della necessità di un buon soleggiamento e di una comoda accessibilità, sia degli edifici serviti che dagli spazi pubblici.

ART. 39

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI NEGLI INTERVENTI DIRETTI

1 - Si definisce “posteggio” lo spazio al chiuso od all’aperto, riservato alla sosta di un autoveicolo; si definisce “parcheggio” un’area (con più posteggi) destinata alla sosta di più veicoli; si definisce “area di sosta operativa” uno spazio destinato alle operazioni di scarico e carico, raccordato ad una strada ed opportunamente segnalato.

2 - fatta salva l’osservanza dell’art. 18 della L 6/8/1967 n.765 (di cui deve darsi dimostrazione numerica) e dell’art. 5/1-2 del D.M. 2/4/68 n.1444 nonché delle norme che regolano la realizzazione e le previsioni dei parcheggi ex art. 18 Legge 765/67 e succ. mod. ed integrazioni, gli edifici di nuova costruzione, ricostruiti (in questo caso la dotazione va ridotta del 50%), ampliati oltre il 30% dell’esistente debbono avere la seguente dotazione di spazi di sosta per veicoli (posteggi ed aree di sosta operativa), da realizzare parte all’interno della recinzione, parte all’esterno:

- a) Abitazioni: un posteggio interno per alloggio, con un minimo di un posteggio ogni 300 mc di volume costruito (o frazione); più di un posteggio esterno ogni 500 mc di volume costruito (o frazione);
- b) Uffici ed edifici amministrativi: un posteggio interno ogni 100 mc di volume costruito (frazione) più di un posteggio esterno ogni 100 mc di volume (o frazione) per clienti od utenti;
- c) Laboratori artigianali, depositi commerciali ed aziende industriali: un posteggio ogni 50 mq di superficie lorda di piano, di cui metà esterni; oltre i 250 mq di SIp, sono inoltre richiesti, ogni 250 mq o frazione: un’area di sosta operativa ed un posteggio per visitatori, clienti e fornitori;
- d) Negozi e grandi esercizi: un posteggio esterno ogni 33 mq di SIp (o frazione) col minimo di uno per negozio (minimo di 4 per autoaccessori); per gruppi di 4 negozi ed oltre è richiesta un’area di sosta operativa ogni 4 negozi (o frazione) o comunque ogni 200 mq di SIp. Per negozi con SIp maggiore di 250 mq la dotazione si raddoppia;
- e) Servizi paracommerciali ed extra commerciali: 1 posteggio ogni 50 mq di SIp (o frazione) col minimo di uno per esercizio (minimo di 4 per autoscuola, elettrauto, meccanico, carrozziere, gommista, autonoleggio);
- f) Esercizi pubblici:
 - Alberghi: un posteggio interno per ogni letto dichiarato in licenza, più un’area di sosta operativa;
 - Motel : un posteggio per camera;
 - Ristoranti, bar e simili: un posteggio ogni 5 mq dell’area a disposizione del pubblico (ogni 2 mq per discoteche e sale da ballo) più un’area di sosta operativa;

Sale da spettacolo: per teatri, cinematografi, sale da concerto e di conferenza, un posteggio ogni 5 mq delle sale a disposizione del pubblico.

- a) Ospedali, cliniche, cronici, ospizi per incurabili e gerontocomi:
 - per i degenti 1 posteggio ogni 10 letti
 - per gli addetti 1 posteggio ogni 50 mq di SIp

- per i visitatori 1 posteggio esterno ogni letto, col minimo di 1 ogni 25 mq di Slp;
- per sosta operativa un'area (almeno 2 aree per ospedale).

3 - Negli edifici di uso promiscuo la dotazione va calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diversa destinazione (abitazioni, uffici e negozi, abitazione e laboratorio, abitazione ed industria ecc.).

4 - Sono esenti dall'obbligo del parcheggio gli edifici situati in zone in cui non è possibile o non è previsto un accesso stradale agli immobili.

5 - I posteggi debbono avere le seguenti dimensioni minime :

autovetture :

in autorimessa singola	m. 5,00	x	m. 2,60
in autorimessa multipla	m. 5,00	x	m. 2,20
in autorimessa all'aperto	m. 5,00	x	m. 2,20
- autocarri e autobus	m. 12,00	x	m. 4,00
- motociclette e scooters	m. 2,50	x	m. 1,00
- autoarticolati	m. 20,00	x	m. 4,00
- sosta operativa	m. 8,00	x	m. 3,50

Ai fini della "dotazione", i posteggi duplex cioè per due veicoli in linea, si contano come "semplici".

6 - Ogni posteggio deve :

- essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro (strada, passaggio, area di manovra) di adeguata dimensione;
- essere disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico;
- consentire il parcheggio o la rimozione dell'autoveicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri.

La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra deve essere dimostrata graficamente; per le autovetture si richiede comunque uno spazio minimo di m. 6,00.

I posteggi di uso privato non possono essere disimpegnati da aree stradali pubbliche; essi debbono distarne almeno m. 5; possono invece essere contigui ad aree pubbliche e venirse disimpegnati i posteggi privati di uso pubblico realizzati all'esterno della recinzione. In contiguità con l'area stradale le rampe d'accesso ai parcheggi debbono avere un tratto orizzontale di m. 5,00.

7 - Allorché il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure l'AC giudichi che il disimpegno del parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico, quest'ultima, nell'ambito di una convenzione da trascrivere può:

- accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree, debitamente asservite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura commerciale: negli ultimi due casi, le aree asservite debbono distare non più di m. 50 per singoli negozi e non più di m. 100 per sistemi e centri commerciali;
- accettare il pagamento di un giusto corrispettivo perché l'AC realizzi i posteggi mancanti su un'area vicina, pubblica o da pubblicizzare.

8 - I posteggi di uso privato debbono essere utilizzati solo dai residenti o dagli utenti dell'edificio servito; tale impegno, se richiesto dall'AC, deve essere sottoscritto dal concessionario nell'impegnativa di osservanza dei vincoli di PRG che accompagna la CONC.

ART. 40 FABBRICATI ACCESSORI - CABINE ELETTRICHE

1 - Si dicono accessori quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale, come: autorimesse, lavanderie, locali per allevare animali domestici, portici o locali per attrezzi, depositi di legna combustibili o simili. Tali fabbricati non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato esistente. I fabbricati accessori non possono essere abitati; la loro destinazione non può essere modificata se non con il permesso del Comune, con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle presenti NU e del RE.

2 - Per motivi di ordine igienico, estetico o di altra natura, l'AC può prescrivere, anche nella CONC ed a suo giudizio discrezionale, che i fabbricati accessori vengano integrati nell'edificio principale, con altezza interna compresa tra m. 2,20 e m. 2,40; nel caso di locali completamente interrati, la loro altezza interna deve essere di almeno m. 2,50; una minore altezza fino a m. 2,20 è ammessa solo se essi hanno accesso da un cortile completamente ribassato.

3 - I fabbricati accessori e le cabine elettriche o telefoniche:

- non incidono sullo sfruttamento edilizio del lotto e perciò non si computano né ai fini del calcolo del volume o della Slp costruibile né ai fini del rapporto di copertura;
- in deroga alle distanze minime prescritte, possono essere costruite in confine di proprietà, nonché in fregio alle strade e nelle fasce di rispetto stradale;
- possono essere realizzate anche se non sono previste dall'eventuale ppa.;

L'altezza max consentita è di mt. 2,60 media interna, mentre la superficie coperta non potrà superare il 15% della superficie utile per unità immobiliare o lorda produttiva del fabbricato principale con un max assoluto di mq. 20.

Superati i limiti sopra riportati, il fabbricato non potrà più ritenersi accessorio e pertanto verrà considerato volume edilizio a tutti gli effetti.

Possono essere concesse deroghe alle altezze max e alle superfici, qualora venga dimostrata la esigenza tecnica di prevedere spazi maggiori in funzione di utilizzazioni di pubblica utilità. In questo ultimo caso, dovrà acquisirsi il parere della C.E.C.

ART. 41 OPERE DI RECINZIONE E DI SOSTEGNO

1 - Le opere di recinzione, comprese le siepi vive, possono sorgere in confine con i lotti vicini e di massima, anche in confine con l'area pubblica. Non sono ammesse recinzioni, a carattere precario, anche se di tipo leggero.

2 - Le recinzioni tra lotti contigui non possono superare l'altezza massima di m. 1,80; tale altezza si misura dal terreno naturale esistente. Sono escluse le recinzioni con muro pieno a tutta altezza.

Per motivi di ordine estetico o panoramiche l'AC può:

- limitare l'altezza complessiva della recinzione
- imporre che una parte di essa sia trasparente;
- imporre che sia realizzata con determinati materiali;
- imporre altre particolari norme estetiche.

3 - Le recinzioni verso aree pubbliche non possono superare l'altezza di mt. 1,80 e debbono essere sempre trasparenti per almeno 2/3 della loro superficie totale; la loro altezza si misura dal piano di strada o di marciapiede, o dal filo dell'eventuale muro di sostegno.

4 - Per documentati motivi di sicurezza o di riservatezza, le recinzioni di aziende industriali od artigianali che non sorgano in zone residenziali, possono di massima superare di 1/3 l'altezza massima e possono essere realizzate in muro pieno a tutta altezza.

Per motivi di ordine estetico, di sicurezza, panoramico o di altra natura, l'AC può tuttavia imporre recinzioni di altezza minore e di tipo trasparente.

5 - Sono vietate le recinzioni di aspetto indecoroso od a carattere provvisorio (steccati, palizzate, assiti, reti metalliche, muri a secco, ecc.). Sulle opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica o creino pericolo (filo spinato, cocci di vetro).

6 - Nelle zone rurali e boschive le recinzioni sono previste del tipo leggero con paletti e rete metallica, salvo particolari esigenze colturali o di altro tipo, da comprovare. In tal caso l'AC definisce, nella stessa CONC od AUT, il tipo di recinzione consentita.

7 - I muri di sostegno in confine con altri lotti non possono superare l'altezza media di m. 2,20 o la massima di m. 2,50; quelli in confine con aree pubbliche o con strade private aperte al pubblico transito non possono superare l'altezza media di m. 1,50 o la massima di m. 1,80; al di sopra di tale altezza essi si considerano, ai fini delle distanze, come pareti finestrate.

Sul muro di sostegno verso strada la recinzione deve essere totalmente trasparente: in alternativa è consentita la formazione di una siepe alta non più di 90 cm.. Sui muri di sostegno in confine di proprietà sono ammesse solo recinzioni trasparenti, nell'ambito delle altezze indicate. Sono ammessi, sia verso strada che verso lotti contigui, muri di sostegno "scalari", con successivi arretramenti, ciascuno pari al doppio dell'altezza media del muro sottostante.

