

COMUNE DI CAMMARATA

PIANO REGOLATORE GENERALE

Norme Tecniche di Attuazione

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Ambito territoriale di applicazione del PRG

Il Piano Regolatore Generale disciplina tutto il territorio comunale in applicazione della vigente legislazione urbanistica statale e regionale. Dal momento della definitiva approvazione regionale del presente Piano cessano definitivamente di applicarsi le previsioni del Programma di Fabbricazione approvato con D.A. n. 266 del 25/02/1984 e delle successive varianti parziali, nonchè dei piani esecutivi vigenti, a meno che esse non vengano esplicitamente recepite o fatte salve nel progetto del PRG. Tutte le attività che comportino trasformazioni urbanistiche del territorio e iniziative edificatorie sono sottoposte all'osservanza delle norme vigenti in materia, alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio nonchè alle indicazioni contenute nelle tavole del PRG.

Art.2

Elementi costitutivi

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Cammarata risulta costituito dai seguenti elaborati:

1	Relazione	
2. (11 Tavole contrassegnate con numeri da 1 a 11)	Il territorio comunale. Stato di fatto e di diritto	scala 1:10.000
3. (9 Tavole contrassegnate con numeri da 1 a 9)	Il territorio comunale. Vicoli normativi	scala 1:10.000
4	L'area urbana. Datazione del patrimonio edilizio	scala 1:2.000
5	L'area urbana. Stato di fatto. Attrezzature e servizi	scala 1:2.000
6	L'area urbana. Stato di diritto	scala 1:2.000
7 (9 Tavole contrassegnate con numeri da 1 a 9)	Il territorio. Zonizzazione	scala 1:10.000
8	L'area urbana. Zonizzazione	scala 1:2.000
9	Il patrimonio edilizio rurale. Schede analitico - normative	scale varie
10	Norme Tecniche di Attuazione	
RE	Regolamento Edilizio	

Nel caso di eventuali non corrispondenze tra elaborati del PRG a scala diversa fanno fede le tavole a scala con minore denominatore.

Nel caso di non corrispondenza tra le indicazioni delle tavole o della Relazione e le Norme di attuazione fanno fede le indicazioni di queste ultime.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PRG

Art.3

Strumenti di attuazione

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

- a) prescrizioni esecutive concernenti i fabbisogni residenziali pubblici e privati, turistici, produttivi e dei servizi connessi valutati per il primo decennio di validità del PRG, costituenti parti integranti del presente Piano;
- b) piani particolareggiati di iniziativa pubblica (PPE);
- c) piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) e programmi costruttivi;
- d) piani di recupero (P di R) di iniziativa pubblica e/o privata di cui alla L. 457/78 - programmi integrati di intervento (PIIN);
- e) piani degli insediamenti produttivi (PIP);
- f) piani di lottizzazione convenzionati (PdIL);
- g) piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo, di cui all'art. 15 L.R. 71/78;
- h) piani territoriali di utilizzazione (PTU);
- i) accordi di programma e strumenti di urbanistica negoziata;
- l) singole concessioni, autorizzazioni o permessi di costruzione in genere;
- m) progetti di opere pubbliche, attraverso l'accertamento della conformità agli strumenti urbanistici vigenti.

I contenuti dei diversi strumenti attuativi ed i limiti della loro applicabilità sono precisati negli articoli seguenti. Per quanto non indicato si fa riferimento alle norme legislative vigenti.

Art.4

Contenuto dei piani attuativi di iniziativa pubblica

I piani particolareggiati, i piani di edilizia economica e popolare ed i piani degli insediamenti produttivi dovranno indicare:

- a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con le indicazioni dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
- b) gli spazi per la sosta e il parcheggio e per le attrezzature di interesse pubblico, distinte nelle categorie stabilite dal D.M. 2.04.1968;
- c) la suddivisione delle aree in isolati, ove questi non siano individuati dallo strumento urbanistico generale e la suddivisione degli isolati in lotti;
- d) lo schema planivolumetrico degli edifici previsti;
- e) i profili regolatori lungo le principali vie e piazze;
- f) la progettazione di massima delle strade e delle reti fognanti, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;

- g) la progettazione di massima delle aree e/o degli edifici destinati a servizi pubblici;
- h) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti ad interventi conservativi;
- i) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare;
- l) le norme tecniche di attuazione e le prescrizioni speciali per le sistemazioni degli spazi scoperti;
- m) i preventivi sommari dei costi, ai prezzi correnti, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per la acquisizione delle aree;
- n) la determinazione degli oneri di urbanizzazione ai fini del rilascio delle concessioni ad edificare;
- o) i tempi di validità del piano esecutivo e le fasi temporali di attuazione;
- p) l'eventuale enucleazione di comparti edificatori,
- q) tutto quanto previsto dalle norme vigenti in merito a ciascuno strumento attuativo.

Art.5

Contenuto dei piani di lottizzazione

Il piano di lottizzazione deve comprendere gli elaborati specificati nel Regolamento Edilizio.

L'area minima alla quale va estesa la lottizzazione è quella stabilita dalle norme del PRG per ciascuna zona omogenea.

All'interno delle aree da lottizzare ricadenti nelle zone omogenee B e C vanno sempre reperite, in aggiunta alle aree per servizi specificate nei successivi articoli per ciascuna zona omogenea, le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria nella misura prevista dal punto 6 della Circolare n.2/1979 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente e di seguito specificata per ciascuna zona, da destinare a spazi di sosta e parcheggio, verde pubblico, attrezzato e sportivo, oltre agli spazi destinati alle strade residenziali.

Art.6

Contenuto dei piani di recupero

Nelle parti del territorio definite "zone di recupero" e nei casi previsti dai successivi articoli è ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa sia pubblica che privata.

Si intendono di iniziativa pubblica i piani redatti dalla Amministrazione Comunale ed attuati da essa direttamente ovvero dai proprietari singoli o riuniti in Consorzio.

Si intendono di iniziativa privata quei piani redatti dai privati singoli o riuniti in Consorzio ed attuati dai medesimi ai sensi dell'art.30 della L.457/78 e succ. mod.

Nelle aree interessate da piani di recupero di iniziativa pubblica non possono essere presentati piani di recupero di iniziativa privata fino al termine di mesi dodici dalla data della approvazione della delibera di incarico per la redazione del piano.

Trascorso tale termine senza che il piano sia stato adottato, l'iniziativa comunale si considera decaduta limitatamente alle parti di territorio interessate dai piani di recupero di iniziativa privata.

All'interno dei Piani di Recupero dovranno precisarsi:

- a) le unità minime di intervento edilizio;
- b) le modalità di intervento per ogni unità edilizia nonché i vincoli e le prescrizioni speciali cui assoggettare gli interventi;
- c) gli immobili da assoggettare a demolizione con e senza ricostruzione;
- d) le giaciture, gli allineamenti, il numero dei piani e tutti i parametri metrici e linguistici in base ai quali realizzare le nuove edificazioni in aree libere o risultanti da demolizioni;
- e) gli spazi di sosta e parcheggio e da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche;
- f) i criteri e le norme da seguire nella sistemazione degli spazi non edificabili, con la precisazione degli elementi e dei materiali da utilizzare;
- g) criteri, norme e schemi progettuali per i singoli elementi che concorrono a definire la qualità dello spazio urbano quali muri, cancellate, targhe, numerazione civica, vetrine, corpi illuminanti;
- h) la progettazione di massima e il computo metrico estimativo sommario delle reti tecnologiche e delle strade;
- i) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare e/o da cedere con il relativo piano particellare ed i criteri di stima per l'indennizzo;
- l) tutto quanto previsto dalle norme vigenti in merito a tali strumenti attuativi e dalle presenti Norme in merito ai piani attuativi in genere.

I piani di recupero di iniziativa privata devono riguardare di norma un intero isolato urbano. Per comprovate ragioni urbanistiche e sempre che non vengano lesi diritti di terzi il Consiglio comunale può approvare piani di recupero estesi ad ambiti territoriali di più ridotta dimensione, comunque non inferiori a mq. 200 e che comprendano un numero intero e diverso da uno di unità funzionali esistenti.

Art. 7

Accordo di programma

Al fine di realizzare complessi integrati di opere nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, direzionale, residenziale e dei servizi, con l'obiettivo primario della crescita economica e produttiva e dello sviluppo e di riqualificazione del territorio interessato, i soggetti, singoli o associati, della pianificazione urbanistica e territoriale, quali Regione, Provincia e Comune, possono stipulare accordi di programma.

L'Accordo di programma, accompagnato dagli elaborati tecnici di seguito descritti, è uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica comunale, che può riguardare le zone territoriali omogenee A, D, EF ed F del PRG.

Il complesso degli interventi previsti dall'Accordo di Programma si attua con le stesse procedure dei Piani esecutivi.

Qualora l'Accordo comporti modifiche alle previsioni del P.R.G., esso è soggetto alle procedure di approvazione proprie dei piani esecutivi in variante.

L'Accordo di Programma dovrà in ogni caso garantire:

- a) il rispetto dei principi generali di pianificazione definiti dal PRG;
- b) la salvaguardia e valorizzazione di tutti i valori socioculturali presenti nell'ambito territoriale di riferimento ed identificati nel piano;
- c) la conservazione dei valori paesaggistici e morfologici del territorio interessato e del sistema dei vincoli definiti nel Piano;
- d) il coordinamento degli interventi edilizi da attuare.

L'Accordo di Programma dovrà individuare gli strumenti e le modalità di attuazione degli interventi ed in particolare le convenzioni disciplinanti la concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà delle aree interessate.

L'Accordo di Programma per poter essere considerato strumento di attuazione del P.R.G., dovrà contenere almeno i seguenti elaborati ed allegati:

- a) tavola di inquadramento degli interventi nel P.R.G.
- b) relazione illustrativa dell'intervento contenente la descrizione del complesso degli interventi da realizzare e l'individuazione dei soggetti interessati;
- c) relazione sulle previsioni di spesa per l'attuazione degli interventi;
- d) tavole progettuali relative alle singole zone di intervento, contenenti:
 - planimetria su base aerofotogrammetrica e catastale, con l'individuazione della rete viaria, della suddivisione delle aree in isolati, delle aree pubbliche e private, delle modalità di intervento su ciascun edificio esistente;
 - planimetria su base aerofotogrammetrica, con le prescrizioni e le indicazioni planovolumetriche.
- e) norme tecniche di attuazione.

Art.8

Contenuto dei Programmi complessi

Al fine della riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di parti del territorio comunale individuate dalla Amministrazione comunale, oltre che attraverso piani di recupero o piani particolareggiati, si può, con le procedure previste dalle leggi vigenti, intervenire attraverso i Programmi Integrati di Intervento e i Programmi di Recupero, i cui contenuti sono specificati nel seguito.

I Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.), normati dall'art 16 della L. 179/1992, hanno lo scopo di avviare iniziative volte a riqualificare il tessuto urbanistico edilizio od il contesto ambientale attraverso una serie di opere caratterizzate dalla presenza di una pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, comprese le opere di urbanizzazione, e finalizzate ad una più razionale utilizzazione ed organizzazione del territorio

comunale, delle infrastrutture, della residenza e del patrimonio edilizio esistente.

I Programmi Integrati di Intervento devono essere caratterizzati da una dimensione tale da incidere significativamente sulla riorganizzazione urbana e territoriale e, preferibilmente, dal concorso di più operatori e di risorse finanziarie pubbliche e private.

Essi possono riguardare in particolare:

- a) parti del centro urbano che presentano fenomeni di congestionamento;
- b) zone interne o contigue al Borgo Callea;
- c) nuclei di urbanizzazione rada e diffusa, privi di servizi ed elementi infrastrutturali, nonché di una specifica identità urbanistica;
- d) zone interne o contigue al perimetro urbano, nelle quali si riscontri carenza di strutture urbane e di servizi, ed al cui interno siano presenti aree inedificate e degradate;
- e) aree con destinazioni produttive e terziarie dismesse, parzialmente urbanizzate o degradate, ma con forte capacità di polarizzazione territoriale.
- f) parti del territorio rurale classificate E ed i beni isolati nel territorio rurale individuati nel PRG.

Tali programmi sono redatti dal Comune ovvero da soggetti pubblici o privati singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro e presentati al Comune, che li approva con le procedure previste per i piani esecutivi.

I Programmi Integrati di Intervento devono contenere almeno:

- 1) una relazione tecnica illustrativa dell'intervento;
- 2) lo schema planovolumetrico di progetto e gli elaborati tecnici necessari per l'ottenimento della concessione edilizia con relativi computi metrici estimativi;
- 3) la documentazione attestante la disponibilità delle aree e degli edifici interessati;
- 4) lo schema di impegnativa di programma che indichi i tempi e le modalità di realizzazione e che disciplini i rapporti tra i soggetti promotori od attuatori del programma e l'Amministrazione comunale, nonché tra gli stessi soggetti attuatori;
- 5) idonee garanzie finanziarie per la realizzazione del programma.

I P.I.I. dovranno essere redatti nel rispetto delle indicazioni normative specificate per ciascun ambito dalle presenti Norme. In particolare sono ammessi all'interno delle proposte di Programma, senza che ciò comporti variante urbanistica, i mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili esistenti purchè la nuova destinazione rientri tra quelle ammesse dalle presenti norme nella zona omogenea in cui ricade l'intervento e non comporti diminuzione delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o di quelle vincolate a parcheggio.

Art. 9

Contenuto dei Piani Territoriali di Utilizzazione

Le previsioni del PRG relative alle zone EF si attuano attraverso Piani Territoriali di Utilizzazione di iniziativa pubblica o privata, aventi valore giuridico di piani esecutivi e contenuti tecnici analoghi a quelli dei Piani di utilizzazione delle Riserve regionali.

I piani particolareggiati di Utilizzazione dovranno essere redatti sulla base di una analisi del territorio interessato che ne metta in evidenza le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrografiche, idrogeologiche, vegetazionali, produttive, paesaggistiche, nonché sulla base di una dettagliata descrizione, anche attraverso schede, delle eventuali presenze edilizie di interesse storico, archeologico, monumentale, artistico, etnoantropologico e del sistema dei vincoli normativi agenti sul territorio.

Il progetto, da redigere su elaborati aerofotogrammetrici a scala non inferiore ad 1:10.000 (1:5.000 o 1:2.000), e da riportare sulle cartografie catastali, dovrà indicare:

- a) la rete viaria (strade, piste, sentieri, percorsi), suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con le indicazioni dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
- b) gli spazi per la sosta e il parcheggio e per le eventuali attrezzature di interesse pubblico, distinte nelle categorie stabilite dal D.M. 2.04.1968;
- c) le aree da lasciare alle attività agricole e le modalità di svolgimento di tali attività;
- d) le aree da destinare ad attrezzature di interesse generale (zone F), con la specifica destinazione di ciascuna di esse e l'indicazione delle modalità di realizzazione e gestione (pubblica, privata o convenzionata) delle attrezzature;
- e) la progettazione di massima delle strade e delle reti fognanti, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- f) la progettazione di massima delle aree e/o degli edifici destinati a servizi pubblici;
- g) le destinazioni d'uso e le modalità di intervento sugli edifici esistenti con la specificazione di quelli destinati a demolizione ovvero soggetti a particolari interventi conservativi;
- h) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare;
- i) le norme tecniche di attuazione e le prescrizioni speciali per ciascun ambito;
- l) i preventivi sommari dei costi, ai prezzi correnti, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per la acquisizione delle aree;
- m) la determinazione degli oneri di urbanizzazione ai fini del rilascio delle concessioni ad edificare;

n) i tempi di validità del piano esecutivo e le fasi temporali di attuazione.

Art.10

Singole concessioni

Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di concessione edilizia singola:

- nelle aree interessate da strumenti esecutivi approvati in attuazione del presente piano ovvero interessate da piani esecutivi previgenti e in corso di validità, quando precisato nelle presenti norme;
- nelle zone A quando previsto dalle presenti norme;
- nelle zone B, C e D quando si verificano le condizioni specificate dall'art. 21 della L.R. 71/1978 e dalle presenti norme;
- nelle zone E.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere pubbliche in genere la concessione edilizia è sostituita dall'accertamento della conformità urbanistica, da condurre secondo le procedure fissate nelle norme legislative vigenti.

Art. 11

Approvazione dei piani esecutivi

I piani esecutivi redatti in applicazione del PRG e ad esso conformi sono approvati dal Consiglio Comunale, sentiti l'U.T.C. ed il Responsabile della Igiene pubblica della AUSL, ad eccezione dei seguenti casi:

- a) piani esecutivi che interessino zone A del PRG;
- b) piani esecutivi che riguardino ambiti urbanistici riconosciuti di particolare interesse ambientale dal Consiglio comunale all'atto dell'adozione (Circ. ATA n.2/1990).

