

Piano Regolatore Generale di Gangi

Norme Tecniche di Attuazione

Approvato dall'A.R.T.A.

con Decreto Dir. n°938/DRU del 31.07.2003

TITOLO PRIMO GENERALITÀ

CAPITOLO I

Art. 1 Elementi costitutivi del P.R.G.....	1
Art. 2 Ambito di applicazione del P.R.G. e aspetti generali	3
Art. 2 bis Normativa antisismica	4

CAPITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 3 Attuazione del P.R.G.....	4
Art. 4 Interventi edilizi diretti.....	5
Art. 5 Piani relativi alle prescrizioni esecutive del P.R.G.	6
Art. 6 Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata.....	6
Art. 7 Programmi integrati di intervento sul patrimonio edilizio esistente	7
Art. 8 Piani per l'edilizia pubblica e convenzionata (PEEP e Piani di Zona)	7
Art. 9 Piano di lottizzazione	8
Art. 10 Piano per gli insediamenti produttivi	9
Art. 11 Strumenti attuativi in itinere.....	9

CAPITOLO III

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 12 Indici e parametri urbanistici.....	10
Art. 13 Volumi tecnici	18
Art. 14 Spazi interni agli edifici	18
Art. 15 Indice di piantumazione	19
Art. 16 Mansarde	19
Art. 17 Seminterrati	19
Art. 18 Piani cantinati.....	19
Art. 19 Edicola e chiostro	20
Art. 20 Isolato	21
Art. 21 Criteri di misura delle distanze tra edifici	21

Art. 22	Distacco dai confini e dal ciglio stradale	21
Art. 23	Confine stradale	22
Art. 24	Fascia di pertinenza stradale	22
Art. 25	Fascia di rispetto stradale	22
Art. 26	Categorie di intervento	22
Art. 27	Manutenzione ordinaria.....	23
Art. 28	Manutenzione straordinaria.....	23
Art. 29	Restauro e risanamento conservativo.....	25
Art. 30	Ristrutturazione edilizia	26
Art. 31	Ristrutturazione urbanistica	27
Art. 32	Opere soggette a concessione edilizia.....	27
Art. 33	Opere per le quali é prescritta l'autorizzazione	28
Art. 34	Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione	30
Art. 35	Opere interne.....	30
Art. 36	Rilevamento del patrimonio edilizio e aggiornamento cartografico	31

CAPITOLO IV

CRITERI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME

Art. 37	Destinazione d'uso.....	32
Art. 38	Variazione della destinazione d'uso	33
Art. 38 bis	Variazione della destinazione d'uso.....	34
Art. 39	Criteri generali per gli strumenti urbanistici attuativi	35
Art. 40	Piani di settore.....	35
Art. 41	Opere di urbanizzazione primarie e secondarie	35
Art. 42	Aree di parcheggio all'aperto o interrato	36
Art. 43	Sedi viarie e servizi stradali urbani	37
Art. 44	Criteri e prescrizioni dei principali interventi sulle strade e sui collegamenti interni al territorio	38
Art. 45	Aree e fasce di rispetto	39
Art. 45 bis	Verde privato	41
Art. 46	Norme generali a difesa dagli inquinamenti	41
Art. 47	Aree per impianti di distribuzione carburanti e per servizi annessi	42
Art. 48	Aree di interesse archeologico	43
Art. 49	Elenco degli edifici e complessi ambientali e storico-monumentale	46

TITOLO SECONDO

I TESSUTI TERRITORIALI E I SISTEMI MORFOLOGICI

Art. 50 Definizione.....	50
--------------------------	----

PARTE PRIMA:

I TESSUTI TERRITORIALI URBANI

CAPITOLO I

TESSUTI URBANI DI INTERESSE CULTURALE

E AMBIENTALE: IL CENTRO STORICO

Art. 51 Definizione ed interventi ammissibili	51
Art. 52 Individuazione dei contesti e dei tessuti.....	52
Art. 53 Zona A1 Immobili e complessi edilizi di interesse storico-monumentale	53
Art. 54 Zona A2 Contesti urbani: Contesto del Castello Contesto di Corso Urberto I Contesto del Calvario Contesto del Monastero dei Cappuccini.....	53
Art. 55 Zona A3.1 Tessuto urbano di margine	54
Art. 56 Zona A3.2 Tessuto urbano compatto	55
Art. 56A Zona A4.....	55
Art. 56 bis Norma Transitoria per le Zone A2,A3.1,A3.2, A4.....	56
Art. 56 ter Progetti approvati	56

CAPITOLO II

IL COMPLETAMENTO DELL'AREA URBANA

Art. 57 Definizione	57
Art. 58 Zona B1 Area urbana consolidata	57
Art. 59 Zona B2 Area urbana satura.....	58
Art. 60 Zona B3 Area urbana di completamento.....	61
Art. 61 Zona B4 Area urbana impegnate da piani attuativi in corso di realizzazione.....	62
Art. 62 Zona B4 Area urbana già impegnate da piani attuativi di edilizia residenziale pubblica.....	62

CAPITOLO III

L'ESPANSIONE URBANA, I MARGINI URBANI

E I MARGINI DELLA CITTA'

Art. 63 Definizione	64
Art. 64 Zona C1 Espansione residenziale di recente edificazione	64
Art. 65 Zona C2 Espansione residenziale di corso di realizzazione.....	65
C2a Espansione residenziali in corso di realizzazione	65
C2b Espansione residenziali in corso di realizzazione	66
Art. 66 Zona C3 Espansione urbana.....	67
Art. 67 Zona C4 Aree residenziali nei borghi e nelle frazioni	68

CAPITOLO IV
AREE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE
ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Art. 68 Definizione.....	69
Art. 69 Zona D1.1 Area per le attività produttive artigianali e commerciali in c.da Acquanuova.....	69
Art. 70 Zona D1.2 Area per le attività produttive artigianali e commerciali in c.da Piano Spedale	71
Art. 70 bis Zona D1.3.....	72
Art. 70 ter Zona D1.4	72
Art. 71 Zona D2 Criteri di intervento per aree da destinare a depositi a cielo aperto e per la produzione di conglomerati	73

CAPITOLO V
LE PRESCRIZIONI ESECUTIVE

Art. 72 Definizione.....	73
Art. 73 Pe 1 Prescrizioni esecutive residenziali	73
Art. 74 Pe 2 Prescrizioni esecutive per le attività produttive e commerciali.....	74
Art. 75 Pe 3 Prescrizioni esecutive per le attrezzature sportive e ricettive	74

CAPITOLO VI
ATTREZZATURE E SERVIZI

Art. 76 Definizione ed interventi ammissibili	75
Art. 77 Aree per attrezzature e servizi	75
Art. 78 Deroghe per opere pubbliche	76
Art. 79 Aree di tutela ambientale.....	76
Art. 80 Aree a verde pubblico	77
Art. 81 Parco territoriale Monte Zimmara.....	78
Art. 82 Attrezzature e servizi di interesse generale in ambito urbano	79

PARTE SECONDA:
GLI AMBITI TERRITORIALI

CAPITOLO I
LE PARTI DEL TERRITORIO APERTO

Art. 83 Definizione e individuazione degli ambiti territoriali.....	81
Art. 84 Zona E1 Criteri di intervento per gli ambiti di pertinenza morfologica-funzionale e paesaggistica del centro storico	81
Art. 85 Zona E2 Criteri di intervento per gli ambiti di valore storico-ambientale	82

Art. 86 Zona E3 Criteri di intervento per gli ambiti di valore storico-monumentale con strutture collettive e ricettive	83
Art. 87 Zona E4 Criteri di intervento per gli ambiti con prevalenza delle attività agricole.....	84

CAPITOLO II

DESTINAZIONI D'USO, ATTIVITÀ PRODUTTIVE E CRITERI D'INTERVENTO

Art. 88 Norma Generale per il territorio aperto	84
Art. 89 Criteri di intervento per le case sparse esistenti.....	87
Art. 90 Criteri di intervento per le nuove costruzione residenziali nel territorio aperto.....	88
Art. 91 Criteri di intervento per le masserie e le torri	88
Art. 92 Criteri di intervento per i mulini ad acqua, le fontane e gli abbeveratoi.....	89
Art. 93 Criteri di intervento per gli insediamenti produttivi connessi all'attività agricola per i fabbricati a servizio del fondo.....	89
Fabbricati a servizio di aziende agricole o zootecniche	90
Fabbricati ex art.22 L.R. 71/78.....	90
Fabbricati a servizio dei fondi agricoli	93
Art. 94 Criteri di intervento per la apertura, la conservazione e la chiusura di cave.....	94
Art. 95 Criteri di intervento per complessi ricettivi all'aria aperta.....	95
Art. 96 Criteri di intervento per attività agrituristica nel territorio aperto	96
Art. 96 bis Criteri di intervento per attività turistiche nel territorio aperto	99
Art. 97 Aree boscate ai sensi della legge L.R.78/76	99
Art. 98 Criteri di intervento nelle aree con tutela paesistico-ambientale.....	100
Art. 99 Criteri di intervento nelle aree a vincolo idrogeologico.....	100

Piano Regolatore Generale di Gangi

Norme tecniche di Attuazione

*Approvato dal D.R.U dell'A.R.T.A.
con Decreto Dir. n°938 del 31.07.2003*

TITOLO PRIMO

GENERALITÀ

CAPITOLO I

GENERALITÀ

Art. 1

Elementi costitutivi del P.R.G.

Gli elementi costitutivi del piano sono costituiti dagli elaborati adottati dal comune con le modifiche apportate dall'A.R.T.A.

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

GRUPPO A: INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- A1 - Inquadramento amministrativo 1:400.000
- A2 - I grandi segni fisici 1:400.000
- A3 - Le centralità esterne 1:100.000
- A4 - Le relazioni con la grande viabilità esistente e di programma 1:100.000

GRUPPO B: IL TERRITORIO COMUNALE

- B1 - La viabilità all'inizio del secolo 1:20.000
- B2 - Il territorio comunale nel 1930 1:25.000
- B3 - Lo stato attuale: zone, linee, punti 1:25.000
- B4 - Lo stato attuale: orografia dei luoghi 1:25.000
- B5 - Lo stato attuale: lettura della morfologia 1:25.000
- B6 - Sintesi dei vincoli 1:25.000
- B7a - Lo stato di fatto 1:10.000
- B7b - Lo stato di fatto 1:10.000
- B7c - Lo stato di fatto 1:10.000
- B7d - Lo stato di fatto 1:10.000
- B8a - Lo stato di fatto 1:10.000

B8b - Lo stato di fatto 1:10.000
B8c - Lo stato di fatto 1:10.000
B8d - Lo stato di fatto 1:10.000

GRUPPO C: IL CENTRO URBANO

C1 - Progetti e previsioni nello stato di fatto 1:2.000
C2a - Lo stato di fatto urbano (emergenze storico-monumentali) 1:2.000
C2b - Lo stato di fatto urbano (attrezzature e servizi pubblici) 1:2.000
C3 - La rete di distribuzione delle attività commerciali 1:2.000
C4 - I principali servizi a rete 1:5.000
C5 - Le destinazioni d'uso 1:1.000
C6 - Edifici per epoca di costruzione 1:1.000
C7 - Lo stato di conservazione 1:1.000

GRUPPO D: IL PROGETTO

D1 - Inquadramento generale delle previsioni di piano nel territorio comunale,
scala 1:25.000
D1a - Disciplina dei suoli nel territorio comunale 1:10.000
D1b - Disciplina dei suoli nel territorio comunale 1:10.000
D1c - Disciplina dei suoli nel territorio comunale 1:10.000
D1d - Disciplina dei suoli nel territorio comunale 1:10.000
D2 - Inquadramento generale delle previsioni di piano nel centro urbano
scala 1:5.000
D2a - Disciplina dei suoli e degli edifici nel centro urbano 1:2.000
D2b - Disciplina dei suoli e degli edifici nel centro urbano 1:2.000
D2c - Disciplina dei suoli e degli edifici nel centro urbano 1:2.000
D2d - Disciplina dei suoli e degli edifici nel centro urbano 1:2.000
D2e - Disciplina dei suoli e degli edifici nel centro urbano 1:2.000
D3 - Ipotesi di costruzione di parcheggio sotterraneo nella strada comunale
Monte Marone - scala 1:1.000
D4 - Sezioni stradali tipo 1:200

Tavole delle Prescrizioni Esecutive: E1-E2-E3-E4-E5-E6-E7a-E7b-E7c-E8a-E8b/1-E8b/2-E8c-E8d-E9

Allegato alla relazione tecnica degli impianti tecnologici: Rete fognaria –
Impianto distribuzione energia elettrica - Impianto illuminazione pubblica -
Rete idrica

Relazione generale
Relazione illustrativa dello stato di fatto e determinazione dei fabbisogni
Norme tecniche di Attuazione
Regolamento edilizio
Relazione di progetto
Norme Tecniche di attuazione Pe
Previsione di massima dei costi per l'attuazione dei piani particolareggiati-
Relazione tecnica degli impianti tecnologici
Piani particellare di esproprio

Fanno parte integrante del P.R.G. lo studio geomorfologico e lo studio agricolo-forestale allegati, **nonchè, la Variante della Pe1 coincidente con il PP2 (Programma costruttivo coincidente con il PP2) e il Piano di Programmazione della Rete Commerciale.**

Art. 2

Ambito di applicazione del P.R.G. e aspetti generali

Il P.R.G. di Gangi si applica a tutto il territorio comunale.

Il territorio comunale di Gangi è suddiviso in **parti** che individuano **gli ambiti territoriali**, secondo criteri complessi di aggregazione di elementi fisici e non-fisici.

Gli ambiti territoriali individuano delle aree in cui emergono sistemi morfologici territoriali e urbani che sono caratterizzati da elementi di omogeneità morfologica integrati con i sistemi di relazioni spaziali e socioeconomici caratterizzanti la zona.

I sistemi morfologici territoriali e urbani si caratterizzano come aree di aggregazione di **sottosistemi morfologici**.

Il sottosistema morfologico è formato dall'insieme di manufatti, edifici residenziali, attrezzature e servizi, strade, piazze e slarghi della città o, nel caso di aree non urbane, da elementi di valore paesaggistico, storico culturale, fatti naturali, di colture, manufatti produttivi o per la residenza, sistemi operativi legati alla attività produttiva, vincolati da relazioni di contiguità reciproca con la morfologia del sito, capaci di esprimere i rapporti formali e sostanziali caratterizzanti quel tessuto territoriale, quella zona della città o del territorio.

Il sottosistema morfologico va considerato come una sub-area che si caratterizza per gli elementi che, per potenzialità, o per preesistenze, o per il carattere progettuale di cui vengono ad essere portatori, si differenziano all' interno del sistema di reazioni, sia fisiche che non-fisiche.

Il sottosistema morfologico è assimilato, per ciò che concerne la determinazione

dei parametri edilizi ed urbanistici, e ai fini del rispetto della normativa urbanistica nazionale e regionale alle zone omogenee. La individuazione dei parametri di legge che definiscono le zone omogenee è assicurata dalle indicazioni contenute nelle descrizioni dei sottosistemi morfologici.

Gli ambiti e i sistemi morfologici territoriali al di là delle loro perimetrazioni hanno caratteristiche, temi ed elementi che li accomunano, soprattutto negli intenti e nelle finalità progettuali che il P.R.G. si propone. I **piani di settore**, interventi intermedi tra la progettazione urbanistica la progettazione esecutiva, consentono di attraversare trasversalmente diversi sistemi morfologici. Il piano di settore è lo strumento progettuale che mette l'Amministrazione comunale nella condizioni di cogliere direttamente la complessità della organizzazione della forma e delle funzioni urbane alla luce di temi e soluzioni che travalicano la perimetrazione e la individuazione di parti e zone di città intese come sistemi chiusi, perfettamente definiti con limitati rapporti con il contesto urbano.

Il rispetto degli standard urbanistici, sulla base delle zone omogenee di cui al D.I. 1444/68, è assicurato secondo le norme di legge nazionale e regionale.

Art. 2 bis **Normativa Antisismica**

La normativa antisismica di cui al DM 16/1/96 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni prevale sulle disposizioni contenute nelle presenti “Norme Tecniche di Attuazione”.

CAPITOLO II **ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Art. 3 **Attuazione del P.R.G.**

L'attuazione del P.R.G. è assicurata attraverso:

- interventi edilizi diretti;
- piani relativi alle prescrizioni esecutive del P.R.G.;
- piani di recupero di iniziativa pubblica e privata;
- programmi integrati di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- piani per l'edilizia pubblica e convenzionata (PEEP e piani di Zona);
- piani di lottizzazione;

- piani per interventi produttivi;
- piani di recupero ambientale;
- strumenti attuativi in itinere.

Art. 4

Interventi edilizi diretti

In tutto il territorio comunale quando non sono prescritti piani attuativi, e nei casi in cui è espressamente fatto divieto, l'intervento diretto si attua attraverso il rilascio della concessione edilizia salvi i casi previsti dalla L.R. 10 agosto 1985 n. 37 per gli interventi in cui è sufficiente l'autorizzazione e la comunicazione rilasciata dal **Capo Settore Responsabile**. Per le opere in cui è sufficiente la autorizzazione devono essere specificate le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso.

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

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

Nelle aree urbane e dove espressamente indicato dal P.R.G., il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

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

Il rilascio della concessione edilizia per interventi diretti è subordinato al nulla osta delle autorità competenti se l'area è gravata dai vincoli discendenti delle L. n. 1089/39 e n. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni.

Per gli immobili e aree su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa

procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali, o regionali.