8 - Nelle zone soggette a tutela ai sensi delle leggi 1/6/39 n.1089 e 29/6/39 n.1497 e previo le necessarie autorizzazioni la costruzione di muri di sostegno delle terre, di sottoscarpa, di controriva, di prospetti stradali, di muri di recinzione, deve essere realizzata in muratura di pietrame a secco o con malta cementizia. Le costruzioni delle predette strutture in calcestruzzo semplice o armato sono consentite solo se realizzate con paramento esterno in pietrame.

ART. 42
ACCESSI VEICOLARI ALLE PROPRIETA'

1 - L'accesso veicolare dagli spazi pubblici all'area di pertinenza di un edificio si effettua di norma tramite un passo carraio, che deve essere unico ed aprirsi sullo spazio pubblico che ha minor traffico, a meno che documentate esigenze di viabilità interna e/od esterna richiedano soluzioni diverse.

2 - L'accesso diretto è consentito soltanto se :

- le funzioni dell'edificio richiedono passi carrai multipli (negozi, laboratori, depositi, autorimesse pubbliche, parcheggi ecc.);
- lo spazio privato non consente al suo interno, per la sua forma, l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

3 - L'apertura del passo carraio nella cordatura del marciapiede, è concessa a condizione che il passo carraio:

- sia largo da m. 4,50 a m. 6,50.
- Disti almeno 10 m. dallo spigolo dell'edificio, se questo sorge in angolo fra due strade veicolari e salvo casi di comprovata impossibilità;
- Disti almeno 2 m. da un altro passo carraio ed almeno 1 m. dal confine di proprietà.

4 - Le rampe di accesso agli spazi interrati debbono avere le seguenti caratteristiche:

- essere antisdrucchiolevoli e protette da opportuni ripari verticali;
- avere un tracciato ed una pendenza idonei;
- essere dotati di scalinata o percorso per l'uso dei pedoni e carrelli;
- essere collegate allo spazio pubblico, o ad altro spazio pedonale, da un tratto piano lungo almeno m. 5,00 da ricavare sull'area privata.

ART. 43
AZZONAMENTO DEL TERRITORIO

1 - Ai fini di una razionale organizzazione spaziale delle funzioni e delle utilizzazioni permesse, nonché di un ordinato assetto tipologico, il territorio comunale, è diviso in zone. Le zone previste sono distinte graficamente nelle tavole del PRG redatte alla scala 1:10.000 e 1:2.000 per il territorio comunale. L'edificazione, laddove ammessa, deve soddisfare tutte le condizioni di edificabilità previste e deve conformarsi ai criteri di azzonamento fissati dal presente Titolo, attenendosi alle destinazioni d'uso consentite nelle singole zone; deve infine osservare le prescrizioni e le procedure fissate dal RE.

2 - Il PRG delimita gli ambiti territoriali al cui interno, a norma dell'art. 10 della L.R. 37/1985, le destinazioni d'uso degli immobili si intendono regolamentate: in tali ambiti il cambio di destinazione è soggetto ad AUT del Sindaco previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficio Sanitario, e comporta, se dovuto, il conguaglio del contributo di concessione.

3 - Il RE elenca e descrive i possibili interventi ammessi nell'ambito del territorio comunale; le procedure speciali sono disciplinate invece dalle presenti NU.

4 - I fabbricati esistenti, quando siano in contrasto con la destinazione di zona, possono essere oggetto di interventi per opere interne, oppure di manutenzione ordinaria e straordinaria; di adeguamento igienico e tecnologico e di consolidamento; l'AC può negare l'attuazione degli interventi eccedenti l'ordinaria manutenzione quando giudichi che le opere sono finalizzate a prolungare indefinitamente la vita del fabbricato in contrasto od a perpetuarvi la destinazione d'uso non ammessa. Ogni altro intervento, che non sia previsto dalle norme transitorie, può essere consentito solo se, nell'ambito di una convenzione, il proprietario si impegna a rendere l'uso dei fabbricati conforme alla destinazione di zona; l'AC può sempre disporre, fissando un congruo termine, che le attività contrastanti siano trasferite nella zona di loro pertinenza.

ART. 44

APPLICAZIONE DELLE PREVISIONI E DEI VINCOLI

1 - Ai fini applicativi delle previsioni grafiche del PRG e delle presenti NU, si distinguono:

- il territorio urbanizzato, che comprende le parti di territorio comunale delimitate come "centri edificati" ai sensi dell'art. 18 della Legge n.865/1971;
- il territorio da urbanizzare, che comprende le parti di territorio non ancora o non del tutto urbanizzate, esterne ai centri edificati ma interne ai "perimetri di agglomerazione" essendo il perimetro di agglomerazione la linea che contorna ogni insediamento urbano "significativo", esistente o previsto;
- il restante territorio comunale, che comprende le parti di territorio non urbanizzate e da urbanizzare, le quali sono tutte esterne ai "perimetri di agglomerazione".

2 - Nei centri edificati, con riferimento all'art. 2 del DM 2 aprile 1968 n.1444, si distinguono le seguenti "zone omogenee":

ZONA A : Le parti del territorio interessate da preesistenze archeologiche con caratteristiche di particolare pregio storico, artistico ed ambientale e la parte del patrimonio edilizio storico da recuperare.

Concerne gli abitati di antica formazione e il centro storico distinta in "sottozone" A1 e A2.

ZONA B : Residenziale consolidata di saturazione e/o di completamento

Concerne le altre parti degli abitati esistenti e si distingue in "sottozone" B1 e B2 a seconda dell'Ivf che ne regola gli interventi edilizi.

3 - Fuori dei "centri edificati" si distinguono le seguenti altre "zone omogenee".

ZONA C : Residenziale di espansione

Concerne le nuove zone residenziali e si articola in “sottozone” C1 e C2 ecc. in base all’Ivf che ne regolerà gli interventi edilizi, distinguendo quelle in via di sviluppo (in base a PA vigenti od in itinere) da quelle ancora da sviluppare in base a nuovi PA;

ZONA D : Attività produttive nuove ed esistenti

Concerne tutte le attività produttive non agricole nuove ed esistenti e si distingue in “sottozone” D1 e D2, sono comprese attività disperse negli abitati o fuori di essi (nel territorio), da consolidare o da rilocalizzare.

4 - Fuori dei “perimetri di agglomerazione” si ha generalmente la :

ZONA E : Agricola

Concerne le zone riservate alle attività agricole, colturali e/o zootecniche.

5 - Indipendentemente dalle delimitazioni predette, si distingue la:

ZONA F : Verde pubblico, privato e rispetto fascia costiera

Concerne le aree occupate o riservate ad attrezzature di interesse generale e si distingue in “sottozone” (F1, F2) a seconda che si abbia verde pubblico e attrezzature sportive o verde privato attrezzato.

ZONA G : Attrezzature pubbliche e private

Tale zona è divisa in due Sottozone G1 e G2.

La zona G1 individua alcune delle aree da adibire ad attrezzature, per le quali esistono in massima parte i progetti sottoposti ad approvazione da parte degli organi competenti; la zona G2 concerne l’area individuata tra il Faro Rossello e la ex Caserma di Finanza, dove sorgerà il “Rifugio nautico per le imbarcazioni”.

ZONA M : Commerciale

In tale zona è prevista la realizzazione di edifici da destinare al commercio, comprendenti anche l’abitazione per il titolare e per la sua famiglia.

ZONA R : Zona di rispetto

Individua le aree di rispetto sottoposte a vincolo.

ART. 45

ZONE RESIDENZIALI (A - B - C)

1 - UTILIZZAZIONI AMMESSE

Sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza, quali: servizi sociali di iniziativa pubblica o privata; istituzioni pubbliche o d’interesse pubblico; associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali, attrezzature religiose; pubblici esercizi, ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, gelaterie, cinematografi, teatri, sale da concerto o di conferenza, locali per la ricreazione, lo svago ed il tempo libero e il divertimento; sale di riunione; commercio al minuto e grandi negozi (solo in conformità al piano commerciale) e relativi depositi; autorimesse pubbliche e relativi servizi di manutenzione e riparazione autoveicoli; posti di vendita dei carburanti; attrezzature alberghiere e paralberghiere; uffici pubblici

e privati; studi professionali; agenzie bancarie; artigianato artistico di servizio (per lavorazioni compatibili, cioè che non siano pericolose e non producano disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti). Ai fini predetti, si considerano “di servizio” le attività artigianali, concernenti:

- la cura della persona (sarto, parrucchiere, calzolaio, rammendatrice, pedicure, manicure, lavanderia, stireria ecc.);
- la cura della casa (elettricista, idraulico, verniciatore, imbianchino, mobiliere, tappezziere, muratore, piastrellista, ascensorista, fuochista, tecnico radio-tv, falegname ecc.);
- la cura dei beni di consumo durevoli (ciclista, gommista, elettrauto, autoradio; esclusi carrozziere e verniciatore d'automezzi, considerati incompatibili con la funzione abitativa).

2 - ZONA A – Recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio storico.

- a) Le zone “A” di centro storico, sono beni culturali, sociali ed economici da salvaguardare mediante interventi di risanamento conservativo ai sensi della LR 70/76.
- b) Vi si persegue la tutela del patrimonio storico tipologico ed ambientale attraverso la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione sia dei monumenti singoli e degli insiemi monumentali ed ambientali vincolati ai sensi della L. n. 1098/1939, che degli edifici e degli insiemi edilizi di interesse tipologico ed ambientale individuate e segnalate dal PRG.

Vi si perseguono inoltre:

- il rispetto della topografia dei luoghi, del reticolo viario e della toponomastica tradizionale;
- il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree o degli edifici occorrenti;
- il recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/od abbandonati, quando sia possibile tecnicamente ed economicamente;
- la permanenza degli attuali abitanti;
- la sostituzione o la demolizione definitiva degli edifici che non si possono o non conviene ricostruire per motivi di sicurezza, di igiene, di estetica ambientale, di viabilità, di costo, o per altri validi motivi;
- l'attento controllo, sia preventivo che in corso d'opera, dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti.