Nei casi di cui alle precedenti lett.a) e b) il Piano esecutivo, se di iniziativa pubblica, è approvato con Decreto dell'Assessorato al Territorio ed Ambiente, se di iniziativa privata è approvato dal Consiglio comunale previo nulla osta dello stesso Assessorato.

Per l'approvazione dei Piani di recupero si applicano le disposizioni di cui all'art. 55 della L.R. 71/1978.

Qualora i piani esecutivi interessino aree vincolate ai sensi della L.1497/1939 o comprendano immobili sottoposti a vincolo ai sensi della L.1089/1939 l'approvazione comunale deve essere preceduta dal parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA., secondo le procedure stabilite negli artt. 12 e 14 della L.R. 71/1978.

Nei casi previsti dalla legge va altresì acquisito, prima della adozione, il parere dell'Ufficio del Genio civile, ai sensi dell'art. 13 della L.64/1974.

I Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica, i Piani per gli insediamenti produttivi ed i Programmi urbani complessi sono approvati secondo le procedure fissate per ciascuno di essi dalle particolari norme legislative vigenti.

TITOLO III NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE

Art.12

Classificazione delle zone territoriali omogenee

Il PRG suddivide il territorio comunale di Cammarata nelle seguenti zone e ambiti che risultano delimitati negli elaborati alle scale 1/10.000 e 1/2000:

- a) zone A distinte nelle sottozone A1 ed A2;
- b) zone B, distinte nelle sottozone B1, B2;
- c) zone C, distinte nelle sottozone C1, C2, C3, C4, Cr, Ct, Cc;
- d) zone D, distinte nelle sottozone D1, D2, D3;
- e) zone E di verde agricolo, con le specificazioni E1, E2, E3.1, E3.2, EF;
- f) zone F di attrezzature di interesse generale;
- g) servizi della residenza;
- h) aree archeologiche;
- h) viabilità e verde stradale.

L'utilizzazione delle aree è regolata dagli indici e dai parametri appresso fissati per ciascuna zona omogenea e per ciascun ambito.

Art.13

Destinazione d'uso delle zone

Le zone residenziali A, B e C sono destinate prevalentemente alla residenza, alle relative urbanizzazioni primarie ed ai servizi ad essa direttamente connessi.

Negli edifici e nelle aree ricadenti in tali zone sono consentiti, oltre alle abitazioni:

- magazzini e depositi limitatamente ai piani terreni e/o scantinati di edifici residenziali, ovvero in corpi di fabbrica indipendenti dagli edifici residenziali ma costituenti pertinenze accessorie di questi; sono esclusi in ogni caso nelle zone residenziali i depositi all'aperto o sotto tettoie e i capannoni in qualsiasi modo realizzati;
- laboratori a carattere artigianale, purchè vi si eserciti attività non nociva, nè molesta, nè rumorosa;
- alberghi, motel, residences e pensioni;
- sedi bancarie, assicurative e simili;
- esercizi commerciali di vicinato, centri commerciali e medie strutture di vendita al dettaglio e annessi servizi;
- studi professionali e commerciali, uffici privati;
- uffici pubblici e locali destinati a servizi pubblici;
- luoghi di culto, di riunione, di divertimento e di svago con i relativi impianti, palestre e circoli sportivi, ricreativi e culturali, ristoranti, bar, locali di spettacolo;
- centri culturali, sedi di associazioni, biblioteche, scuole, asili nido;

- autorimesse pubbliche e private;
- case-albergo, ostelli della gioventù, case-protette e comunità alloggio per anziani;
- impianti tecnici urbani.

Nell'ambito delle destinazioni d'uso sopraelencate sono consentiti, previo parere dell'UTC e del Responsabile della Igiene pubblica, cambi di destinazione da sottoporre ad autorizzazione secondo le modalità stabilite dall'art. 10 della L.R. 37/1985 e succ. mod. Ai fini del rilascio della autorizzazione per nuove destinazioni d'uso, per gli immobili realizzati in data anteriore all'entrata in vigore della L.765/1967, la destinazione d'uso originaria può essere asseverata dal proprietario attraverso specifica dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, da rendere nelle forme di legge.

Sono consentiti inoltre, nelle zone residenziali B e C, centri direzionali e commerciali ed attività commerciali di vicinato ed attinenti alla media distribuzione, purchè dotati degli spazi pubblici di cui all'art. 5 punto b) del D.M. 2.4.1968.

Le destinazioni d'uso per ciascun edificio dovranno essere assentite anche in funzione della rete viaria urbana esistente e dei flussi di traffico conseguenti alla destinazione richiesta.

Le zone D sono destinate alle attività produttive specificate nei successivi articoli.

Le zone E sono destinate prevalentemente ad usi agricoli, residenziali e agrituristici e produttivi, secondo quanto specificato nei successivi articoli.

Le zone dei servizi residenziali e le zone F hanno ciascuna una specifica destinazione indicata negli elaborati di piano. E' comunque facoltà del Consiglio Comunale modificare la destinazione d'uso prevista per tali zone, attraverso la approvazione di specifici progetti, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

Gli edifici di proprietà privata destinati ad uffici ed attrezzature pubbliche, aventi specifica destinazione di zona F nel PRG, nel caso di trasferimento della attività pubblica che in essi si svolge, assumono la classificazione della zona omogenea all'interno della quale sono inseriti.

In tutte le zone omogenee nelle nuove costruzioni devono essere previsti e vincolati, in applicazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e succ. mod., spazi da destinare a parcheggi privati ed ai relativi spazi per la manovra e l'accesso, di superficie non inferiore ad 1/10 della volumetria realizzata. Tale obbligo non sussiste solamente per gli edifici ricadenti in zona A non raggiungibili in alcun modo da strade carrabili.

Tali spazi possono essere ricavati all'interno delle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio, ovvero anche in aree esterne al lotto, da asservire a mezzo di atto da trascrivere a spese e cura del richiedente la concessione. In quest'ultimo caso l'area asservita esterna al lotto non contribuisce alla determinazione della volumetria realizzabile in base agli indici di zona.

Art. 14

Zona A1 – Centro storico urbano

All'interno del perimetro della zona A1 ricadono il centro urbano di formazione medioevale, le successive espansioni sei-settecentesche, i tessuti edilizi di saturazione del sec. XIX nonché le aree libere circostanti che devono considerarsi parti integranti, sotto il profilo storico e paesaggistico, degli insediamenti storici.

Di tali zone il PRG prevede la salvaguardia fisico-morfologica, attribuendo al centro storico urbano un ruolo di caposaldo della nuova organizzazione funzionale del territorio.

In considerazione dello stato di degrado in cui versano molti edifici ricadenti in tale zona e dell'importanza del loro recupero ai fini culturali e/o economici, la zona A1 è interamente da considerarsi "zona di recupero" ed in essa si applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/78 e successive modificazioni nazionali e regionali.

Gli interventi, di iniziativa sia pubblica che privata, dovranno tendere a far assumere a questa parte di città il ruolo centrale che le è proprio, oggi in buona misura perduto, conservando la struttura morfologica complessiva ed adeguando le caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio esistente alle attuali necessità abitative e ricettive.

Le previsioni del PRG per la zona A1 trovano specificazione nelle Prescrizioni Esecutive progettate in conformità alla Circ. A.T.A. n. 3/2000, nelle quali sono specificate, per ciascuna unità edilizia, le modalità di intervento ammesse e sono identificati gli ambiti da sottoporre a ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno avere come obiettivo la riqualificazione di parti dell'abitato particolarmente destrutturate e il raggiungimento di rilevanti e documentate finalità sociali e dovranno essere realizzati nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dal D.M. 2.04.1968 e dei criteri progettuali fissati nell'art. 55 della L.R. 71/1978 e specificati nella Circ. ATA n. 3/2000.

La realizzazione di tali interventi è comunque subordinata alla approvazione di specifici piani particolareggiati esecutivi.

Nella zona A1 possono localizzarsi Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata, Piani di Recupero ovvero Programmi urbani complessi.

In considerazione del carattere unitario della zona e del ruolo che essa dovrà assolvere nell'assetto urbanistico complessivo della città, l'Amministrazione potrà predisporre per l'intera zona A1 o per alcune sue parti un Piano Programma per il Decoro Urbano, costituente specificazione del Regolamento Edilizio e da approvare con le stesse procedure, all'interno del quale precisare i materiali ed i colori da impiegare nelle facciate degli edifici pubblici e privati, i modelli progettuali ai quali dovranno uniformarsi gli enti erogatori di

servizi a rete negli interventi in spazi pubblici per la realizzazione di tubazioni, cavidotti, contatori, cabine, etc., i tipi di pavimentazione e di arredo degli spazi pubblici e privati di uso collettivo, il disegno delle vetrine, delle targhe stradali e degli spazi pubblicitari e quant'altro occorra per garantire il decoro urbano.

Art. 15

Zona A2 - Borgo Callea

Nel perimetro della zona A2 rientra il borgo di servizio "Callea", realizzato nel secolo scorso in località Tumarrano, e le costruzioni residenziali ad esso immediatamente adiacenti.

Le destinazioni ammesse, oltre a quelle residenziali, sono tutte quelle occorrenti per costituire un nucleo attrezzato di servizi rivolto al territorio agricolo, quali uffici, sale riunioni, sale mostre, aule didattiche e simili.

In considerazione del suo interesse storico documentativo il complesso è sottoposto ad un regime di tutela che ne preservi l'identità morfotipologica pur consentendo gli interventi necessari per la sua rifunzionalizzazione.

Sono in particolare consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, nonché quelli occorrenti per adattare le strutture edilizie esistenti alle nuove destinazioni d'uso.

Art. 16

Zone B

Sono classificate zone B le parti del territorio comunale aventi le caratteristiche stabilite dall'art. 2 lett.b) del D.M. 2.4.1968.

In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B sono suddivise nelle sottozone B1 e B2.

In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singole concessioni alle condizioni specificate nel seguito per ciascuna sottozona, e comunque soltanto quando i lotti risultino immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade) al momento della richiesta della concessione. In assenza di una o più di tali opere occorre procedere attraverso piani esecutivi.

Tali piani saranno estesi di norma, e salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona, alla intera zona omogenea delimitata nel PRG da strade e zone a diversa destinazione. All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura di 9 mq per ogni cento metri cubi di costruzione; tali spazi dovranno essere accorpati in ambiti direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici e ciascuno avente dimensione tale da garantire la funzionalità del servizio da allocare.

Le eventuali strade interne alle lottizzazioni devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a m. 8,00 e comunque non inferiore a quella media delle strade esistenti delle quali costituiscono il prolungamento,

dovranno porsi in continuità con le strade esistenti ed essere progettate in maniera tale che, quando sarà saturata la volumetria realizzabile nell'ambito della zona omogenea, non rimangano strade a fondo cieco. Nel caso in cui venga dimostrata la assoluta impossibilità tecnica, per la natura del terreno, di ricollegare la nuova viabilità alle strade esistenti chiudendo le maglie stradali e debba pertanto necessariamente prevedersi una strada a fondo cieco, dovranno prevedersi al termine della strada adeguati spazi pubblici per la agevole manovra delle autovetture.

Nelle nuove lottizzazioni riguardanti ambiti in parte già edificati non possono essere ulteriormente frazionate nè comunque utilizzate per la formazione di nuovi lotti le parti di terreno già asservite o vincolate per la realizzazione degli edifici esistenti in forza della previgente disciplina urbanistica, a meno che l'area vincolata non risulti maggiore di quella strettamente necessaria in base ai nuovi indici.

Nelle aree interessate da lottizzazioni convenzionate in corso di validità, nonché in quelle comprese all'interno di piani esecutivi di iniziativa pubblica e privata vigenti, o che tali si rendano prima della adozione del presente Piano, si applicano, in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio, e sino alla approvazione delle stesse, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati.

Sono comunque fatte salve le previsioni contenute in concessioni edilizie già rilasciate e in corso di validità.

Gli edifici, o le parti di edifici (mansarde, locali tecnici), vincolati a particolari destinazioni in forza di norme previgenti possono essere destinati a tutti gli usi ammessi all'interno delle zone B, a condizione che vengano rispettati i parametri di edificazione di seguito specificati per ciascuna sottozona omogenea.

Non è ammessa in nessun caso una diversa utilizzazione degli immobili destinati a parcheggio in attuazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e succ. mod.

Le sedi stradali, le piazze e gli spazi di uso pubblico in genere ricadenti all'interno delle zone omogenee B sono inedificabili. In tali aree, al di sotto del piano stradale, può tuttavia essere consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse, anche da parte di privati, in attuazione della L. 122/1991 e succ. mod.

In tutte le zone B è in ogni caso prescritta una distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, anche non finestrate.

Art. 17

Zone B1 – Area urbana consolidata

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, per lo più già normate come zone B1 dal P. di

F. previgente. In tali sottozone il PRG, al fine di garantire la necessaria continuità normativa, ripropone sostanzialmente le norme previgenti.

All'interno di tali sottozone sono consentiti in particolare interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti.

In particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti già urbanizzati.

Gli interventi di nuova edificazione in lotti esistenti alla data di adozione del presente piano, che risultino interclusi e che abbiano superficie non superiore a mq. 120, deve avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la densità edilizia massima sarà pari a 9 mc/mq;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 11 con non più di tre piani fuori terra;
- l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione non rientranti nella fattispecie di cui al comma precedente devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima è stabilita in 5 mc/mq;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 14,00;
- la distanza minima dai confini del lotto e dalle strade è stabilita in m.5, salvo maggiori distacchi determinati dal rispetto della normativa sismica; sono ammesse le costruzioni in aderenza;
- nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

I piani esecutivi eventualmente occorrenti dovranno essere estesi ad una porzione di zona B1 delimitata da strade e spazi pubblici esistenti; nel caso in cui tali porzioni abbiano estensione superiore a 5.000 mq. è consentito estendere la lottizzazione ad ambiti di più ridotta dimensione. In questo caso la lottizzazione è approvata dal Consiglio comunale, previa verifica della mancanza di pregiudizio per l'attività dei terzi.

Art. 18

Zone B2 – Aree urbane da completare

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, prevalentemente già normate come zone C1 nel Piano previgente ed oggi urbanizzate con indici e densità superiori a quelle stabilite dal D.M. 2.4.1968.

In particolare, gli interventi ammessi ed i parametri di edificazione sono quelli specificati nel precedente articolo 17, ad eccezione della densità fondiaria massima nei lotti di superficie superiore a mq. 120, che non potrà superare

3,50 mc/mq. e dell'altezza degli edifici negli stessi lotti, che non può superare i 10,00 m.

All'interno delle zone B2 rientrano taluni ambiti caratterizzati da particolare disordine urbanistico, nei quali si applicano le disposizioni contenute nel successivo art.

Art. 19

Zone C

Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi ovvero al completamento degli insediamenti esistenti che non possono classificarsi come zone B ai sensi dell'art. 2 del D.I. n. 1444/1968.

Le zone C, a seconda delle diverse caratteristiche di edificabilità, sono suddivise nelle seguenti sottozone: C1, C2, C3, C4, Cr, Ct, Cc.

L'edificazione nelle zone C è subordinata alla approvazione di un piano attuativo esteso di norma, e salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona, alla intera zona omogenea delimitata nel PRG da strade e zone a diversa destinazione. All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura di 12 mq per ogni cento metri cubi di costruzione; tali spazi dovranno essere accorpati in ambiti direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici e ciascuno avente dimensione tale da garantire la funzionalità del servizio da allocare.

Le eventuali strade interne alle lottizzazioni devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a m. 10 e comunque non inferiore a quella media delle strade esistenti delle quali costituiscono il prolungamento, dovranno porsi in continuità con le strade esistenti ed essere progettate in maniera tale che, quando sarà saturata la volumetria realizzabile nell'ambito della zona omogenea, non rimangano strade a fondo cieco. Nel caso in cui venga dimostrata la assoluta impossibilità tecnica, per la natura del terreno, di ricollegare la nuova viabilità alle strade esistenti chiudendo le maglie stradali e debba pertanto necessariamente prevedersi una strada a fondo cieco, dovranno prevedersi al termine della strada adeguati spazi pubblici per la agevole manovra delle autovetture.

Nelle nuove lottizzazioni riguardanti ambiti in parte già edificati non possono essere ulteriormente frazionate nè comunque utilizzate per la formazione di nuovi lotti le parti di terreno già asservite o vincolate per la realizzazione degli edifici esistenti in forza della previgente disciplina urbanistica, a meno che l'area vincolata non risulti maggiore di quella strettamente necessaria in base ai nuovi indici.

E' fatto esplicito divieto di procedere al frazionamento catastale di terreni ricadenti nelle zone omogenee C se non a seguito della approvazione di piani esecutivi o comunque nei casi consentiti dalla legge.