Art. 5

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

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

Le prescrizioni esecutive del presente piano sono formate da:

- Prescrizioni esecutive residenziali;
- Prescrizioni esecutive per le attività produttive e commerciali;
- Prescrizioni esecutive per le attrezzature sportive e ricettive.

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

Art. 6

Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata

Il P.R.G. indica attraverso le presenti norme di attuazione le aree soggette alla formazione di Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della legge del 5 agosto 1978 n. 457. All'interno delle aree così perimetrate sono consentite tutte le destinazioni d'uso ammesse nelle zone residenziali così come definite nelle presenti norme.

In assenza di piano nelle aree indicate sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso, fatte salve e indicazioni specifiche delle leggi nazionali e regionali.

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

Per le aree oggetto di piani di recupero è possibile attuare interventi di recupero con i Programmi integrati di intervento.

Art. 7

Programmi integrati di intervento sul patrimonio edilizio esistente

Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, l'Amministrazione comunale può promuovere la formazione di programmi integrati di intervento.

Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private.

Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra loro, possono presentare al comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

I programmi di cui al presente articolo sono approvati dal Consiglio Comunale e costituiscono a tutti gli effetti dei piani urbanistici attuativi.

Nel programma integrato di intervento la densità fondiaria può essere diversa da quella preesistente, purché non superi la densità complessiva preesistente dell'intera area oggetto del programma, e nel rispetto del limite dell'altezza massima preesistente nell'area.

Non sono computabili i volumi eseguiti senza concessione edilizia. Nel caso in cui sia stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.R. n. 37/85, il comune è obbligato a pronunciarsi preventivamente in via definitiva sull'istanza medesima.

I volumi così sanati sono computabili ai fini dei programmi di cui al presente articolo.

Qualora il programma sia in contrasto con le previsioni del P.R.G. ne costituisce variante.

Art. 8

Piani per l'edilizia pubblica e convenzionata (PEEP e Piani di Zona)

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

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

Nel rispetto di quanto contenuto nelle presenti Norme di attuazione, le procedure sono quelle prescritte dalla legislazione nazionale e regionale.

Art. 9 **Piano di lottizzazione**

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

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

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

La convenzione di lottizzazione è approvata con apposita delibera dal Consiglio Comunale.

Il rilascio delle concessioni nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi o della loro struttura principale (tracciati viari, opere d'arte, cunicoli, cavidotti, ecc..); rimane obbligo del concessionario il completamento delle suddette opere di urbanizzazione primaria (pavimentazioni, marciapiedi, corpi illuminanti, rifiniture varie) entro i primi 10 anni dalla stipula del convenzione. Il rilascio del certificato di abitabilità e/o di agibilità dell'edificio non é subordinato al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, relativamente alla pavimentazione stradale ed al verde pubblico.

Il piano di lottizzazione deve comunque prevedere di impegnare l'aliquota di aree relative alle opere di urbanizzazione secondarie, se fissata, per ogni zona e destinata a verde pubblico e posteggi pubblici, che non può essere monetizzate.

Le aree a destinazione pubblica devono essere progettate in modo tale da costituire una unità funzionale.

Non fanno parte del computo degli spazi destinati a verde pubblico le eventuali aiuole spartitraffico, i filari di alberi, le alberature dei posteggi.

Art. 10

Piano per gli insediamenti produttivi

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

La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (con esclusione delle sedi viarie) non può essere inferiore negli insediamenti a carattere artigianale e industriale al 10% dell'intera superficie.

Il PIP deve essere conforme allo strumento urbanistico generale. Con propria iniziativa, l'Amministrazione comunale può formare PIP per la attuazione di aree previste dal P.R.G. **previo nulla osta dell'A.R.T.A.**

Art. 11

Strumenti attuativi in itinere

Sono confermati dal P.R.G. tutti gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata in "itinere", già approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti Norme.

CAPITOLO III INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 12

Indici e parametri urbanistici

Superficie territoriale - Superficie fondiaria - Indice di fabbricabilità territoriale - Indice di fabbricabilità fondiaria - Volume del fabbricato - Superficie utile lorda - Servizi e accessori - Superficie utile abitabile - Superficie non residenziale - Superficie complessiva - Superficie coperta - Rapporto massimo di copertura - Superficie minima di intervento - Area edificabile - Altezza delle fronti - Altezza del fabbricato - Altezza virtuale - Numero dei piani - Piani fuori terra - Lunghezza massima delle fronti - Superficie destinata ad attrezzature e servizi pubblici - Superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali - Area di insediamento - Indice di visuale libera.

$St =$ Superficie territoriale

La superficie territoriale è la superficie totale di un'area interessata unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

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

All'interno della superficie territoriale vanno ricavate:

- superficie fondiaria;
- viabilità e superficie per le opere di urbanizzazione primaria;
- superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.

$Sf =$ Superficie fondiaria

La superficie fondiaria è la superficie suscettibile di edificazione, risultante dalla superficie territoriale, una volta che siano state dedotte la viabilità, la superficie per le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.

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

I_t = Indice di fabbricabilità territoriale

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

I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria

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

V_c = Volume del fabbricato

Il volume del fabbricato va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurato tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entro terra, misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, con aggiunta del solo volume fuori terra dei locali seminterrati destinati a residenza, uffici, attività produttive.

I piani cantinati si computano nel calcolo del volume del fabbricato se la loro altezza utile supera m.2,40 e/o se la loro superficie supera 18,00 mq. per alloggio.

Sono esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi se pubblici o di uso pubblico, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni, e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici che, per funzione e per dimensione, si pongono rispetto alla costruzione, come elementi essenziali di essa senza assumere il carattere di vani chiusi utilizzabili come tali, anche prescindendo dalla abitabilità.

Non sono computabili i volumi dei piani seminterrati al di sotto del piano congiungente due strade a quote diverse.

S_u = Superficie utile lorda

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

Con esclusione altresì:

- a) dei porticati, androni e gallerie, di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o per atto pubblico registrato);

- b) dei balconi e terrazze scoperte; dei balconi e terrazze coperte e delle logge purchè di profondità non superiore a m. 1,80 misurata dal filo esterno della fronte; delle pensiline con sporgenze non superiore a m. 3,00.

Servizi e accessori

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

- a) le cantine con altezza netta inferiore a m. 2,40 o che comunque non eccedano la superficie di mq 18 per ogni alloggio;
- b) i sottotetti in genere, se raggiungibili da scale, per la parte non abitabile, ossia con altezza media non superiore a m. 2,00 con falde che hanno inclinazione inferiore a 35% e se destinati a deposito, servizi accessori tecnici, magazzini;
- c) i locali necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie, serbatoi, autoclavi e simili);
- d) i piani seminterrati o interrati, purchè di altezza utile non superiore a m. 2,40, destinati a parcheggi di uso pubblico o a parcheggi privati asserviti alle unità immobiliari o ad autorimesse individuabili. La destinazione dovrà essere definita con atto pubblico registrato, da presentare prima del rilascio della licenza di abitabilità o di agibilità. L'altezza utile può essere superiore a quella indicata solo se lo prescrivono leggi e regolamenti nazionali e regionali.
- e) i piani che siano interrati per almeno il 50% della superficie laterale, purchè adibiti a parcheggi, autorimesse, cantine, servizi tecnici, depositi e, limitatamente agli edifici pubblici, a biblioteche ed archivi.
- f) dei vani scala ed ascensori se accessibili ai portatori di handicap ai sensi della legge 09/01/1989 n. 13 e D.M. 14/06/1989 n. 236.

La superficie utile così calcolata, divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dallo strumento urbanistico generale e/o attuativo.

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

Nella predetta superficie utile vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici strettamente

funzionali all'esercizio dell'impresa.

La superficie utile così calcolata, divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dallo strumento urbanistico generale e/o attuativo.

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

S.a.u = Superficie utile abitabile

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

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

S. n. r. = Superficie non residenziale

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

S. c. = Superficie complessiva

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

La superficie complessiva, così definita, serve per il calcolo del costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo ad esso commisurato, da corrispondersi secondo il disposto dell'art. 6 della legge 10/1977.

Q = Superficie coperta

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutti gli edifici principali ed accessori compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande.

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

piscine e le vasche all'aperto; le serre.

$R_c = \text{Rapporto massimo di copertura}$

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

$S_m = \text{Superficie minima di intervento}$

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

$A_e = \text{Area edificabile}$

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

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

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

- le porzioni che, per vincoli di legge o per specifiche indicazioni dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad usi (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) o funzioni (verde privato, o altri vincoli di inedificabilità) di pubblico interesse;
- le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere con quelle pertinenze;
- gli spazi finitimi esistenti;
- le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad altro lotto confinante di altro proprietario; si possono considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti purchè la cessione del diritto di sfruttamento risulti regolarmente trascritta con una convenzione pubblica (trasmessa in copia alla Amministrazione Comunale), modificabile solo con autorizzazione comunale. La cessione è ammissibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua, cioè che sono sottoedificati;
- le porzioni di cortili comuni nel caso in cui la quota che compete alla proprietà o lotto risulti da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati e che, nel momento in cui viene sfruttata, viene notificata all'Amministrazione Comunale con un atto pubblico regolarmente registrato e modificabile solo con autorizzazione comunale.

$H_f = \text{Altezza delle fronti}$

L'altezza delle fronti degli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura, è data

dalla differenza tra la quota del marciapiede (per fronti a filo strada) o del terreno sistemato (per fronti sui distacchi) e l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane. Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, semprechè l'inclinazione delle falde non superi i 30 gradi e/o il colmo non ecceda l'altezza di m. 3,50. Qualora l'inclinazione delle falde superi i 30 gradi e/o il colmo ecceda l'altezza di m. 3,50, l'altezza va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- l'eventuale parapetto che, nel caso di coperture piane praticabili, non può superare l'altezza di metri 1,20;
- i muri taglia fuoco, ove previsti, purchè di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio;
- i volumi tecnici, limitatamente ai minimi prescritti, purchè non superino i m. 3,40 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la struttura dell'edificio.

$H = \text{Altezza del fabbricato}$

L'altezza del fabbricato corrisponde a quella risultante dalla media delle altezze delle singole fronti del manufatto edilizio e non deve superare l'altezza massima consentita per ciascuna zona territoriale omogenea, dallo strumento urbanistico.

Sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiera, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, e strutture similari. Nel caso di suolo sistemato inclinato a gradoni, l'altezza massima consentita é la media ponderale delle altezza delle varie fronti.

$K = \text{Altezza virtuale}$

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

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

$N = \text{Numero dei piani}$

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

Piani fuori terra

Piani fuori terra rappresentano il numero totale dei piani posti interamente oltre la quota della strada o del piano di campagna. Si contano sul prospetto più alto dell'edificio. Si computano il seminterrato, le mansarde e i locali sottotetto abitabili.

L'altezza utile minima per l'interpiano degli edifici residenziali è fissata in m. 3,00. I piani ammezzati per uffici devono avere una altezza minima dell'interpiano di m. 2,70.

Altezza libera inferiore a m.2,70. Per gli edifici esistenti nelle zone omogenee A e B con altezza libera dei piani inferiore a m.2,70, ai fini dell'abitabilità, vale la norma del D.M. 05.07.1975 (G.U.R.I. n.190 del 18.07.1975) per i comuni con altitudine superiore a m.1000.

L.m. = Lunghezza massima delle fronti

Per lunghezza massima delle fronti si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

S.s. = Superficie destinata ad attrezzature e servizi pubblici

Superficie destinata ad attrezzature e servizi determinata ai sensi del D.I. del 2 aprile 1968 n. 1444 e in funzione della infrastrutturazione del territorio e della qualificazione della struttura urbana, in aggiunta alle aree destinate alla viabilità e conteggiata secondo i parametri e le quantità prescritte dalle presenti norme.

S. a. t = Superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali

Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale nella quale vi siano parti adibite ad attività turistiche, commerciali, direzionali, la superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali è la somma delle superfici di pavimento nette degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali e del 60% delle superfici dei relativi accessori.

La superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali così definita, serve a calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinate a tali attività, ai fini della determinazione del contributo commisurato a tale costo

contributo da corrispondersi in sede di rilascio concessionario e ai sensi dell'art. 3 della legge 10/1977.

Il suddetto metodo di calcolo della superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica solo se la medesima superficie non supera il 25% della superficie utile abitabile presente nel medesimo edificio; in caso contrario l'intervento viene considerato commerciale, direzionale o turistico e il costo di costruzione viene considerato in relazione al costo documentato di intervento, come risulta dal progetto.

A.i. = Area di insediamento

Negli interventi relativi ad attività turistiche temporanee di esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e ad impianti sportivi, l'area di insediamento è la superficie dell'area complessiva di pertinenza dell'insediamento, individuata dalle opere di recinzione, delimitazione o dal confine di proprietà.

L'area di insediamento così determinata serve per il calcolo del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione, contributo da corrispondersi in sede di rilascio concessione ai sensi dell'art. 3 della legge 10/1977.

VI = Indice di visuale libera

L'indice di visuale libera (VI) rappresenta il rapporto che deve esistere tra l'altezza di ciascuna fronte di un edificio e la relativa zona libera antistante; la profondità della zona libera antistante a ciascun fronte dell'edificio non deve comunque mai risultare inferiore a 5,00 ml; solo nel Centro Storico, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino modifiche al perimetro esterno, è ammesso il mantenimento degli indici di visuale libera propri delle fronti degli edifici preesistenti.

Non devono esistere sovrapposizioni tra le zone di visuale libera competenti alle fronti di due diversi edifici e a diversi fronti di uno stesso edificio.

Per le fronti di uno stesso edificio è ammessa la sovrapposizione delle zone di visuale libera:

- nel caso in cui le due fronti formino un angolo ottuso;
- nel caso in cui le due fronti formino un angolo acuto; in questo caso specifico nelle parti di fronti interessate alla sovrapposizioni delle zone di visuale libera possono essere aperte solo luci.

Il criterio della visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso edificio sulle quali non ci sono finestre o sulle quali si aprono solo finestre di vani

scaie. I volumi aggettanti quali bow-window e i balconi chiusi lateralmente sono soggetti al criterio della visuale libera. I balconi aperti non sono soggetti al criterio della visuale libera, ma la loro profondità non deve mai superare 1/5 della profondità della zona di visuale libera competente al fronte dal quale sporgono.

Il criterio di visuale libera non si applica per le pertinenze e le sporgenze di un corpo di fabbrica inferiore a 50 cm di profondità ed estese a meno del 5% della lunghezza del fronte del medesimo corpo di fabbrica.

Art. 13

Volumi tecnici

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

Nel computo dei volumi tecnici vanno inclusi i locali per servizi e accessori così come definiti dalle presenti norme.

Art. 14

Spazi interni agli edifici

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro:

- a) **patio**: si intende per patio lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio pluripiano, con normali minime non inferiore a m 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00;
- b) **chiostrina**: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti a ogni finestra non inferiore a m 3,00;
- c) **cavedio**: si intende per cavedio uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o

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

Art. 15 **Indice di piantumazione**

Per indice di piantumazione si deve intendere il numero di piante ad alto fusto prescritto per ogni 100 mq. nelle singole zone, con eventuale specificazione del tipo di essenze da utilizzare, dallo strumento urbanistico.

Art. 16 **Mansarde**

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

Le mansarde e i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili non sono inclusi nel volume del fabbricato quando l'altezza media non supera m. 2,00 con falde con inclinazione inferiore al 30% e se destinati a depositi e servizi accessori.

Art. 17 **Seminterrati**

Nel calcolo dello sviluppo volumetrico di un edificio vanno computati anche i piani sottostanti al piano di campagna, destinati ad ufficio, ad abitazione o ad attività produttive, se la loro altezza utile supera m. 2,40 limitatamente al solo volume fuori terra.

Nei piani seminterrati esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammesse tutte le destinazioni d'uso preesistenti, semprechè non siano in contrasto con le norme e le leggi nazionali e regionali vigenti.

Art. 18 **Piani cantinati**

I piani cantinati anche se completamente interrati, sono ammessi a condizione che

la loro superficie non superi del 50% la superficie utile lorda del piano terreno.

I piani cantinati non possono essere destinati a residenza o ad usi connessi con essa (uffici, attività produttive); possono essere utilizzati per attività commerciali se previsto in un piano urbanistico attuativo e/o dal piano commerciale e abbia le caratteristiche prescritte dalla normativa vigente.

I piani cantinati si computano nel calcolo del volume del fabbricato se la loro altezza utile supera m. 2,40 e/o se la loro superficie supera i mq. 18,00 per alloggio.

Art. 19

Edicola e chiosco

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

L'edicola è assimilata al chiosco.

Sono opere per le quali è prevista la concessione edilizia qualora esse siano realizzate in materiale che presuppone la loro stabilità (muratura), o l'autorizzazione, ai sensi dell'art.5 della L.R. 26/86, qualora trattasi di strutture prefabbricate precarie.

I manufatti possono essere costruiti con materiali e strutture rimovibili o fisse.

In ogni caso deve essere l'U.T.C. a indicare la sua precisa ubicazione.

L'ubicazione dei chioschi, edicole od altre installazioni, anche a carattere provvisorio, non è consentita, fuori dei centri abitati, sulle fasce di rispetto previste per le recinzioni dal regolamento (artt. 26, 29) del Nuovo codice della strada.