In zona A2, gli interventi edilizi sono autorizzabili a seguito di specifici piani di recupero o particolareggiati da redigere ai sensi della Circolare n.4 del 1979 che analizzano lo stato di fatto edilizio (situazioni igienico-sanitaria, stato di conservazione, destinazione d'uso ecc.) e definiscono, in scala non inferiore ad 1:1.000, le possibilità edificatorie dei lotti o delle aree d'intervento; le scelte di assetto planivolumetrico, funzionale e di risanamento degli edifici; gli standard urbanistici ed edilizi particolari; le specifiche modalità d'intervento ulteriore (area a CONC singola, aree a planivolumetria convenzionata, immobili da acquisire all'uso pubblico, ecc.). Essi possono anche imporre interventi di “diradamento edilizio”, attraverso la riduzione del volume edificato.

Nelle more che venga redatto il PRG sono ammissibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia

senza demolizione totale e ricostruzione, né aumento di volume, nel rispetto delle caratteristiche planivolumetriche architettoniche, strutturali e tipologie esistenti.

La zona archeologica dei ritrovamenti di Villa Romana, individuata in località Punta Grande, è soggetta al vincolo imposto dalla Soprintendenza di Agrigento; può essere attuata solamente attività relativa a scavi e ricerche.

In questa zona sono consentite le sole opere atte a proteggere i rinvenimenti in atto, quali tettoie, porticati, recinzioni strettamente necessari a garantire la protezione dei ritrovamenti e la loro conservazione, in previsione di un appropriato godimento turistico e culturale degli stessi.

3 - ZONA B - Residenziale consolidata e/o di saturazione e di completamento

a) Individuazione

Sono le zone prevalentemente residenziali dei centri edificati, prive di rilevanti valori storico-artistici od ambientali e che non necessitano di vistose trasformazioni urbanistiche ed edilizie; nonché le zone in via di sviluppo al contorno dei Centri edificati, quando abbiano un livello di urbanizzazione sufficiente per consentire l'edificazione diretta. Gli isolati vi si definiscono saturi se non presentano lotti interclusi liberi edificabili e lotti che tali diventeranno o potranno diventare per disposizione del PRG; in caso contrario si definiscono di completamento o di saturazione.

b) Obiettivi

Il PRG ne conferma di massima, per detti isolati, la situazione di fatto e vi persegue il potenziamento infrastrutturale e la qualificazione ambientale. Nel caso in cui l'insediamento risulti disordinato e l'infrastrutturazione sia insufficiente od incoerente, il PRG prevede di assoggettarlo ad un PA (di riassetto o di ristrutturazione urbanistica) promosso dall'AC o dai privati interessati.

c) Modalità d'intervento

- Con singola CONC. Con CONC ed impegnativa (di assunzione degli oneri, di cessione delle aree pubbliche e di accettazione delle modalità esecutive delle opere di urbanizzazione), nelle zone la cui edificabilità richieda la realizzazione di opere urbanizzative mancanti o comporti la cessione di aree (per servizi pubblici o per altri motivi).
- Con PR o PA preliminari nelle zone di recupero o di ristrutturazione urbanistica indicate dal PRG o deliberate successivamente dall'AC.

- Parametri edilizi

Ivf 5,00 mc/mq in zona B1

Ivf 2,00 mc/mq in zona B2

Entro gli stessi limiti sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti ed interventi di nuova costruzione sui lotti liberi interclusi. I volumi esistenti sono ristrutturabili e sono ricostruibili, eventualmente accorpati e ricomposti.

In particolar modo, nella sottozona B1, per quanto riguarda i lotti di superficie inferiore ai 1.000 mq., sono ammesse le seguenti deroghe ai sensi della L.R. 19/72 e successive modifiche ed integrazioni:

- Per lotti di terreno aventi una superficie inferiore a mq 120 la densità edilizia fondiaria massima sarà di 9 mc/mq e l'altezza massima di ml. 11.
- Per lotti di terreno aventi una superficie pari a mq 120 e non superiore a mq 200, il volume massimo consentito è di mc. 1.000 fermo restando l'altezza massima di ml. 11.
- Per i lotti di terreno avente superficie superiore a 200 mq. Valgono gli indici previsti nelle singole sottozone omogenee.
- Rc $\frac{3}{4}$
- He, quella prevalente degli edifici al contorno, con il limite max di m. 10,50.

d) Norme speciali d'intervento

L'allineamento degli edifici deve essere coerente con la situazione di fatto; sono esclusi i nuovi fabbricati accessori di qualunque tipo, anche a carattere precario; sono ammessi invece le autorimesse ed i locali, caldaia al servizio dei fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG, che potranno essere realizzati secondo il disposto dell'apposito articolo.

Gli indici relativi ai rapporti di copertura si applicano esclusivamente per i lotti superiori ai mq 1.000 (mille).

SOTTOZONA B1

Definizione: parte urbana consolidata (Centro Urbano).

Comprende il centro abitato con le espansioni previste dal Programma di Fabbricazione e ad oggi effettuate. Risulta totalmente edificata con fabbricati generalmente privi di caratteri estetici, elementi di decoro stilistico e funzionali con la sola esclusione di limitati interventi di recente esecuzione.

Sono presenti modeste aree libere intercluse.

Modalità attuative: quelle relative alle zone omogenee B.

Indici urbanistici ed edilizi

Ivf	=	5,00 mc/mq
h. max	=	10,50 mt
n. elevazioni f.t.	=	3 con eventuali seminterrati
Rc	=	0,75 mq/mq

Distanze:

dai fabbricati	=	10,00 mt o in aderenza
dai confini del lotto	=	5,00 mt o in aderenza
dai confini stradali	=	5,00 mt o in allineamento
lotto minimo	=	//

Destinazioni d'uso consentite: Quelle relative alle zone omogenee B. Residenziali, uffici, negozi, esercizi pubblici, autorimesse, laboratori artigianali non molesti, strutture sociali, ecc. nel rispetto dei parametri indicati.

Interventi consentiti: Si consentono trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti di completamento a scopo residenziale, mediante singola concessione. Per i lotti provenienti da demolizione di fabbricati esistenti o diroccati è consentito derogare dai parametri fissati e riedificare il volume preesistente.

Interventi di ristrutturazione urbanistica possono realizzarsi mediante piani di recupero ex L. 457/78, sia pubblici che privati.

Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli previsti nella zona omogenea.

Sono ammesse le edificazioni in aderenza, nonché nei casi previsti le deroghe di cui alle LL.RR. 19/72 e 21/73.

Tipologie consentite: libere

Note particolari : ai fini della realizzazione di PA, nei casi previsti dal presente RE, si intendono reperite le opere di urbanizzazione secondarie; le opere di urbanizzazione primaria vanno rapportate al numero di abitanti da insediare e possono computarsi con superficie doppia rispetto a quella effettiva.

Per casi giustificati si può derogare dal limite di altezza massima attraverso P.A.

Per costruzioni ricadenti tra edifici esistenti contigui, già più alti rispetto alle altezze consentite, è ammesso derogare le sole altezze massime.

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea B.

SOTTOZONA B2

Definizione : Zone di completamento di nuclei stagionali esistenti.

Comprende le zone di "Lido Rossello" e di "Punta Grande" sorte negli ultimi trenta anni in maniera più o meno regolare con caratteristica di nuclei stagionali. Presentano vistose carenze di servizi caratterizzanti le zone balneari.

Modalità attuative : come B1

Indici urbanistici ed edilizi

Ivf	=	2,00 mc/mq
h. max	=	10,50 mt
n. elevazioni f.t.	=	3 con eventuali seminterrati
Rc	=	0,75 mq/mq

Distanze:

dai fabbricati	=	10,00 mt o in aderenza
dai confini del lotto	=	5,00 mt o in aderenza
dai confini stradali	=	5,00 mt
lotto minimo	=	//

Destinazioni d'uso consentite : come per B1. Qualsiasi destinazione nel rispetto dei parametri indicati.

Interventi consentiti : come per B1.

Tipologie consentite : libere.

Note particolari : come per B1.

4 - ZONE C - Residenziali di espansione edilizia

a) Obiettivi

Sviluppare nuovi insediamenti abitativi esterni ai Centri edificati, o il completamento di insediamenti esistenti, in zone parzialmente urbanizzate od in zone di nuova urbanizzazione, attraverso PA. Comprende le zone di espansione del centro abitato e dei nuclei stagionali. Si distinguono in : C₁, C₂, C₃, C₄, C₅, C₆, C₇.

b) Modalità d'intervento

In assenza del PA sono ammesse :

- con AUT diretta, le opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo nonché le altre opere previste dall'art. 5 della LR 37/85, risanamento conservativo.
- Con CONC diretta, le opere di ristrutturazione di edifici esistenti "conformi" alla destinazione di zona. Gli edifici "non conformi", salvo norme specifiche, possono essere oggetto soltanto di manutenzione ordinaria o di demolizione.
- Con CONC diretta, per singole concessioni limitatamente a lotti chiaramente interclusi ed urbanizzati la cui utilizzazione edilizia non consente altro che un'unica soluzione (in massima misura nella Sottozona C₁).
- Con PA esteso all'unità d'intervento delimitata o parametrata dal PRG, gli interventi di nuova edificazione su aree libere o di ricostruzione di edifici esistenti. Per le zone C valgono i PA vigenti od in itinere esistenti alla data di approvazione del PRG, si rispettano i parametri edilizi e gli obblighi da essi previsti.

Parametri edilizi :

Ivf	2,00	mc/mq	in zona C ₁ ;
"	1,25	mc/mq	in zona C ₂ ;
"	2,00	mc/mq	in zona C ₃ ;
"	0,80	mc/mq	in zona C ₄ ;
"	0,60	mc/mq	in zona C ₅ ;
"	0,40	mc/mq	in zona C ₆ ;
"	0,15	mc/mq	in zona C ₇ ;

Per le zone C, vengono disciplinati dalle N.T.A.;

- l'ambito di intervento del PA (PL o PLU)
- l'edificabilità massima consentita (Ivf)
- le cessioni delle aree pubbliche individuate graficamente o paramtrate
- il lotto minimo
- gli obblighi urbanizzativi

- eventuali altri obblighi.

Per quanto non previsto si applicano, per quanto possibile, i parametri e gli obblighi della zona B, salvo la tipologia edilizia che è libera.

SOTTOZONA C₁

Definizione : parte urbana di prima espansione a carattere semintensivo.

Comprende la zona in adiacenza alla zona B₁, delimitata dall'area cimiteriale ad ovest, dalla ex linea ferrata a sud e dalla nuova strada di circonvallazioni ad est.

E' la porzione di territorio destinata a residenze permanenti con iniziative di edilizia privata e pubblica e attrezzature sociali in misura non inferiore a quella prevista nel D.M. 02/04/68 n. 1444.

Modalità attuative : mediante piani attuativi a carattere privato o pubblico.