Nell'ambito delle zone C, per la realizzazione di iniziative turistico-ricettive a gestione unitaria, rientranti tra quelle specificate nell'art. 3 della L.R. 27/1996,

gli indici di fabbricabilità appresso specificati per ciascuna zona possono essere aumentati di una quantità non superiore al 50%. Il rilascio della concessione in questo caso resta subordinato alla istituzione di uno specifico vincolo di destinazione ad attività alberghiere, registrato e trascritto nelle forme di legge.

Su aree dotate delle principali opere di urbanizzazione e prospicienti su strade di larghezza non inferiore a ml. 7.50, nei lotti coincidenti con particelle catastali derivanti da un regolare frazionamento perfezionato alla data di adozione del presente piano, è consentita l'edificazione per singola concessione nel rispetto degli indici e parametri appresso specificati per ciascuna sottozona.

Il rilascio della concessione in questo caso deve prevedere la monetizzazione degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità prevista nella stessa zona ed è subordinato al versamento alle casse comunali delle somme corrispondenti, aggiuntive rispetto agli oneri di urbanizzazione.

In tutte le zone C le nuove iniziative edilizie dovranno essere progettate rispettando il più possibile l'assetto morfologico e vegetazionale preesistente; in particolare è di norma fatto divieto di rimuovere, oltre che gli alberi ornamentali, anche le alberature di alto fusto appartenenti alle specie agrarie locali, quali ulivi, mandorli, bagolari, noci, etc., se non per comprovate ragioni che dovranno comunque essere evidenziate in ciascun progetto.

Art.20

Zone C1. Aree di espansione urbana

Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, prevalentemente già classificate zona C1 dal previgente Piano.

Le previsioni del PRG per tali zone si attuano a mezzo di piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,75 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 3,50 mc/mq;
- c) altezza massima assoluta ml. 10,00.
- d) distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di m. 10;
- e) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 7,50 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

Nel rispetto delle norme suddette è ammessa la costruzione di case isolate o a schiera.

Ai fini della verifica dell'indice di fabbricabilità territoriale, va assunta come superficie territoriale l'area, di proprietà dei lottizzanti, costituente un unico ambito continuo e destinata nel PRG a zona C1, ed eventualmente anche a viabilità pubblica o a servizi residenziali pubblici.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singola concessione, interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché

interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri di cui alle lett. b), c), d), e) del precedente comma 2.

Nel caso di ambiti compresi tra edifici esistenti e viabilità o spazi pubblici può essere consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore dell'intera zona contraddistinta dallo stesso simbolo alfanumerico; ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione almeno una unità funzionale di aree per verde e parcheggi.

Art. 21

Zone C2. Residenziali periurbane

Sono così classificate le aree, localizzate a margine della città esistente, destinate a residenze stabili o stagionali.

Le previsioni del PRG per tali zone si attuano a mezzo di piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,50 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,75 mc/mq;
- c) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 7,50;
- d) rapporto di copertura non superiore al 30%;
- e) lotto minimo mq. 1000;
- f) distanza minima fra fabbricati m. 15, dal confine m. 7,50;
- g) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 7,50 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

L'area minima di intervento urbanistico è stabilita in mq. 10.000.

Nel caso di ambiti compresi tra edifici esistenti e viabilità o spazi pubblici può essere consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore di quella sopra specificata; ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione almeno una unità funzionale di aree per verde e parcheggi.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singola concessione, interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri di cui alle lett. b), c), d), f), g) del precedente comma 2.

Art. 22

Zone C3. Residenziali a bassa densità

Sono così classificate le aree, localizzate ad una certa distanza dalla città esistente, destinate a residenze stabili o stagionali a bassa densità.

Si applicano le disposizioni contenute nel precedente articolo 21 con le seguenti specificazioni:

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,35 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0.50 mc/mq;
- c) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 7,50;
- d) rapporto di copertura non superiore al 20%;
- e) lotto minimo mq. 1.500;
- f) distanza minima fra fabbricati m. 20, dal confine m. 10;
- g) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 10 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

L'area minima di intervento urbanistico è stabilita in mq. 10.000.

Art. 23

Zone C4. Residenziali a bassa densità

Sono così classificate le aree destinate a residenze stabili o stagionali nel verde.

Si applicano le disposizioni contenute nel precedente articolo 21 con le seguenti specificazioni:

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,20 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0.30 mc/mq;
- c) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 7,50;
- d) rapporto di copertura non superiore al 30%;
- e) lotto minimo mq. 2.000;
- f) distanza minima fra fabbricati m. 20, dal confine m. 10;
- g) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 10 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

L'area minima di intervento urbanistico è stabilita in mq. 10.000.

Art.24

Zone Cr. Borgo Callea

Sono così classificate le aree destinate alla realizzazione di un centro residenziale e di servizio a completamento del Borgo Callea.

E' prescritta la redazione di un piano esecutivo esteso all'intera zona Cr contornata da strade e da zone a diversa destinazione, all'interno dei quali

devono essere reperiti gli spazi di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968, nella misura minima di 12 mq/ab.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,5 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,0 mc/mq;
- c) numero massimo dei piani fuori terra due con l'altezza massima di m. 7.50;
- d) rapporto di copertura non superiore al 20%;
- e) distanza minima fra fabbricati, nel caso di distacco, m. 10; dal confine m. 5,0; dalle pareti finestrate di edifici esterni al lotto m. 10,0.
- f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale m. 10,0 e comunque non inferiore a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

Sono consentite, sui confini interni del lotto, costruzioni accessorie, destinate ad autorimessa, lavanderia, magazzino, aventi altezza massima di m. 3,50 al colmo e m. 2,40 alla gronda, aventi superficie coperta non superiore ad un ottavo dell'area rimasta libera dal fabbricato principale.

Nel rispetto delle norme suddette è ammessa la costruzione di case isolate o a schiera. Le destinazioni ammesse, oltre a quelle residenziali, sono tutte quelle occorrenti per costituire un nucleo attrezzato di servizi rivolto al territorio agricolo, quali uffici, sale riunioni, sale mostre, aule didattiche e simili.

Le costruzioni dovranno inserirsi armonicamente per forma, dimensione, caratteri stilistici e materiali nell'ambiente rurale circostante.

Per la realizzazione di programmi privati di investimento possono essere autorizzati dal Consiglio comunale piani esecutivi estesi ad ambiti di più ridotta dimensione rispetto a quella sopra stabilita.

Su aree dotate delle principali opere di urbanizzazione e prospicienti su strade di larghezza non inferiore a ml. 7.50, nei lotti coincidenti con particelle catastali derivanti da un regolare frazionamento perfezionato alla data di adozione del presente piano, è consentita l'edificazione per singola concessione nel rispetto degli indici e parametri sopra specificati.

Il rilascio della concessione in questo caso deve prevedere la monetizzazione degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità prevista nella stessa zona ed è subordinato al versamento alle casse comunali delle somme corrispondenti.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singola concessione, interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri di cui alle lett. b), c), e), f) del precedente comma 3.

Art. 25

Zone Ct. Complessi turistico-alberghieri-ricettivi

Sono le parti del territorio destinate alla realizzazione di complessi turistico-alberghieri-ricettivi a gestione unitaria.

L'edificazione è subordinata alla approvazione di piani di lottizzazione di cui all'art. 15 della L.R. 71/1978, da redigere nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,0 mc/mq;
- b) numero massimo dei piani fuori terra tre, con l'altezza massima di m. 11;
- c) rapporto di copertura non superiore al 20%;
- d) distanza minima dal confine m. 7.50; dalle pareti finestrate di edifici esterni al lotto m. 10,0.
- e) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale m. 10,0 e comunque non inferiore a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

All'interno del piano dovranno prevedersi aree da destinare agli standard (almeno parcheggi e verde stradale) nella misura minima di 15 mq per ogni cento metri cubi di costruzione.

Le costruzioni dovranno inserirsi armonicamente, per forma, colore e dimensione, nel contesto naturale circostante. E' fatto divieto di abbattere gli alberi di alto fusto esistenti all'interno dell'area di intervento.

Art. 26

Zone Cc. Complessi ricettivi all'area aperta

Sono le parti del territorio destinate alla realizzazione di complessi ricettivi all'area aperta.

L'edificazione è subordinata alla approvazione di piani di lottizzazione di cui all'art. 15 della L.R. 71/1978, da redigere nel rispetto delle norme tecniche contenute nella L.R. 14/1982.

All'interno delle zone Cc è consentita la realizzazione di manufatti edilizi stabili da destinare al pernottamento e ai servizi tecnici, igienico-sanitari e complementari, da realizzare nel rispetto dei seguenti indici:

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0.50 mc/mq;
- b) numero massimo dei piani fuori terra due, con l'altezza massima di m. 7,50;
- c) rapporto di copertura non superiore al 10%;
- d) distanza minima dal confine m. 7.50; dalle pareti finestrate di edifici esterni al lotto m. 10,0.
- e) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale m. 20 e comunque non inferiore a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

Le costruzioni dovranno inserirsi armonicamente, per forma, colore e dimensione, nel contesto naturale circostante. E' fatto divieto di abbattere gli alberi di alto fusto esistenti all'interno dell'area di intervento.

Art. 27

Servizi della residenza

Sono le aree destinate a sedi di attività pubbliche o di interesse pubblico, di cui agli art. 3, 4 e 5 del D.M. 2/4/68 n.1444.

La realizzazione delle previsioni relative a tali aree avviene previa approvazione di progetti planovolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intero ambito omogeneo destinato al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzature. La realizzazione di edifici ed impianti di interesse pubblico all'interno delle aree destinate a servizi può essere affidata in concessione a società ed imprese private.

Le aree per i servizi residenziali sono distinte nelle tavole di Piano con le seguenti sigle alfanumeriche:

S - Attrezzature per la istruzione

S1 - Asilo nido

S2 - Scuola materna

S3 - Scuola elementare

S4 - Scuola media

IC - Attrezzature di interesse comune

IC1 - Attrezzature religiose

IC2 - Attrezzature culturali

IC3 - Attrezzature socio-assistenziali-sanitarie

IC4 - Attrezzature amministrative

V - Spazi pubblici attrezzati

V1 - Verde pubblico

V2 - Verde pubblico attrezzato

P - Parcheggi

Nel caso in cui all'interno delle aree destinate a servizi ricadano edifici di interesse storico, artistico o etnoantropologico, gli interventi edilizi ammessi, oltre alle eventuali opere interne occorrenti per l'adeguamento alle destinazioni d'uso sopra specificate, sono solamente quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti.

E' in ogni caso fatto divieto di procedere all'abbattimento di alberature di alto fusto presenti all'interno delle aree destinate a servizi.

I progetti relativi alle aree dei servizi residenziali dovranno sempre specificare le essenze arboree ed arbustive da impiantare nelle parti scoperte dell'area nonché le tipologie di recinzione da adottare.

Nelle zone destinate alle attrezzature per la istruzione obbligatoria (S) l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 3,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 50% ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 30%. Nella progettazione degli edifici scolastici e delle relative pertinenze vanno comunque rispettate le norme tecniche specifiche per ciascuna categoria di scuola.

Nelle aree destinate ad attrezzature di interesse comune (IC) l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 50%. All'interno dell'area, nel caso di attrezzature commerciali, vanno reperite aree da destinare a parcheggi in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici commerciali, oltre ai parcheggi pertinenziali di cui al successivo art. 52.

Nelle aree di verde pubblico ed attrezzato (V1 e V2) il progetto di sistemazione dell'area, possibilmente esteso all'intero ambito, dovrà prevedere la salvaguardia del valore naturalistico delle comunità vegetali eventualmente presenti nell'area. Le aree di verde pubblico, ove non preesistano comunità vegetali e ne ricorrano le esigenze in relazione alla posizione nel contesto urbano, possono anche essere interamente pavimentate.

Nel verde attrezzato (V2) sono consentite le costruzioni dirette a garantire piena funzionalità alle attività ricreative e del tempo libero in esse previste, quali piazzole di sosta attrezzate con tavoli e panche, attrezzature per la pratica sportiva e per il tempo libero, chioschi, bar, ristoranti, impianti tecnici e servizi igienici, teatri all'aperto. Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/20, l'indice di fabbricabilità fondiaria il valore 0.3 mc/mq. L'altezza massima è stabilita in m.4 con una sola elevazione fuori terra. Nelle aree destinate a verde attrezzato per lo sport ed il tempo libero è consentita, oltre alla realizzazione di attrezzature sportive all'aperto e la organizzazione di spazi per il tempo libero, la realizzazione di impianti al chiuso quali palestre, piscine coperte, con un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore ad 1/3 ed una distanza dai confini del lotto e dalle strade di m. 10. Nell'ambito delle zone V2 vanno previsti spazi per parcheggi pubblici di dimensione adeguata al prevedibile afflusso di automezzi e comunque di estensione non inferiore al 10% dell'intera area.

Nelle aree destinate a parcheggi (P), fermo restando il perimetro esterno dell'area è ammesso un disegno diverso rispetto a quello eventualmente indicato nell'elaborato di zonizzazione del Prg. Sono consentiti in particolare parcheggi di superficie, ma anche, ove ne ricorra l'esigenza, multipiano o sotterranei.

Le destinazioni d'uso indicate per ciascuna area negli elaborati di zonizzazione hanno generalmente valore prescrittivo tuttavia, per ragioni connesse alla migliore funzionalità del servizio pubblico, possono essere variate, nell'ambito delle destinazioni elencate nel presente articolo, attraverso l'approvazione del relativo progetto da parte del Consiglio comunale, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

Le destinazioni hanno invece sempre valore prescrittivo nel caso della realizzazione da parte di soggetti privati.

Parimenti gli indici ed i parametri sopraspecificati per ciascuna attrezzatura hanno valore prescrittivo nel caso di realizzazione da parte di privati; possono invece motivatamente essere derogate, per particolari esigenze connesse alla

realizzazione di edifici ed impianti pubblici, nel caso di realizzazione pubblica.

Sono comunque fatti salvi i progetti riguardanti le aree destinate a servizi, anche di massima, già approvati alla data di adozione del PRG.

Art. 28

Zone D

Comprendono le parti del territorio comunale destinate ad edifici ed impianti produttivi industriali, artigianali, commerciali, direzionali.

In relazione alle differenti caratteristiche le zone D sono suddivise nelle sottozone D1, D2, D3.

- Zone D1 - Aree produttive industriali
- Zone D2 - Aree produttive artigianali
- Zona D3 - Aree per attività commerciali

L'attuazione all'interno delle zone D può avvenire, indipendentemente da quanto stabilito ai successivi articoli, anche mediante piani di lottizzazione convenzionata, redatti ai sensi dell'art. 15 della L.R. 34/1996, d'iniziativa dei privati o di consorzi di imprese artigiane che dimostrino di avere la disponibilità del 51% delle aree interessate, ovvero ad iniziativa di consorzi o cooperative di operatori che ne chiedano l'assegnazione, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 30/1997.

Ai piani di lottizzazione si applicano le disposizioni normative previste dal secondo comma dell'art. 15 della L.R. 34/1996.

Art. 29

Zone D1 - Aree produttive industriali

Le zone D1, suddivise in due diversi agglomerati, in località Tumarrano ed in prossimità dello scalo ferroviario, sono destinate a costituire un polo produttivo di interesse territoriale, prevalentemente destinato all'insediamento di attività di tipo artigianale e piccolo industriale.

All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:

1. edifici ed impianti per attività produttive di qualsiasi genere;
2. depositi e magazzini di merce all'ingrosso;
3. laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale mostre connessi all'attività di produzione;
4. esercizi della media e grande distribuzione commerciale;
5. locali per attività di commercio all'ingrosso;
6. uffici pubblici e privati;
7. centri di rottamazione ed impianti di stoccaggio e trattamento di rifiuti speciali;
8. attrezzature sportive e zone di verde attrezzato;
9. viabilità e parcheggi;
10. servizi di interesse collettivo.

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della

volumetria esistente; sono pure consentiti, esclusivamente per le destinazioni sopraelencate, interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri appresso specificati, fatta eccezione per il lotto minimo.

E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del Piano, ancorchè tali destinazioni siano diverse da quelle sopraelencate.

L'edificazione è subordinata di norma alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento non inferiore a 10.000 mq, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/3;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,25 mc/mq;
- c) distanza delle costruzioni dai confini esterni m. 5, dai confini interni m. 7,50 o in aderenza, dalle strade m.10, fatte salve le maggiori distanze prescritte dal Codice della strada;
- d) l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 10, fatta eccezione per silos, camini e serbatoi pensili.
- e) lotto minimo mq.2.000.

All'interno di ciascun lotto possono essere previsti, fermi restando i precedenti indici e parametri, spazi per uffici dell'azienda per una superficie non superiore ad un terzo della superficie utile, nonché un solo alloggio per il custode od il proprietario dell'azienda, la cui superficie lorda complessiva non può superare i mq. 150.

All'interno della zona D1 vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva.

Vanno previsti adeguati sistemi di smaltimento dei liquami in conformità alla normativa vigente.