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

Se il manufatto ricade in un'area privata in aggiunta alle norme precedenti deve avere uno spazio per il pubblico adeguato per la sosta dei veicoli; le opere di preparazione del suolo per l'installazione del manufatto si devono limitare alle opere strettamente funzionali al funzionamento del manufatto; stabilita la superficie da occupare con il manufatto non è consentito occupare marciapiedi o altro spazio anche se libero, con bancarelle, carrelli o altre strutture mobili in cui si espongono oggetti per la vendita, sono ammessi solo pannelli per l'esposizione dei quotidiani in vendita.

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

L'altezza massima di m.3,50.

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

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

Art. 20

Isolato

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

Art. 21

Criteri di misura delle distanze tra edifici

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

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

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

Fra le pareti cieche di costruzioni distinte il distacco non può essere inferiore a m. 5,00 oppure in aderenza a meno dei giunti tecnici.

Salve tutte le altre prescrizioni di zona, l'Amministrazione comunale può sempre prescrivere la costruzione continua, in aderenza, anche su richiesta di uno dei proprietari.

Art. 22

Distacco dai confini e dal ciglio stradale

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

La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza

con centro nel punto di massima sporgenza (spigoli, cuspidi, curve).

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

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

Le distanze dal ciglio delle strade, esistenti e previste, sono indicate sulle planimetrie del Piano Regolatore Generale; ove non siano specificatamente previste, valgono le disposizioni relative alle distanze minime degli edifici dal ciglio stradale previste nel D.M. 01/04/1968 n. 1404, e dal Nuovo codice della strada, D. Lgs. 30 aprile 1992 n.285 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 23

Confine stradale

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

Art. 24

Fascia di pertinenza stradale

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

Art. 25

Fascia di rispetto stradale

Striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzione, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

Art. 26

Categorie di intervento

In applicazione delle leggi vigenti, gli interventi di **recupero del patrimonio edilizio esistente** sono:

- manutenzione ordinaria

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica

Art. 27

Manutenzione ordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal PRG tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art.20 a) della L.R. n. 71/78, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura di elementi architettonici, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);
- la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;
- le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
- ritinteggiatura, pulitura e rifacimento parziale di intonaci e rivestimenti esterni;
- riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- tinteggiatura, pulitura e rifacimento parziale di intonaci interni;
- riparazione di infissi interni;
- riparazione di pavimenti interni;

La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria avviene sotto la personale responsabilità del committente.

Nel caso in cui le opere di manutenzione ordinaria ricadano su edifici vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39 ed in edifici su cui i vincoli suddetti non sussistano e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, tali interventi saranno soggetti all'autorizzazione del **Capo Settore Responsabile** previo nulla osta della Soprintendenza.

Art. 28

Manutenzione straordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal PRG tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art. 20 b) della L.R.n.71/78, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

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

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

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

Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione di:

- impianti di smaltimento dei rifiuti organici.

L'intervento di manutenzione straordinaria é soggetto ad autorizzazione, ai sensi delle presenti norme di attuazione e dell'art.5 della L.R.37/85.

Art. 29

Restauro e risanamento conservativo

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 20 c) della L.R. n. 71/78, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro e il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:
 - interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, porticati, logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;
 - interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;
 - interventi di restauro e ripristino delle fronti interne ed esterne;
 - la ricostruzione filologica dell'edificio o delle parti eventualmente crollate e/o demolite;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali le corti, i larghi, i piazzali, _____
gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le

- caratteristiche costruttive e decorative;
- c) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale, del tetto;
 - d) la demolizioni delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;
 - e) l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature;
 - f) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto a concessione, ai sensi delle presenti norme di attuazione.

Art. 30 **Ristrutturazione edilizia**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal PRG tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 20 d) della L.R. n. 71/78, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

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

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:

- la modifica dell'impianto strutturale esistente;
- la modifica della tipologia della copertura;
- la modifica della posizione dei livelli dei solai;
- l'aggiunta, la modifica o l'eliminazione delle forature esterne e l'inserimento di nuovi balconi, prospettanti su pubbliche vie o piazze;
- i lavori di demolizione con ricostruzione di parti di modesta entità in relazione alla consistenza dell'edificio;
- gli interventi di accorpamento di due o più unità edilizie immobiliari.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla concessione edilizia di

cui alle presenti norme.

Art. 31

Ristrutturazione urbanistica

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

Art. 32

Opere soggette a concessione edilizia

Il proprietario o chi ne ha titolo deve chiedere al **Capo Settore Responsabile** la concessione edilizia per l'esecuzione di qualsiasi attività che comporti trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché il mutamento della destinazione d'uso degli immobili ove previsto.

Sono subordinate al rilascio di concessione edilizia le opere ed i lavori nel seguito elencati:

- a) nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale con esclusione di quelli previsti dall'art. 5 della L.R. 37/85;
- b) demolizione totale con o senza contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
- c) ampliamenti o sopraelevazioni di manufatti esistenti;
- d) opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- e) interventi di restauro e risanamento conservativo se non tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti;
- f) installazione di attrezzature e impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
- g) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- h) realizzazione, da parte di enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e opere pubbliche o di interesse generale;
- i) esecuzione anche da parte di privati, di opere di urbanizzazione in attuazione di strumenti esecutivi, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
- l) realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a

seguito di pubbliche calamità;

- m) realizzazione di opere e costruzione sotterranee interessanti il suolo pubblico;
- n) installazione di capannoni, ponti e impianti tubolari e sospesi o similari, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- o) interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso in singole unità immobiliari e in unità immobiliari residenziali;
- p) manufatti sul suolo privato costituiti di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;
- q) opere e costruzioni relative all'installazione di complessi turistici complementari; quali complessi ricettivi all'aria aperta, campeggi, asili, per immobili destinati ad alloggi temporanei;
- r) cassato dall'ARTA con Decreto Dir.938/DRU del 31/07/2003;
- s) trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- t) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/1939 e 1497/1939;
- u) opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/1939 e 1487/1939;
- v) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/1939 e 1487/1939;
- w) frazionamenti di unità immobiliari, costruzione e modificazione di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- z) i chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti, ecc.);

Le concessioni edilizie, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle L. n. 1089/39 e n. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal **Capo Settore Responsabile** sentiti i pareri della commissione edilizia, fermi restando gli eventuali pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti. Per gli immobili e le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali, o regionali.

Art. 33

Opere per le quali è prescritta l'autorizzazione

L'autorizzazione del **Capo Settore Responsabile** sostituisce la concessione edilizia per le seguenti opere:

- a) interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo, così come definiti dall'art. 20 della L.R. n. 71/78 e secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G. purché non contrastanti con le leggi vigenti;
- b) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- c) impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;
- d) la realizzazione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di cancelli e recinzioni, se di altezza non superiore a metri 3,00;
- e) la realizzazione restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta e/o sostegno, purché non superino l'altezza di metri 2,00, con esclusione dei fondi rustici;
- f) la posa in opera di tende, qualora aggettino su spazi pubblici o aperti al pubblico transito;
- g) demolizioni;
- h) coloriture, decorazioni di edifici e manufatti esistenti;
- i) tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- l) la realizzazione di depositi di materiali e la esposizione di merci a cielo libero con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito della pertinenza dei lotti degli impianti produttivi;
- m) l'escavazione di pozzi e le strutture ad essi connesse nei casi in cui non sono soggetti a concessione edilizia;
- n) la costruzione di strade interpoderali e/o vicinali;
- o) rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
- p) costruzione di serre se finalizzate alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli (ortaggi, floricultura, etc.);
- q) le opere esterne necessarie per adeguare gli esercizi pubblici esistenti alle norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche;
- r) edilizia funeraria;
- s) l'opposizione, rimozione, modifica, di corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, vetrine, insegne, iscrizioni, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici recanti indicazioni a carattere privato, ai sensi del regolamento edilizio vigente;
- t) le occupazioni del suolo pubblico.

È facoltà del **Capo Settore Responsabile** avvalersi del parere preventivo della C.E.C. ogni qualvolta lo ritenga opportuno.

Le autorizzazioni, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle L. n. 1089/39 e n. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal **Capo Settore Responsabile** sentiti i pareri dell'ufficio tecnico comunale e dell'ufficiale sanitario, fermi restando gli eventuali pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti. Per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali, o regionali.

L'istanza per l'autorizzazione ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il **Capo Settore Responsabile** non si pronunci nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della stessa. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al **Capo Settore Responsabile** del loro inizio.

L'autorizzazione non comporta gli oneri previsti dall'art. 3 della L. n. 10/77.

Art. 34

Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione

Non sono soggette a concessione, ad autorizzazione, a comunicazione al **Capo Settore Responsabile** le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria degli edifici di cui alla lettera a) dell'art. 20 della L.R. n. 71/78 e secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G. purché non contrasti con le leggi vigenti;
- b) recinzioni di fondi rustici;
- c) strade poderali;
- d) opere di giardinaggio; risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- e) costruzione di serre purché non finalizzate alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli (ortaggi, floricultura, etc.);
- f) cisterne interrate ed opere connesse;
- g) opere di smaltimento delle acque piovane;
- h) opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Art. 35

Opere interne

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti strade e piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nel centro storico di cui al D.I. 02.04.1968 n. 1444, rispettino l'originarie caratteristiche costruttive.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse.

Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al **Capo Settore Responsabile** una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle legge 1 Giugno 1939, n. 1089 e 29 Giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni. Per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali, o regionali.

Art. 36

Rilevamento del patrimonio edilizio e aggiornamento cartografico

I fabbricati, siti nel territorio del Comune, sono oggetto di rilevamento da parte dell'Amministrazione comunale. Il rilevamento ha carattere di valutazione edilizia ed urbanistica e riguarda sia le unità edilizie nel loro complesso, sia le singole unità immobiliari, sia i singoli locali, vani e accessori facenti parte delle costruzioni oggetto del rilevamento stesso.

Le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e di manutenzione del costruito e a quanto altro necessario per il rilevamento di cui sopra sono raccolte in apposite schede, con relativo riferimento cartografico.

Fanno parte integrante dei manufatti da rilevare e schedare i servizi e le attrezzature, pubbliche e private, le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e tutte le attrezzature di interesse generale e territoriale.

Qualsiasi domanda di concessione edilizia o di autorizzazione deve essere accompagnata da un estratto di mappa su cui devono essere indicati gli edifici esistenti ed oggetto dell'intervento e l'area sulla quale è stata computata la superficie fondiaria relativa alle opere oggetto di concessione o autorizzazione.

L'Ufficio Tecnico Comunale deve riportare le indicazioni planivolumetriche e volumetriche delle nuove costruzioni sulla cartografia all'atto della concessione e deve confermarle con il rilascio dell'abitabilità.

CAPITOLO IV

CRITERI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME

Art. 37

Destinazione d'uso

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

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (**secondo quanto previsto dal Piano di Programmazione della Rete Commerciale**) e delle attività artigianali con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque non rumorose a giudizio dell'Amministrazione comunale, purchè inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti.

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

Sono pure compatibili per la destinazione residenziale le attrezzature ricettive

alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, assistenziale e di servizio per gli handicappati, ecc., anche privati e di carattere urbano e territoriale.

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

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

a) le attività commerciali devono avere una superficie di vendita prevista dalle tipologie fondamentali in termini dimensionali – Esercizi di vicinato : esercizi di piccole dimensioni aventi superfici di vendita non superiore a mq. 100 – Medie strutture: esercizi aventi superfici di vendita compresa tra mq. 101 e mq. 600 - (non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazione, uffici, servizi igienici, impianti termici, e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti se non accompagnati da personale addetto alle vendite); attività direzionali; uffici pubblici e privati; studi professionali; artigianato di servizio con superficie non superiore a mq. 75 per unità produttiva; a condizione che siano dotati di posteggi propri proporzionati alle dimensioni dell'attività. Limitatamente alle attività commerciali ricadenti nella prima e seconda zona del Piano di programmazione Rete Commerciale è possibile la monetizzazione dei parcheggi; (comma adeguato alla variante Piano di programmazione Rete Commerciale approvato dall'ARTA con D.D. 938/DRU del 31/07/03).

b) depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq. 150, purchè non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza.

Non sono consentite nelle zone residenziali le attività incompatibili quali industria; allevamento di animali; impianti sportivi motoristici; depositi a cielo aperto, di qualsiasi genere e tipo, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

Variazione della destinazione d'uso

E' consentita la variazione d'uso degli immobili, con esclusione del mutamento di destinazione degli immobili dall'uso industriale ed artigianale in quello residenziale e in tutti i casi espressamente vietati dalle norme di attuazione del P.R.G..

La variazione della destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona omogenea in cui ricade l'immobile medesimo.

Ove consentita, la variazione di destinazione d'uso è autorizzata dal **Capo Settore Responsabile** previo parere dell'ufficio sanitario e previo congruaggio del contributo di concessione se dovuto.

Se la variazione di destinazione d'uso interessa edifici gravati dai vincoli delle leggi 1 giugno 1939 n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, può essere autorizzata sentito il parere delle competenti autorità regionali. Per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali, o regionali.

In tutti i casi di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo si applicano le sanzioni di cui all'art. 10 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Art. 38 bis

Variazione della destinazione d'uso

Ai sensi dell'art.6 ex L.R. n.17 del 31/05/94:

Per gli immobili già ultimati alla data di entrata in vigore della presente legge, in base a regolare concessione edilizia rilasciata a norma del previgente testo dell'art.22 della Legge Regionale 27/12/1978 n.71, o comunque realizzati in zona agricola secondo le previsioni del piano regolatore generale e che non possono più essere utilmente destinati alle finalità economiche originarie, é facoltà dei comuni consentire il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, ancorché diversa da quella originaria, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione non sia in contrasto con rilevanti interessi urbanistici o ambientali. È in ogni caso esclusa l'autorizzazione per il cambio della destinazione in uso abitativo, alberghiero o ricettivo in genere.

La variazione della destinazione d'uso, di cui al comma 1, può essere autorizzata solo se siano trascorsi almeno tre anni dalla data di rilascio della concessione edilizia.

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

Art. 39

Criteri generali per gli strumenti urbanistici attuativi

I Piani attuativi pubblici e/o privati sono obbligatori quando il P.R.G. li prescrive. L'Amministrazione comunale può, anche successivamente alla approvazione del P.R.G., individuare aree soggette a strumenti urbanistici attuativi sempre nel rispetto delle previsioni di P.R.G. senza che ciò costituisca variante di P.R.G..

Criteri, elaborati e procedure dei Piani attuativi devono rispettare quanto previsto dalle leggi statali e regionali e dalle presenti norme. Possono essere stralciati dal perimetro del Piano attuativo, gli edifici esistenti (alla data di adozione delle presenti norme) e le aree di loro pertinenza, qualora ciò non sia di pregiudizio alla corretta realizzazione del piano stesso, senza che questo costituisca variante del P.R.G..

Tutti gli edifici esistenti in aree soggette a strumento urbanistico attuativo devono rispettare la destinazione specifica della zona su cui insistono; gli interventi ammessi sono quelli stabiliti dai piani stessi.

In assenza di Piano attuativo, negli edifici esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, consolidamento statico.

Art. 40

Piani di settore

Sono piani che riguardano un particolare settore oggetto, e non, della pianificazione generale e rispetto a questa ne approfondiscono i contenuti (per esempio: piano per l'arredo urbano, piano delle piantumazioni arboree, piano dei percorsi pedonali, piano per il recupero delle aree marginali, ecc.).

La loro approvazione per il carattere urbanistico che rivestono è di competenza del Consiglio Comunale quando le loro previsioni non contrastano con le norme e le leggi vigenti.

Se il piano di settore non è conforme allo strumento urbanistico generale ne costituisce variante.

Il piano di Settore una volta approvato ha valore prescrittivo nei confronti sia dei privati che degli Enti pubblici, sia dei piani urbanistici attuativi che degli interventi diretti.

Art. 41

Opere di urbanizzazione primarie e secondarie

Sono opere di urbanizzazione primaria quelle classificate all'art.4 della L. 847/64. Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle classificate all'art. 44 della L. 865/71.

Le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria sono determinate nel P.R.G. rispettano gli standard urbanistici stabiliti dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

I parametri edilizi da osservare nell'esecuzione delle opere pubbliche sono quelli discendenti dalle leggi speciali che la disciplinano.

In ogni caso la densità edilizia fondiaria non potrà superare i 2,00 mc/mq.

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

L'accertamento di conformità di cui all'art.9 della legge regionale 31 marzo 1972, n. 19, da rilasciarsi entro 90 giorni dalla richiesta, previo esame istruttorio dell'ufficio tecnico comunale dell'ufficio sanitario, sostituisce il rilascio della concessione edilizia, per la realizzazione dell'opera pubblica oggetto di accertamento.

Art. 42

Aree di parcheggio all'aperto o interrate

Sono aree destinate alla sosta dei veicoli, su di esse è vietato qualsiasi tipo di costruzione, a meno di elementi di arredo urbano.

I posteggi pubblici previsti dalle lottizzazioni o dai piani particolareggiati devono essere localizzati e dimensionati in previsione delle caratteristiche funzionali dell'area in cui insiste il progetto.

Se in superficie e su terreno naturale, dovranno essere previsti in modo da essere realizzati evitando eccessivi sbancamenti e muri di sostegno. Dovranno essere impostati su terreno rimodellato con pendenze fino a 10% per le corsie di sosta e per la viabilità di accesso.

La pavimentazione delle aree e della viabilità di accesso devono essere preferibilmente realizzate con soluzioni e materiali tali da consentire il percolamento dell'acqua, in particolare intorno alle aiuole.

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

fabbricati circostanti in relazione allo sviluppo completo della chioma della pianta.