Indici urbanistici ed edilizi

Ivf	=	2,00 mc/mq
h. max	=	10,50 mt
n. elevazioni f.t.	=	3 con eventuali seminterrati
Rc	=	0,50 mq/mq

Distanze:

dai fabbricati	=	come da DM 1444/68
dai confini del lotto	=	5,00 mt
dai confini stradali	=	come da DM 1444/68
lotto minimo	=	800 mq
Ip	=	50 Piante/ha

Destinazioni d'uso consentite : Residenziale e compatibile.

Tipologie consentite : palazzine isolate o unifamiliari isolate o a schiera, negozi, autorimesse e quant'altro connesso.

Note particolari : Costruzioni in aderenza potranno essere consentite nei P.A.

Al fine della realizzazione dei P.A., le opere di urbanizzazione secondaria si intendono reperite.

Le opere di urbanizzazione primaria vanno rapportate al numero di abitanti da insediare nelle misure indicate dal DM 2 Aprile 1968 n. 1444.

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea C.

SOTTOZONA C₂

Definizione : parte urbana di espansione residenziale a carattere semiestensivo. Comprende la zona a ridosso della località Serra Polizzi (nella parte nord e sud) e la zona compresa fra la ex linea ferrata e la panoramica Porto Empedocle - Capo Rossello destinata a residenza permanente.

Modalità attuative : come per C₁

Indici urbanistici ed edilizi

Ivf	=	1,25 mc/mq
h. max	=	7,50 mt
n. elevazioni f.t.	=	2 con eventuali seminterrati
Rc	=	0,40 mq/mq

Distanze:

dai fabbricati	=	come da DM 1444/68
dai confini del lotto	=	5,00 mt
dai confini stradali	=	come da DM 1444/68
lotto minimo	=	800 mq
Ip	=	50 Piante/ha

Destinazioni d'uso consentite : come C₁

Tipologie consentite : palazzine isolate o unifamiliari isolate o a schiera, palazzine plurifamiliari, attrezzature sociali in misura non inferiore a quella prevista dal D.M. 02/04/68 n.1444.

Note particolari : come per C₁

SOTTOZONA C₃

Definizione : parte urbana di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Comprende una modesta zona nella parte ovest del centro abitato da destinare all'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18/04/62 n. 167 e/o finanziamenti per conto dello Stato.

Modalità attuative : come per C₁

Indici urbanistici ed edilizi

Ivf	=	2,00 mc/mq
h. max	=	10,50 mt
n. elevazioni f.t.	=	3 con eventuali seminterrati
Rc	=	0,50 mq/mq

Distanze:

dai fabbricati	=	come da DM 1444/68
dai confini del lotto	=	5,00 mt
dai confini stradali	=	come da DM 1444/68
lotto minimo	=	1200 mq
Ip	=	70 Piante/ha

Destinazioni d'uso consentite : come C₁

Tipologie consentite : palazzine isolate o unifamiliari isolate o a schiera.

Note particolari : come per C₁

SOTTOZONA C₄

Definizione : Espansione estensiva nuclei stagionali.

E' la zona individuata nella parte est del territorio compresa fra la località Serra Polizzi e la futura strada di collegamento fra la circonvallazione est e la stessa Serra Polizzi da destinare a residenze stagionali.

Modalità attuative : come per C₁

Indici urbanistici ed edilizi

Ivf	=	0,80 mc/mq
h. max	=	7,00 mt
n. elevazioni f.t.	=	2 con eventuali seminterrato
Rc	=	0,20 mq/mq

Distanze:

dai fabbricati	=	come da DM 1444/68
dai confini del lotto	=	5,00 mt
dai confini stradali	=	come da DM 1444/68
lotto minimo	=	800 mq
Ip	=	70 Piante/ha

Destinazioni d'uso consentite : come C₁

Tipologie consentite : villette mono e bifamiliari isolate o aggregate a schiera, attrezzature sociali in misura non inferiore a quella prevista dal D.M. 02/04/68 n.1444.

Note particolari : come per C₁

SOTTOZONA C₅

Definizione : Espansione estensiva dei nuclei stagionali.

Comprende la zona individuata in minima parte nell'ambito del redigendo Piano Paesistico e nella zona est del territorio (contrada Scavuzzo), da destinare ad interventi per la realizzazione di nuclei con carattere prettamente stagionale e turistico alberghiero, sui quali si fondano le reali speranze di sviluppo del territorio.

Modalità attuative : come per C₁

Indici urbanistici ed edilizi

Ivf	=	0,60 mc/mq
h. max	=	7,00 mt
n. elevazioni f.t.	=	2 senza seminterrato
Rc	=	0,20 mq/mq

Distanze:

dai fabbricati	=	Come da DM 1444/68
dai confini del lotto	=	6.00 mt
dai confini stradali	=	Come da DM 1444/68
lotto minimo	=	1000 mq
Ip	=	80 Piante/ha

Destinazioni d'uso consentite : Residenziale e turistico-alberghiera.

Tipologie consentite : ville singole o accorpate – complessi alberghieri.

Deroghe :

Sono consentite rispetto ai parametri sopra indicati solamente per finalità turistico alberghiere. Possono realizzarsi, esclusivamente per tramite di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, attrezzature ricettive ed attrezzature per il turismo sociale tipo ostelli per la gioventù, villaggi turistici, colonie, camping, etc.

Sono ammesse costruzioni di strutture paralberghiere (discoteche, piscine, sale convegni ecc.).

L'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti norme:

- Estensione minima per la lottizzazione 10.000 mq.

Indici urbanistici ed edilizi :

Ivf	=	1,5 mc/mq
h. max	=	7,00 mt
n. elevazioni f.t.	=	2 senza seminterrato
Rc	=	0,50 mq/mq

Distanze:

dai fabbricati	=	Come da DM 1444/68
dai confini del lotto	=	5,00 mt
dai confini stradali	=	Non inferiore a 5,00 mt

La dotazione di spazi pubblici, da ricavare nell'ambito del Dm 1444/68 sarà così ripartita, relativamente al numero max degli ospiti previsti (N.O.):

- di verde e attrezzature sportive mq 15,50 x N.O. max previsti;
- di parcheggi (oltre quelli ex L. 122/89) mq 5,00 x N.O. max;
- gli spazi liberi dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino.

Vanno comunque rispettate le limitazioni di cui all'art. 15 L.R. 78/76.

Note particolari : Ai fini della redazione dei P.A., le opere di urbanizzazione secondaria si intendono recepite, mentre le opere di urbanizzazione primaria vanno reperate in base al numero di abitanti da insediare nella misura di 10 mq per abitante (7,50 verde, 2,50 parcheggi).

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea C.

SOTTOZONA C₆

Definizione : Espansione estensiva dei nuclei stagionali.

Comprende la zona individuata nell'ambito del redigendo Piano Paesistico nella zona a sud-est del territorio, da destinare ad interventi per la realizzazione di nuclei con carattere prettamente stagionale e turistico alberghiero, sui quali si fondano le speranze di sviluppo del territorio.

Modalità attuative : come per C₁

Indici urbanistici ed edilizi

Ivf	=	0,40 mc/mq
h. max	=	4,00 mt
n. elevazioni f.t.	=	1 senza seminterrato
Rc	=	0,15 mq/mq

Distanze:

dai fabbricati	=	12,00 mt
dai confini del lotto	=	6,00 mt
dai confini stradali	=	Come da DM 1444/68
lotto minimo	=	1000 mq
Ip	=	80 Pianta/ha

Destinazioni d'uso consentite : Residenziale e turistico-alberghiera.

Tipologie consentite : valgono le stesse tipologie consentite nella zona C₅.

SOTTOZONA C₇

Definizione : Espansione estensiva dei nuclei stagionali.

Comprende la zona individuata nell'ambito del redigendo Piano Paesistico compresa fra le zone C₅ e C₆ nella parte sud-est del territorio, da destinare ad interventi per la realizzazione di nuclei con carattere prettamente stagionale e turistico alberghiero con limiti di edificazione che ne parzializzano fortemente l'uso ed escludendo dall'intervento diretto le porzioni di suolo che a seguito di accurato e specifico studio geologico non abbiano le caratteristiche di stabilità richieste dalle vigenti norme.

Modalità attuative : come per C₁

Indici urbanistici ed edilizi

Ivf	=	0,15 mc/mq
h. max	=	4,00 mt
n. elevazioni f.t.	=	1 senza seminterrato
Rc	=	0,15 mq/mq

Distanze:

dai fabbricati	=	Come da DM 1444/68
dai confini del lotto	=	6,00 mt
dai confini stradali	=	Come da DM 1444/68
lotto minimo	=	1000 mq
Ip	=	100 Piante/ha

Destinazioni d'uso consentite : Residenziale e turistico-alberghiera.

Tipologie consentite : valgono le stesse tipologie consentite nella zona C₅.

ART. 46

ZONE D - INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

1 - Utilizzazioni ammesse

- a) Sono destinate ad attività lavorative industriali ed artigianali che producono beni di consumo (finali od intermedi) per altre attività produttive o che li commercializzano, ad attività terziarie ed amministrative collegate nonché attività alberghiere a stretto servizio delle attività commerciali. Vi possono altresì insistere attività per il trattamento delle materie prime seconde (DL 8.3.96 n. 113). Attraverso uno specifico studio sono possibili localizzazioni di aree per lo stoccaggio provvisorio di RSU.
- b) Vi sono ammessi, con le tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive, gli edifici funzionali e gli impianti tecnologici per le seguenti destinazioni d'uso : impianti industriali e artigianali e commercio all'ingrosso; depositi e magazzini; servizi tecnici ed amministrativi, deposito per stoccaggio previsione di rifiuti per il successivo trasporto a discarica autorizzata, previo i N.O. previsti dalla normativa vigente in materia. Gli edifici destinati in parte ad altri usi, quando siano "integrativi" della funzione produttiva preminente, vi sono ammessi nella misura strettamente indispensabile a tale integrazione. Vi sono anche ammesse, salvo esplicita esclusione, le abitazioni di coloro (proprietario, direttore, custode) che per

necessità funzionali debbono risiedere nell'azienda. In tale caso è ammessa una superficie utile non superiore a 120 mq per ogni azienda la cui SIp sia superiore a 200 mq. I tipi di attività ammesse devono essere compatibili con l'ambiente urbano, sotto il profilo della molestia e della nocività. Ai fini del rilascio della C.E. deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico di scarichi e di inquinamento acustico. Sono compresi gli spazi destinati alle attività artigiane vere e proprie, gli spazi di servizio e di supporto, le mense e gli altri servizi, gli spazi tecnici, gli uffici, i magazzini e le sale mostre connessi all'attività di produzione.