Con le procedure stabilite dalla legge, nell'ambito delle zone D1 possono essere localizzati, previa autorizzazione regionale, Piani di Insediamento Produttivo (PIP).

Art.30

Zone D2 - Aree per la piccola industria e l'artigianato

La sottozona D2, localizzata nell'area urbana, è specificatamente destinata ad attività produttive di tipo artigianale.

All'interno di tale zona sono consentiti in particolare:

- 1.edifici ed impianti per attività artigianali di qualsiasi natura purchè non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni;
- 2.laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale mostre connessi all'attività di produzione;
- 3.depositi, anche all'aria aperta, e magazzini di merce all'ingrosso;
- 4.locali per attività commerciali di media distribuzione, centri commerciali;

5. viabilità e parcheggi.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti, esclusivamente per le destinazioni sopraelencate, interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) rapporto di copertura inferiore o uguale ad $2/3$;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 5 mc/mq;
- c) distanza delle costruzioni dalle strade m.10.0, a meno di maggiori distanze prescritte dal Codice della strada;
- d) distanza dai confini interni del lotto m.10.0; è ammessa, sui confini interni del lotto, la costruzione di volumi non eccedenti complessivamente i 100 mc. di altezza non superiore a m. 3, destinati a servizi ed impianti tecnologici;

All'interno di ciascun lotto, nel caso di destinazioni di cui ai superiori punti 1) e 2), possono essere previsti, fermi restando i precedenti indici e parametri, spazi per un solo alloggio per il custode, la cui superficie lorda complessiva non può superare i mq. 150.

Art. 31

Zone D3 - Aree per attività commerciali

Le sottozone D3 sono specificatamente destinate ad attività produttive commerciali.

All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:

- a) locali per attività di commercio al dettaglio, esercizi di media e grande distribuzione commerciale, centri commerciali;
- b) cantine, depositi e magazzini di merce all'ingrosso;
- c) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale espositive;
- d) attrezzature annonarie;
- e) uffici pubblici e privati;
- f) edifici ed impianti per piccole attività artigianali purchè non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni;
- g) aree di verde pubblico ed attrezzato;
- h) viabilità e parcheggi.

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento estesa almeno 10.000 mq o all'intero ambito, se di superficie inferiore, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,5 mc/mq
- 2) rapporto di copertura inferiore o uguale al 40%;

Per comprovate ragioni può essere consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore di 10.000 mq o dell'intera zona contraddistinta dallo stesso simbolo alfanumerico; ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti

all'interno della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione aree di urbanizzazione per verde e parcheggi di dimensioni congrue.

All'interno delle zone D3 vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore a 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti.

Nell'ambito di ciascun lotto dovranno, in aggiunta, prevedersi i parcheggi pertinenziali di cui all'art. 18 della L. 765/1967 e succ. mod. ed integr. e, per quanto riguarda gli esercizi commerciali, i parcheggi per la clientela di cui al successivo art. 53

Art.32

Zone E

Sono classificate zone E le parti del territorio comunale destinate alle attività agricole, zootecniche, residenziali, agrituristiche e a quelle ad esse connesse.

In base alle diverse caratteristiche paesaggistiche, colturali e geomorfologiche, le zone agricole sono suddivise nelle sottozone E1, E2, E3.1, E3.2, EF.

In tutte le zone agricole va rispettata nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, una distanza dal confine delle strade vicinali pari a metri 10; gli arretramenti dalle strade statali, provinciali e comunali sono quelli stabiliti dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e succ. mod.

Le nuove costruzioni dovranno altresì arretrarsi dall'asse delle Regie Trazzere di proprietà demaniale di una distanza non inferiore alla semicarreggiata di competenza del demanio armentizio.

Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrono, anche con regime stagionale, acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904 e comunque di una quantità minima di m.10. Ai fini della individuazione del limite esterno degli argini va fatto riferimento al limite catastale delle acque pubbliche.

Nelle aree di verde agricolo ricadenti, a qualunque titolo, sotto il vincolo del D.L. 490/1999, qualsiasi modificazione della configurazione naturale dei luoghi e dello stato di fatto, nelle more della approvazione del Piano Territoriale paesistico, va preventivamente assoggettata al parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Per la realizzazione di fabbricati agricoli o residenziali da parte dei proprietari dei fondi e dei titolari di aziende agricole nell'ambito delle zone E è consentito trasferire la volumetria corrispondente alla superficie ricadente in una o più sottozone E in un'altra sottozona E, purché facente parte dello stesso fondo e ad esse immediatamente contigua. La volumetria trasferibile è quella

risultante dalla applicazione degli indici, specificati per ciascuna sottozona E nei successivi articoli, alla superficie del fondo che ricade in ciascuna sottozona.

In nessun caso è consentito il trasferimento di volumetria tra aree agricole che non siano in immediata contiguità tra loro e/o tra le quali siano interposte aree di proprietà aliena o strade pubbliche, ad eccezione delle vicinali.

Nelle zone agricole non può procedersi al frazionamento catastale di terreni per finalità diverse da quelle strettamente attinenti alle necessità dell'agricoltura o dell'utilizzazione del fondo e comunque al di fuori dei casi previsti dalla legge.

Nelle zone di verde agricolo non è consentita la realizzazione di opere o strutture finalizzate al deposito e/o alla commercializzazione di materiali e prodotti diversi da quelli agricoli e zootecnici del fondo, o strettamente destinati alla coltivazione di fondi agricoli.

E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PRG, ancorchè tali destinazioni siano diverse da quelle ammesse nella sottozona in cui l'area o l'immobile ricade. In tali casi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria esistente. Nel caso di demolizione la eventuale ricostruzione deve comunque avvenire nel rispetto delle norme stabilite per la sottozona nella quale l'edificio ricade.

La nuova edificazione nelle zone E, quando consentita, è subordinata al rilascio di concessione edilizia singola.

All'interno delle zone di verde agricolo ricadono taluni manufatti, quali masserie, abbeveratoi, fontane, mulini, oggi in molti casi inutilizzati ed in stato di avanzato degrado, che per il loro interesse ambientale, storico o architettonico, devono essere assoggettati ad interventi conservativi.

Gli interventi ammessi su tali manufatti, da specificare in relazione al loro stato di conservazione, sono in particolare la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia senza alterazione delle caratteristiche architettoniche e volumetriche.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle congruenti con le caratteristiche tipologiche di ciascun manufatto.

I manufatti rurali di interesse storico-documentativo assoggettati alle disposizioni del presente articolo sono elencati di seguito, identificandoli con le coordinate delle tavolette IGM:

- | | | |
|-----------|----------|--------------------------|
| • 393718, | 4171194, | fattoria Montoni Nuovo |
| • 389064, | 4170681, | fattoria Montoni Vecchio |
| • 387481, | 4169521, | masseria Pratameno |
| • 386874, | 4167088, | masseria Ficuzza |
| • 377073, | 4161797, | masseria Guccione |
| • 388972, | 4171102, | abbeveratoio |
| • 387837, | 4170976, | abbeveratoio |
| • 389268, | 4170326, | abbeveratoio |

-
- | | | |
|-----------|----------|---------------------------------|
| • 393204, | 4169909, | abbeveratoio Zoffi |
| • 389689, | 4169101, | abbeveratoio |
| • 390385, | 4167755, | abbeveratoio |
| • 389371, | 4167587, | abbeveratoio |
| • 387228, | 4167510, | abbeveratoio |
| • 392216, | 4164304, | abbeveratoio |
| • 384291, | 4163898, | abbeveratoio |
| • 374052, | 4163017, | abbeveratoio |
| • 387978, | 4162846, | abbeveratoio |
| • 387266, | 4160075, | abbeveratoio |
| • 377073, | 4159040, | abbeveratoio |
| • 377073, | 4158723, | abbeveratoio |
| • 384245, | 4164208, | mulino ad acqua S. Antonio |
| • 382513, | 4169061, | mulino ad acqua del Sale |
| • 384265, | 4163201, | mulino ad acqua S. Maria Trabia |
| • 372913, | 4164143, | fontana Luce di Luna |
| • 384503, | 4161357, | miniera di sale. |

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti e vincolati, in applicazione dell'art.40 della L.R.19/1972 e succ. mod., spazi da destinare a parcheggi privati aventi la superficie minima di 1/10 della volumetria realizzata.

Art. 33

Zone E1 - Aree agricole periurbane

Sono le parti del territorio agricolo che, per la loro vicinanza all'area urbana, sono state interessate negli anni più recenti da processi di urbanizzazione che hanno, se non compromesso totalmente, certamente condizionato la utilizzazione produttiva dei suoli.

In tali ambiti il PRG intende garantire la compresenza tra attività agricole ed attività residenziali.

Nelle sottozone E1, oltre alle attività di coltivazione della terra praticate con qualsiasi tecnica colturale (ad eccezione delle coltivazioni in serra), è consentita la realizzazione di:

- a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali silos, fienili e depositi, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; non è ammessa la costruzione di fabbricati ed impianti destinati alla attività zootecnica. Le costruzioni devono staccarsi almeno metri 10 dai confini di proprietà; l'altezza in ogni fronte non può superare i 6,00 metri al colmo con una sola elevazione fuori terra; il rapporto massimo di copertura è fissato in 1/50 dell'area impegnata per l'intervento; l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 0.07 mc/mq;

- b) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli, residenziali, commerciali, turistici e produttivi;
- c) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini di m.5, una altezza massima in ognuno dei fronti non superiore a m. 6, 50 alla linea di gronda e m.8.00 al colmo, con un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due, compresi eventuali piani su pilotis o porticati; è ammessa, in aggiunta al volume principale, la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore ad una volta e mezza la superficie coperta compagnata e comunque all'1,5% dell'area complessiva del lotto; il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle pavimentate, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campetti sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterate le caratteristiche di permeabilità del terreno vegetale esistente; è ammessa la sistemazione delle superfici inclinate con terrazze delimitate da muretti di contenimento in pietra a vista di altezza non superiore a cm. 80. La realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti;
- d) nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da esplicare con le modalità specificate nella L.R. 25/1994 e con gli indici ed i parametri specificati nel precedente punto c); i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristici, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purchè la superficie complessivamente interessata da tali spazi non sia superiore ad un dodicesimo dell'area dell'intera azienda;
- e) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con gli stessi caratteri architettonici dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati privi di interesse architettonico ed ambientale e possono realizzarsi solamente quando risulti tecnicamente impossibile il recupero mediante interventi di ristrutturazione o consolidamento. Non sono ammessi interventi di totale demolizione delle masserie ed agglomerati rurali indicate con la sigla M nell'elaborato n. 2.
La ricostruzione dei fabbricati demoliti, ove consentita, deve avvenire nella stessa area di sedime dell'immobile preesistente, salvo lievi spostamenti che devono essere giustificati da motivazioni di carattere tecnico-giuridico;
- f) la realizzazione di impianti e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di cui all'art. 4 del D.M. 2.04.1968, anche da parte di privati, destinate a

centri scolastici, ricreativi, sociosanitari, religiosi e culturali o ad impianti tecnologici con un indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq.; quest'ultimo indice non si applica nel caso di servizi di pubblica utilità realizzati da Enti pubblici;

g) la realizzazione di impianti sportivi e dei servizi connessi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- superficie minima di intervento: mq 5.000;
- rapporto di copertura per le costruzioni destinate a servizi igienici, spogliatoi e simili: 1/50
- altezza massima: m. 3,50
- distanza delle costruzioni dai confini e dalle strade: m.20.

Almeno un terzo dell'area di intervento deve essere sistemata a verde con essenze arboree ed arbustive dei luoghi. Devono essere realizzate aree a parcheggio di estensione pari ad almeno un decimo dell'intera area di intervento e comunque commisurate alla prevedibile affluenza di utenti;

h) la trasformazione di trazzere esistenti in rotabili. Il progetto esecutivo di tali interventi potrà prevedere variazioni planimetriche rispetto ai tracciati catastali o di PRG, esclusivamente motivate da documentate necessità di ordine tecnico-viabilistico e sempre che tali variazioni non coinvolgano zone diverse da quelle classificate come agricole dal PRG;

i) interventi di tipo idraulico forestale finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio.

Nell'ambito dello stesso fondo possono cumularsi le volumetrie stabilite in base ai parametri fissati nei precedenti punti a) e c) e quelle di cui ai punti a) e d) realizzando corpi di fabbrica anche adiacenti purchè non in comunicazione tra loro, nel rispetto delle norme di carattere igienico sanitario vigenti.

Le volumetrie degli edifici esistenti, ai quali si applicano le norme dei precedenti punti b) ed e), vanno comunque conteggiate ai fini del calcolo del volume complessivo realizzabile nel fondo in base ai parametri stabiliti nel presente articolo.

Art. 34

Zone E2 - Verde agricolo produttivo

Sono le parti di territorio comunale destinate alla produzione agricola e zootecnica.

Nelle sottozone E2, oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, è consentita la realizzazione di:

a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, fienili e depositi di cereali, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; le costruzioni devono staccarsi almeno metri 10 dai confini di proprietà; l'altezza non può superare in nessun punto i 6,00 metri; il rapporto massimo di copertura è fissato in 1/60 dell'area impegnata per l'intervento. Nel caso

in cui le costruzioni debbano realizzarsi a servizio di una azienda agricola o zootecnica può prescindere dal rispetto dei parametri sopraindicati, a condizione che la realizzazione dei nuovi edifici o impianti sia prevista all'interno di appositi "Piani di sviluppo aziendale" e venga giustificata da una relazione tecnica agronomica che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture effettivamente praticate o da impiantare ed alle reali esigenze della azienda stessa;

- b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali dell'area nella quale viene impiantata l'attività produttiva, quali stabilimenti lattiero-caseari, di lavorazione di prodotti agricoli del fondo, captazione ed imbottigliamento di acque minerali, laboratori ed impianti per la lavorazione della pietra locale, e simili nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n. 71/78, come modificati dall'art. 6 della L.R.17/1994; gli immobili esistenti alla data di adozione del presente PRG, destinati ad attività produttive, costruiti in base a regolare concessione edilizia o che hanno conseguito la concessione in sanatoria, nel caso in cui non possano essere più destinati alle finalità produttive originarie, possono essere destinati ad altre utilizzazioni allorché siano trascorsi almeno tre anni dalla data del rilascio della concessione edilizia;
- c) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli produttivi, residenziali, commerciali, turistici e produttivi;
- d) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini di m.7.5, e di m. 10 dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella, una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m.6,50 alla gronda e m. 8,50 al colmo con un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis o porticati; in aggiunta al volume principale è ammessa la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore a quella della superficie coperta tampognata e comunque all'1,% dell'area complessiva del lotto; il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campetti sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale esistente; è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra di altezza non superiore a cm. 80; la realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti;
- e) nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da esplicitare con le modalità specificate nella L.R.

25/1994 e con gli indici ed i parametri specificati nel precedente punto d); i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristici, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purchè la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad quarto dell'area dell'intera azienda;

- f) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati e possono realizzarsi solamente quando risulti tecnicamente impossibile il recupero mediante interventi di ristrutturazione o consolidamento. Non sono ammessi interventi di totale demolizione delle masserie ed agglomerati rurali indicate con la sigla M nell'elaborato n. 2.

La ricostruzione dei volumi demoliti, ove consentita, deve avvenire nella stessa area di sedime dell'immobile preesistente, salvo lievi spostamenti che devono essere giustificati da motivazioni di carattere tecnico-giuridico.

- g) impianti e manufatti edilizi destinati alla realizzazione, da parte della Amministrazione comunale, di stalle sociali; l'edificazione di tali manufatti potrà interessare aree ubicate ad una distanza non inferiore a ml. 500 dal centro abitato e dalle relative zone di espansione esistenti e previste nel PRG, che saranno prescelte dalla Amministrazione sulla base della distribuzione delle aziende zootecniche nel territorio, tendo conto dei criteri di facile accessibilità, di rispetto dei caratteri geomorfologici del territorio, di corretto inserimento ambientale e della mancanza di pregiudizi igienico-sanitari. L'edificazione delle stalle sociali e dei locali annessi dovrà avvenire rispettando un rapporto di copertura non superiore ad 1/4, con una altezza massima delle costruzioni di m.5 ed un distacco dai confini di proprietà di m.20.
- h) la trasformazione di trazzere esistenti in rotabili. Il progetto esecutivo di tali interventi potrà prevedere variazioni planimetriche rispetto ai tracciati catastali o di PRG, esclusivamente motivate da documentate necessità di ordine tecnico-viabilistico e sempre che tali variazioni non coinvolgano zone diverse da quelle classificate come agricole dal Prg;
- i) interventi di tipo idraulico forestale finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio.
- l) interventi produttivi previsti dalla legislazione regionale vigente.
- m) attività di cava e miniera, nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia ed a condizione che vengano previste adeguate forme di risanamento ambientale al termine della coltivazione.