Le specie scelte devono garantire la massima resistenza ai diversi agenti inquinanti; devono avere una certa rusticità, ma non devono essere necessariamente piante autoctone; devono avere una certa solidità dei tessuti meccanici e non devono avere una eccessiva vigoria vegetativa con produzione di polloni alla base del tronco ed emissione di radici superficiali; non devono avere organi vegetali voluminosi e pesanti e non devono avere organi vegetali che attraggano gli uccelli né devono avere sostanze imbrattanti; devono essere poste con una idonea protezione dagli autoveicoli e, in funzione della specie piantumata, devono essere convenientemente dimensionate le aiuole pertinenti e il sesto di impianto.

La realizzazione dei parcheggi interrati, se fatte da soggetto diverso dall'Amministrazione comunale, deve essere convenzionata.

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

Le autorimesse interrate a uso privato, o comunque al servizio di edifici, saranno realizzate secondo criteri di massimo sfruttamento spaziale e prevedendo unicamente la realizzazione di posti macchina nel rispetto di quanto previsto all'art.18. E' ammessa la costruzione, completamente sotto il piano di campagna , fino a mt. 1.00 dai confini di altre proprietà.

E' ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine l'area sottostante gli edifici con locali interrati e/o seminterrati, purché asserviti alle unità immobiliari dell' isolato con specifico atto alla stipula della concessione edilizia.

Art. 43

Sedi viarie e servizi stradali urbani

Sono aree destinate al mantenimento, all'allargamento e alla nuova costruzione di sedi viarie.

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

Tutte le nuove strade, e ove possibile quelle esistenti, devono essere dotate di marciapiedi almeno su uno dei lati.

Nelle fasce di rispetto, di cui al relativo articolo delle presenti norme, sono consentite aree per parcheggio, infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, ecc.) e stazioni di rifornimento e servizio; a meno di specifica controindicazione.

Lungo il ciglio, a distanza adeguata dal manto d'asfalto, saranno piantumate essenze arboree scelte fra le specie più adatte, così come indicato nelle planimetrie e nelle tavole sulle sezioni tipo e secondo le indicazioni contenute nel P.R.G..

Le tipologie stradali e le essenze vegetali compatibili sono definite negli elaborati grafici del P.R.G. e sono parte integrante delle presenti norme.

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

Le fasce di rispetto a tutela delle strade per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, non possono avere dimensioni inferiori a quelle indicate nel regolamento di attuazione del Nuovo codice in relazione alla tipologia delle strade (ex art. 17/18/19 del D.L. 30 aprile 92 n.285; ex art. 28 del Regolamento del codice della strada).

Art. 44

Criteri e prescrizioni dei principali interventi sulle strade e sui collegamenti interni al territorio

Quando non specificato diversamente, le strade comunali e locali saranno in lastricato in pietra o ove possibile in terra battuta, con sottofondo in macadam e con caratteristiche simili alle pavimentazioni tradizionali.

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

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare

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

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

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

I muri e le opere di sostegno, di contenimento, di sottoscarpa, di controriva, di parapetti stradali e i muri di recinzione devono essere eseguiti con materiali lapidei, con gabbionate, in muratura di pietrame a secco o con malta cementizia; le costruzioni ove necessario, delle strutture in calcestruzzo semplice o armato sono consentite solo se realizzate con paramento esterno in pietrame.

Uno o più piani di settore con queste finalità può essere predisposto dalla Amministrazione. Il piano di settore deve prevedere anche dei percorsi che collegano gli elementi naturali e di pregio architettonico individuati dal P.R.G., prevedendo altresì dei percorsi riservati o selezionati non necessariamente rivolti ai mezzi di locomozione gommati e che prevedano percorsi per l'equitazione.

Art. 45

Aree e fasce di rispetto

La fascia di rispetto cimiteriale è di ml 200, salva la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale a ml. 80 autorizzata con decreto dell'ufficio del medico provinciale di Palermo prot.13704/L.P. del 23 settembre 1980.

La fascia di rispetto delle strade extra urbane è determinata e regolata dalle norme

del Codice della Strada secondo la catalogazione delle diverse strade che attraversano il territorio comunale.

- 1- La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
- 2- Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione, ricostruzione o ampliamento dei manufatti o muri di cinta di qualsiasi tipo non possono essere inferiori a:
 - 40 m per strade di tipo B (strade extraurbane principali);
 - 30 m per strade di tipo C (strade urbane di scorrimento);
 - 20 m per strade di tipo F (strade locali).

La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a mt. 250 si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'art. 26;
- b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a mt.250, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'art. 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Le distanze dal confine stradale, nei centri abitati, da rispettare nella costruzione, ricostruzione o ampliamento di manufatti o muri di cinta di qualsiasi tipo non possono essere inferiori a:

- a) mt.20 per le strade di tipo D (strade urbane di scorrimento);
- b) mt.5 per le strade di tipo E ed F (strade urbane di quartiere e strade locali).

Nelle aree destinate alla protezione delle strade e dei cimiteri sono ammesse soltanto recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio ed impianti tecnologici a rete. Tali aree sono inedificabili. Sono ammessi interventi a verde pubblico.

Nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate opere necessarie per garantire l'accesso ad edifici esistenti, impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso agli utenti della strada, parcheggi scoperti che non

comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, purchè convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili.

Nelle aree urbane la localizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti è normata dal P.R.G. secondo le indicazioni della L.R. n. 97/82.

Negli edifici esistenti entro queste aree e fasce sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro.

La fascia di rispetto dell'impianto di depurazione è determinata, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 27/86.

Art.45 bis

Verde privato

Individua aree non edificabili verdi libere o parzialmente occupate in cui è prescritto il mantenimento migliorativo degli eventuali edifici esistenti e del verde. Sui manufatti edilizi sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo.

Interventi strutturali sulle essenze vegetali presenti sono consentiti solo se tesi alla conservazione e alla protezione e salvaguardia delle stesse.

Qualsiasi intervento deve avere il Nulla Osta della competente sezione della Soprintendenza ai Beni Ambientali Culturali e Paesaggistici.

E' altresì fatto divieto di interventi di demolizione o di trasformazione di muri, cancelli ed elementi naturali o artificiali che definiscono i recinti delle aree vincolate a verde privato. Deroche possono essere rilasciate solo con richieste motivate e dopo il parere positivo della Soprintendenza ai Beni Ambientali Culturali e Paesaggistici.

Art. 46

Norme generali a difesa dagli inquinamenti

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

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

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

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

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

Art.47

Aree per impianti di distribuzione carburanti e per servizi annessi

Nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate, aree per servizi e impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso agli utenti della strada, parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, purchè convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili.

I locali ammessi possono essere destinati ad officine meccaniche e di lavaggio, locali di ristoro, posti telefonici, di pronto soccorso e di polizia stradale, possono inoltre essere previsti gli adeguati servizi igienici collettivi e i contenitori per la raccolta anche differenziata dei rifiuti.

I locali non avranno più di un piano fuori terra.

Altezza massima di ml.4,50.

Densità fondiaria 0,10 mc/mq.

Le aree per servizi e impianti di distribuzione di carburante non possono essere realizzate nelle aree, ovunque ubicate, destinate a verde pubblico, e nella zona omogenea A del presente Piano.

L'attestazione che l'area prescelta per l'installazione dell'impianto non ricade in alcuna delle zone o delle aree indicate dal comma precedente è rilasciata dal **Capo Settore Responsabile.**

Le aree per i nuovi impianti devono soddisfare le seguenti condizioni:

- a) che entro il raggio di mt.30 dal punto più prossimo del serbatoio e degli altri elementi dell'impianto non esistano, salvo quanto previsto nel comma successivo, edifici di sorta;
- b) che nella fascia contigua fino a ml. 40 di raggio dal punto più prossimo del serbatoio e degli altri elementi dell'impianto non esistano edifici o parti di edifici con cubatura singola superiore a mc.3.000, né comunque edifici destinati alla collettività come scuole, ospedali, chiese, caserme; per edifici giacenti parzialmente nella fascia suddetta, la cubatura di mc.3.000 va calcolata solo per la parte insistente nella fascia stessa.

In prossimità di luoghi in cui suole verificarsi affluenza di pubblico come fermate di linee di trasporto pubblico, stadi o campi sportivi, circhi equestri o luna-park a carattere stabile, campi per fiere e mercati, e simili, la distanza tra il punto più prossimo del serbatoio e degli altri elementi dell'impianto, e il punto più vicino del perimetro di detti luoghi, non può essere inferiore a mt.60.

In prossimità di vie di comunicazioni, la distanza tra il punto più prossimo del serbatoio e degli altri elementi dell'impianto non può essere inferiore a mt.15.

La distanza di cui al comma precedente va misurata per le strade tra l'elemento più prossimo dell'impianto, e il bordo della carreggiata, intesa come parte della strada destinata alla circolazione dei veicoli.

In prossimità di linee elettriche aeree, la distanza tra l'elemento più prossimo dell'impianto e la proiezione della linea elettrica più vicina non può essere inferiore a mt.15. La distanza è calcolata a partire dal punto più prossimo del serbatoio e degli apparecchi di distribuzione.

Nell'area di pertinenza dell'impianto, tra ciascun punto pericoloso di questo (serbatoio e apparecchi di distribuzione) ed eventuali installazioni accessorie (chiosco del gestore, locale lavaggio, deposito attrezzi attinenti all'impianto, servizi igienici) la distanza non può essere inferiore a mt.10.

Tra gli stessi punti ed eventuali posti di ristoro la distanza non può essere inferiore a mt.20. I posti di ristoro non possono avere una superficie utile totale superiore a 50 metri quadrati.

La distanza di cui ai commi precedenti è calcolata a partire dal punto più prossimo del serbatoio e degli apparecchi di distribuzione.

Inoltre, tra i serbatoi e apparecchi di distribuzione deve essere rispettata la distanza reciproca di mt.8. Questa é calcolata a partire dal punto più prossimo del serbatoio.

Negli edifici esistenti entro queste aree e fasce sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro.

Art. 48

Aree di interesse archeologico

Nelle aree archeologiche perimetrate come tali dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA., così come individuate negli elaborati grafici del P.R.G., qualsiasi attività edilizia deve essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza.

Nelle zone indicate negli elaborati grafici del P.R.G. come aree segnalate e perimetrate come tali dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. e nelle aree già perimetrate nel precedente strumento urbanistico, il Comune dovrà chiedere il preventivo parere alla Soprintendenza Sezione Archeologica e in ogni caso porrà nella concessione edilizia la condizione di comunicare alla Soprintendenza Archeologica la data di inizio dei lavori almeno 15 gg. prima dell'apertura del cantiere.

La presente disposizione si applica per tutte le opere e gli interventi che interessano il sottosuolo, sia di tipo edificatorio che di trasformazione agraria finalizzata a cambi culturali o di destinazione d'uso. Il parere alla Soprintendenza competente deve essere chiesto anche per opere, servizi e impianti a rete pubblici e privati qualora attraversino le aree indicate.

Le aree denominate e delimitate negli elaborati grafici come zone di interesse archeologico, necropoli e probabili necropoli, aree di frammenti fittili, non sono soggette a nulla osta preventivo della Soprintendenza in quanto esse hanno un valore solamente indicativo; ogni intervento edilizio in queste aree sarà soggetto solamente a comunicazione di inizio dei lavori ed ogni eventuale ritrovamento dovrà essere comunicato alla Soprintendenza. Nella concessione edilizia dovrà porsi la condizione di comunicare alla Soprintendenza la data di inizio dei lavori almeno 15 gg. prima dell'apertura del cantiere. Gli interventi di manutenzione ordinaria in edifici esistenti all'interno delle zone indicate come aree e zone archeologiche del P.R.G., con esclusione delle aree sottoposte a vincolo o segnalate dalla Soprintendenza, non sono soggetti a nulla osta preventivo. Nell'area archeologica di monte Alburchia, così come segnalata dalla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo con nota n.1887 del 5.06.1987, vige il vincolo di inedificabilità; qualsiasi intervento e lavori che modifichino lo stato dei luoghi dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza competente.

L'area di interesse archeologico di c.da Polizzello segnalata dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo il 19/03/94 n.prot.1220, è di grande interesse archeologico e pertanto, ai fini di tutela, non sono realizzabili interventi e lavori che modifichino lo stato attuale dei luoghi, compresi gli spietramenti; per l'area circostante, così come è

stata individuata, insiste un vincolo di tutela per cui ogni intervento che interessa l'area comportando modificazioni del sito deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza competente.

Nella sola area in c.da Alburchia potranno essere realizzati sia i fabbricati previsti per il territorio aperto, sia manufatti al servizio della zona archeologica, purché ad un piano e nel rispetto degli indici di seguito elencati, quali piccolo museo, posto di ristoro e simili.

La densità edilizia fondiaria massima è di 0,01 mc/mq.

L'altezza massima consentita è di ml.4,50.

Numero piani uno.

I distacchi tra i fabbricati e dai cigli stradali sono quelli indicati per le nuove costruzioni nel territorio aperto e nel Nuovo Codice della Strada.

Aree Archeologiche riportate nei grafici del precedente P. di F.,

- Monte Alburghia, strada vicinale c.da Comune - c.da Magione

Aree Archeologiche definite dalla Soprintendenza per i BB.CC.AA. di Palermo e segnalate al comune di Gangi per l'inserimento nel P.R.G.

- C.da Polizzello

Aree Archeologiche segnalate dall'Amministrazione con lo studio dell'Archeoclub Sezione di Gangi e con altri documenti.

Nell'elaborato grafico "TAV.B7 abcd" sono riportati i risultati degli studi sopra indicati; le denominazioni e le perimetrazioni hanno un valore puramente indicativo in quanto trattasi di studi scientificamente non riscontrati. Tali aree non sono soggette a nulla osta preventivo della Soprintendenza ai BB.CC.AA., ma ogni attività edilizia viene normata dalle relative norme del presente articolo riguardanti tali aree.

Tombe

-1. C.da Camporotondo "Cozzo di Lucinara" -2. C.da Regiovanni "Tombe Rupestri" 2500 A.C. -3. C.da Regiovanni "Tombe Saracene" età tardo Romana (sec.V/VI d.C.) -4. C.da Gulfi Età Paleo Cristiana -5. C.da Bordonaro Soprano (prop. Seminara -6. C.da S. Andrea (prop. Conte) -7. C.da S. Andrea "Tombe Rupestri" (prop. Conte).

Aree e complessi monumentali

- Monte Alburghia (ampliamento e nuova perimetrazione)
- Masseria Regiovanni e contrada omonima
- Masseria Gangi Vecchio e contrada omonima

Art. 49

Elenco degli edifici e complessi ambientali e storico-monumentale

Per gli edifici, i manufatti e gli elementi architettonici e naturali inclusi nel presente elenco i criteri generali di intervento sono subordinati alla tutela e alla conservazione, sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo a meno di diverse specifiche indicazioni contenute nelle presenti norme. **E' ammessa la ristrutturazione edilizia previo Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA.**

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

Elenco degli edifici e complessi ambientali di interesse storico-monumentale con inclusi gli edifici e complessi monumentali contenuti nel centro storico.

Edifici monumentali e di valore architettonico nel centro storico (cfr. **TAV. C 2a**):

-1.Chiesa Dell'Abbadia -2.Chiesa di San Paolo -3.Resti di Palazzo Mocciaro -4.Chiesa di San Giuseppe "U Poviru" -5.Chiesa di San Giovanni -6.Palazzo Li Destri Mocciaro -7.Palazzo Li Destri -8.Convento del Monte -9.Chiesa del Monte -10.Castello dei Ventimiglia -11.Palazzo Ventimiglia -12.Chiesa di Santa Maria -13.Collegio di Santa Maria -14.Chiesa della Madonna della Catena -15.Pertinenze del Palazzo Sgadari -16.Palazzo Sgadari -17.Chiesa di San Cataldo -18.Chiesa di Piedigrotta -19.Palazzo Bongiorno -20.Palazzo Municipale -21.Palazzetto -22.Matrice San Nicolò di Bari -23.Sagrestia della Matrice -24.Chiesa di Santa Lucia -25.Chiesa del SS. Salvatore -26.Chiesa della Madonna del Carmelo -27.Orfanotrofio Femminile (Convento Suore Carmelitane) -28.Calvario -29.Chiesa di Santa Maria di Gesù -30.Chiesa dei Cappuccini -31.Convento dei Cappuccini -32.Torre Saracena -33.Edicola Religiosa -34.Chiesa dello Spirito Santo -35.Chiesa della Madonna delle Grazie -36.Chiesa Della SS. Trinità -37.Fontana del Leone -38.Fontana -39.Pozzo e Bevaio (C.da Pascovaglio) -40. **Ex Ospedale Civico -41. **Oratorio del SS Sacramento** (in Piazza del Popolo).**

Le emergenze monumentali religiose e i luoghi di culto
(cfr. **TAV. B 8a/8b/8c/8d**):

Edicole votive

-1.Piano Ospedale "Madonna del Granato" -2.Comunello "Spirito Santo" fine 1800
-3.Iuncia "S.S. Crocifisso" 1929 -4.C.da Terrata "Sacra Famiglia", 1965/70 -5.C.da Furma "Madonna dell'Addolorata", 1950 -6.C.da Nasari "Padre Pio", 1970 -7.C.da Pirato "Maria Verginella" -8.C.da Pirato "S. Spirito", 1981 -9.C.da Pirato "S. Spirito", 1980 -10.C.da Marocco "Sacra Famiglia" 1925 -11.C.da Comune "Spirito Santo", 1915 -12.C.da Regiovanni "S. Spirito", 1929 -13.C.da Regiovanni "S. Francesco di Paola e S. Marco", 1900 c. -14.C.da Regiovanni "S. Giuseppe" 1961 -15.C.da Mandralisca "Mocciaro" -16.C.da Cavaliere "Cigno" "S. Lucia" -17.C.da Massariazza "Spirito Santo" 1906.