- c) Le funzioni compatibili sopra indicate sono proporzionate alla SIp globalmente ammessa; il loro dimensionamento va quindi verificato all'interno dell'unità di intervento (nel caso di PA) o del lotto (nel caso di singola CONC) e va rispettato anche nel caso di ricostruzione o di ristrutturazione.

SOTTOZONA D₁ - Produttiva industriale

E' l'area in corrispondenza dell'insediamento minerario di salgemma situato ad est del centro abitato.

A seguito della nascita di industrie di una certa levatura, la zona, ubicata in posizione ormai consolidata per giacitura e collegamenti viari, ben si presta allo scopo.

Obiettivi

Il PRG vi persegue la razionalizzazione insediativa nonché il miglioramento del livello d'infrastrutturazione e delle caratteristiche ambientali.

Modalità di intervento

- Con singola AUT per gli interventi conservativi;
- Con PA per le aree inedificate;
- Con singola CONC per interventi di ristrutturazione, di ricostruzione, di ampliamento e di nuova costruzione, ammessi sino all'indice di sfruttamento consentito. L'AC si riserva di chiedere, quando necessario, che venga allegato al progetto uno studio planivolumetrico di sistemazione del lotto.

Parametri di intervento

Indici urbanistici edilizi

Ivf	=	1,00 mc/mq
h. max	=	5,50 mt.
n. elevazioni f.t.	=	1 con eventuali interrati
Rc	=	0,20 mq/mq

Distanze:

dai fabbricati	=	20,00 mt.
dai confini del lotto	=	10,00 mt.
dai confini stradali	=	20,00 mt.
lotto minimo	=	2000 mq
Ip	=	80 Piante/ha

Destinazioni ammesse :

Sono ammessi interventi relativi alla produttività a carattere industriale, sono ammesse piccole e medie aziende industriali; non si consente l'uso residenziale ad esclusione degli alloggi per custodi o simili.

SOTTOZONA D2 - Produttiva artigianale

E' l'area individuata a ridosso della S.S. 115, in località Centosalme, che per la sua conformazione a striscia di sufficiente larghezza, per la favorevole giacitura è servita da un'ottima viabilità senza dovere intaccare il ruolo che la S.S. 115 svolge nel territorio, ben si presta alla realizzazione di insediamenti artigianali.

In previsione dell'ipotizzabile sviluppo di attività artigianali incentivate dalla possibilità di realizzo del laboratorio e dell'abitazione per la propria famiglia, tali zone costituiscono concrete possibilità di sviluppo.

Obiettivi

Localizzazione delle aziende, dell'artigianato produttivo e dei depositi commerciali; nuove attività industriali, artigianali (di produzione); completa infrastrutturazione e qualificazione ambientale a condizione che risultino legittime per previsione di progetti regolarmente assentiti.

Modalità d'intervento

- Con CONC per interventi che concernano eventuali aziende esistenti;
- Con PA per le aree inedificate

Parametri di intervento:

Ivf	=	1,00 mc/mq
h. max	=	8,50 mt.
n. elevazioni f.t.	=	7,50 mt. per edifici compl.
Rc	=	2 con eventuali interrati
	=	0,20 mq/mq

Distanze:

dai fabbricati	=	20,00 mt.
dai confini del lotto	=	10,00 mt.
dai confini stradali	=	30,00 mt. dalla S.S. 115
	=	20,00 mt. da altre strade
lotto minimo	=	2000 mq
Ip	=	80 P/ha

Obblighi particolari

I nuovi PA debbono in ogni caso:

- precisare la tipologia funzionale e/o morfologica delle attività da ammettere nella zona, in funzione della loro compatibilità con l'ambiente, con le esigenze sociali e con

la disponibilità di adeguate opere urbanizzative primarie e secondarie, presenti in zona o previste;

-definire le possibilità di intervento sulle aree riservate a servizi dell'industria, se del caso specificando le destinazioni d'uso, le modalità d'intervento, i vincoli e gli obblighi.

L'altezza è libera solamente per gli impianti strettamente tecnici e silos.

ART.47 ZONA E - AGRICOLA

Comprende tutto il territorio comunale con destinazione agricola, territorio cui si intende conservare sia tale funzione, sia l'aspetto della campagna realmontina.

Utilizzazioni ammesse

Sono destinate essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, ma perseguono anche gli obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale. Vi sono ammesse esclusivamente le opere necessarie alla conduzione del fondo e cioè gli edifici rurali (quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti del fondo). La parte abitativa degli edifici non potrà superare la volumetria prevista dalle leggi vigenti, applicando i criteri e le modalità previsti dalle leggi nazionali e/o regionali ed in particolar modo dall'art. 22 della LR 71/78, come modificato dall'art. 6 della LR 17/94.

Obiettivi

Tutela e potenziamento delle attività agricole, zootecniche e forestali; conservazione e difesa delle caratteristiche naturali e paesaggistiche, recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente.

Modalità d'intervento

-Con CONC diretta per interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo per le opere per le quali basta l'AUT.

-Con CONC diretta per convertire ad usi agricoli edifici esistenti adibiti ad altri usi e per costruire nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, nonché l'insediamento di nuovi allevamenti industriali e l'ampliamento di quelli esistenti.

-Con PR, per interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente al servizio dell'agricoltura.

Le coperture a protezione delle colture, quando abbiano carattere stagionale e di provvisorietà, non sono soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione.

Sono ammessi interventi di agriturismo disciplinati dall'art. 23 L.R. 71/78 nonché le attività di cui alla Legge 5.12.85 n. 730 e 9.6.94 n.25.

Limitatamente alle zone del verde agricolo non indicate come orto irriguo nello studio agronomico forestale e nel rispetto delle prescrizioni dello studio geologico e dagli eventuali Enti di tutela di particolari vincoli, sono ammesse destinazioni d'uso per il gioco, lo sport e il tempo libero di iniziativa privata.

Parametri edilizi

Ivf	=	0,03 mc/mq per abitazioni o
-----	---	-----------------------------

h. max	=	servizi per attività sportive e per il tempo libero 7,00 mt. Per gli edifici abitativi
n. elevazioni f.t.	=	11,50 mt. per edifici funzionali e insediamenti produttivi 2 con eventuali interrati per le abitazioni
Rc	=	max 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento, senza alcun limite volumetrico, per attrezzature ed infrastrutture produttive

Distanze:

dai fabbricati	=	20,00 mt.
dai confini del lotto	=	10,00 mt.
dai confini stradali	=	non inferiori a quelli fissati dal Dlgs 285/92
lotto minimo	=	4500 mq

Parcheggi: in misura non inferiore ad 1/5 dell'area interessata.

Norme speciali d'intervento

Il rilascio della CONC o dell'AUT segue le modalità e le procedure precisate da eventuali leggi regionali.

Tipologia consentita

Si ammettono solamente tipologie edilizie ispirate alla cultura rurale locale, caratterizzata da organismi unicellulari variamente accorpati in composizioni semplici e sullo schema delle tipologie rurali. La pendenza del tetto massimo è pari al 20% della copertura possibilmente con travi lignee, coppi siciliani, rivestimenti in pietrame calcareo locale o in intonaco di malta a calce grossolana secondo i tipi e le culture locali, infissi in legno o ad effetto legno, secondo le morfologie locali (persiane etc.); vengono privilegiati gli interventi di ristrutturazione o recupero dei manufatti rurali ancorché ruderali al fine di perseguire e conservare la cultura rurale che va via via scomparendo. Sono vietati interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, che abbiano caratteristiche planomorfologiche diverse da quelle della nostra cultura rurale.

ART. 48

ZONA F – VERDE PUBBLICO, VERDE PRIVATO E RISPETTO FASCIA COSTIERA

La zona è suddivisa in tre sottozone

SOTTOZONA F1 - Verde pubblico e attrezzature sportive

Sono definite zone a verde pubblico le parti del territorio destinate ad uso della collettività ed attrezzate per gli svaghi, per il gioco e per il tempo libero.

Sono incluse in queste zone solo le costruzioni a carattere ricreativo quali chioschi, edicole, piccole attrezzature turistiche, bar, piccoli ristoranti, campi di gioco minori, impianti tecnici e servizi igienici etc., purché resti dominante la destinazione a verde per piantumazione in piena terra.

Sono state individuate due aree per verde pubblico attrezzato: una in contrada Scavuzzo, nei pressi dell'attuale Campo Sportivo; l'altra, di gran lunga meno estesa, in prossimità del villaggio Rina.

L'utilizzazione è prevista a seguito di progetti unitari di impianti sportivi di iniziativa pubblica o di giardini pubblici attrezzati messi al servizio degli abitanti dei quartieri vicini.

Sono consentite le costruzioni limitate al servizio della zona con:

- altezza massima di ml. 4,00;
- densità volumetrica fondiaria di 0,05 mc/mq;
- $R_c = 0,02$ mc/mq all'ampiezza del lotto interessato;
- Superficie pavimentata massima pari al 20% dell'intera area del lotto;
- Elevazioni fuori terra = n. 1;
- Distanze dai fabbricati = 10,00 mt;
- Distanze dai confini = 5,00 mt;
- Indice di piantumazione = 120 Piante/ha.

Le costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento ed alla agibilità della zona da parte della cittadinanza, alle caratteristiche ambientali e panoramiche ed alle alberature che si andranno a impiantare.

SOTTOZONA F2 - Verde privato attrezzato

Sono le aree a verde naturale privato con funzioni per lo più di fasce tampone e di rispetto nei riguardi della zona industriale e cimiteriale.

In essa sono consentite sistemazioni ed attrezzature per il tempo libero (maneggi, campi da golf, footing, ecc.) di iniziativa privata, con servizi di assistenza, ristoro eventuale alloggio custode, entro una densità massima di 0,05 mc/mq..

L'utilizzazione per tale scopo è subordinata ad uno studio particolareggiato esteso ad una superficie di almeno 10.000 mq., della quale almeno il 70% da destinare a verde (prati, alberature autoctone di medio e alto fusto, siepi, ecc.).

In mancanza di iniziative specifiche è consentito l'uso agricolo.

In tali sottozone sono ammessi solo restauri di tipo conservativo degli edifici esistenti e la conservazione delle alberature.

SOTTOZONA F3 - Rispetto fascia costiera

E' l'area che si estende, per una profondità di 150 mt. dalla battigia, lungo tutta la fascia costiera del territorio. In essa è consentito realizzare solo opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, con esclusione di ogni manufatto che possa configurarsi come residenza o impianto ad essa assimilabile e consentendo altresì la realizzazione di superfici connesse alla balneazione o a cure terapeutiche e agli usi del mare.