Con le procedure previste dalle leggi possono essere realizzate dalla Pubblica Amministrazione nelle zone E2 discariche di materiali inerti, purchè la loro

realizzazione sia compatibile con le caratteristiche geologiche dall'area e non costituisca un elemento di alterazione irreversibile del paesaggio agrario. Nell'ambito dello stesso fondo possono cumularsi le volumetrie stabilite in base ai parametri fissati nei precedenti punti a) e d) e quelle di cui ai punti a) ed e) realizzando diversi corpi di fabbrica, purchè non in aderenza tra loro, nel rispetto delle norme di carattere igienico sanitario vigenti. Le volumetrie degli edifici esistenti, ai quali si applicano le norme dei precedenti punti c) ed f), vanno comunque conteggiate ai fini del calcolo del volume complessivo realizzabile nel fondo in base ai parametri stabiliti nel presente articolo.

Art. 35

Zone E3.1 - Aree boscate naturali e di vegetazione ripariale

Sono le parti del territorio comunale interessate da boschi e fasce di vegetazione ripariale e di macchia, identificate nello studio agricolo-forestale di supporto al PRG.

Nelle zone E3.1 sono prescritte e consentite le opere volte alla tutela, conservazione e utilizzazione a fini ricreativi del patrimonio naturale esistente ed alla sua integrazione; le opere connesse con la regolamentazione idrogeologica, come argini, terrazzamenti, briglie, nonché l'apertura di sentieri pedonali e la costruzione di nuove strade strettamente necessarie per la gestione del patrimonio naturalistico da realizzarsi con modalità compatibili con le caratteristiche della zona; il risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione conservativa senza aumento di volume e il cambiamento di destinazione degli edifici esistenti. E' altresì consentita la costruzione di infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività proprie dell'Amministrazione forestale.

Nei punti di maggior pregio naturalistico e paesaggistico, compatibilmente con le necessità di tutela naturalistica, può prevedersi la realizzazione di aree opportunamente attrezzate per lo svago ed il tempo libero.

Attorno alle zone E3.1 è stabilita una fascia di rispetto, visualizzata negli elaborati di zonizzazione del PRG con linea a tratti, all'interno della quale valgono, a meno di quanto successivamente specificato, le limitazioni di cui all'art.10, 1° c. della L.R. 16/1996 e succ. mod.

In tali fasce, qualunque sia la destinazione di zona prevista nello strumento urbanistico, sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione, restauro e ristrutturazione senza aumento di volumi dei manufatti edilizi esistenti, nonché le opere di sistemazione degli spazi liberi, anche finalizzate ad esigenze diverse da quelle connesse allo sfruttamento agricolo del terreno, che non comportino alterazioni dell'assetto morfologico del terreno (quali riempimenti o sbancamenti anche modesti) e dell'assetto paesaggistico.

Nelle parti specificamente indicate nell'elaborato n. 7 con la campitura corrispondente alla zona E1 (contrada Sant'Onofrio), ai sensi dell'art. 10 della L.R. 16/1996 e succ. mod., è ammessa l'edificazione nei limiti definiti nel

precedente art. 33, subordinatamente alla approvazioni previste dalla normativa vigente.

Qualsiasi modificazione della configurazione naturale dei luoghi e dello stato di fatto che interessi le zone E3.1 e le relative aree di rispetto va preventivamente assoggettata al parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. in attuazione a quanto previsto dall'art. 10, ultimo comma della L.R.16/1996.

Per la realizzazione di opere pubbliche nelle fasce di rispetto boschive è consentito, con le procedure stabilite dalle norme, derogare dal divieto di edificazione nel rispetto dei limiti massimi stabiliti dall'art. 42 della L.R. 7/2003.

Art. 36

Zone E3.2 - Aree artificialmente rimboschite

Sono le parti del territorio comunale interessate da rimboschimenti artificiali, identificate nello studio agricolo-forestale di supporto al PRG.

In tali sottozone, compatibilmente con le esigenze di tutela paesaggistica e di conservazione del patrimonio boschivo esistente, resta salva la facoltà di edificare nei limiti definiti nei punti a), c) ed e) del precedente art. 34.

I progetti relativi a nuove costruzioni edilizie non dovranno comunque prevedere l'abbattimento di essenze forestali esistenti.

Nelle fasce di rispetto attorno alle zone E3.2, visualizzate negli elaborati di zonizzazione del PRG con linea a tratti, ai sensi dell'art. 10, 8° c. della L.R. 16/1996, è ammessa l'edificazione nei limiti definiti nel precedente art. 34.

Qualsiasi modificazione della configurazione naturale dei luoghi e dello stato di fatto che interessi le zone E3.2 e le relative aree di rispetto va preventivamente assoggettata al parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. in attuazione a quanto previsto dall'art. 10, ultimo comma della L.R.16/1996.

Art. 37

Beni culturali isolati.

Masserie e fabbricati rurali di interesse storico-documentativo

All'interno delle zone di verde agricolo sono individuate nelle tavole della zonizzazione (elaborato n.7), con apposita simbologia, alcuni complessi edilizi e fabbricati rurali che, per l'interesse architettonico o etnoantropologico, ovvero per la collocazione in punti singolari del paesaggio agrario e per la perfetta integrazione ambientale, costituiscono importanti risorse sulle quali far leva per sviluppare il turismo rurale.

Date le dimensioni generalmente ridotte di tali complessi, gli agglomerati rientranti nella classificazione di cui al presente articolo sono indicati nelle cartografie di zonizzazione alla scala 1:10.000 con un cerchietto ed una sigla identificativa (Mn).

I complessi edilizi ed edifici rurali di interesse storico-documentativo assoggettati alle disposizioni del presente articolo sono dettagliatamente descritti nell'elaborato n. 9.

Per tali immobili sono consentiti tutti gli interventi orientati alla conservazione dell'impianto morfologico e del carattere architettonico nonchè alla loro rifunzionalizzazione anche attraverso destinazioni d'uso diverse da quelle agricole originarie.

In particolare sono sempre consentite, con singole autorizzazioni o concessioni, le opere manutentive, di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che non comportino modifiche delle caratteristiche compositive e dei volumi esistenti, nonchè i cambiamenti di destinazione d'uso che prevedano funzioni compatibili con le caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti e interventi di sistemazione delle aree esterne che non prevedano rilevanti modificazioni dell'assetto planoaltimetrico del terreno.

Per la realizzazione di progetti complessi finalizzati alla riqualificazione e rifunzionalizzazione di interi complessi edilizi (masserie o agglomerati di case rurali), per la realizzazione di centri aziendali agricoli, di complessi agrituristici, di strutture ricettive di qualsiasi tipo, di strutture sociosanitarie e sportive, possono essere proposti dai privati proprietari specifici Programmi di Recupero, ovvero Programmi Integrati di Intervento, all'interno dei quali possono prevedersi, oltre agli interventi conservativi, interventi di ristrutturazione con ampliamento e di nuova costruzione nel rispetto delle indicazioni normative di intervento riportate per ciascun complesso edilizio nelle schede dell'elaborato 9. A tal fine le aree di intervento sono assimilate a zone A.

Nelle schede analitico-normative sono precisati gli interventi edilizi ammessi in ciascun complesso. Qualora sia ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati questi dovranno distaccarsi di almeno m. 10 dai fabbricati esistenti, tranne nel caso in cui nelle stesse schede venga indicata la possibilità di realizzare interventi di "ristrutturazione con ampliamento" o "nuove costruzioni in aderenza".

Vanno comunque rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno prevedere il ripristino delle caratteristiche architettoniche originarie, attraverso l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali e la demolizione delle superfetazioni che hanno determinato incongrue alterazioni dei rapporti volumetrici tra i diversi corpi di fabbrica;
- b) gli interventi di ampliamento e quelli di nuova costruzione, ove ammessi, possono comportare un aumento comunque non superiore al 100% del volume esistente, o in alternativa, tale che il volume complessivo risultante, compreso l'esistente, non superi l'indice di densità fondiaria di 1.50 mc/mq, calcolato con riferimento ad un'ambito costituito dal sedime del fabbricato e dalle aree di pertinenza catastale dei fabbricati stessi nonchè da una fascia di m. 25 attorno a tali aree. Sono comunque da intendere escluse da tali

ambiti le strade pubbliche e le aree, pur comprese nella fascia di m. 25, che rimangono separate dai fabbricati esistenti di interesse ambientale da strade pubbliche, sempre che tali aree non costituiscano pertinenze dei fabbricati stessi.

- c) le strutture in ampliamento, ove ammesse, non possono in nessun caso modificare il carattere spaziale dei cortili esistenti, non sono pertanto consentiti interventi di sopraelevazione nè di modifica della giacitura di fabbricati esistenti che delimitano cortili aperti o chiusi; non sono parimenti modificabili, con interventi di ampliamento, i fronti delle case padronali e delle strutture architettoniche di rilievo;
 - d) le nuove costruzioni dovranno inserirsi nel contesto costruito in maniera tali da non risultare dissonanti con il suo carattere architettonico e inserirsi armonicamente nell'ambiente naturale; a tal fine nella definizione architettonica dei nuovi edifici dovrà farsi ricorso ad un linguaggio che riprenda, anche reinterprestandola, la tradizione costruttiva locale e preveda l'uso di materiali non dissimili da quelli utilizzati nelle strutture di antico impianto;
 - e) sia negli interventi di ampliamento che nelle nuove costruzioni non può superarsi in nessun punto dei nuovi fronti l'altezza massima di ml. 7,50 e non possono realizzarsi più di due piani fuori terra;
 - f) all'interno dell'area di intervento dovranno prevedersi spazi di sosta e parcheggio di superficie non inferiore ad 1/10 del volume complessivo;
 - g) le sistemazioni esterne (pavimentazioni, terrazzamenti, aree a verde) dovranno essere realizzate in conformità ai modelli tradizionali locali.
- All'interno dell'area di intervento, nelle aree libere da costruzioni e non interessate da giardini ornamentali o da presenze naturalistiche di rilievo, quali puntare, rocce affioranti, alberature di alto fusto, etc., possono realizzarsi attrezzature ed impianti sportivi senza volume, per una superficie comunque non superiore ad un terzo di quella non coperta complessiva.
- E' sempre prescritto il mantenimento ed il ripristino dei giardini ornamentali esistenti.

Art. 38

Area archeologica

Rientrano in questa classificazione le aree, in località Casabella, interessate da ritrovamenti archeologici e per tale ragione sottoposte a vincolo diretto in applicazione del D.L. 490/1999.

In tali ambiti sono prescritti e consentiti tutti e soli gli interventi orientati alla migliore fruizione pubblica del bene.

Art. 39

Zone EF - Zone di parco fluviale agricolo del Platani

Rientrano in questa categoria le parti del territorio agricolo, ricadenti nel bacino del fiume Platani, caratterizzate da particolare interesse ambientale e

naturalistico, delle quali si vuole promuovere il valore di risorsa territoriale attraverso iniziative rivolte alla loro fruizione sociale a fini educativi, ricreativi e culturali.

Le previsioni del PRG relative alle zone EF si attuano attraverso specifici Piani Territoriali di Utilizzazione, aventi valore giuridico di piani esecutivi del PRG e contenuti assimilabili a quelli dei Piani di utilizzazione delle Riserve regionali, all'interno dei quali dovranno essere specificate le destinazioni d'uso delle aree comprese nel parco, le aree di proprietà privata da sottoporre eventualmente ad espropriazione per pubblica utilità per il raggiungimento delle finalità del parco, da classificare come zone F, le modalità di svolgimento delle attività pubbliche e private e le relative limitazioni e le norme tecniche di attuazione del Piano.

I Piani Territoriali di Utilizzazione dovranno essere redatti nel rispetto del sistema dei vincoli operanti sul territorio interessato e visualizzati nell'elaborato 3, nonché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) nelle parti del territorio del parco destinate ad usi agricoli e non assoggettate ad espropriazione per pubblica utilità possono applicarsi le norme di cui al precedente art. 34, ove esse non contrastino con i vincoli esistenti;
- b) nelle parti da destinare ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, quali spazi espositivi, centri di educazione ambientale, centri di sperimentazione, centri per la accoglienza, uffici, etc., per il raggiungimento delle finalità del parco, è prescritto il recupero ed il riuso delle strutture edilizie esistenti nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche. Solamente nel caso di dimostrata impossibilità di utilizzare tali strutture per le nuove destinazioni d'uso richieste si può procedere alla realizzazione di nuovi volumi con un indice di densità fondiaria di 0,30 mc/mq, una altezza massima di 4 m. Le nuove costruzioni dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente naturale; a tal fine nella definizione architettonica dei nuovi edifici dovrà farsi ricorso ad un linguaggio che riprenda, anche reinterpreandola, la tradizione costruttiva locale e preveda l'uso di materiali non dissimili da quelli utilizzati nelle strutture di antico impianto; E' prescritta altresì la realizzazione di percorsi didattici e di sentieri pedonali, ciclabili e ippoturistici.

La gestione dei servizi pubblici e di interesse pubblico all'interno dei Parchi territoriali agricoli dovrà essere attuata dal Comune direttamente o mediante la stipula di convenzioni con altri Enti, Società o Cooperative specificamente operanti nel settore. Questi ultimi potranno anche farsi carico della predisposizione del progetto di Piano Territoriale di Utilizzazione, da approvare, anche per ambiti più ridotti, comunque con le procedure previste dall'art. 3 della L.R. 71/1978.

Gli interventi all'interno delle zone EF possono attuarsi anche attraverso strumenti di urbanistica negoziata.

Nelle more della approvazione dei Piani Territoriali di Utilizzazione, all'interno delle zone EF sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, nonché i cambi di

destinazione d'uso, compresi quelli da usi agricoli a usi residenziali e ad essi assimilati. E' ammesso inoltre l'esercizio della attività agricola e zootecnica, nel rispetto dell'assetto vegetazionale e delle essenze arboree di interesse botanico esistenti e dell'assetto geomorfologico dei suoli.

Le nuove costruzioni, di qualsiasi tipo, sono ammesse nei limiti di 0,03 mc/mq.

Art. 40

Zone F - Attrezzature e servizi di livello urbano e territoriale

Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di livello generale, pubblici o di interesse pubblico.

La realizzazione delle attrezzature previste avviene previa approvazione di progetti planovolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intera zona omogenea destinata al servizio, ovvero di piani esecutivi di iniziativa privata, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzatura.

Nei casi previsti dalla legge la realizzazione di edifici ed impianti pubblici all'interno delle zone F può essere affidata in concessione a imprese private.

Le diverse attrezzature sono identificate nelle tavole di Piano con le seguenti sigle alfanumeriche:

F1 - Attrezzature sanitarie

F2 - Parchi urbani e territoriali

F3 - Attrezzature per l'istruzione superiore

F4 - Attrezzature socioassistenziali, religiose, culturali e del tempo libero

F5 - Attrezzature amministrative direzionali, militari e giudiziarie

F6 - Attrezzature cimiteriali

F7 - Impianti tecnologici urbani

F8 - Area attrezzata

F9 - Impianti tecnico distributivi

F10 - Attrezzature ed impianti ferroviari

F11 - Attrezzature ed impianti per lo sport ed il tempo libero.

I progetti relativi alle zone F dovranno sempre specificare le essenze arboree ed arbustive da impiantare nelle parti scoperte dell'area nonché le tipologie di recinzione da adottare.

Di seguito si riportano gli indici ed i parametri da applicare in ciascuna zona F.

F1 - Attrezzature sanitarie. All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture ed impianti sanitari di interesse generale e sociosanitari di qualsiasi natura, nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiario di 3 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore a 1/2 ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 50%.

F2 - Parchi urbani e territoriali. Nella realizzazione dei parchi urbani e territoriali va salvaguardato il valore naturalistico delle comunità vegetali presenti nell'area, specialmente se in collegamento, tramite corridoi ecologici

(corsi d'acqua, scarpate stradali, ecc.) con la vegetazione spontanea delle campagne.

Per la valutazione di tale valore naturalistico andranno eseguiti:

- uno studio floristico che valuti la diversità (numero delle specie) e la qualità (presenza di specie rare, protette, ecc.) della flora presente;
- uno studio vegetazionale nelle formazioni arboree, arbustive ed erbacee, anche tramite rilievi fitosociologici, che evidenzii la qualità della fitocenosi ed in particolare la eventuale presenza di lembi di vegetazione autoctona appartenenti alla serie climax;
- una carta a scala adeguata del paesaggio vegetazionale con i limiti delle principali formazioni e le stazioni delle entità floristiche di pregio;
- una carta, alla stessa scala della precedente, della qualità ambientale ove le formazioni vegetazionali siano rappresentate secondo una scala di valore che tenga anche conto delle emergenze floristiche.