Chiese- Cappelle

-1.C.da Albuchia (prop. Gennaro) 1856 -2.C.da Regiovanni (prop. Sottile) -3.C.da Mandralisca (borgo) 1845 -4.da Riilla (prop. Spedale) -5.C.da Pascovaglio "San Biagio" -6.C.da Rolica (borgo) -7.C.da S. Giaime (prop. La Motta) -8.C.da Bordonaro Soprano -9.C.da Caporotondo (Gangi Vecchio) -10.C.da Celso -11.C.da Trebraccia (prop. Ventimiglia) -12.C.da Raino -13.C.da Camporotondo (vecchio Ospizio) fine 800 -14. C.da Marrocco Soprano 1899.

I manufatti e gli edifici del sistema delle acque: pozzi, abbeveratoi, bevai, mulini ad acqua. (cfr. **TAV. B 8a/8b/8c/8d**):

Pozzo

-1.C.da Cavaliere (prop. Barberi) -2.C.da Mandralisca (prop. Manto) -3.C.da S. Giaime (prop. La Motta) -4.C.da Trabraccia (prop. Salerno) 1900 -5.C.da Ramondo (prop. Salerno) 1880 -6.C.da Ramondo (prop. Salerno) 1880 -7.C.da Iuncia (prop. Vazzano) 1939 -8.C.da Rainò (prop. Li Destri) 1800.

Abbeveratoio e bevaio

-1.Ramondo, prima metà 1800 -2.Maggione, fine 1800 -3.Alburchia, circa 1800 (bevaio e scivitedda) -4.Celso -5.Trebraccia, bevaio proprietà Bongiorno 1833 -6.C.da Accardo "Pozzo nuovo" 1776 -7.Piano Ospedale, seconda metà 1700 -8.Riilla, 1952 -9.Spirito Santo, 1953 -10.Gangi vecchio camporotondo, 1965 -11.Camporotondo "Consolo", 1850 circa -12.Camporotondo "Chianette" 1800 circa -13.Cavaliere, 1975 -14.Comunello, 1958-59 -15.Acquanuova, 1786 -16.Settevie, 1974 -17.Zimmara "Ciuro", 1963 -18.Zimmara "Casagrande", 1965 -19.Marraffo S. Giaime "Mocciaro" -20.S. Giaime "La Motta" -21.Ramata, 1896 -22.Zappaiello

"Scivi Aciddara" metà 1800 -**23.**Mandralisca (BORGO), 1957 -**24.**Mandralisca "Pititto" seconda metà 1800 -**25.**Castagna (Casa), 1947 -**26.**Castagna (Bevaio Della Ciappa) -**27.**Castagna "Zotta du Scursini" -**28.**Castagna "Casa di Mitateri", fine 1800 -**29.**S. Andrea "Lordicazzo", 1935 -**30.**C.da Gulfi, fine 1800 -**31.**Regioivanni "Sottile", fine 1800 -**32.**Regioivanni "Comunale", 1929 -**33.**Bordonaro "Marco", successivo alla costruzione della Torre -**34.**Bordonaro "S. Caterina" fine 1800 -**35.**Menta "Mannara" -**36.**Menta (Resti Bevaio) 1822 -**37.**Menta "Bevaio Delle Rose" 1928 -**38.**Menta, 1940 -**39.**Polizzello (Case) -**40.**Polizzello "Farinella" (Manca del Medico) -**41.**Polizzello "Gaddi", 1800 circa -**42.**Rolica -**43.**Soprano "Centineo" antecedente al 1800 -**44.**Capuano (Case) coevo al Baglio.

Mulino

-**1.**C.da Furma (prop. Domina) utilizzato fino al 1953 -**2.**C.da Furma (prop. Alaimo) -**3.**C.da Piano (prop. Giunta) Ruderì -**4.**C.da Furma (prop. Castello) Ruderì -**5.**C.da Furma (prop. Ferrarelli) Ruderì -**6.**C.da Furma (prop. Ferrarelli) Ruderì -**7.**C.da Magione (prop. Alaimo) Ruderì -**8.**C.da Capuano (prop. Notararigo) Ruderì -**9.**C.da Capuano (prop. Notararigo) Ruderì -**10.**C.da S. Giaime (prop. La Motta) Ruderì.

Le residenze ed i luoghi della produzione nella campagna
(cfr. **TAV. B 8a/8b/8c/8d**):

Palmento

-**1.**C.da Raino (casa Li Destri) -**2.**C.da Nocito (Masseria) -**3.**C.da Cavaliere n.2 (prop. Barberi) fine 800 -**4.**C.da Montelavano (prop. Salerno) -**5.**C.da S. Giaime (prop. La Motta) -**6.**C.da S. Giaime (prop. La Motta) -**7.**C.da S. Giaime (prop. Bevacqua) "Passo Zaffora" -**8.**C.da S. Giaime (prop. Salerno) -**9.**C.da S. Giaime (prop. Mocciaro) -**10.**C.da Camporotondo "Ciappitedda" -**11.**C.da Pirato (prop. Mocciaro) -**12.**C.da Portelle (prop. Farinella) 1134 -**13.**C.da Mandralisca (prop. Manto) -**14.**C.da Magazzino (prop. Lodico) 1950 -**15.**C.da Castagna "Rocca du Monacu" -**16.**C.da Castagna "Marge" fine 1800 -**17.**C.da Castagna "Quadarella" -**18.**C.da S. Andrea (prop. Conte) -**19.**C.da Regioivanni (prop. Mocciaro) -**20.**C.da Regioivanni (prop. Sottile) 1118 -**21.**C.da Regioivanni (prop. Sottile) -**22.**C.da Regioivanni "Vutiddu" -**23.**C.da Regioivanni (prop. Russo) -**24.**C.da Regioivanni (prop. Blando) -**25.**C.da Soprano (prop. Centineo).

Marcato

-**1.**C.da Albuchia (prop. Gennaro) -**2.**C.da S. Giaime (prop. La Motta) 1800 circa -

3.C.da Castagna -4.C.da Polizzello "Gaddi" -5.C.da S. Caterina (prop. Andarolo) 1900.

Pagliaro

-1.C.da Bordonaro Soprano -2.C.da Menta (prop. Gallina) 1940 -3.C.da Capuano 1953.

Baglio

-1.C.da Camporotondo (Gangi vecchio) -2.C.da Camporotondo (prop. Consolo) -3.C.da Capuano -4.C.da Bordonaro Sottano -5.C.da Bordonaro Soprano -6.C.da Nocito -7.C.da S.Giaime.

Masseria - Torre

-1.C.da Nocito (Prop. P. Scarpello 1874) -2.C.da Marangolo -3.C.da Gangi Vecchio 1363 -4.C.da Soprano 1800 circa -5.C.da Capuano e Torre -6.C.da La Rupe -7.C.da S. Giaime -8.C.da Regiovanni -9.C.da Bordonaro Sottano 1830-1902 -10.C.da Menta (periodo Barone Sgadari) -11.C.da Rolica 1940 circa -12.C.da Polizzello -13.C.da Castagna -14.C.da Marangolo (Prop. Lo Vecchio) -16.Bordonaro Soprano + Torre 300 -17.C.da Celso 1800 circa -18.C.da Raino Casa Antonino Li Destri 1690/1840 -19.C.da Trebraccia ant. 1900 (prop. Salerno) -20.C.da Cavaliere (prop. Barberi) 1800 circa -21.C.da Cavaliere 1800 circa -22.C.da Piano (prop. Salerno) ant. 1890 -23.C.da Mandralisca 1800 -24.C.da Terrate (prop. Spallina) 1894.

Le emergenze storiche e documentali degli insediamenti antropologici
(cfr. **TAV. B 8a/8b/8c/8d**):

Grotta

-1.C.da Ramondo (prop. Salerno) -2.C.da Magione (prop. Barreca) -3.C.da Magione (prop. Bongiorno) -4.C.da Magione (prop. Castagna) -5.C.da Portelle (prop. Farinella) -6.C.da Cavaliere (prop. Cigno) -7.C.da S. Giaime (prop. La Motta) -8.C.da S. Giaime (prop. La Motta) -9.C.da S. Andrea (prop. Conte) -10.C.da Magazzino (prop. Lodico) -11.C.da Zappaiello "Grotte dell'Aciddara" -12.C.da Polizzello "Maranu" -13.C.da Polizzello "Contrasto" VIII sec. D.C. -14.C.da Polizzello età Bizantina -15.C.da Polizzello vicino rocca Pizzuta VIII sec. D.C. -16.C.da Polizzello "Rocca du Firnu" -17.C.da Polizzello vicino Monte Polizzello -18.C.da Polizzello sotto Monte Polizzello -19.C.da Regiovanni (prop. Blando) -

20.C.da Bordonaro Soprano -21.C.da Menta.

TITOLO SECONDO

I TESSUTI TERRITORIALI E I SISTEMI MORFOLOGICI

Art. 50

Definizione

Il territorio comunale è stato suddiviso in ambiti urbani e territoriali.

Gli ambiti urbani interessano le aree con destinazione d'uso residenziale. I sistemi morfologici urbani sono costituiti: dal Centro Storico organizzato in tessuti e contesti; dai sistemi morfologici formati dalla Città consolidata; dai sistemi morfologici relativi alla trasformazione ed espansione urbana.

Gli ambiti territoriali individuati sono: Ambiti di pertinenza morfologica-funzionale e paesaggistica del centro urbano; Ambiti di valore storico-ambientale prevalenti; Ambiti di valore storico ambientale con strutture al servizio di attività collettive e ricettive; Ambiti con prevalenza delle attività agricole.

PARTE PRIMA: I TESSUTI TERRITORIALI URBANI

CAPITOLO I TESSUTI URBANI DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE: IL CENTRO STORICO

Art. 51

Definizione ed interventi ammissibili

Comprende le parti del territorio (le zone omogenee A) interessate da tessuti urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico o ambientale di particolare pregio, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

L'Amministrazione Comunale può individuare, entro ogni zona omogenea del centro storico, tessuti e contesti, perimetri per la formazione di Piani Particolareggiati di Recupero, ai sensi dell'art.28 della L.5 agosto 1978 n.457. La formazione dei Piani di Recupero ha una fase propedeutica in cui, con un Piano di Coordinamento degli interventi urbanistici attuativi, si individuano le perimetrazioni dei Piani di Recupero all'interno dei singoli tessuti e contesti del centro storico. Il Piano di Coordinamento ha anche la funzione di dare alcune indicazioni unitarie per i diversi Piani e deve altresì garantire la connessione tra i diversi ambiti del centro storico. In particolare é necessario che il Piano di Coordinamento dia le indicazioni per consentire che venga migliorata la accessibilità e la fruizione al centro storico attraverso la previsione di percorsi meccanizzati di risalita con scale mobili, ascensori pubblici. La ubicazione di tali servizi può avvenire anche sostituendo/trasformando alcune unità edilizie con interventi di ristrutturazione urbanistica così come previsti dall'art. 20, lettera e) della L.R. 71/78.

Tutte le zone del centro storico anche in attesa della formazione e approvazione dei Piani di Recupero sono soggette ad interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro, di conservazione tipologica, e di ristrutturazione edilizia, secondo l'articolazione delle specifiche Zone.

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

Per ciò che attiene alle regole architettoniche e tecniche di guida all'intervento per

unità edilizia e agli elementi di arredo si rimanda a quanto previsto per il centro storico nel Regolamento Edilizio.

Nelle zone **A** sono ammesse destinazioni residenziali con le modalità e limitazioni prescritte nelle presenti norme **nonché, attività commerciali disciplinate dal piano di programmazione della rete commerciale** (comma adeguato alla variante Piano di programmazione Rete Commerciale approvato dall'ARTA con D.D. 938/DRU del 31/07/03).

Art. 52

Individuazione dei contesti e dei tessuti

In relazione alla origine storica, alla forma dell'impianto urbano ed alle tipologie edilizie prevalenti e tenendo conto dei risultati dell'indagine svolta sullo stato di conservazione e consistenza del patrimonio edilizio, il centro storico è stato articolato in contesti e tessuti così come definiti di seguito nelle presenti norme. Le norme definite per le singole unità edilizie, sono integrate dalle norme specifiche definite per contesti e tessuti.

La forma urbana del Centro Storico di Gangi è definita da tessuti diversi (parti urbane con caratteristiche autonome per impianto viario e tipi edilizi ricorrenti) aggregatisi in successione temporale a partire dal Sec. XI. Una sequenza di strade principali definisce oggi l'accessibilità ai singoli tessuti, individuando un sistema di tre contesti viari tra loro allineati e due tipologie di tessuti.

I contesti urbani del centro storico (Zone A2) sono:

- il contesto del Castello definito dall'allineamento delle vie Castello, Graffeo e Rocca Castello e dalla piazza (Zona A2.1);
- il contesto di Corso Umberto I definito dalla via omonima e caratterizzato dai maggiori edifici storico-monumentali e nella parte terminale dalla chiesa di S. Cataldo e dal lato opposto dalla chiesa di S. Giuseppe "u Poveru" (Zona A2.2);
- il contesto del Calvario e della chiesa di Santa Maria di Gesù (Zona A2.3);
- il contesto del Monastero dei Cappucini (Zona A2.4).

I principali tessuti urbani del centro storico sono:

- i tessuti urbani di margine (Zone A3.1) definito da parte del centro storico, caratterizzato da tessuti edilizi con caratteri tipologici morfologici delle unità edilizie omogenee e con impianto viario con tracciato ripetitivo individuanti

isolati dalla forma geometrica generale omologa.

- i tessuti urbani compatto (Sottozone A3.2) definiti dalla parte centrale del centro storico caratterizzato da una edilizia con prevalenti caratteri dell'edilizia elencale con elementi tipologici e morfologici delle unità edilizie omogenei.
- **i tessuti urbani di margine (Zone A4) costituiti da edilizia anche se di più recente edificazione, che si è sviluppata secondo le regole insediative del centro storico. (definito dall'A.R.T.A. con Decreto Dir. n. 938/DRU del 31/07/2003).**

Art. 53

Zona A1

Immobili e complessi edilizi di interesse storico monumentale

Comprendono gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali di particolare pregio architettonico e ambientale.

Per gli immobili compresi nei Piani Particolareggiati di Recupero previsti dalle presenti norme é possibile dare una destinazione d'uso diversa da quella attuale, purché sia compatibile con le caratteristiche tipologiche e abbia una destinazione d'uso pubblica.

Gli immobili del centro storico soggetti a tali vincoli sono individuati nell'elenco di cui all'art.49 delle presenti norme.

Sono consentiti interventi di restauro conservativo categoria c) art.20 L.R. 71/78, con le modalità e limitazioni prescritte nelle presenti norme.

Art. 54

Zona A2

Contesti urbani: Contesto del Castello; Contesto di Corso Umberto I; Contesto del Calvario; Contesto del Monastero dei Cappuccini

Hanno caratteri di centralità rispetto all'intero sviluppo del centro storico e comprendono i principali sistemi ed edifici monumentali della città, costituiscono inoltre i principali allineamenti commerciali e di servizi del centro storico.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di consolidamento, così come definite negli articoli delle presenti norme, previa autorizzazione o concessione edilizia.

Va salvaguardata la struttura dell'impianto viario e della divisione in isolati.

Gli interventi devono essere informati a prevalenti criteri di restauro urbanistico-

architettonico in particolare per la cura degli esterni degli edifici.

Vanno incrementate le attività inerenti il commercio e la localizzazione dei principali servizi pubblici.

E necessario il rispetto delle originarie coloriture negli intonaci e nelle opere di finitura degli edifici.

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

Oltre agli interventi previsti per le singole unità edilizie definite per la zona A é possibile precedere con piani di recupero interessanti singoli edifici, complessi edilizi, ambiti comprendenti uno o più isolati e la sistemazione di spazi urbani esterni di uso pubblico (strade e piazze). Per i contesti di Castello di Corso Umberto I e del Monastero dei Cappuccini, gli interventi dei Piani di Recupero devono tendere anche alla incentivazione di attività commerciali e della costituzione di servizi capaci di accrescere le funzioni centrali urbane.

Sono permessi interventi volti ad una migliore abitabilità degli immobili ricomponendo anche più unità edilizie contermini, anche prevedendo l'allineamento dei solai purchè ciò sia in misura contenuta e non comporti notevoli variazioni all'aspetto formale delle unità edilizie.

In tutti gli immobili in cui siano presenti nelle relative facciate elementi stilistici ed architettonici (quali portali, stipiti, mensole in pietra lavorata, ringhiere di balconi in ferro lavorato, edicole votive, ecc...) vige il vincolo di facciata; tali elementi devono essere rigorosamente conservati e salvaguardati.

Art. 55

Zona A3.1

Tessuto urbano di margine

I Tessuti urbani di margine sono costituiti da parti del centro storico che comprendono prevalente edilizia residenziale di impianto viario differente.

Vanno salvaguardati i caratteri architettonici ed ambientali nel rispetto degli elementi e delle partiture architettoniche.

Sono permessi interventi volti ad una migliore abitabilità degli immobili ricomponendo anche più unità edilizie contermini.

E' fatto espresso divieto di produrre aumento delle cubature e delle altezze esistenti al fine di salvaguardare le visuali del paesaggio esistenti sia per chi guarda il centro storico da lontano sia per chi guarda dal centro storico le valli sottostanti.