La rappresentazione del limite dei 150 metri nelle Tavole del P.R.G. è da intendersi indicativa e va individuata caso per caso in funzione della configurazione della battigia che può assumersi come media fra quelle rilevabili anche attraverso documentazioni aerofotogrammetriche relative ad un congruo arco temporale precedente. Valgono le specificazioni e le prescrizioni delle Circolari assessoriali emanate a proposito.

In tale zona ricade l'area interessata da un progetto di parco territoriale. Tale area comprende la parte più alta della zona di Monterosso caratterizzata da preesistente architettura monumentale e storico artistica e da un ambiente naturale caratterizzato dalla presenza di numerosi ecosistemi naturali da preservare e paesaggi agricoli da salvaguardare, oltre ad emergenze geologiche, geomorfologiche e geobotaniche (macchia) di notevole pregio.

L'edificazione, per le finalità del Parco, è ammessa, nella parte eccedente il limite di rispetto di 150 mt. dalla battigia, con i seguenti parametri:

- h. max 3,20 mt. alla gronda
- pendenza 25%
- Ivf 0,03 mc/mq
- Rc 0,1
- Distanze minime delle nuove edificazioni dalle emergenze architettoniche monumentali archeologiche e storico artistiche e geobotaniche ml. 100.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo della preesistenza nonché interventi di funzionalizzazione, con assoluto rispetto della preesistenza architettonica monumentale etc. tese ad utilizzazioni di tipo turistico e agroturistico sostenibile, culturale e formativo.

Sono ammessi il restauro dei paesaggi degradati sia naturali che seminaturali attraverso anche la demolizione dei manufatti incongrui e incompatibili col sistema del parco della Torre.

Sono ammissibili interventi di realizzazione di percorsi interni per le finalità della destinazione compatibile, in materiali lapidei, selciati e tufine consolidate.

Le tipologie compatibili sono quelle desunte dalla cultura rurale.

I materiali edilizi da impiegare sono ricercati fra quelli di tipo tradizionale (persiane in legno, intonaci tradizionali a base di calce etc.)

Non è ammissibile alcuna alternanza morfologica della attuale configurazione se non con finalità di recupero ambientale, né la realizzazione di spiazzi, slarghi, superfici impermeabili se non quelli strettamente funzionali alla utilizzazione ammessa.

ART. 49

ZONA G - ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE

La zona è divisa in due sottozone.

SOTTOZONA G1 - Attrezzature pubbliche

Sono così definite le parti di territorio costituenti la dotazione minima ed inderogabile di infrastrutture necessarie alla collettività.

Esse trovano posto in tutte le zone e seguono particolari normative di settore.

Le aree per l'istruzione e l'obbligo sono ripartite in asili-nido, scuole materne e scuole elementari e medie d'obbligo.

Nella totale superficie sono incluse le aree occupate dalle scuole esistenti alle quali sono stati aggiunti, ove possibile, degli spazi per i giochi.

Nel piano sono indicate le superfici ed il tipo di scuola, per essi si può risalire al numero delle classi realizzabili.

Queste aree saranno normate dalle leggi e dai regolamenti ministeriali che regolano la materia e saranno sottoposte a progetti esecutivi a cura dell'Amministrazione Comunale o degli Enti preposti per legge, alla loro realizzazione.

Le aree per le attrezzature di interesse comune comprendono edifici religiosi, culturali, sociali, assistenziali e sanitari, amministrativi e pubblici servizi, ecc..

Queste aree figurano anche nel centro abitato dove sono state reperite le aree sia per il fabbisogno attuale, che per quello di previsione.

Nel piano sono riportate le aree da adibire ad attrezzature, per le quali esistono in massima parte i progetti sottoposti ad approvazione da parte degli organi competenti:

- in località Baiate, dove è prevista la realizzazione di una discarica di inerti;
- in prossimità dell'attuale poliambulatorio, dove è in avanzata fase di approvazione il progetto di un parco attrezzato;
- in via della regione Siciliana, dove è prevista la realizzazione di una nuova chiesa e del mercato rionale ;
- lungo la panoramica Porto-Empedocle-Capo Rossello, dove è prevista la realizzazione di un complesso per anziani.

Sono individuate altre aree in prossimità del villaggio Rina, dell'ex linea ferrata, in prossimità del Campo Sportivo in Località Scavuzzo, in località Grangiara, in adiacenza al Teatro Costabianca e in località Punta Grande.

L'edificazione in tali aree avverrà con progettazioni unitarie di iniziativa pubblica estese all'intera zona individuata.

SOTTOZONA G2 - Rifugio nautico per imbarcazioni

E' la zona individuata tra il faro Rossello e la ex Caserma di Finanza, ove vige il vincolo di inedificabilità con le eccezioni previste dall'art. 15, lettera a) della L.R. 78/76, riguardanti le opere e gli impianti aventi un rapporto di strumentalità tra essi e gli usi propri del mare, nonché le opere ricettive complementari.

In tale sottozona è auspicabile la sistemazione in maniera da favorire la sosta e il belvedere, constatato l'indubbio valore offerto dal panorama circostante.

ART. 50

ZONA M - Commerciale

E' una modesta zona in prossimità della vecchia S.S. 115, ai limiti con la zona di rispetto cimiteriale e in località Centosalme a sud della S.S.115.

Obiettivi

Si persegue la razionalizzazione, nonché la localizzazione di aziende di commercializzazione di prodotti artigianali.

E' prevista la realizzazione di edifici da destinare al commercio (supermercati, esposizione e rivendita auto, attrezzi agricoli, imbarcazioni, ecc.), comprendenti anche l'abitazione per il titolare e per la sua famiglia.

Modalità d'intervento

- con CONC per interventi che concernono eventuali aziende esistenti;
- con PA per le aree inedificate.

Parametri di intervento:

Ivf	=	1,00 mc/mq
h. max	=	8,50 mt.
n. elevazioni f.t.	=	7,50 mt. per edifici compl.
Rc	=	2 con eventuali interrati
	=	0,20 mq/mq

Distanze:

dai fabbricati	=	20,00 mt.
dai confini del lotto	=	10,00 mt.
dai confini stradali	=	30,00 mt. dalla S.S. 115
		20,00 mt. da altre strade
lotto minimo	=	1500 mq
Ip	=	80 Piante/ha

Obblighi particolari

I nuovi PA debbono in ogni caso:

-precisare la tipologia funzionale e/o morfologica delle attività da ammettere nella zona, in funzione della loro compatibilità con l'ambiente, con le esigenze sociali e con la disponibilità di adeguate opere urbanizzative primarie e secondarie, presenti in zona o previste.

ART.51

ZONA R - Zona di Rispetto

Obiettivi

Sono destinate a "proteggere" determinati impianti, manufatti ed attrezzature, pubbliche o di pubblico interesse, nonché particolari ambienti o connotati del paesaggio.

Criteri generali di applicazione del vincolo

Salvo diversa disposizione di legge, sono inedificabili:

- le fasce di rispetto delle strade definite dal Dlgs 285/92;
- le zone di rispetto cimiteriale tali da assicurare una fascia minima in tutti i lati di 50 mt.;
- le zone di rispetto di particolari attrezzature ed impianti di pubblico interesse (ferrovie, depuratori ecc.), con una fascia di larghezza minima di 100 mt.;
- le zone di rispetto degli elettrodotti ed altre canalizzazioni, aeree od interrate seconda le specifiche previsioni di legge;
- le zone di rispetto di specchi o corsi di acqua, quando già sia prescritto dalle leggi o previsto dal PRG. Per i corsi d'acqua vincolati da disposizioni di legge,

l'edificabilità è subordinata alle prescrizioni attuative della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Agrigento;

- le zone individuate inedificabili dallo studio geologico a supporto del PRG;
- le zone individuate dall'art. 15 L.R. 78/76 con le esclusioni ivi indicate;
- le zone individuate dai DA di istituzione di vincoli archeologici o di altra natura;
- la fascia di rispetto dalla battigia per una profondità di 150 mt. con gli allargamenti previsti nella zona di Torre di Monterosso e nella zona di Faro Rossello.

Le suddette zone di rispetto, valgono sul territorio a prescindere dalla indicazione sulle tavole del PRG, in quanto discendenti da disposizioni che superano le sue stesse previsioni.

Modalità di intervento

Le recinzioni e la formazione di spazi di servizio richiedono l'AUT. Le recinzioni debbono essere compatibili con le esigenze di decoro degli ambienti da comporre o da salvaguardare e con le visuali da intercettare o da non ostruire. Le recinzioni in confine con aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici debbono essere di tipo leggero con paletti e rete metallica.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e consolidamento su edifici, non in contrasto richiedono l'AUT; gli interventi di ristrutturazione sugli stessi edifici sono ammessi purché siano consentiti dalle leggi e dai regolamenti in vigore.

In dette zone sono suggeriti interventi di sistemazione forestale con piantumazione di essenze di alto fusto.

Disposizioni specifiche

a) Fasce di rispetto delle strade

Fuori dal perimetro di agglomerazione, lungo le strade statali, provinciali e comunali, esistenti o di progetto, valgono le norme di cui al DL 30.4.92 n. 215, DPR 16/12/92 n.495, DPR 26/4/93 n.147, DL 10/9/93 n.360 e successive mod. e integrazioni, e le eventuali prescrizioni del PRG.

Sulle aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici è esclusa ogni edificazione; in attesa che si realizzino le arterie e le opere previste, le aree vincolate debbono essere mantenute a verde od utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati; sono ammesse le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete). Lungo le arterie di traffico, esterne od anche interne dell'abitato, l'AC può opportunamente disciplinare gli innesti di altre strade e gli accessi agli edifici ed alle proprietà antistanti, nonché fissare ulteriori vincoli nell'interesse della sicurezza stradale; a tal fine, sentito l'Ente proprietario della strada, l'AC può vietare ogni accesso alle proprietà private, purché questo venga altrimenti assicurato.

Possono realizzarsi a cura della Pubblica Amministrazione soltanto sistemazioni a verde pubblico. La vegetazione deve essere tale da consentire sempre la visibilità circolare, in particolare in prossimità degli incroci e sui tratti in curva con utilizzazione di essenze autoctone.

Nelle aree di rispetto stradale possono essere realizzati impianti per il rifornimento di carburante previo le autorizzazioni richieste dalla normativa di settore vigente.

b) Servizi canalizzati

Lungo gli elettrodotti e le canalizzazioni in genere, aeree od interrate, si applicano le norme specifiche di tutela fissate da leggi e regolamenti in vigore, anche se il PRG non indica le relative fasce di rispetto, essendo alcune di queste di tipo spaziale.

c) Cimiteri

Nelle zone di rispetto cimiteriali valgono le vigenti norme di polizia mortuaria (DPR 10/9/90 n.285).