Le informazioni fornite dalle indagini di cui al precedente comma costituiranno un vincolo al progetto del parco, che dovrà farsi carico di salvaguardare le specie arboree ed arbustive autoctone preesistenti, anche con adeguate operazioni di manutenzione, nonché le formazioni erbacee di interesse vegetazionale e le entità floristiche di pregio (specie rare o protette, ecc.). Tale salvaguardia che va realizzata lasciando ampi spazi indisturbati alla evoluzione spontanea delle piante specialmente in prossimità dei corridoi ecologici eventualmente presenti, deve comunque essere realizzata anche in assenza di ambiti di particolare valore ambientale per mantenere comunque una certa diversità floristica, in quanto gli spazi verdi in ambito urbano possono rivestire, oltre a quello naturalistico in se, un notevole interesse didattico e culturale per la possibilità che offrono di educazione ambientale per i cittadini in genere. I nuovi impianti arborei, arbustivi ed erbacei saranno previsti esclusivamente con specie autoctone sulla scorta dello studio floristico e vegetazionale e previa individuazione della serie dinamica della vegetazione potenziale di riferimento.

All'interno delle aree destinate a parco devono essere individuate le zone dove porre a dimora gli alberi, in attuazione delle disposizioni della legge 29 gennaio 1992, n.113. Tali zone devono essere opportunamente segnalate con specifici cartelli indicatori e con la evidenziazione delle essenze messe a dimora, che devono essere autoctone.

F3 - Attrezzature per la istruzione. All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture edilizie destinate alla istruzione superiore di qualsiasi tipo ed alle infrastrutture connesse, nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiario di 3 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore a 1/3 ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 50%.

F4 - Attrezzature socioassistenziali, religiose, culturali e del tempo libero.

All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di attrezzature destinate

allo svolgimento di attività religiose, assistenziali, sociali, del tempo libero e culturali quali musei, istituti di ricerca e di sperimentazione, strutture di istruzione universitaria, centri congressuali e simili, nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiario di 2.5 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore a 1/2 ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 30%.

F5 - Attrezzature amministrative direzionali, militari e giudiziarie.

All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture edilizie ed impianti destinati ad attività amministrative e di pubblici servizi. E' fissato per le nuove costruzioni un indice di fabbricabilità fondiario di 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 50%.

F6 - Attrezzature cimiteriali. Nel territorio comunale di Cammarata non sono previste aree cimiteriali. Il servizio cimiteriale viene infatti gestito unitariamente con il comune di San Giovanni, nel cui territorio il cimitero è localizzato. La zona F6 indicata nel PRG come espansione del cimitero esistente costituisce pertanto la semplice visualizzazione della identica previsione contenuta nel PRG di San Giovanni.

F7 - Impianti tecnologici. All'interno di tali zone possono realizzarsi, per iniziativa pubblica o da parte dei soggetti erogatori di servizi pubblici, strutture e fabbricati destinati a servizi tecnici urbani, quali autoparchi, serbatoi idrici, anche sopraelevati, impianti per la depurazione delle acque di scarico, impianti per la trasmissione a distanza, ripetitori e simili, impianti per la telefonia, cabine elettriche, impianti solari e fotovoltaici, discariche di materiali inerti e di rifiuti solidi, canili municipali, depositi comunali, etc, secondo i parametri tecnici che regolano ciascun tipo di impianto.

F8 – Area attrezzata. In tale zona è ammessa la realizzazione di piazzali da destinare allo svolgimento di mercati periodici, nonché manifestazioni e spettacoli all'aperto. Quando non impegnati per le destinazioni principali gli spazi possono essere utilizzati come depositi temporanei all'aperto, parcheggi di automezzi e simili. Le aree rientranti nella classificazione di zona F8 potranno essere anche utilizzate per le necessità della protezione civile.

F9 – Impianti tecnico distributivi. Rientrano in tali zone gli impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione. In tali zone, oltre agli impianti di distribuzione, sono ammessi volumi da destinare a servizi igienici, bar, posti di ristoro, autofficine e simili con un rapporto di copertura inferiore al 10%.

F10 - Attrezzature ed impianti ferroviari. Rientrano in tale classificazione le parti del territorio comunale destinate alle stazioni merci e passeggeri ed agli impianti ferroviari in genere. E' prescritto il restauro degli edifici pubblici esistenti ed in particolare degli edifici, quali i caselli e le stazioni, dei ponti ferroviari, nonché di tutte le strutture edilizie che possono costituire interessanti testimonianza etnoantropologica o di archeologia industriale.

F11 - Attrezzature ed impianti per lo sport ed il tempo libero. Nelle aree destinate ad attrezzature sportive è consentita la realizzazione di attrezzature

sportive all'aperto nonchè di impianti al chiuso quali palestre, piscine coperte, palazzetti dello sport, strade e parcheggi, con un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore ad 1/2 ed una distanza dai confini del lotto e dalle strade di m. 10. Nell'ambito delle zone F11 vanno previsti spazi per parcheggi pubblici di dimensione adeguata al prevedibile afflusso di automezzi e comunque di estensione non inferiore al 10% dell'intera area.

Le destinazioni d'uso indicate per ciascuna zona F negli elaborati di zonizzazione hanno generalmente valore prescrittivo tuttavia, per ragioni connesse alla migliore funzionalità del servizio pubblico, possono essere variate, nell'ambito delle destinazioni elencate nel presente articolo, attraverso l'approvazione del relativo progetto da parte del Consiglio comunale, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico. Le destinazioni hanno invece sempre valore prescrittivo nel caso della realizzazione da parte di soggetti privati.

Parimenti gli indici ed i parametri sopraspecificati per ciascuna attrezzatura hanno valore prescrittivo nel caso di realizzazione da parte di privati; possono invece motivatamente essere derogate, per particolari esigenze connesse alla realizzazione di edifici ed impianti pubblici, nel caso di realizzazione pubblica.

Sono comunque fatti salvi i progetti riguardanti le zone F, anche di massima, già approvati alla data di adozione del PRG.

Art. 41

Interventi sulla viabilità esistente

Tutte le strade e gli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti all'interno delle zone omogenee di piano, a meno che non sia diversamente indicato negli elaborati di progetto, devono intendersi confermati nell'attuale sedime ancorchè campiti con simboli funzionali diversi e devono essere mantenuti nella configurazione attuale.

Sono sempre consentiti interventi di manutenzione delle pavimentazioni, il rifacimento e la diversa sistemazione delle finiture stradali, l'inserimento di nuovi elementi di arredo urbano e di segnaletica stradale e pubblicitaria.

Art. 42

Nuova viabilità e verde stradale

I tracciati di progetto delle strade extraurbane indicati nelle cartografie di piano sono da considerare generalmente prescrittivi. Sono ammesse tuttavia in fase esecutiva, senza che ciò comporti l'attivazione di procedure di variante urbanistica, variazioni planimetriche, purchè motivate da documentate necessità tecnico-viabilistiche non conciliabili con l'assetto planimetrico definito nel PRG.

In particolare è ammessa, oltre alla variazione planimetrica, la realizzazione di opere di presidio, fossi di guardia, rilevati stradali, elargamenti in curva, al di

fuori del sedime stradale indicato nel Piano, senza che questo costituisca variante, purchè tutte le opere stradali siano comunque comprese entro la fascia di rispetto stradale calcolata in conformità a quanto stabilito dal Codice della strada e misurata con riferimento al tracciato indicato negli elaborati del PRG.

E' sempre ammessa la trasformazione di trazzere in rotabili, anche quando tale trasformazione comporti la realizzazione di un tracciato planimetrico differente rispetto a quello esistente, a condizione che:

- la adozione di un nuovo tracciato risulti assolutamente necessaria in relazione a documentate ed incontrovertibili esigenze tecniche o per assicurare la rispondenza dell'opera ai criteri progettuali suggeriti dal C.N.R.;
- il progettista dell'opera attesti, sotto la propria responsabilità, che il tracciato esistente risulta contrastante con specificate esigenze progettuali o con norme tecniche o giuridiche, che ne impedirebbero la trasformazione in rotabile;
- la variazione riguardi esclusivamente zone E del PRG;
- la sezione stradale sia costituita da una unica carreggiata di larghezza complessivamente non superiore a m. 7,50;
- non vengano previste opere d'arte di particolare complessità, quali rilevati e muri di sostegno di altezza superiore a m. 2, viadotti e simili.

Nei casi sopraspecificati può essere attestata la conformità del progetto stradale allo strumento urbanistico vigente.

Sono fatti salvi, ancorchè non riportati nelle zonizzazione del PRG, i progetti di nuova viabilità che, alla data di adozione del Piano, risultano già provvisti di tutte le approvazioni tecnico-amministrative previste dalle leggi.

Le aree indicate negli elaborati di zonizzazione come "verde stradale" sono di norma destinate alla realizzazione di aiuole, alberature e verde ornamentale in genere; la scelta delle essenze da impiantare e la disposizione devono comunque garantire la più ampia visibilità, specie nei tratti in curva ed in corrispondenza degli incroci.

Per esigenze connesse alla funzionalità della strada le aree classificate come verde stradale possono anche essere destinate a sedi viarie.

Art. 43

Vincoli di inedificabilità

Negli elaborati di zonizzazione sono indicati i perimetri di talune aree nelle quali, per la presenza di vincoli normativi di diversa natura, è vietata qualsivoglia attività edificatoria e di trasformazione urbanistica.

In particolare, nelle aree comprese entro un raggio di m. 50 attorno al muro perimetrale delle aree cimiteriali e di m.100 attorno al depuratore sono consentite, oltre alle attività agricole, le opere direttamente connesse alla funzionalità del servizio pubblico, quali attrezzature tecnologiche di supporto, allacciamenti alle reti, parcheggi, sistemazioni a verde.

In tutte le aree soggette al vincolo di arretramento delle costruzioni gli interventi edilizi ammessi sono solamente quelli di manutenzione, restauro e ristrutturazione, anche con modifiche della destinazione d'uso ma senza alterazione dei volumi, degli edifici esistenti.

Art. 44

Vincoli e prescrizioni particolari

Ancorché non visualizzati negli elaborati di zonizzazione occorre tener conto, nella gestione del Piano, della esistenza dei seguenti vincoli discendenti da leggi:

- A) **Vincolo di tutela degli acquiferi.** Attorno a ciascun pozzo e sorgente le cui acque siano destinate al consumo umano, ai sensi del D.P.R.S. 24 maggio 1988, n.236, va prevista una fascia di tutela assoluta di m.10, da recintare opportunamente, ed una ulteriore fascia di rispetto, di m. 200 di raggio, nella quale sono vietate le attività elencate nell'art. 2 del D.P.R.S. sopracitato. Potranno ulteriormente essere adottate dall'Autorità comunale, con apposita Ordinanza, misure per tutelare adeguatamente i bacini imbriferi e le aree di ricarica delle falde, prevedendo zone di protezione.
- B) **Vincolo di elettrodotti.** Ai lati delle linee aeree esterne esistenti aventi tensione nominale superiore a 132 KV, al fine di limitare l'esposizione ai campi elettrici e magnetici negli insediamenti abitativi, in attuazione del D.P.C.M. 23 aprile 1992 e succ. mod., va prevista una fascia di arretramento delle costruzioni adibite ad abitazione o nelle quali comunque si svolgano attività che comportano tempi di permanenza prolungati, di ampiezza pari a quella stabilita, per ciascuna tensione nominale, dalla norma soprarichiamata.
- C) **Fasce di rispetto stradali.** Nelle aree contermini alle strade pubbliche esistenti e previste si applicano, nel rispetto delle destinazioni di zona previste dal Prg, le fasce di arretramento delle costruzioni stabilite dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e succ.mod. A tal fine l'Amministrazione comunale, a seguito della approvazione del PRG, dovrà procedere alla ripermetrazione dei centri abitati, facendo coincidere questi ultimi con il perimetro esterno delle aree classificate zone A, B, C, D, F e servizi.
- D) **Fasce di rispetto della ferrovia.** Nelle aree contermini alla strada ferrata si applicano, nel rispetto delle destinazioni di zona previste dal PRG, le fasce di arretramento delle costruzioni stabilite dal D.P.R. 753/1980 e succ.mod.
- E) **Vincolo paesaggistico.** Nelle parti del territorio comunale assoggettate al vincolo paesaggistico di cui alla D.L. 490/1999 l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal PRG è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.
- F) **Vincolo di interesse storico, archeologico ed etnoantropologico.** Nelle parti del territorio comunale assoggettate ai vincoli, diretti ed indiretti, di cui al D.L. 490/1999 l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal Piano è

subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

G) **Vincolo idrogeologico.** Nelle parti del territorio comunale assoggettate al vincolo di cui al R. D. 3267/1923 l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal Piano è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

H) **Vincolo di acquedotto, oleodotto, gasdotto.** Ai lati delle condutture in pressione che attraversano il territorio comunale è istituita una fascia di protezione di larghezza minima di m.1,50 per parte dall'asse della tubazione; sono fatte salve eventuali maggiori distanze imposte dall'Ente gestore all'atto della realizzazione. In tali fasce è vietata qualsiasi costruzione ed il terreno potrà essere destinato a strada o a giardino con divieto di aratura, di stazzo di bestiame, di piantagioni arboree di alto fusto e di concimazioni.

I) **Vincolo fluviale.** Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrono, anche con regime stagionale, acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904. In particolare, ove nelle presenti Norme non siano specificate distanze diverse, è fatto divieto, ai sensi dell'art. 96, pto f), di effettuare piantagioni e movimenti di terra a distanza inferiore a m. 4 dal piede degli argini, sponde e difese dei corsi d'acqua, nonchè realizzare scavi e costruzioni edilizie a distanza inferiore a m. 10.

L) **Vincolo di espianto degli ulivi.** In tutto il territorio comunale è fatto divieto di procedere all'espianto o taglio degli ulivi, se non nei casi previsti dal D.L.L. 27.07.1945, n.475 e succ. modifiche ed integrazioni e con l'autorizzazione in esso prevista.

M) **Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale.** Nel territorio comunale di Cammarata rientrano, in tutto o in parte i SIC: Pizzo della rondine, Bosco Santo Stefano; Monte Cammarata, contrada Salici; Rocche di Castronovo, Pizzo Lupo, Gurghi di Sant'Andrea. All'interno di tali ambiti, individuati negli elaborati di zonizzazione del PRG con linea perimetrale a punti, ferme restando le norme più restrittive scaturenti dalla destinazione di zona attribuita dal PRG alle diverse parti, è consentita l'edificazione con una densità fondiaria non superiore a 0,01 mc/mq.

Art. 45

Aree soggette a rischio idrogeologico

Nel territorio comunale di Cammarata ricadono alcune aree, visualizzate negli elaborati di zonizzazione, interessate dal Piano straordinario per l'assetto idrogeologico ed individuate con D. D. C. n. 109 del 5.02.2003; tali aree sono distinte in:

R3 – Aree potenzialmente soggette a fenomeni di frana a rischio elevato;

R4 – Aree potenzialmente soggette a fenomeni di frana a rischio molto elevato.

Nelle aree classificate a rischio si applicano le disposizioni limitative contenute delle Norme di salvaguardia allegate al D.A. n. 298/41 del 4.7.2000 come modificate con gli articoli 7 ed 8 del D.A. n. 543 del 25.07.2002 e succ.

In particolare, nelle aree a rischio di frana R4 sono esclusivamente consentiti:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione, da autorizzarsi ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10 agosto 1985, n.37;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli edifici (con esclusione pertanto della loro demolizione totale e ricostruzione), così come definiti dall'art. 20, comma 1, lettere a), b), c) e d) della L. R. 27 dicembre 1978 n.71;
- c) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superfici e volumi e cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;
- d) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento delle opere infrastrutturali e delle opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- e) le occupazioni temporanee di suolo, da autorizzarsi ai sensi dell'art. 5 della L.R. n.37/85, realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità;
- f) gli interventi di consolidamento per la mitigazione del rischio di frana;
- g) le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- h) gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità della zona, purché prevedano opportune misure di allertamento.
- i) interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e igiene del lavoro e di abbattimento di barriere architettoniche.

Nelle aree a rischio R4, inoltre:

- sono vietati scavi, riporti e movimenti di terra e tutte le attività che possono esaltare il livello di rischio e/o di pericolo;
- è vietata ogni nuova forma di edificazione;
- non è consentita la realizzazione di collettori fognari, acquedotti, gasdotti o oleodotti ed elettrodotti o altre reti di servizio.

Nelle aree classificate R3 ed R4 è vietata la localizzazione, nell'ambito del Piano Comunale di Emergenza di Protezione Civile, delle "Aree di attesa", delle "Aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse" e delle "Aree di ricovero della popolazione".

I progetti relativi agli interventi di cui alle lettere b), c), d), e), f), g), h) ed i) devono essere corredati da un apposito ed adeguato studio geomorfologico, con il quale si dimostri la compatibilità fra l'intervento, le condizioni di

dissesto ed il livello di pericolosità esistente. Tale studio deve ottenere l'approvazione del competente Ufficio del Genio Civile.