Oltre agli interventi previsti per le singole unità edilizie definite per la zona A, è possibile precedere con piani di recupero interessanti i singoli tessuti urbani al fine della ricomposizione di un adeguato livello di abitabilità.

In tutti gli immobili in cui siano presenti nelle relative facciate elementi stilistici ed architettonici (quali portali, stipiti, mensole in pietra lavorata, ringhiere di balconi in ferro lavorato, edicole votive, ecc...) vige il vincolo di facciata; tali elementi devono essere rigorosamente conservati e salvaguardati.

Art. 56
Zona A3.2
Tessuto urbano compatto

I Tessuti urbani di margine sono costituiti da parti del centro storico che comprendono prevalente edilizia residenziale di impianto viario differente allineate ai margini esterni delle circonvallazioni di Levante e di Ponente.

Presentano fenomeni di degrado diffuso perché prevalentemente condizionate di marginalità. Sono necessari: interventi pubblici di sistemazione della pavimentazione e di pubblica illuminazione ed interventi privati sul patrimonio edilizio residenziale esistente da incentivarsi anche con azioni pubbliche (mutui agevolati) e con iniziative comunali (Piani di recupero).

Vanno salvaguardati i caratteri architettonici ed ambientali nel rispetto degli elementi e delle partiture architettoniche.

Sono permessi interventi volti ad una migliore abitabilità degli immobili ricomponendo anche più unità edilizie contermini.

È fatto espresso divieto di produrre aumento delle cubature e delle altezze esistenti al fine di salvaguardare le visuali del paesaggio esistenti sia per chi guarda il centro storico di Gangi da lontano sia per chi guarda dal centro storico le valli sottostanti.

Oltre agli interventi previsti per le singole unità edilizie definite agli articoli precedenti, è possibile precedere con piani di recupero interessanti i singoli tessuti urbani al fine della ricomposizione di un adeguato livello di abitabilità.

In tutti gli immobili in cui siano presenti nelle relative facciate elementi stilistici ed architettonici (quali portali, stipiti, mensole in pietra lavorata, ringhiere di balconi in ferro lavorato, edicole votive, ecc...) vige il vincolo di facciata; tali elementi devono essere rigorosamente conservati e salvaguardati.

Art.56 A
Zona A4

Per questi tessuti si applicano le stesse norme relative alle zone A 3.1

Art. 56 bis

Norma transitoria per le zone A2, A3.1, A3.2, A4

Nelle zone A2, A3.1, A3.2, A4 fino all'approvazione dei relativi Piani Particolareggiati di Recupero, al fine di mantenere gli abitanti nel centro antico, nei casi acclarati di immobili la cui destinazione d'uso originaria non è più tale (stalle, fienili, pagliere, magazzini, ecc...) e/o che presentano evidenti segni di fatiscenza con condizioni statiche e generali tali da escludere un loro possibile recupero e rendere tecnicamente impossibili altri tipi di interventi conservativi, previo parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali, è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione mantenendo la volumetria esistente ed inserendo la nuova costruzione nell'ambiente circostante attraverso l'uso di materiali tradizionali di finitura (facciate in pietra locale, infissi in legno, mensole in pietra o in ferro, ballatoi di balconi in pietra o in marmo, ringhiere in ferro con disegni semplici, coppi siciliani, ecc...). Qualora vi siano elementi architettonici e stilistici in tali edifici, essi vanno riproposti e ricollocati.

L'elevato grado di fatiscenza dell'immobile, nonché l'impossibilità di procedere al suo recupero, l'assenza di elementi architettonici e stilistici di pregio e la perdita della destinazione d'uso originaria dovranno essere comprovate tramite dichiarazione giurata del proprietario dell'immobile o dall'avente titolo alla sua trasformazione, perizia giurata del progettista, e dovranno essere comprovate, previo sopralluogo e dettagliata relazione tecnica sottoscritta, da personale dell'Ufficio Tecnico Comunale il quale dovrà verificare l'esistenza delle superiori condizioni, essenziali per l'intervento di demolizione e ricostruzione.

Nei casi in cui l'immobile esistente non presenta elevazioni sulla strada a monte o presenta una sola elevazione inferiore al minimo consentito per l'abitabilità (ml.2,70), nella demolizione e successiva ricostruzione, è possibile prevedere il raggiungimento di una sola elevazione dal monte con altezza massima alla gronda di ml.4,50.

La concessione alla demolizione e ricostruzione dovrà essere rilasciata solamente dopo il nulla osta relativo della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Le destinazioni d'uso ammissibili per tali nuovi immobili sono quelle definite per la residenza dalla presente normativa all'art. 37.

Art. 56 ter

Progetti approvati

Tutti i progetti approvati alla di adozione del P.R.G. nelle zone A2, A3.1 A3.2 con la normativa del precedente P. di F. sono fatti salvi.

CAPITOLO II IL COMPLETAMENTO DELL'AREA URBANA

Art. 57 Definizione

I sistemi morfologici relativi alla città consolidata (zona omogenea B) individuano quelle parti urbane in cui sono ammesse trasformazioni fortemente condizionate. Il carattere di centralità nella struttura urbana, il ruolo che assumono nella organizzazione sociale ed economica della città, definiscono un carattere storicizzato di questa parte dell'abitato e le sue diverse peculiarità sono servite come criteri per definire le specifiche dei sotto sistemi di riferimento.

Nelle zone B sono ammesse destinazioni residenziali con le modalità e limitazioni prescritte nelle presenti norme nonché, attività commerciali disciplinate dal piano di programmazione della rete commerciale (comma adeguato alla variante Piano di programmazione Rete Commerciale approvato dall'ARTA con Decreto Dir. 938/DRU del 31/07/03).

Art. 58 Zona B1 Area urbana consolidata

Comprende la parte del centro urbano che non può essere identificata come zona A ma i cui caratteri sono storicizzati.

Poichè in essa la quasi totalità delle aree sono edificate, potranno eseguirsi interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria; ristrutturazioni, risanamenti; demolizioni e ricostruzioni.

Le aree potranno essere sottoposte da parte del Comune a piani particolareggiati.

Sono consentiti fabbricati a carattere residenziale e relativi servizi, **nonché, attività commerciali disciplinate dal piano di programmazione della rete commerciale (comma adeguato alla variante Piano di programmazione Rete Commerciale approvato dall'ARTA con Decreto Dir. 938/DRU del 31/07/03).**

Sono consentite demolizioni e ricostruzioni delle singole unità immobiliari con la conservazione dei preesistenti volumi sempre che ciò non sia in contrasto con le vigenti leggi e con le ulteriori prescrizioni del presente regolamento.

- l'altezza massima consentita è di m.6,50 presa dalla quota della strada a monte del fabbricato stesso;
- ove non esista la strada a monte dei fabbricati, il limite di altezza è di m.6,50

dalla strada su cui prospetta sempre nel rispetto della citata legge 02.02.1974 n.64;

- è consentita la costruzione in aderenza;
- al di sopra della linea di gronda è consentita solo la costruzione delle falde del tetto la cui pendenza massima sarà del 35%, nonchè i soli comignoli;
- le coperture saranno a tetto con tegole in coppi tipo siciliano;
- i prospetti saranno con paramento a vista o coperti di intonaco colore a tinta naturale;
- non sono ammesse industrie rumorose e nocive;
- non sono ammesse maggiori altezze per arretramenti, oltre a quelle massime consentite;
- restano salve le limitazioni derivanti dalla legge sismica e dalle altre leggi speciali;
- la densità fondiaria ammissibile è di mc/mq.5 salvo le prescrizioni della legge 02.02.1974 n.64;
- è consentita la realizzazione di terrazze ai piani.

È consentito per i lotti interclusi e nei casi di demolizione e ricostruzione l'indice di fabbricabilità appresso specificato: per i lotti interclusi aventi una superficie non superiore a mq.120 l'indice di fabbricabilità è di 9,00 mc/mq; per i lotti interclusi aventi una superficie compresa tra mq.120 e mq.200 è ammesso un volume massimo realizzabile di mc.1000; per i lotti interclusi con superficie compresa tra mq.120 e mq.400 l'indice di fabbricabilità è di 5,00 mc/mq. L'intervento diretto a mezzo di singole concessioni è ammesso solo per i lotti interclusi e/o per le demolizioni e ricostruzioni di aree con superficie fondiaria inferiore a mq. 400,00, quando esistono le opere di urbanizzazione primaria.

Art. 59
Zone B2
Area urbana sature

In queste zone è possibile la saturazione dei lotti liberi, la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricostruzione.

Il rinnovo urbano avviene attraverso la demolizione e ricostruzione e deve avere queste caratteristiche:

- il volume edilizio deve essere pari al 70% di quello preesistente, in alternativa si può applicare l'indice fondiario indicato successivamente, o si possono seguire le modalità del lotto intercluso in funzione della superficie resasi libera del lotto, ai sensi della L.R. n. 19/72, con le limitazioni previste

successivamente;

- è obbligatorio reperire l'area dei posteggi privati (1/10 della cubatura realizzata) all'interno dei perimetri degli isolati, è ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine l'area dei locali seminterrati, purché asserviti alle unità immobiliari dell'isolato;
- è consentita la costruzione in aderenza.
- è obbligatorio rispettare gli allineamenti stradali esistenti.
- sono ammessi i lotti interclusi.
- non sono ammesse mansarde.
- non sono ammesse sopraelevazioni o ampliamenti degli edifici esistenti.
- tipologia edilizia case in linea o a schiera.
- non sono ammesse maggiori altezze per arretramenti dal filo stradale.
- non sono ammessi cortili chiuse o chiostrine.
- la distanza minima tra i fabbricati non potrà essere inferiore a m.10.
l'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i m.6,50. In caso di forte acclività il numero massimo dei piani lato valle non deve essere maggiore a 4; l'edificio dovrà avere una facciata per ciascuna dei due livelli diversi;
- la copertura, che può essere differenziata a secondo delle diverse altezze del fabbricato, deve essere comunque con tetti a falde orientate con le pendenze nella direzione dell'acclività, e deve essere con tegole in coppi tipo siciliano;
- al di sopra della linea di gronda è consentita solo la costruzione delle falde del tetto la cui pendenza massima sarà del 35%, nonchè i soli comignoli;
- le coperture saranno a tetto ad esclusione di fabbrichette od altri elementi sporgenti oltre le falde, salvo i comignoli;
- non sono ammessi cortili;
- prospetti saranno intonacati con tinte neutre;
- è consentita la realizzazione di terrazze al piano.

I lotti interclusi, le demolizioni e ricostruzioni sono regolate dalle seguenti norme.

Per i lotti di terreno interclusi aventi una superficie non superiore a mq. 120:

- indice di fabbricabilità fondiaria 9,00 mc/mq;
- posteggi privati 1/10 della cubatura;
- altezza massima pari a quella degli edifici circostanti;

Per i lotti di terreno interclusi aventi una superficie superiore compresa tra mq. 120 e mq 200:

- volume massimo realizzabile mc 1000;
- posteggi privati 1/10 della cubatura;

- altezza massima ml 6,5 lato monte;

Per i lotti di terreno interclusi aventi una superficie superiore compresa tra mq. 200 e mq 400:

- indice di fabbricabilità fondiaria 5,00 mc/mq;
- posteggi privati 1/10 della cubatura;
- altezza massima ml 6,50 lato monte;

L'intervento diretto a mezzo di singole concessioni, è ammesso solo per i lotti interclusi e/o per le demolizioni e ricostruzioni di aree con superficie fondiaria inferiore a 400 mq, quando esistono le opere di urbanizzazione primaria.

Nelle rimanenti aree e per i lotti con superficie superiore a 400 mq. l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione con i seguenti indici:

- indice di fabbricazione fondiaria 5,00 mc/mq;
- altezza massima m.6,50 lato monte;
- tipologia edilizia case in linea o a schiera

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

Le attrezzature pubbliche a servizio di queste zone sono indicate nel P.R.G., per cui solo nel caso di interventi urbanistici attuativi dovranno prevedersi parcheggi pubblici e verde attrezzato, nella misura stabilita dalle presenti norme (parcheggi pubblici 1,70 mq/abitante il verde attrezzato 3,00 mq/abitante) e le opere di urbanizzazione primaria precisate nell'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 847; aree e opere da cedere tutte gratuitamente al Comune.

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

Nel caso di demolizione e ricostruzione la superficie per parcheggi può essere ridotta a 1/20 del volume realizzato.

Art. 60
Zone B3

Area urbana di completamento

Aree residenziali libere in cui sono ammesse nuove costruzioni con piani urbanistici di attuazione (piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata).

Aree già destinate ad edilizia residenziale e servizi relativi (ex-zona B2). E' un'area a valle della via Nazionale SS.120, in parte già edificata, e per le quale si prevede la saturazione.

Negli interventi previsti devono essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- obbligo di reperire l'area dei posteggi privati (1/10 della cubatura realizzata) all'interno dei perimetri dei manufatti, è ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine eventuali locali seminterrati purché asserviti alle unità immobiliari relative;
- non sono ammessi portici e pilotis;
- tipologia edifici in linea costruiti in aderenza;
- altezza massima ml.6,5 lato monte;
- numero massimo dei piani 2 lato monte;
- in caso di forte acclività numero massimo dei piani lato valle non deve essere maggiore a 4; l'edificio avrà un doppio affaccio su due livelli diversi. La copertura, che può essere differenziata a secondo delle diverse altezze del fabbricato, deve essere comunque con tetti a falde orientate con le pendenze nella direzione dell'acclività, e deve essere con tegole in coppi tipo siciliano.
- é obbligatorio rispettare gli allineamenti stradali esistenti.
- i fabbricati devono essere costruiti in aderenza.
- la densità massima consentita è di 5 mc/mq.
- non sono ammessi cortili chiuse o chiostre.
- le coperture saranno a tetto con tegole tipo coppi siciliani ad esclusione di fabbrichette od altri elementi sporgenti oltre le falde, salvo i comignoli;
- i prospetti saranno intonacati con tinte neutre;
- non possono eseguirsi tagli di roccia o sbancamenti per oltre m.4,50 di altezza.

Sono categoricamente da scartare per la costruzione i terreni di riporto.

Sono da eseguire comunque le opere di contenimento necessarie.

I muri e le opere di sostegno, di contenimento, di sottoscarpa, di controriva, di parapetti stradale e i muri di recinzione devono essere eseguiti con materiali lapidei, con gabbionate, in muratura di pietrame a secco o con malta cementizia; la

costruzione di muri con strutture in calcestruzzo semplice o armato è consentita solo se realizzata con paramento esterno in pietrame.

Art. 61 Zone B4

Aree impegnate da piani attuativi in corso di realizzazione

Comprende le aree impegnate da strumenti urbanistici attuativi in corso di realizzazione del territorio comunale secondo le prescrizioni urbanistiche del P. di F. precedente (ex-zone B3), area marginale di proprietà Comunale, ad occidente del centro urbano in parte costruita.

In queste aree si seguono le prescrizioni contenute dagli strumenti urbanistici attuativi approvati, le eventuali varianti, lotti interclusi e aree non ancora edificate seguono le prescrizioni appresso indicate.

Le costruzioni saranno del tipo a schiera, unifamiliari, anche affiancate a quelle esistenti.

- E' consentita la costruzione in aderenza.
- Potranno essere rilasciate concessioni anche per un solo alloggio.
- La densità non potrà superare 3 mc/mq..
- Non si potranno costruire più di 3 piani per un'altezza massima di m.10.
- Le costruzioni non dovranno essere alte in nessun caso oltre m.6.50 dal piano della strada a monte di esse.
- Le coperture saranno a tetto con coppi tipo siciliano.
- non possono eseguirsi tagli di roccia o sbancamenti per oltre m.4,50 di altezza.
- non sono ammessi nè cortili nè chiostrine.
- i prospetti dovranno essere intonacate con tinte neutre.

Sono categoricamente da scartare per la costruzione i terreni di riporto.

Sono da eseguire comunque le opere di contenimento necessarie.

I muri e le opere di sostegno, di contenimento, di sottoscarpa, di controriva, di parapetti stradale e i muri di recinzione devono essere eseguiti con materiali lapidei, con gabbionate, in muratura di pietrame a secco o con malta cementizia; la costruzione di muri con strutture in calcestruzzo semplice o armato è consentita solo se realizzata con paramento esterno in pietrame.

E' consentita la realizzazione di terrazze di piano.

Art. 62 Zona B5

Aree urbane già impegnate da piani attuativi di edilizia residenziale pubblica

Comprende le aree impegnate da strumenti urbanistici attuativi in corso di realizzazione secondo le prescrizioni urbanistiche del P. di F. precedente (ex-zone C2).

La destinazione d'uso é residenziale e servizi relativi nonché, attività commerciali disciplinate dal piano di programmazione della rete commerciale (comma adeguato alla variante Piano di programmazione Rete Commerciale approvato dall'ARTA con D.D. 938/DRU del 31/07/03).

L'area di proprietà Comunale é destinata all'edilizia agevolata e popolare ed utilizzata attraverso la realizzazione del piano particolareggiato già approvato con le seguenti norme:

- a) sono ammesse abitazioni in gruppi di fabbricati in linea con altezza massima di m.10 e comunque che non superino in altezza i m.6,5 a partire dal piano della strada a monte;
- b) la densità fondiaria sarà di mc/mq 2,5;
- c) copertura a tetto;
- d) le pareti esterne saranno o con paramento a vista o intonacate con tinta neutra;
- e) le costruzioni saranno su ripiani del terreno;
- f) non si potranno effettuare grandi tagli di roccia con pareti oltre i m.4,00 di altezza;
- g) é ammessa la costruzione in aderenza;
- h) é obbligatorio eseguire le opere di contenimento necessarie sia a monte che a valle;
- i) é consentita la realizzazione di terrazze al piano.