Il vincolo è sovrapponibile ad altre destinazioni d'uso compatibili (zona rurale, verde pubblico o comunque attrezzature che non comportano edificazione).

d) Attrezzature pubbliche o di pubblico interesse

Intorno alle aree utilizzate o destinate a verde pubblico, ad attrezzature scolastiche e ad attrezzature sanitarie ed assistenziali, negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento, gli edifici debbono osservare, dal limite dell'area pubblica, una distanza non inferiore alla loro altezza massima.

e) Attrezzature speciali e particolari

Intorno ad ambienti ed attrezzature speciali di pubblico interesse o per le quali è necessario o opportuno garantire una zona di rispetto, valgono le norme di legge e le prescrizioni di PRG, in mancanza delle quali l'AC prescrive, anche nell'ambito della CONC o del PA, zone di rispetto entro le quali l'edificazione non è ammessa, oppure viene assoggettata a particolari vincoli.

f) Corsi d'acqua

All'interno della fascia di rispetto è consentita l'edificazione, subordinata al parere della Soprintendenza, secondo i parametri della zona immediatamente adiacente ad essa.

ART. 52

CRITERI OPERATIVI PER LE ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO

Utilizzazioni ammesse

Le destinazioni delle singole aree hanno carattere indicativo e, fermo restando l'uso pubblico, possono essere variate:

- con PA o con ppa per le aree di proprietà pubblica
- con Pa convenzionato per le aree di proprietà di altri enti o di privati.

Nel caso in cui l'area che si intende convertire ad altro uso partecipi allo standard settoriale, la conversione è subordinata alla dimostrazione che lo standard minimo di legge rimane soddisfatto. Sulle aree pubbliche o da rendere pubbliche, sino alla loro acquisizione sono ammesse solo opere di manutenzione e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti; l'AC può concedere, per convenzione, interventi di iniziativa privata intesi:

- a) ad anticipare la realizzazione delle attrezzature pubbliche previste dal PRG
- b) a realizzare, a titolo provvisorio, attrezzature od impianti di pubblico interesse ivi non previste dal PRG (parcheggi od impianti sportivi, ricreativi, di svago, di tempo libero ecc.) senza pregiudizio per la destinazione finale dell'area. La convenzione regola i termini temporali della concessione, gli oneri, le tariffe, il trasferimento all'AC delle opere autorizzate o la rimessa in pristino dell'area, il regime dell'area, eventuali obblighi particolari. Nelle zone a verde pubblico o in generale su suolo pubblico sono consentiti: chioschi per bibite, giornali e

simili; prefabbricati per eventuali attrezzature e servizi; occorre il Piano planivolumetrico. Sulle aree private di uso pubblico gli interventi sono consentiti con singole CONC.

ART. 53

AREE STRADALI - VIABILITA' CARRABILE

Obiettivi e caratteristiche delle previsioni

Sono destinati al movimento ed alla sosta dei veicoli e dei pedoni.

Le previsioni che concernono sia le strade d'interesse sovracomunale (viabilità territoriale), che le strade d'interesse urbano (strade urbane primarie e strade di connettivo), hanno sempre carattere vincolante: il progetto esecutivo delle singole opere potrà tuttavia adeguare il tracciato (leggere variazioni, adattamenti, riprofilature, banchinaggi ecc.) alla situazione di fatto; potrà invece modificarlo sostanzialmente solo attraverso varianti al PRG. Le previsioni che concernono la viabilità locale e/o di lottizzazione e quella pedonale hanno invece carattere indicativo: i successivi PA potranno precisare gli interventi necessari anche in difformità dal PRG, senza che ciò costituisca "variante", solo quando il vincolo di PRG è preordinato all'esproprio dell'area.

Articolazione delle strade

La rete stradale si articola in:

- a) strade esterne extracomunali; sono le strade statali provinciali ed intercomunali, limitatamente ai tronchi esterni all'abitato;
- b) strade urbane primarie: sono i tronchi urbani delle strade di gruppo a; le strade di penetrazione importanti; le strade di allacciamento delle zone produttive e delle principali attrezzature;
- c) strade di connettivo: sono le strade che collegano le frazioni tra loro ed al capoluogo, nonché le zone di recente e futuro sviluppo con i nuclei antichi;
- d) strade locali o di lottizzazione: sono le strade di disimpegno delle zone residenziali, produttive e rurali (vicinali e comunali di interesse locale);
- e) strade ciclo-pedonali: sono le strade e gli spazi anche coperti o porticati, di prevalente uso pedonale e/o riciclabile, anche se aperti al traffico limitato e regolarmente dei veicoli.

ART. 54

PARCHEGGI ED ATTIVITA' CONNESSE AL TRAFFICO

1 - Per le aree di parcheggio eventualmente edificate, sino alla loro pubblicizzazione sono autorizzabili soltanto le opere interne e di manutenzione degli edifici dei manufatti esistenti.

E' consentita però la recinzione di tipo leggero e l'area può essere sistemata a verde (senza obbligo di indennizzo dell'eventuale alberatura e piantumazione) oppure adibita a cortile od area di servizio di fabbricati vicini. E' autorizzabile con convenzione, la formazione del parcheggio con disciplina delle tariffe ed a tempo limitato Legge 24/3/89 n.122 e succ. mod. ed int.

A pubblicizzazione avvenuta è consentita soltanto la formazione di parcheggi di superficie o a silos (interrato o ft).

2 - Gli impianti di erogazione del carburante e le stazioni di servizio sono ammessi in tutte le zone territoriali omogenee ad esclusione delle zone A, con le caratteristiche dimensioni e le dotazioni previste dalla specifica normativa vigente in materia e purché non ostino motivi di ordine ambientale o viabilistico.

3 - I distributori di GPL sono ammessi esclusivamente alle distanze regolamentari dagli edifici esistenti nelle fasce laterali alle strade e nel rispetto delle norme del DPR 12/1/1971 n.208.

4 - I depositi di olii minerali e loro derivati sono ammessi solo nelle zone produttive, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti che disciplinano la materia.

5 - Al fine di un corretto insediamento nel tessuto urbano, le aree per parcheggi dovranno essere sistemate almeno per $\frac{1}{4}$ a giardino alberato.

ART. 55 DIRETTIVE DI POLITICA COMMERCIALE

1 - La politica commerciale comunale ha i seguenti obiettivi prioritari:

- nelle zone consolidate o di completamento, aggregare gli eventuali nuovi negozi a quelli esistenti, in modo da formare gradualmente, nel tempo e nello spazio, dei sistemi commerciali, in forma di sequenza o di insieme;
- nelle zone di sviluppo con sufficiente capacità ricettiva, organizzare dei nuclei o centri commerciali, in edifici specializzati; laddove la ricettività non lo giustifichi, costruire dei sistemi commerciali, possibilmente in edifici specializzati;
- evitare che nel centro storico si localizzino eventuali attività commerciali fortemente polarizzanti (grandi esercizi commerciali o grandi negozi) cioè suscettibili di provocare fatti di congestione del traffico (pedonale, veicolare, di carico e scarico), quando non esistano idonee condizioni insediative (aree pedonali, facilità di accessi, svincoli ecc.). Lo stesso criterio si applica agli altri settori urbani, alle nuove iniziative commerciali ed alle attività estranee alla residenza (commercio all'ingrosso);
- localizzare eventuali grandi strutture commerciali, se previste da eventuale piano sovracomunale, in zone di facile accessibilità, per le quali sia possibile realizzare un'adeguata infrastrutturazione (svincoli, accessi pedonali protetti, ampi parcheggi, vaste aree di manovra, verde pubblico ecc.);
- integrare, dove possibile, le attrezzature commerciali con i servizi paracommerciali e con altre attrezzature pubbliche (o servizi extracommerciali);
- realizzare la massima accessibilità pedonale e veicolare ai sistemi ed ai nuclei commerciali, anche in relazione alle eventuali fermate del trasporto pubblico;
- realizzare in contiguità od in prossimità dei sistemi e dei nuclei commerciali, una buona dotazione di aree pedonali a cielo aperto oppure chiuse (climatizzate o meno), per la circolazione della clientela e dei visitatori, nonché una buona

dotazione di parcheggi, di nuclei di verde attrezzato e di altre aree di uso pubblico;

- realizzare, laddove previste (direttamente od in concessione), idonee strutture edilizie per ospitarvi i nuclei commerciali, concedendone l'uso agli esercizi commerciali auspicati, se necessario col sistema del leasing immobiliare;
- incoraggiare con ogni iniziativa percorribile (riduzione di oneri, agevolazioni varie, deroghe, incentivazioni ecc.) la riutilizzazione ed il recupero di attività commerciali e/o artigianali dei vani terra in centro storico, in particolare per quelle legate a tradizioni storiche di artigianato locale.

ART. 56

LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

1 - L'apertura di grandi esercizi e di grandi strutture commerciali non è consentita:

- nei nuclei antichi (zona A);
- lungo le strade esterne extracomunali – lungo le strade di connettivo, salvo esplicita previsione del PRG, in coerenza con analoga previsione del Piano Commerciale.

E' ammessa, per contro, ma con PA:

- nel previsto nucleo commerciale, purché in coerenza con le previsioni del Piano Commerciale;
- nelle zone turistiche;
- dovunque lo prevedano eventuali successivi PA.

2 - Sono da osservare, inoltre, le seguenti direttive:

- dalle zone B residenziali sature e/o di completamento sono escluse, di massima, le grandi strutture commerciali, salvo che siano previste dal Piano Commerciale; in tal caso sono ammesse ma debbono essere inquadrare in un apposito PA;
- dai nuclei antichi sono esclusi di massima i distributori di carburante (a meno che siano integrati in autorimesse pubbliche) nonché gli esercizi di vendita all'ingrosso di tutti i generi;
- lungo la viabilità principale esterna all'abitato non è consentita l'apertura di nuovi esercizi né l'ampliamento di esercizi esistenti, salvo che siano resi accessibili da appositi svincoli o comunque efficacemente disimpegnati dal traffico in transito;
- sono ammessi i distributori di carburante nonché altri esercizi ed impianti a diretto servizio del traffico commerciale e turistico, ma con particolari garanzie per la sicurezza e la scorrevolezza del traffico stesso e secondo le specifiche indicazioni previste dalla normativa di settore.