Nelle aree a rischio R3 valgono le stesse disposizioni relative alle aree R4; sono altresì consentiti:

- a) gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro, connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- b) l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, purché compatibili con lo stato di dissesto esistente;
- c) le costruzioni necessarie per la conduzione aziendale delle attività agricole esistenti e non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola al di fuori dell'area a rischio.

I progetti relativi agli interventi di cui alle lettere a) b), c), devono essere corredati da un apposito ed adeguato studio geomorfologico, con il quale si dimostri la compatibilità fra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di pericolosità esistente. Tale studio dovrà ottenere l'approvazione del competente Ufficio del Genio Civile.

Le perimetrazioni delle aree R4 ed R3 nonché le disposizioni limitative riportate nei precedenti commi potranno essere modificate, con le procedure previste dalle norme, in funzione di:

- a) indagini e studi a scala di dettaglio;
- b) risultanze di studi specifici per la realizzazione di opere pubbliche;
- c) nuovi eventi;
- d) nuove conoscenze derivanti da indagini e studi specifici;
- e) variazione delle condizioni di rischio derivanti da:
 - effetti di interventi non strutturali (ulteriori studi, sistemi di monitoraggio, ecc.)
 - realizzazione e/o completamento di interventi strutturali di messa in sicurezza delle aree interessate ed effetti prodotti dalle azioni poste in essere per la mitigazione del rischio.

Art. 46

Ambiti urbani soggetti a norme particolari

Nell'elaborato di zonizzazione alla scala 1:2000 (elaborato n. 8) sono perimetrati con linea a tratteggio alcuni ambiti ricadenti all'interno della città esistente, caratterizzati da un particolare disordine urbanistico.

All'interno di tali ambiti l'edificazione è consentita nel rispetto degli allineamenti stradali indicati nel PRG e sulla base degli indici e parametri stabiliti per la zona territoriale omogenea nella quale ricadono.

Al fine di garantire una minima dotazione di servizi, quali parcheggi e verde, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione gratuita alla Amministrazione comunale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, di aree da destinare a servizi pubblici nella misura di 12 mq. per ogni cento

metri cubi di costruzione da realizzare; nel caso di edifici esistenti da ristrutturare l'area da cedere gratuitamente è ridotta a mq. 6 per ogni 100 mc. da sottoporre a ristrutturazione.

In alternativa alla cessione delle aree indicate nel precedente comma il richiedente la concessione può versare alla Amministrazione comunale, in aggiunta ai normali oneri di urbanizzazione, una somma calcolata con riferimento ai costi assunti per la determinazione degli oneri di cui alla L. 10/1977 e rapportata alle superfici come sopra determinate.

Vanno altresì cedute gratuitamente al comune le aree costituenti la semicarreggiata stradale corrispondenti all'intera lunghezza del fronte su strada dell'edificio da realizzare o da ristrutturare.

Art. 47

Aree ad alto grado di pericolosità geologica

Sono le aree identificate nello studio geologico di supporto al PRG con la lettera A. Vi rientrano le seguenti aree quando non siano già sottoposte a vincoli istituzionali di inedificabilità:

- a) le aree morfologicamente non idonee;
- b) le aree geomorfologicamente instabili;
- c) le aree particolarmente vulnerabili in occasione di fenomeni sismici;
- d) le aree di salvaguardia delle risorse idriche sotterranee.

All'interno delle aree di cui alle precedenti lettere a), b) e c), identificate negli elaborati di zonizzazione alla scala 1:10.000 (elaborati n. 7) con una linea perimetrale a tratti, qualunque sia la destinazione urbanistica ad esse attribuita nel PRG, è da evitare in genere qualunque intervento antropico; nel caso di interventi ritenuti indispensabili è necessario effettuare puntuali ed approfondite indagini geologiche.

All'interno delle aree di cui alla precedente lettera d), identificate negli elaborati di zonizzazione alla scala 1:10.000 (elaborati n. 7) con una linea perimetrale di diverso tratto, è consentita invece l'edificazione in conformità alle destinazioni stabilite dal PRG, a condizione che vengano realizzati sistemi di smaltimento delle acque reflue, ai sensi delle norme vigenti che non interferiscano con le falde idriche sotterranee.

Art. 48

Aree ricadenti nel perimetro delle Riserve naturali regionali

All'interno del perimetro della Riserva Naturale di Monte Cammarata, istituita con D. A. 86/44 del 18.04.2000, si applicano le disposizioni contenute nella L.R. 98/1981 e succ. mod. e specificate nel Regolamento della Riserva.

Nel rispetto delle norme stabilite dal Regolamento, nella zona di preconservazione possono essere previste iniziative idonee a promuovere la valorizzazione delle risorse locali con particolare riguardo alle attività artigianali, silvopastorali, zootecniche ed alla lavorazione dei relativi prodotti, nonché alle attività ricreative, turistiche, museali e sportive. Tali previsioni dovranno trovare

specificazione nel Piano di utilizzazione, avente valore di Piano particolareggiato, che l'Amministrazione comunale dovrà redigere nel rispetto delle norme contenute nell'art. 23 della L.R. 14/1988 e succ. mod.

Nella redazione del Piano di utilizzazione della Preriserva dovranno essere specificate le connessioni funzionali con le previsioni formulate dal presente PRG per le aree contermini alla riserva.

TITOLO IV NORME RELATIVE AL COMMERCIO

Art. 49

Norme generali di riferimento

L'apertura di un esercizio commerciale di vendita al dettaglio, appartenente a qualunque tipologia, nell'ambito del territorio comunale è soggetta alle disposizioni contenute nel presente Titolo nonché a quelle contenute nel Regolamento comunale per la disciplina del commercio approvato con Delibera del Consiglio comunale n. 3 del 7.02.2001 e, per quanto in essi non specificato, alle disposizioni della L.R. 22.12.1999, n. 28 e del D.P.R.S. 11.07.2000.

Art. 50

Principi generali della pianificazione commerciale

L'esercizio del commercio nel Comune, nell'ambito delle limitazioni espressamente previste dalla legge, è fondato sul principio della libertà di iniziativa economica.

L'Amministrazione Comunale garantisce il contemperamento di tale diritto con le esigenze del pubblico interesse e con il perseguimento delle finalità di cui all'art. 1 della Legge Regionale n. 28/99 nel rispetto delle Direttive contenute nel DPRS. 11.07.2000.

Art. 51

Destinazioni urbanistiche per le attività commerciali

L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio, nell'ambito del territorio comunale, è ammesso nelle zone e con le limitazioni appresso specificate.

Nell'ambito delle zone a prevalente destinazione d'uso residenziale, specificate nel precedente art. 13, è consentita la localizzazione di esercizi di vicinato, mercati coperti, centri commerciali locali urbani e di medie strutture di vendita, nel rispetto degli indici e dei parametri fissati per ciascuna zona nello strumento urbanistico e di quanto specificato negli articoli successivi.

Nelle Zone Territoriali Omogenee D è consentito l'insediamento di medie e grandi strutture, nonché di centri commerciali, nel rispetto degli indici e dei parametri fissati per ciascuna zona nello strumento urbanistico vigente e di quanto specificato negli articoli successivi. Nelle zone D1 l'insediamento di esercizi di vicinato è consentito solo se all'interno di centri commerciali, ovvero se complementare ad altre attività produttive.

Nelle zone F8 dovranno essere localizzate le aree da destinare a mercati su aree pubbliche di tipo giornaliero, periodico o fisso.

Al di fuori delle zone così come sopra indicate non sono consentiti insediamenti stabili di esercizi commerciali al dettaglio. Sono fatte comunque salve le disposizioni riguardanti l'attività agrituristica, in base alle quali può essere

svolta attività di vendita di prodotti, alimentari e non, nell'ambito di aziende agrituristiche.

Art. 52

Interventi per la valorizzazione commerciale del centro storico e delle aree commerciali centrali

Al fine di preservare e sviluppare la funzione del commercio nel centro storico e nelle aree commerciali centrali, coincidenti con le zone A1 e B1 del PRG, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, l'amministrazione comunale promuove la realizzazione di Progetti di valorizzazione commerciale, anche di natura urbanistico-edilizia, volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, artigianale di servizio e della ricettività, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana di queste aree.

Tali progetti possono comprendere, oltre agli esercizi commerciali al dettaglio, anche i pubblici esercizi, le attività turistico - ricettive e di intrattenimento e svago, e di artigianato di servizio.

I Progetti di valorizzazione commerciale possono prevedere interventi a carattere strutturale, che a titolo esemplificativo possono essere così richiamati:

1. il censimento degli esercizi commerciali con una consolidata presenza nello stesso settore merceologico e con caratteristiche di pregio;
2. il riuso di contenitori esistenti per l'insediamento di nuove attività commerciali con funzione di "magnete" o il potenziamento di quelle esistenti, privilegiando la formula dei centri commerciali di qualità e delle gallerie commerciali specializzate in modo da riequilibrare la capacità attrattiva dei centri commerciali periferici;
3. la creazione di parcheggi pubblici o privati, anche nelle aree immediatamente contigue al centro storico;
4. il rifacimento di illuminazione pubblica e ripavimentazione di vie e piazze;
5. la pedonalizzazione e la restrizione del traffico lungo vie e piazze, contestualmente ad altri interventi sul sistema del traffico urbano;
6. il miglioramento delle reti dei trasporti pubblici urbani ed extraurbani;
7. la realizzazione di alberature ed aree da destinare a verde pubblico di livello locale;
8. la realizzazione di opere di arredo urbano che migliorino l'estetica, l'identità e le capacità di richiamo dell'area interessata;
9. il recupero di facciate dotate di valori storici e culturali;
10. il recupero di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di servizio pubblico integrato;
11. il recupero di piazze e spazi pubblici da destinare all'attività di commercio su aree pubbliche o a luoghi di esposizioni, di mostre e di

attività culturali a carattere periodico, così come la creazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e di svago;

12. l'attuazione di azioni di promozione di marketing urbano.

Al fine di incentivare gli interventi di carattere strutturale, il miglioramento e l'inserimento di attività commerciali, l'Amministrazione potrà prevedere l'abbattimento degli oneri di urbanizzazione e stabilire la quota del contributo del costo di costruzione a carico dei frontisti.

I Progetti di valorizzazione commerciale sono approvati dal Consiglio Comunale, sentito il parere delle associazioni dei consumatori e delle imprese del commercio e dell'artigianato; con lo stesso atto è approvato anche un apposito programma di attuazione, che deve contenere, tra l'altro, anche l'indicazione dei tempi e delle modalità di realizzazione degli interventi, i soggetti pubblici e privati attori del progetto, il dettagliato piano finanziario.

Art. 53

Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali

L'apertura di un esercizio commerciale in qualsiasi parte del territorio comunale è subordinata alla dimostrazione della disponibilità di parcheggi pertinenziali per la clientela, aventi le caratteristiche specificate nell'art. 16 del D.P.R.S. 11 luglio 2000, nelle dotazioni minime appresso specificate per ciascuna categoria:

- a) esercizi di vicinato: deve essere garantita la stessa dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;
- b) medie strutture di vendita alimentari o miste: va garantita una dotazione di mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- c) medie strutture di vendita non alimentari: va garantita una dotazione di mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- d) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie inferiore ai 5.000 mq.: va garantita una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- e) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita inferiore a 5.000 mq.: va garantita una dotazione di mq. 1,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- f) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie superiore ai 5.000 mq.: va garantita una dotazione di mq. 2,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- g) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore ai 5.000 mq.: va garantita una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita.
- h) centri commerciali: la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:

-per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti secondo le

tipologie sopra indicate, la dotazione da garantire è quella riportata alle lettere b), c), d), e) ed f) di cui sopra;

- per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di parcheggio pertinenziale per la clientela è prevista in mq. 1,0 per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento.

La disponibilità delle aree per parcheggio, nelle misure indicate, costituisce requisito essenziale per l'apertura di un nuovo esercizio e per il rilascio dell'autorizzazione per la vendita al dettaglio ed il venir meno di tale requisito oggettivo costituisce motivo di revoca della medesima.

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete distributiva preesistente, in considerazione delle caratteristiche urbanistiche delle aree commerciali del centro urbano, può derogarsi dal rispetto dei limiti stabiliti nelle precedenti lettere a), b), c), nei seguenti casi:

- 1) nel caso in cui la attività commerciale debba svolgersi, attraverso variazione di destinazione d'uso, in edifici esistenti nei quali occorre effettuare esclusivamente interventi manutentivi;
- 2) nel caso in cui la attività commerciale debba svolgersi, attraverso variazione di destinazione d'uso, in edifici esistenti nei quali occorre effettuare interventi di ristrutturazione edilizia. Le dotazioni minime sopra specificate sono comunque da richiedere nel caso in cui, per lo svolgimento della attività commerciale, si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
- 3) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;
- 4) in ogni caso nelle zone A e B1.

Nel caso di cui al precedente punto 1) non è richiesta la disponibilità di aree a parcheggio pertinenziale, né è dovuta alcuna monetizzazione.

Nei restanti casi la dotazione di parcheggi pertinenziali può essere ridotta ovvero anche mancare del tutto ma va richiesta, in alternativa per la parte non realizzata, la "monetizzazione" delle dotazioni prescritte in materia di aree di parcheggi pubblici e verde pubblico, in applicazione della L.10/1977.

Nei casi diversi da quelli considerati nei superiori commi l'apertura di un nuovo esercizio nelle rimanenti zone del PRG comporta, oltre alla disponibilità di parcheggi pertinenziali nelle misure sopra individuate, il pagamento di oneri di urbanizzazione aggiuntivi rispetto a quelli dovuti in applicazione della L. 10/1977, calcolati con riferimento ai soli oneri per parcheggi stabiliti nelle stesse Tabelle parametriche di cui alla L.10/1977.

In luogo del pagamento di tali oneri aggiuntivi le strutture di vendita possono dimostrare la disponibilità di ulteriori parcheggi, aggiuntivi a quelli pertinenziali, attraverso apposito convenzionamento con infrastrutture private operanti nelle immediate vicinanze.

Art. 54

Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per esercizi di vicinato

Il rilascio delle autorizzazioni in ordine alla richiesta di apertura di esercizi di vicinato con i raggruppamenti di prodotti I e II di cui alla Legge 28/99, ove richiesto ai sensi delle leggi vigenti, deve perseguire i seguenti obiettivi generali:

- a) realizzare una rete distributiva che, in collegamento con le altre funzioni di servizio, assicuri la migliore produttività del servizio da rendere al consumatore;
- b) rendere compatibile l'impatto degli insediamenti commerciali sul territorio con particolare riguardo a fattori quali la mobilità, il traffico, l'inquinamento e valorizzazione dell'attività commerciale specie nei quartieri meno favoriti, in modo da ottenere un ambiente idoneo allo sviluppo;
- c) favorire gli insediamenti commerciali destinati al recupero delle piccole imprese anche al fine di salvaguardare i livelli occupazionali reali prevedendo eventuali forme di incentivazione.

L'ammissibilità del progetto di apertura di un nuovo esercizio compreso nei raggruppamenti merceologici I e II dovrà essere valutata prendendo in considerazione i seguenti criteri:

- criteri commerciali, quali la vendita di beni specifici e/o in abbinamento con attività artigianali di produzione di alimenti, l'adesione anche per mezzo di affiliazione, a strutture operative dell'associazionismo economico operanti con proprie insegne commerciali, l'utilizzo della vendita self-service, l'utilizzo del servizio a domicilio per i clienti, il numero di vetrine su strada, l'utilizzazione della formula del franchising,.....
- criteri territoriali, quali la localizzazione in ambiti urbani periferici e da riqualificare, la utilizzazione di strutture edilizie dismesse o degradate, assicurandone il rispetto delle caratteristiche architettoniche, l'impegno a riqualificare gli spazi esterni al negozio attraverso interventi di arredo urbano, la disponibilità di parcheggi per la clientela superiori al minimo richiesto,
- criteri sociali, se l'autorizzazione è richiesta da soggetti disabili, da chi non ha superato il trentacinquesimo anno d'età, da soggetti iscritti nelle liste di collocamento da almeno un anno, dai soggetti che non abbiano beneficiato di provvidenze economiche o fiscali legati alla "rottamazione" di precedenti licenze.

E' comunque stabilito un limite di superficie di vendita aggiuntiva rispetto all'esistente, nell'arco di validità del piano, non superiore al 40% della superficie totale di vendita esistente alla data di adozione del presente Piano, per l'insieme dei raggruppamenti merceologici.

In deroga a tale limite può autorizzarsi la richiesta dell'insediamento di mercati coperti, o di centri commerciali locali urbani che scaturiscano

dall'aggregazione di esercizi di vicinato esistenti.

Art. 55

Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita

I criteri e le procedure per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita sono regolamentati dal Titolo III del Regolamento approvato con deliberazione consiliare n.3/2001.