CAPITOLO III

L'ESPANSIONE URBANA, I MARGINI URBANI E I MARGINI DELLA CITTÀ

Art. 63

Definizione

Comprende le parti del territorio urbano (le zone omogenee C) interessate da tessuti urbani e/o complessi edilizi di recente formazione, l'espansione e la trasformazione, e i nuovi insediamenti residenziali o porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti degli agglomerati stessi.

Art. 64

Zone C1

Espansione residenziale di recente edificazione

Comprende le parti edificate di recente del territorio comunale secondo le prescrizioni urbanistiche del P. di F. precedente e con una densità territoriale inferiore a 1,5 mc/mq e una superficie coperta inferiore a un ottavo della superficie fondiaria.

Destinazione d'uso residenziale e servizi relativi nonché, attività commerciali disciplinate dal piano di programmazione della rete commerciale (comma adeguato alla variante Piano di programmazione Rete Commerciale approvato dall'ARTA con D.D. 938/DRU del 31/07/03).

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

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso per le aree che attualmente hanno una destinazione diversa da quella residenziale. L'eventuale richiesta deve essere preventivamente approvata dal Consiglio Comunale attraverso un piano urbanistico attuativo e si configura a tutti gli effetti come una variante al Piano.

I nuovi eventuali interventi edilizi se ammessi seguiranno le prescrizioni delle zone C2.

Non sono ammessi i lotti interclusi, non sono ammesse le relative agevolazioni previste dalle leggi regionali.

Nelle parti di territorio dove le condizioni di rischio geomorfologico sono particolarmente gravose sono ammessi interventi soltanto ai fini di bonifica e di sistemazione idrogeologica, si prescrive l'esclusione di qualsiasi attività di

trasformazione urbanistica ed edilizia nelle aree indicate a rischio geologico “alto” e “molto alto” ricadenti all’interno della carta del rischio idrogeologico di cui al Decreto n. 53/41 del 13.02.2001.

**Art. 65
Zone C2**

Espansione residenziali in corso di realizzazione

C2a Espansione residenziali in corso di realizzazione

Sono le aree residenziali in parte già edificate delle aree urbane previste dal precedente P. di F. con destinazione d'uso residenziale e servizi relativi.

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

Non sono ammesse sopraelevazioni o ampliamenti degli edifici esistenti.

La nuova edificazione, anche a seguito della demolizione e ricostruzione, è subordinata alla preventiva approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione, con i seguenti indici:

- obbligo di reperire l'area dei posteggi privati (1/10 della cubatura realizzata) all'interno dei perimetri dei manufatti, è ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine eventuali locali seminterrati purché asserviti alle unità immobiliari relative;
- l'edilizia sarà a palazzine con un massimo di 3 elevazioni ed un'altezza massima ammissibile di m.10,50 dal piano di marciapiede fino alla linea di gronda.
- il rilascio della concessione subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
- la distanza minima prescritta tra i fabbricati è di m.11.
- la copertura dei fabbricati sarà a tetto con coppi tipo siciliano.
- gli intonaci delle pareti avranno tinta neutra o parametro a vista.
- la densità fondiaria non potrà superare mc/mq. 2,5.
- qualora tra i fabbricati, siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, ogni fabbricato dovrà arretrarsi dal filo stradale di m.5 se le strade sono di larghezza fino a m.7; dovrà arretrarsi m.7.50 se le strade sono larghe oltre m.7 e fino a m.15; m.10 se le strade sono larghe oltre i mt. 15.
- i fabbricati debbono distaccarsi dai muri di sostegno a monte almeno m.2 lasciando l'area scoperta e praticabile.

Una parte delle attrezzature pubbliche a servizio di queste zone sono indicate nel P.R.G., per cui gli interventi attuativi dovranno prevedere nel proprio ambito i parcheggi nella misura di almeno 1,7 mq/abitante e il verde attrezzato nella misura di almeno 3,00 mq/abitante e le opere di urbanizzazione primaria precisate nell'art. 4 della Legge 29.9.1964 n.847; aree e opere da cedere tutte gratuitamente al Comune.

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

C2b Espansione residenziali in corso di realizzazione

Prevede un complesso residenziale a bassa densità:

- a) la densità edilizia massima sarà di mc/mq 0,8;
- b) rapporto di copertura massima 15% del lotto;
- c) numero piani 2;
- d) altezza massima m.7,5
- e) copertura a tetto;
- f) arretramento dal filo delle strade interne m.10;
- g) distanza minima tra fabbricati m.15;
- h) tipologia edilizia: case unifamiliari o bifamiliari;
- i) lotto minimo mq.800;
- l) dimensione del lato minore del lotto non inferiore a m.25;
- m) lunghezza massima dei prospetti anche quelli laterali m.16;
- n) volume massimo edificato mc.1000;
- o) non si possono avere maggiori altezze per maggiori arretramenti;
- p) i fabbricati devono staccarsi dai muri di sostegno a monte almeno m.3, lasciando l'area scoperta e praticabile;
- q) la zona sarà sottoposta a preventivi piani di lottizzazione convenzionata.

Per ottenere la concessione, l'area interessata dovrà essere dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, le quali dovranno essere oltre che eseguite anche funzionanti regolarmente;

- r) ai sensi del D.M. 1444/68 le costruzioni dovranno arretrarsi m.20 dal ciglio del nastro stradale della Provinciale SottoGangi - Calascibetta;
- s) é consentita la realizzazione di terrazze al piano.

Art. 66
Zone C3
Espansione urbana

Comprende aree destinate prevalentemente ad attività residenziale con particolare attenzione alla conservazione dei caratteri del paesaggio.

Sono aree già individuate tra le aree edificabili, rimaste ancora libere, che costituiscono, per le parti in cui é ancora possibile intervenire, l'aggancio tra l'espansione urbana contemporanea e il sistema del verde pubblico collegato ai tessuti storici.

La nuova edificazione e qualsiasi attività comportante interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono subordinate alla preventiva approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione con i seguenti indici:

- obbligo di reperire l'area dei posteggi privati (1/10 della cubatura realizzata) all'interno dei perimetri dei manufatti, è ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine eventuali locali seminterrati purché asserviti alle unità immobiliari relative;
- sono ammesse abitazioni in gruppi di fabbricati in linea con altezza massima di ml.10 e comunque che non superino in altezza i m.6.5 a partire dal piano della strada a monte.
- la densità fondiaria sarà di mc/mq 2.5.
- copertura a tetto con coppi tipo siciliano.
- le pareti esterne saranno o con paramento a vista o intonacate con tinta neutra.
- non si potranno effettuare grandi tagli di roccia con pareti tagliate oltre m.4,00 di altezza.

Sono categoricamente da scartare per la costruzione i terreni di riporto.

Sono da eseguire comunque le opere di contenimento necessarie.

I muri e le opere di sostegno, di contenimento, di sottoscarpa, di controriva, di parapetti stradale e i muri di recinzione devono essere eseguiti con materiali lapidei, con gabbionate, in muratura di pietrame a secco o con malta cementizia; la costruzione di muri con strutture in calcestruzzo semplice o armato è consentita solo se realizzata con paramento esterno in pietrame.

- è ammessa la costruzione in aderenza.
- è obbligatorio eseguire le opere di contenimento necessarie sia a monte che a valle.

- è consentita la realizzazione di terrazze al piano.

La distanza minima dal confine sarà di 1/4 dell'altezza consentita e mai inferiore a ml.5.00 o a ml.3.00 nel caso di pareti fronteggianti finestrate o meno rispettivamente.

E' obbligatorio rispettare gli allineamenti stradali esistenti.

La distanza minima tra fabbricati è pari a 1/2 della altezza massima dei fabbricati e mai inferiore a ml.10 tra pareti finestrate, anche se una sola parete risulta finestrata.

Nel caso di fabbricati che non abbiamo pareti finestrate fronteggianti, la distanza minima può essere ridotta a ml.6.00 fermo restando il rapporto di 1/2 precedentemente indicato dal confine.

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli con esclusione della viabilità a fondo cieco o al servizio di singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml.5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml.7.00;
- ml.7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml.7.00 e ml.15.00;
- ml.10.00 per lato, per strade di larghezza superiore, a ml.15.00

Una parte delle attrezzature pubbliche a servizio di queste zone sono indicate nel P.R.G., per cui gli interventi attuativi dovranno prevedere nel proprio ambito i parcheggi nella misura di almeno 1,70 mq/abitante e il verde attrezzato nella misura di almeno 3,00 mq/abitante e le opere di urbanizzazione primaria precisate nell'art. 4 della Legge 29.9.1964 n.847; aree e opere da cedere tutte gratuitamente al Comune.

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

Art 67

(non operativo Decreto Dir. n. 938 del 31.07.2003)

ZoneC4

Aree residenziali nei borghi e nelle frazioni

Sono le aree di agglomerati extra urbani esistenti (borghi rurali di Bordonaro Soprano, Bordonaro Sottano, Regiovanni, Mandralisca, Menta e Capuano).

La destinazione d'uso è residenziale.

I fabbricati saranno del tipo unifamiliare con una densità di mc/mq.0,5.

Altezza massima a m.7.

Numero piani 2.

Copertura se a falde con coppi tipo siciliano.

La distanza minima tra fabbricati sarà di m.10.

La distanza minima dal confine m.5.

Sono ammessi fabbricati a carattere prettamente agricolo accanto a quelli residenziali.

La edificazione è in ogni caso subordinata a piani attuativi.

Il Decreto Dir. n. 938 del D.R.U. del 31.07.2003 che approva lo strumento urbanistico, per le zone omogenee C4 prescrive lo stralcio di tutte le previsioni urbanistiche di nuovi insediamenti in borghi e nelle frazioni, per un successivo ristudio sulla base di cartografie aereofotogrammetrica a scala 1:2.000.

Nelle more, le relative aree sono da considerarsi zone omogenee E di verde agricolo, ai fini dell'art.2 del Decreto Interministeriale 02 aprile 1968 n.1444.

CAPITOLO IV AREE PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Art. 68 Definizione

Comprende le parti del territorio (le zone omogenee D) interessate da tessuti e/o complessi edilizi produttivi a carattere artigianale e/o commerciale di recente formazione e i nuovi insediamenti artigianali, commerciali e le zone in cui si prevedono, per imprese, aree per depositi a cielo aperto di materiali edilizi o per la produzione artigianale e la produzione e la commercializzazione di calcestruzzi e asfalti

Le attività commerciali devono essere disciplinate dal piano di programmazione della rete commerciale (comma adeguato alla variante Piano di programmazione Rete Commerciale approvato dall'ARTA con Decreto Dir. 938/DRU del 31/07/03).

Art. 69

Zona D1.1

Area per le attività produttive, artigianali e commerciali in c.da Acquanuova

E' una zona prevista nel precedente strumento urbanistico per edifici a carattere produttivo, in via di completamento e/o con piani in itinere.

Per tutte le aree si prescrive la seguente normativa:

- a) si prevedono solo officine artigianali a carattere produttivo e piccole industrie **nonché, attività commerciali disciplinate dal piano di programmazione della rete commerciale** (comma adeguato alla variante Piano di programmazione Rete Commerciale approvato dall'ARTA con D.D. 938/DRU del 31/07/03);
- b) é consentita solo la costruzione di capannoni per la produzione e per l'esportazione e la vendita;
- c) le aree sono utilizzabili solo in seguito alla formazione di piani di lottizzazione o di piani particolareggiati o piani P.I.P.;
- d) le aree da destinare a spazi pubblici, posteggi, attività collettive saranno il 10% della superficie, **e nella misura prescritta al punto 2) dell'art.5 del decreto interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 per le attività di carattere commerciale e direzionale.**
- e) non è ammessa nessuna destinazione ad uso residenziale.
- f) i capannoni saranno esclusivamente a piano terreno e saranno coperti o a volta o con copertura a falde e tegole in cotto tipo siciliano, **nel rispetto dell'altezza massima consentita é ammessa una sola elevazione oltre al piano terra che potrà essere adibito ad attività connesse alla vendita, all'esposizione, ad uffici amministrativi, con esclusione della residenza. Sono esclusi i sottotetti abitabili;**
- g) tutte le costruzioni dovranno arretrarsi dal ciglio della SS. 120 non meno di ml. 30 e dal ciglio del nastro delle rotabili di interesse locale non meno di ml. 20 (D.M.01.04.68 n.1404).
- h) l'arretramento dalle strade interne sarà di m. 10.
- i) **densità edilizia non superiore a 2,00 mc/mq e con un lotto minimo edificabile di mq.400. Le lottizzazioni di aree, comunque, non possono avere una dimensione minore a mq. 2000. I piani interrati non possono superare la superficie utile del piano terra più il 50% dello stesso. Le destinazioni d'uso dei piani interrati sono consentite nel rispetto delle norme vigenti. È ammesso il cambio di destinazione d'uso o l'adeguamento alle presenti norme degli edifici non residenziali esistenti;**

- l) altezza massima m.8,5.
- m) **distanza minima assoluta di ml.10 tra pareti di edifici.**

Art. 70
Zona D1.2
Area per le attività produttive, artigianali e commerciali
in c.da Piano Spedale

E' una zona prevista in contrada Piano Ospedale nel precedente strumento urbanistico, in via di completamento e/o con piani in itinere.

Sono aree da destinare solo a botteghe artigianali e locali per esposizione dei manufatti, **nonché, attività commerciali disciplinate dal piano di programmazione della rete commerciale (comma adeguato alla variante Piano di programmazione Rete Commerciale approvato dall'ARTA con Decreto Dir. 938/DRU del 31/07/03);**

Sono consentiti solo fabbricati a piano terreno o capannoni, nel rispetto dell'altezza massima consentita é ammessa una sola elevazione oltre al piano terra che potrà essere adibito ad attività connesse alla vendita, all'esposizione, ad uffici amministrativi, con esclusione della residenza. Sono esclusi i sottotetti abitabili;

Per l'area si prescrive la seguente normativa:

- a) dovranno essere riservati per parcheggi ed attività collettive il 10% delle aree, **e nella misura prescritta al punto 2) dell'art.5 del D.L. 2/4/68 n°1444 per le attività di carattere commerciale e direzionale.**

- b) é esclusa ogni destinazione ad uso residenziale;

- c) l'utilizzazione è subordinata a piani di lottizzazione convenzionati o piani particolareggiati o piani P.I.P.;

Densità edilizia non superiore a 2,00 mc/mq e con un lotto minimo edificabile di mq.400. Le lottizzazioni di aree, comunque, non possono avere una dimensione minore a mq. 2000. I piani interrati non possono superare la superficie utile del piano terra più il 50% dello stesso. Le destinazioni d'uso dei piani interrati sono consentite nel rispetto delle norme vigenti. È ammesso il cambio di destinazione d'uso o l'adeguamento alle presenti norme degli edifici non residenziali esistenti.

- d) tutte le costruzioni dovranno essere distanti dal ciglio della SS.120 non meno

- di m.30 e da quello delle strade provinciali e delle rotabili di interesse locale non meno di metri 20 (D.M. 1-4-1968 n.1404);
- e) arretramento dalle strade interne m.10;
- f) altezza massima m.8,5.
- g) **distanza minima assoluta di ml.10 tra pareti di edifici.**

I volumi edificati esistenti nelle aree prospettanti sulla strada provinciale Gangi - Calascibetta, a ridosso della Prescrizione Esecutiva per le attività produttive e commerciali Pe 2, fanno parte della zona D1.2; é ammesso il cambio di destinazione d'uso compatibilmente con la zona o l'adeguamento alle presenti norme, con l'esclusione della destinazione d'uso residenziale e/o recettiva, e/o ristorativa. I volumi esistenti non possono essere aumentati. In dette aree non è ammessa nessuna nuova edificazione.

Art. 70 bis
Zona D1.3

(definito dall'A.R.T.A. con D.D. 938/DRU del 31/07/03 variante Piano di programmazione Rete Commerciale approvato);

Zona individuata nelle tavole allegato al Piano di programmazione Rete Commerciale, che costituisce variante al P.R.G., sono 5 edifici puntali esistenti, con destinazione commerciale.

Sono ammesse:

- **attività commerciali;**
- **non è consentito aumento di volume e di superficie;**
- **sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia.**

Art. 70 ter
Zona D1.4

(definito dall'A.R.T.A. con D.D. 938/DRU del 31/07/03 variante Piano di programmazione Rete Commerciale approvato);

Zona individuata nelle tavole allegato al Piano di programmazione Rete Commerciale, che costituisce variante al P.R.G., sono 5 edifici puntali esistenti, realizzati ai sensi dell'art. 22 della L.R. 71/78.

Sono ammessi cambi di destinazione ad uso commerciale.

Art. 71

Zona D2

**Criteri di intervento per aree da destinare a depositi a cielo aperto
e la produzione di conglomerati**

Sono zone in cui si prevedono per imprese aree per depositi a cielo aperto di materiali edilizi o per la produzione artigianale e la produzione e la commercializzazione di calcestruzzi e asfalti e **aree per centro di rottamazione.**

Dette aree saranno sottoposte a preventivo piano di lottizzazione convenzionata o piano particolareggiato.

Dovranno essere lasciati il 10% di aree per parcheggi e attrezzature collettive, **e nella misura prescritta al punto 2) dell'art.5 del D.I. 2/4/68 n°1444 per le attività di carattere commerciale e direzionale.**

Il rapporto di copertura per la superficie coperta deve essere inferiore al 60% dell'intera superficie. Sono ammessi costruzioni da destinare esclusivamente ad uffici e magazzini. Gli eventuali locali per il custode non possono avere una superficie utile superiore a mq. 60.