ART . 57

DESTINABILITA' COMMERCIALE DEGLI EDIFICI

1 - La destinazione commerciale di superfici di piano in edifici esistenti da ricostruire o da ristrutturare od in nuovi edifici è ammessa solo se ciò risulta conforme sia alle direttive generali di localizzazione degli esercizi di cui alle presenti NU che alle prescrizioni del Piano Commerciale vigente.

2 - I nuovi esercizi commerciali in edifici nuovi od esistenti possono essere autorizzati solo se risultano soddisfatte le dotazioni richieste.

3 - Gli esercizi esistenti che non corrispondono alle direttive generali di localizzazione, alle prescrizioni del Piano Commerciale, alle dotazioni richieste, alle dimensioni prescritte ed a tutti gli altri requisiti di cui alle presenti norme, possono essere gestiti, sine die, dagli attuali intestatari dell'autorizzazione di commercio ed i loro eredi; nel caso di cessazione o di vendita ad altri dell'autorizzazione, l'esercizio potrà essere confermato nell'edificio che lo ospita solo se sarà reso compatibile o conforme con quanto prescritto dalle presenti norme.

ART. 58

EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA

1 - Si considerano in contrasto con la destinazione di zona:

- a) gli edifici rurali dispersi nelle zone residenziali o nelle zone industriali, artigianali e commerciali;
- b) gli edifici produttivi (industriali, artigianali e commerciali) dispersi in zona agricola o nelle zone residenziali, quando non siano "azonati" come produttivi (D) o non siano compatibili con le destinazioni d'uso ammesse;
- c) gli edifici residenziali o produttivi in generale, che insistono in aree previste per attrezzature da attuare con intervento diretto o attraverso PA.

2 - Sino alla loro demolizione o conversione ad uso conforme, gli edifici in contrasto sono di norma suscettibili di opere interne e di manutenzione salvo le seguenti eccezioni:

- gli edifici del gruppo b) quando ospitano attività "compatibili" con la funzione specifica della zona in cui ricadono, possono essere oggetto anche di interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologico e funzionale, di restauro conservativo o di ristrutturazione, e possono essere eccezionalmente ampliati, sul sedime occupato all'atto dell'adozione del PRG, del 15% rispetto alla SIp utilizzata, contro l'impegno del proprietario, da trascrivere sui Registri Immobiliari, a rinunciare ad ulteriori ampliamenti;
- gli edifici abitativi in zona produttiva (industriale, artigianale e commerciale) possono essere oggetto anche di interventi di restauro conservativo solo se l'Ufficio Sanitario giudica che le industrie circostanti non siano incompatibili al punto da minacciare la salute fisica degli abitanti. E' escluso comunque l'ampliamento;
- per gli edifici del gruppo c) possono verificarsi le condizioni di compatibilità con la zona su cui insistono, in sede di PA o di progetto dell'opera pubblica prevista. Potranno in questo caso prevedersi accorgimenti progettuali per disimpegnare le edificazioni esistenti e renderle quindi compatibili con la destinazione di zona.

ART. 59

EDIFICI ABUSIVI

1 - Si considerano edifici “abusivi” gli edifici realizzati senza il necessario atto autorizzativo comunale (LE, CONC, AUT) od in difformità da esso. L’AC si riserva di perseguire i trasgressori a norma delle leggi vigenti.

2 - Gli edifici abusivi la cui esistenza risulti o meno dalla cartografia del PRG non possono essere oggetto di alcun intervento, salvo l’ordinaria manutenzione, sino alla demolizione od alla loro eventuale regolarizzazione in sanatoria, ai sensi della Legge n.47/1985 e della L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni.

3 - Gli edifici abusivi in zone di rispetto non possono essere oggetto neppure di opere interne e manutenzione ordinaria, sino alla loro obbligatoria demolizione, ad eccezione delle costruzioni iniziate prima dell’entrata in vigore della L.R. 78/76 e le cui strutture essenziali siano state portate a compimento entro il 31 dicembre 1976.

ART. 60

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA’ PER PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE (L.R. 19/72)

Ai fini della attestazione di conformità di progetti di opere pubbliche nelle previsioni del PRG, si intendono conformi alle previsioni del PRG anche quelle opere che, sebbene non specificatamente indicate nelle tavole di progetto, riguardano interventi consentiti nelle specifiche zone territoriali omogenee secondo le relative prescrizioni e le destinazioni d’uso ivi previste, sempreché non si tratti di opere che determinino alterazioni degli standards urbanistici che non siano di proprietà comunale.

ART. 61

ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA VIGENTE

1 - Ogni disposizione e/o norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente che risulti in contrasto con il PRG, espresso negli elaborati grafici e nelle presenti NU è sostituita con quanto previsto dalle tavole del PRG e dalle relative norme urbanistiche.

ART. 62

SALVAGUARDIA DEL PRG

1 - Nel periodo di salvaguardia del PRG, è sospesa l’applicazione di tutte quelle norme urbanistico-edilizie vigenti che si rivelino in contrasto con le presenti NU.

INDICE

Art. 1	CRITERI DI APPLICAZIONE.....	Pag. 1
Art. 2	PARAMETRI URBANISTICI.....	Pag. 1
Art. 3	PARAMETRI EDILIZI.....	Pag. 3
Art. 4	POSIZIONE DEGLI EDIFICI	Pag. 7
Art. 5	TIPI EDILIZI RESIDENZIALI – FRONTE DI UN EDIFICIO.....	Pag. 8
Art. 6	PARAMETRI EDILIZI NEI CASI DI RICOSTRUZIONE.....	Pag. 8
Art. 7	MODALITA' APPLICATIVE.....	Pag. 8
Art. 8	OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA.....	Pag. 9
Art. 9	ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI.....	Pag. 9
Art. 10	ALTEZZA MASSIMA DI EDIFICAZIONE.....	Pag. 10
Art. 11	POSIZIONE DEGLI EDIFICI.....	Pag. 10
Art. 12	ARRETRAMENTO NORMALE DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI.....	Pag. 11
Art. 13	ARRETRAMENTO ECCEZIONALE DEGLI EDIFICI.....	Pag. 12
Art. 14	DISTACCHI DA ALTRI EDIFICI E MANUFATTI DAI CONFINI.....	Pag. 12
Art. 15	EDIFICAZIONE IN CONFINE DI SPAZI PRIVATI.....	Pag. 13
Art. 16	REGOLAMENTARITA' DEI CORTILI.....	Pag. 14
Art. 17	PROGRAMMA PLURIENNALE D'ATTUAZIONE.....	Pag. 14
Art. 18	MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI.....	Pag. 15
Art. 19	PEREQUAZIONE DELLE POSSIBILITA' EDIFICATORIE.....	Pag. 15
Art. 20	ATTUAZIONE INDIRETTA O CON PA.....	Pag. 15
Art. 21	INTERVENTI IN ZONE SOGGETTE A PROCEDURE PARTICOLARI.....	Pag. 16
Art. 22	ATTUAZIONE DIRETTA CON CONC O AUT.....	Pag. 16
Art. 23	TUTELA DEI VALORI STORICO ARTISTICI ED AMBIENTALI.....	Pag. 17
Art. 24	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - ZONA A -MASSERIE, CASALI ETC.....	Pag. 18
Art. 25	OPERE IN IMMOBILI VINCOLATI.....	Pag. 19
Art. 26	AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO.....	Pag. 19
Art. 27	SALVAGUARDIA ECOLOGICA.....	Pag. 20
Art. 28	TUTELA E POTENZIAMENTO DEL VERDE.....	Pag. 20
Art. 29	EDIFICAZIONE DEI TERRENI IN PENDIO.....	Pag. 21
Art. 30	AREE DI INTERESSE IDROGEOLOGICO E GEOLOGICO CON CARATTERISTICHE DI PERICOLOSITA'	Pag. 21
Art. 31	RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI NEGLI INTERVENTI CON PL	Pag. 22
Art. 32	ADEMPIMENTI URBANIZZATIVI PER L'ATTUAZIONE DEI PL	Pag. 22
Art. 33	CARATTERISTICHE DELLE STRADE PRIVATE	Pag. 24
Art. 34	ALLACCIAMENTO AI SERVIZI CANALIZZATI	Pag. 25
Art. 35	DOTAZIONE DI PARCHEGGI E DI VERDE PRIMARIO NEI PL	Pag. 26
Art. 36	USO EDILIZIO DEL TERRENO	Pag. 26
Art. 37	AREE DI PERTINENZA	Pag. 26
Art. 38	DOTAZIONE DI VERDE ATTREZZATO PRIMARIO PRIVATO NEGLI INTERVENTI DIRETTI	Pag. 27
Art. 39	DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI NEGLI INTERVENTI DIRETTI	Pag. 28
Art. 40	FABBRICATI ACCESSORI – CABINE ELETTRICHE	Pag. 30
Art. 41	OPERE DI RECINZIONE E DI SOSTEGNO	Pag. 30
Art. 42	ACCESSI VEICOLARI ALLE PROPRIETA'.....	Pag. 32
Art. 43	AZZONAMENTO DEL TERRITORIO	Pag. 32
Art. 44	APPLICAZIONE DELLE PREVISIONI E DEI VINCOLI	Pag. 33
Art. 45	ZONE RESIDENZIALI (A – B – C)	Pag. 34
Art. 46	ZONE D – INDUSTRIALI E ARTIGIANALI.....	Pag. 44

Art. 47	ZONA E – AGRICOLA	Pag. 47
Art. 48	ZONA F – VERDE PUBBLICO, VERDE PRIVATO E RISPETTO FASCIA COSTIERA	Pag. 49
Art. 49	ZONA G – ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE	Pag. 51
Art. 50	ZONA M – COMMERCIALE	Pag. 52
Art. 51	ZONA R – ZONA DI RISPETTO	Pag. 53
Art. 52	CRITERI OPERATIVI PER LE ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO	Pag. 55
Art. 53	AREE STRADALI – VIABILITA’ CARRABILE	Pag. 55
Art. 54	PARCHEGGI ED ATTIVITA’ CONNESSE AL TRAFFICO	Pag. 56
Art. 55	DIRETTIVE DI POLITICA COMMERCIALE	Pag. 56
Art. 56	LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI	Pag. 57
Art. 57	DESTINABILITA’ COMMERCIALE DEGLI EDIFICI	Pag. 58
Art. 58	EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA	Pag. 58
Art. 59	EDIFICI ABUSIVI	Pag. 59
Art. 60	ATTESTAZIONE DI CONFORMITA’ PER PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE (LR 19/72)	Pag. 59
Art. 61	ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA VIGENTE	Pag. 60
Art. 62	SALVAGUARDIA DEL PRG	Pag. 60