Il totale delle nuove superficie di vendita, aggiuntive rispetto all'esistente, nell'arco decennale di validità dei vincoli del piano, non considerando gli ampliamenti di esercizi esistenti, non dovrà superare complessivamente il 130 % della superficie totale di vendita, in medie strutture, esistente alla data di adozione del presente provvedimento.

Art. 56

Criteri e modalità per il rilascio delle autorizzazioni per grandi strutture di vendita

Il rilascio della autorizzazione amministrativa per le grandi strutture di vendita è regolamentato dal Titolo IV del Regolamento approvato con delibera consiliare n. 3/2001 è dovrà avvenire nel rispetto delle procedure fissate nella Circolare dell'Assessorato Cooperazione n. 876 del 29/04/2002 e succ. mod., ove applicabili.

Art. 57

Limitazioni per gli esercizi commerciali

L'esercizio di attività commerciali all'interno delle zone A1 del PRG, nonché in prossimità degli immobili sottoposti a tutela, deve avvenire nel rispetto del carattere ambientale del contesto e dei caratteri architettonici e tipologici dell'immobile in prossimità del quale l'attività si svolge.

E' vietata l'installazione di strutture di vendita, anche precarie, quali chioschi, gazebo, tettoie, in adiacenza alle pareti perimetrali di edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.L. 490/1999.

Art. 58

Affissioni

Gli avvisi commerciali, le affissioni murali ed i cartelloni pubblicitari nelle zone A1 sono consentiti esclusivamente negli spazi che saranno predisposti dal comune ed attrezzati con bacheche e tabelle secondo un progetto unitario.

E' assolutamente vietata l'affissione di avvisi commerciali o di altro tipo negli edifici o manufatti di interesse architettonico.

Art. 59

Carico e scarico merci

Il Sindaco, privilegiando norme di autoregolamentazione concertata, disciplina l'orario di carico e scarico delle merci nell'ambito del centro storico e nelle

aree commerciali centrali, cercando di concentrarlo nelle ore di minor traffico ed evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico.

TITOLO V MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art.60

Modalità di intervento nelle zone A1

Gli interventi all'interno delle zone A1, soggetti a singola concessione, si attuano per unità minime coincidenti con le unità edilizie, definite come il più piccolo organismo dotato di autonomia interna ed esterna sotto i vari aspetti distributivo, funzionale, stilistico e tipologico.

Le unità edilizie costituenti unità minime di intervento sono dedotte dall'esistenza dei seguenti requisiti:

- unitarietà percettiva, data dalla configurazione unitaria del prospetto e del volume;
- unitarietà funzionale, determinata dalla presenza di un elemento distributivo verticale (scala).

Le perimetrazioni delle unità edilizie, dipendenti dall'esistenza delle superiori condizioni, possono essere proposte dai privati singoli o riuniti in consorzio in sede di richiesta di concessione o autorizzazione, motivando la proposta attraverso adeguata documentazione.

Ferma restando l'obbligatorietà della progettazione unitaria estesa all'unità edilizia, nel caso di particolare complessità della situazione proprietaria, d'accordo tra i diversi proprietari, è consentito realizzare gli interventi per stralci.

In questo caso il proprietario, nel rispetto del progetto di insieme sottoscritto dai restanti proprietari dell'unità edilizia, può richiedere la concessione e/o autorizzazione a realizzare gli interventi relativi alla propria unità immobiliare. Tale concessione e/o autorizzazione può essere rilasciata solamente nel caso in cui i singoli interventi non pregiudichino la statica dell'edificio e le sue caratteristiche estetiche unitarie.

Il progetto approvato vincola i restanti proprietari al rispetto degli interventi in esso previsti, per quanto si attiene all'involucro esterno delle parti in comune.

Nel caso di mancato accordo tra i diversi proprietari il Sindaco su richiesta di almeno uno di essi, inviterà i proprietari a sottoscrivere il progetto di insieme ovvero a formulare le proprie controproposte entro il termine di mesi due, trascorsi i quali potrà rilasciare la singola concessione e/o autorizzazione al richiedente mentre il progetto diventerà vincolante per tutti i proprietari, limitatamente all'involucro esterno.

Sulle controproposte esprime parere la Commissione Edilizia. E' facoltà del proprietario di diverse unità edilizie contigue di intervenire su unità più estese di quella minima, formulando proposte di nuove unità di intervento.

Art. 61

Modalità per la edificazione nelle zone A, B, C e D

Gli interventi previsti nelle prescrizioni esecutive, nei piani particolareggiati e nelle lottizzazioni convenzionate riguardanti le zone A, B, C e D, in aree non assoggettate ad espropriazione per pubblica utilità e non vincolate a destinazioni pubbliche, si attuano per iniziativa spontanea di tutti i proprietari dei terreni ricadenti all'interno di un lotto, o dell'area di intervento urbanistico specificatamente indicata nelle norme di attuazione di ciascun piano esecutivo, ovvero applicando le disposizioni vigenti sui comparti edilizi e sugli isolati urbanistici, di cui agli artt. 10 e 11 della L.R. 71/1978.

In ogni caso dovrà essere redatto un piano delle rifusioni delle particelle catastali in modo che le nuove particelle coincidano con i lotti previsti nello strumento attuativo, realizzando una equa distribuzione del diritto di edificazione fra i proprietari delle aree, sia che la loro originaria proprietà sia interessata in tutto o in parte dagli edifici da costruire ovvero da aree da cedere al Comune per le urbanizzazioni primarie.

Nel caso di assenza di iniziativa spontanea da parte dei proprietari interessati, ovvero di una parte di essi, il Sindaco può invitare i proprietari a dichiarare entro il termine fissato in uno specifico atto di notifica se intendono procedere da soli o riuniti in consorzio alla attuazione del Piano. Per la costituzione del consorzio è sufficiente il concorso di proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto; i consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

Trascorso inutilmente il termine stabilito dall'atto di notifica, di cui al precedente comma il Comune potrà procedere all'espropriazione dell'intero comparto ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L.R. 71/78 e può indire una gara per l'edificazione dell'isolato.

Art. 62

Area minima di intervento urbanistico. Deroghe

E' sempre consentito proporre piani esecutivi estesi ad aree più grandi di quelle minime di intervento urbanistico stabilite dalle presenti Norme.

E' consentito, in particolare, estendere gli interventi di lottizzazione ad aree aventi diversa classificazione di zona, a condizione che venga rispettata l'area minima di intervento e le norme stabilite per ciascuna zona omogenea e che non vengano operati trasferimenti di volumetrie tra una zona e l'altra.

E' sempre consentito inserire all'interno del piano di lottizzazione, a scomputo degli oneri, in tutto o in parte, le aree destinate ad opere di urbanizzazione di PRG.

Art.63

Modalità di attuazione dei servizi

I servizi e le attrezzature di cui ai precedenti articoli 27 e 40, a meno che non sia diversamente specificato, possono essere progettati, realizzati e gestiti da enti pubblici ovvero anche da privati (cooperative, associazioni, imprese, società, artigiani, singoli).

In quest'ultimo caso l'Amministrazione comunale potrà richiedere la stipula di una apposita convenzione, nella quale devono essere precisati i tempi di validità della convenzione, le modalità di esecuzione delle opere ovvero i criteri di gestione del servizio.

La convenzione dovrà contenere comunque l'esplicito impegno a garantire l'uso pubblico delle attrezzature realizzate e a non alienarle senza il consenso dell'Amministrazione.

Nelle aree vincolate dal PRG per servizi ed attrezzature, nelle more della realizzazione dell'opera, possono consentirsi, oltre le attività agricole di coltivazione del terreno, la realizzazione di vivai e le attività di commercializzazione di prodotti vivaistici ed ortofrutticoli, nonché la realizzazione di parcheggi alberati privati, purchè pavimentati con materiali discontinui e permeabili.

L'autorizzazione per tali opere è rilasciata a titolo precario, per un periodo non superiore ad un anno, eventualmente rinnovabile, dietro sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo.

Non può essere autorizzata in tali zone la realizzazione di manufatti edilizi nè stabili ne precari ad eccezione di piccoli impianti mobili strettamente necessari per lo svolgimento della attività ammessa. Nella autorizzazione dovranno comunque specificarsi gli accorgimenti da adottare a tutela del decoro urbano.

Art. 64

Distributori di carburante per autotrazione

In tutte le zone omogenee di PRG, ad eccezione delle zone A e delle aree sottoposte per legge a vincoli di inedificabilità, ai lati delle strade esistenti, è consentita l'installazione di impianti di distribuzione di carburante nel rispetto delle norme che regolano la materia ed in conformità allo specifico Piano di razionalizzazione e ristrutturazione della rete di distribuzione dei carburanti per autotrazione.

Gli impianti esistenti all'interno delle zone A di centro storico nonché quelli costituenti intralcio, pericolo o comunque ostacolo per la circolazione stradale e quelli che risultano incompatibili con la ristrutturazione della rete viaria prevista dal PRG, dovranno essere trasferiti in siti che l'Amministrazione comunale dovrà indicare nel Piano di ristrutturazione delle rete comunale da redigere con le modalità e secondo i criteri stabiliti nel Piano regionale di cui alla L.R. 97/1992.

Nelle more della predisposizione del Piano si intendono confermati gli impianti esistenti, a prescindere dalla destinazione urbanistica ad essi attribuita nella zonizzazione. Nel caso in cui gli impianti esistenti non ricadano in zone destinate dal PRG ad attrezzature pubbliche ovvero in zone soggette a vincoli di inedificabilità, possono essere autorizzate opere di ristrutturazione e completamento degli impianti esistenti anche finalizzate allo svolgimento di attività collaterali a quella principale, purchè ammesse dalla normativa vigente (L.R. 97/1992 e D.A. Ind. 12.07.1996), con un rapporto di copertura, nel caso di realizzazione di nuovi volumi, comunque non superiore ad 1/20 dell'area complessiva, conteggiando ai fini della determinazione di tale rapporto anche i volumi esistenti, nel rispetto delle disposizioni di legge relative all'arretramento delle costruzioni dal ciglio stradale, di cui al Codice della strada, e delle indicazioni impartite dall'Ente proprietario della strada in merito alla realizzazione degli accessi.

Ove gli impianti interessino aree destinate dal PRG a servizi pubblici o a viabilità, per la realizzazione di nuovi volumi accessori può essere rilasciata concessione edilizia a titolo precario, previa stipula di atto unilaterale d'obbligo. Il rilascio della concessione edilizia resta però subordinato, oltre che al rispetto delle norme di cui alla L.R. 97/1982, anche alla verifica della mancanza di pregiudizio per il traffico viabilistico e della funzionalità delle aree residue destinate dal PRG ad opere di urbanizzazione.

In ogni caso nella localizzazione degli impianti e nella progettazione delle relative opere dovranno essere prioritariamente garantite le esigenze di decoro urbano.

Art 65

Strutture ed impianti tecnologici.

In tutte le zone omogenee di PRG, ad eccezione delle aree sottoposte a vincoli di inedificabilità discendenti dal leggi, è consentita l'installazione, da parte degli Enti pubblici e delle Aziende erogatrici di servizi di pubblica utilità, di impianti e strutture di piccola dimensione destinate alla fornitura ed alla funzionalità del servizio, quali cabine elettriche e telefoniche, antenne, serbatoi, pozzetti e simili.

In particolare nelle zone classificate come verde agricolo i manufatti edilizi dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno m. 3 e dai confini interni dell'area di pertinenza di almeno m. 1,50.

Nelle zone diverse da quelle agricole gli impianti tecnologici di cui al presente articolo dovranno essere di preferenza localizzati, oltre che nelle zone specificamente indicate dal piano, all'interno delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria. Soltanto nel caso di dimostrata impossibilità potranno prevedersi all'interno delle zone destinate alla edificazione nel rispetto delle distanze stabilite dalle presenti norme per ciascuna zona omogenea.

Art.66

Demanio dello Stato

Le previsioni del PRG riguardanti immobili di proprietà demaniale e facenti parte del patrimonio indisponibile dello Stato, quando contrastanti con le destinazioni attuali di detti immobili, sono da considerare semplicemente indicative ed esprimono esigenze di carattere urbanistico che potranno essere prese in considerazione dai responsabili della gestione dei beni demaniali.

**TITOLO VI
NORME TRANSITORIE**

Art. 67

Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni

Sono fatte salve le concessioni edilizie e le autorizzazioni rilasciate anteriormente all'adozione del presente PRG, purchè i lavori siano iniziati entro un anno dal rilascio della concessione e portati a termine entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Sono altresì fatti salvi e recepitati nel PRG gli indici ed i parametri assegnati e le destinazioni urbanistiche rientranti negli strumenti esecutivi pubblici e privati in vigore alla data di adozione del PRG o che comunque tali si rendano prima della adozione.

Art. 68

Misure di salvaguardia

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del PRG e fino alla emanazione del Decreto di approvazione, il Sindaco è tenuto ad applicare le misure di salvaguardia di cui alla L.3.12.1952, n.1902 e successive modificazioni nazionali e regionali. In forza di tali norme è obbligato a sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione che si riferiscano ad opere e manufatti contrastanti con quanto previsto per la stessa zona dal piano adottato.

Vanno invece rilasciate tutte le concessioni che si riferiscono ad opere conformi al piano vigente e non contrastanti con il PRG adottato.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Ambito territoriale di applicazione del Prg

Art. 2 Elementi costitutivi

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 3 Strumenti di attuazione

Art. 4 Contenuto dei piani attuativi di iniziativa pubblica

Art. 5 Contenuto dei piani di lottizzazione

Art. 6 Contenuto dei piani di recupero

Art. 7 Accordo di programma

Art. 8 Contenuto dei Programmi complessi

Art. 9 Contenuto dei Piani Territoriali di Utilizzazione

Art. 10 Singole concessioni

Art. 11 Approvazione dei piani esecutivi

TITOLO III - NORMATIVE PER LE ZONE OMOGENEE

Art. 12 Classificazione delle zone territoriali omogenee

Art. 13 Destinazione d'uso delle zone

Art. 14 Zona A1 - Centro storico urbano

Art. 14 Zona A2 – Borgo Callea

Art. 15 Zona B

Art. 17 Zona B1-Area urbana consolidata

Art. 18 Zona B2-Aree urbane da completare

Art. 22 Zona C

Art. 23 Zona C1

Art. 24 Zona C2

Art. 25 Zona C3

Art. 26 Zona C4

Art. 24 Zona Cr

Art. 25 Zona Ct

Art. 26 Zona Cc

Art. 27 Servizi della residenza

Art. 28 Zona D

Art. 29 Zona D1 - Aree produttive industriali

Art. 30 Zona D2 - Aree per la piccola industria e l'artigianato

Art. 31 Zona D3 - Aree per attività commerciali

Art. 32 Zona E

Art. 33 Zona E1 - Aree agricole periurbane

Art. 34 Zona E2 - Zone agricole produttive

Art. 35 Zona E3.1 – Aree boscate naturali e di vegetazione ripariale

Art. 36 Zona E3.2 - Aree artificialmente rimboschite

Art. 37 Beni culturali isolati. Masserie e fabbricati rurali di interesse storico-documentativo

Art. 38 Area archeologica

Art. 39 Zone EF - Zone di parco fluviale agricolo

Art. 40 Zone F - Attrezzature e servizi di livello urbano e territoriale

Art. 41 Interventi sulla viabilità esistente

Art. 42 Nuova viabilità e verde stradale

Art. 43 Vincoli di inedificabilità

Art. 44 Vincoli e prescrizioni particolari

Art. 45 Aree soggette a rischio idrogeologico

Art. 46 Ambiti urbani soggetti a norme particolari

Art. 47 Aree ad alto grado di pericolosità geologica

Art.48 Aree ricadenti nel perimetro delle Riserve naturali regionali

TITOLO IV - NORME RELATIVE AL COMMERCIO

Art. 49 Norme generali di riferimento

Art. 50 Principi generali della pianificazione commerciale

Art. 51 Destinazioni urbanistiche per le attività commerciali

Art. 52 Interventi per la valorizzazione commerciale del centro storico e delle aree commerciali centrali

Art. 53 Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali

Art. 54 Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per esercizi di vicinato

Art. 55 Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita

Art. 56 Criteri e modalità per il rilascio delle autorizzazioni per grandi strutture di vendita

Art. 57 Limitazioni per gli esercizi commerciali

Art. 58 Affissioni

Art. 59 Carico e scarico merci

TITOLO V - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 60 Modalità di intervento nelle zone A

Art. 61 Modalità per la edificazione nelle zone A, C e D

Art. 62 Area minima di intervento urbanistico. Deroghe

Art. 63 Modalità di attuazione dei servizi

Art. 64 Distributori di carburante per autotrazione

Art. 65 Strutture ed impianti tecnologici

Art. 66 Demanio dello stato

TITOLO VI - NORME TRANSITORIE

Art. 67 Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni

Art. 68 Misure di salvaguardia