Tutte le costruzioni dovranno distaccarsi dal confine di strade di interesse locale non meno di m. 20.

Non è ammessa alcuna destinazione ad uso residenziale.

Per ciò che riguarda l'altezza massima degli edifici, la distanza dai confini e tra i fabbricati, e la densità fondiaria si rimanda alle norme relative alle zone D.1.2.

**CAPITOLO V
LE PRESCRIZIONI ESECUTIVE**

Art. 72

Definizione

Le prescrizioni esecutive costituiscono strumenti attuativi del Piano Regolatore. Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 71/78 le prescrizioni esecutive concernono il fabbisogno residenziale pubblico, privato, turistico, produttivo e dei servizi connessi rapportato, L.R. 15/91, ad un periodo di dieci anni. Dette prescrizioni esecutive costituiscono a tutti gli effetti piano particolareggiato di attuazione del P.R.G..

Art. 73

Pe 1

Prescrizioni esecutive residenziali

Zone normate da prescrizioni esecutive relative alle zone a prevalente destinazione d'uso residenziale privata, definite PP1 e PP2 che costituiscono a tutti gli effetti piani attuativi di iniziativa pubblica.

In tali zone si applicano le specifiche norme d'attuazione allegate agli elaborati costituenti le prescrizioni esecutive.

Indice di fabbricabilità fondiaria per l'intera area è di 2,50 mc/mq.

Gli altri parametri edilizi saranno fissati caso per caso in ciascuna prescrizione esecutiva.

Relativamente al PP1 il lotto H di proprietà del santuario “Spirito Santo”, ricadente sulla particella 66, è stato oggetto di ricorso dinanzi al T.A.R. ed al C.G.A., le sentenze hanno annullato la previsione di piano che destinava l’area ad edilizia economica e popolare (PEEP). Alla luce di dette sentenze si dovrà disciplinare urbanisticamente il piano attuativo con apposita variante dell’intero Piano Particolareggiato PP1. L’area coincidente con la particella 66 di proprietà del santuario “Spirito Santo”, assume i parametri di AREA BIANCA.

Relativamente al Piano Particolareggiato “PP2” si dovrà far riferimento alla delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 12.09.2002, la quale adotta in variante il Programma costruttivo, coincidente con il PP2. La variante dovrà mantenere lo schema urbanizzatorio del piano particolareggiato PP2.

Art. 74

Pe 2

Prescrizioni esecutive per le attività produttive e commerciali

Zone normate da prescrizioni esecutive relative alle attività produttive, che costituiscono a tutti gli effetti piani attuativi di iniziativa pubblica.

In tali zone si applicano le specifiche norme d'attuazione allegate agli elaborati costituenti le prescrizioni esecutive.

Indice di fabbricabilità fondiaria per l'intera area è di 2 mc/mq.

Gli altri parametri edilizi saranno fissati caso per caso in base alle leggi speciali che regolano la materia.

La superficie da destinare a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie.

Art. 75

Pe 3

Prescrizioni esecutive per le attrezzature sportive e ricettive

Zone normate da prescrizioni esecutive relative alle attrezzature sportive, ricettive e alberghiere che costituiscono a tutti gli effetti piani attuativi di iniziativa pubblica.

In tali zone si applicano le specifiche norme d'attuazione allegate agli elaborati costituenti le prescrizioni esecutive.

Indice di fabbricabilità territoriale per l'intera area è di **0,50 mc/mq, con un massimo di 3 piani fuori terra.**

Gli altri parametri edilizi saranno fissati caso per caso in base alle leggi speciali che regolano la materia.

La prescrizione considerata la notevole estensione dell'area di intervento, sia le esigenze di tutela ambientale, in quanto la zona del polo sportivo ricade nell'ambito di pertinenza paesaggistica del centro urbano, deve attuarsi con criteri e modalità che minimizzino l'impatto ambientale, indice di fabbricabilità territoriale **0,50 mc/mq e numero di piani fuori terra 3. Inoltre, devono essere inserite adeguate fasce id rispetto a salvaguardia del torrente Gangi, la localizzazione degli impianti all'aperto deve essere realizzata, al fine di un armonico inserimento nell'ambiente circostante, fatte salve esigenze strettamente tecniche, con la previsione di strutture di "campi a cratere". I corpi di fabbrica indicati negli elaborati di Piano, così come gli spazi attrezzati, vanno considerati indicativi, dovendo porre attenzione al torrente Gangi, si deve prevedere un migliore orientamento e localizzazione delle strutture sportive e ricettive.**

CAPITOLO VI ATTREZZATURE E SERVIZI

Art. 76

Definizione ed interventi ammissibili

Comprende le parti del territorio destinate a spazi pubblici, ad attrezzature ed impianti di interesse collettivo e generale (zone omogenee F) ai sensi della L. 765/67 e del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 77

Aree per attrezzature e servizi

Comprendono le aree destinate a spazi pubblici o riservate ad attività collettive. Se di livello urbano sono suddivise secondo le indicazioni del D.I. del 2 aprile 1968 n. 1444:

- a) aree per l'istruzione dell'obbligo

- b) aree per attrezzature di interesse comune
- c) aree per spazi pubblici attrezzati e per lo sport
- d) aree parcheggi.

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

- a) 4,0 mq. per abitante
- b) 2,0 mq. per abitante
- c) 3,5 mq. per abitante
- d) 2,5 mq. per abitante.

Le aree destinate a servizi pubblici dovranno essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle aree con destinazione d'uso religiosa, o per chiese e servizi parrocchiali che potranno essere di proprietà degli enti religiosi.

Le aree per attrezzature e servizi di livello territoriale o sovracomunale sono state previste in relazione a quanto prescrive nel D.I. del 2 aprile 1968 n. 1444 e, in funzione del loro ruolo nella struttura urbana e dei rapporti intercomunali, sono volte anche alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed altre opere pubbliche o di interesse generale di carattere infrastrutturale.

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

L'edificazione delle zone destinate a servizi pubblici avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle Autorità competenti per ciascuna materia. in mancanza di tali disposizioni l'Amministrazione comunale determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici.

Art. 78

Deroghe per opere pubbliche

(Cassato Decreto Dir. n. 938/D.R.U. del 31.07.2003)

Art. 79

Aree di tutela ambientale

Sono aree destinate a verde pubblico.

Non rientrano tra le aree a verde destinate a soddisfare lo standard residenziale. Sono assimilabili con le altre aree a verde previste dal piano. Differiscono per ciò che concerne la particolare attenzione che richiedono in funzione dei luoghi. Non sono aree in cui si può intervenire con semplici interventi di forestazione o rimboschimento. Qualsiasi intervento deve essere finalizzato al rispetto della morfologia dei luoghi, a preservare la “naturalità” del sito.

Le essenze vegetali presenti devono essere rispettate, mentre quelle da impiantare devono essere autoctone.

Non possono essere accolte strutture edilizie se non funzionali alle esigenze del verde.

Art. 80

Aree a verde pubblico

Comprendono aree destinate a verde pubblico attrezzato in cui è esclusa qualsiasi edificazione salvo su esplicita indicazione dell'Amministrazione comunale di padiglioni per la musica, per lo spettacolo, portici, pensiline, percorsi coperti, locali per servizi igienici, bar-ristori, cabine elettriche ed idriche, depositi e ripostigli al servizio dell'area, attrezzature e servizi per il riposo, il giuoco, lo svago.

Le superfici devono essere prevalentemente occupate da elementi vegetali; l'area deve essere fruita prevalentemente da pedoni o mezzi non inquinanti; i percorsi non devono essere asfaltati.

Le aree a verde pubblico comprendono sia le aree attrezzate sia i parchi urbani, suburbani e territoriali.

Nei parchi territoriali sono ammesse tutte le attrezzature compatibili con la tutela e la valorizzazione degli elementi ambientali e paesaggistici.

Le attrezzature e i servizi ammessi sono quelli che danno la possibilità di fruire della naturalità dei luoghi, quali percorsi per mountain-bike, sport equestri, golf, servizi di ristoro, campeggi.

Sono esclusi tutti gli sport che producono rumori molesti (motocross, piste di go-kart, etc.).

Per le attrezzature e i servizi presenti nei parchi territoriali è ammessa la stipula obbligatoria di convenzioni fra l'Amministrazione Comunale ed Enti pubblici e con privati; la convenzione dovrà riguardare la costruzione e la gestione delle attrezzature

e dei servizi pubblici rimanendo le aree e le attrezzature di proprietà pubblica nei tempi e nelle modalità della convenzione.

Ogni concessione dovrà prevedere in ogni caso, l'utilizzo pubblico, i tempi, ed i modi di intervento e di gestione.

Art. 81

Parco territoriale Monte Zimmara

Il Piano Regolatore Generale istituisce il Parco territoriale del Monte Zimmara.

Obiettivo della istituzione del parco é la tutela e la valorizzazione nell'ambito comunale e sovracomunale del suolo; della flora e della fauna, del patrimonio naturale, storico e culturale dell'area al fine di consentire le attività ricreative e produttive compatibili e di incentivare anche lo sviluppo turistico e ricreativo del territorio di Gangi.

Tutti gli interventi vanno disciplinati e realizzati attraverso un Piano di settore o un Piano particolareggiato che individua puntualmente i beni naturali, artistici, architettonici e culturali da valorizzare e detta le norme per la loro conservazione.

L'Amministrazione Comunale attraverso i piani attuativi di settore o particolareggiato predispone uno studio atto ad individuare tutti gli elementi e i contesti ambientali da valorizzare, tutelare e tutte le attività antropiche emesse all'interno del parco.

Il Piano di Settore deve definire anche le caratteristiche degli interventi per l'arredo, e i materiali da costruzione e la localizzazione dei parcheggi, dei punti di sosta, dei percorsi da realizzare.

Il Piano di Settore può individuare all'interno del Parco una aliquota di territorio da destinare a parco venatorio.

Nell'area del Parco territoriale in c.da Monte Zimmara sono ammessi campi di golf, campo di tiro a piattello, attrezzature per l'equitazione e gli sport equestri, camping, complessi ricettivi all'aria aperta alberati e aree attrezzate pubbliche.

È ammessa la possibilità di edificare all'interno del Parco strutture alberghiere. La ubicazione e le caratteristiche di tali insediamenti saranno disciplinati dal Piano di settore o dal Piano particolareggiato. In ogni caso in tutto il parco non é possibile prevedere attrezzature alberghiere per più di cento posti letto oltre ai posti previsti negli insediamenti ricettivi all'aria aperta. La tipologia delle strutture alberghiere é libera.

Nell'intera area la fruizione va organizzata con interventi di sistemazione dei percorsi, con una segnaletica che migliori l'attraversabilità e la piena fruizione dei

luoghi.

Nelle more della formazione ed approvazione del Piano di settore o dal Piano particolareggiato non é consentito rilasciare concessioni edilizie e sono ammessi interventi sull'edilizia esistente con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non sono ammesse soprelevazioni o ampliamenti degli edifici esistenti.

Gli insediamenti edilizi nuovi devono rispettare le limitazioni dell'art. 15 della L.R. n. 78/76.

Il parco territoriale del Monte Zimmara è un'area boscata e comprende sia i boschi esistenti, sia nuove aree da tutelare e valorizzare. La superficie del parco territoriale é prevalentemente di proprietà pubblica.

All'interno del Parco è ammessa anche la pastorizia e l'allevamento zootecnico nelle forme tradizionali purchè tali l'attività non entrino in contrasto con le norme presenti.

In casi di incendi delle aree boschive, il **Capo Settore Responsabile** deve perimetrare le aree e interdirle al pascolo, destinandole al rimboschimento.

Le strade del parco non devono essere asfaltate, qualora si richiedono tratti pavimentanti, essi dovranno essere realizzati in selciati di pietra locale, con tecniche e disegni tradizionali.

Per ciò che concerne le attrezzature, le strutture alberghiere e i locali a servizio delle stesse, l'altezza massima consentita per gli edifici è di mt. 7,50. L'indice di fabbricabilità fondiaria per l'area individuata attraverso il piano di settore o il piano particolareggiato è fissato in 0,50 mc/mq.

Per realizzare le attrezzature, le strutture alberghiere e i servizi annessi è obbligatoria la redazione di un piano di settore o di un piano particolareggiato di iniziativa comunale; la realizzazione di tali attrezzature, strutture alberghiere e servizi annessi è possibile attraverso la stipula di convenzioni fra Amministrazione comunale ed Enti pubblici o privati; la convenzione dovrà riguardare la costruzione e la gestione delle attrezzature, strutture alberghiere, impianti ricettivi all'aria aperta e impianti di uso pubblico rimanendo le aree e le attrezzature di proprietà comunale. Ogni concessione dovrà prendere in ogni caso l'utilizzo pubblico i tempi e i modi di intervento di gestione.

Art. 82

Attrezzature e servizi di interesse generale in ambito urbano

Sono le aree (zone omogenee F) con destinazione d'uso per attrezzature e servizi di interesse generale previsti, ai sensi del punto 5, art. 4 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444.

Riguardano le scuole superiori non dell'obbligo, i parchi territoriali e le attrezzature sanitarie; e le attrezzature e i servizi di interesse territoriale di tipo assistenziale, culturale, lo sport, la protezione civile, acquedotto comunale e serbatoi idrici, etc.

PARTE SECONDA: GLI AMBITI TERRITORIALI

CAPITOLO I LE PARTI DEL TERRITORIO APERTO

Art. 83

Definizione e individuazione degli ambiti territoriali

Il territorio comunale, con esclusione della zona urbana, è stato suddiviso in ambiti territoriali (verde agricolo, zone omogenee E).

Gli ambiti territoriali individuano parti del territorio con caratteristiche e suscettività omogenea. La suddivisione del territorio in ambiti è finalizzata al riconoscimento, alla tutela e salvaguardia e alla valorizzazione di alcuni caratteri esistenti, di potenzialità in atto e degli indirizzi di piano. I parametri e gli indici urbanistici che si applicano in funzione delle destinazioni d'uso, e delle attività esistenti e previste sono quelle relative alle singole e specifiche attività e destinazione d'uso e vanno disciplinate secondo le prescrizioni contenute nelle presenti norme. Ciascun ambito territoriale prescrive i criteri di intervento progettuale relativi a ogni ambito e quali sono i caratteri prevalenti verso cui dovrebbero indirizzarsi gli interventi e le attività produttive e la valorizzazione e tutela del territorio aperto.

Gli ambiti territoriali individuati sono: Ambiti di pertinenza morfologica-funzionale e paesaggistica del centro urbano; Ambiti di valore storico-ambientale prevalenti; Ambiti di valore storico ambientale con strutture al servizio di attività collettive e ricettive; Ambiti con prevalenza delle attività agricole.

Art. 84

Zona E1

Criteri di intervento per gli ambiti di pertinenza morfologica-funzionale e paesaggistica del centro urbano

La morfologia dei luoghi e la acclività del monte Marone entrano in relazione costantemente con il centro abitato. Il contesto naturale e visuale entro cui le relazioni spaziali diventano vedute e punti panoramici è costituito dalle pendici delle colline poste a nord sopra la statale 120, dalla vallata di c.da Equila, da Cozzo di San Pietro, dalla cresta in C.da La Rupe, sino a giungere alla balza di Pezzalunga e a monte di San Calogero.

L'area racchiusa da questi luoghi, così importante per l'immagine da e verso Gangi, è anche la zona in cui i fenomeni di trasformazione dei sistemi insediativi sono più evidenti e diversi per caratteristiche funzionali e tipologiche della tradizione

e della cultura gangitana.

Per questo ambito si applicano dei criteri di intervento che mirano soprattutto a salvaguardare l'integrità dei caratteri del paesaggio.

Un ambito con caratteristiche simili o comunque assimilabili, costituito dal monte dell'Alburchia e dalle sue pendici. La vetta del monte rappresenta uno dei luoghi più suggestivi del paesaggio gangitano.

Art. 85

Zona E2

Criteri di intervento per gli ambiti di valore storico-ambientale

L'ambito individuato mette direttamente in relazione, come in una struttura concepita in modo unitario e complesso, la strada per Calascibetta, i territori di pertinenza di ex feudi, masserie e borghi che vanno dalla Masseria Capuano, a nord, sino alla masseria Menta e alla omonima borgata.

I criteri di intervento devono tenere presente la contiguità di queste compresenze. La strada che nel Piano é vista come uno degli assi da potenziare per incentivare le attività agricole, può agevolare anche le attività agrituristiche.

I nuovi insediamenti non devono modificare indiscriminatamente l'equilibrio dell'area attraverso l'inserimento di nuove strutture edilizie decontestualizzate.

Gli interventi agroturistici saranno consentiti solo negli edifici esistenti, con le modalità e secondo i criteri che verranno specificati in seguito, a secondo della loro appartenenza alle diverse categorie di insediamenti.

I nuovi interventi saranno sottoposti a progetti che integrino la loro presenza con il contesto e saranno sottoposti a vincoli tipologici e morfologici tenendo conto sia dei materiali utilizzati sia della sistemazione esterna.

Si devono prediligere, soprattutto, interventi che incentivano le relazioni con le finalità produttive delle aziende agricole in cui sorgono.

Gli edifici residenziali devono essere realizzati con tipologie unifamiliari. Nel caso in cui si volessero aggregare più edifici nuovi la tipologia di riferimento è la casa a corte con patio o un sistema che organizza uno spazio centrale a baglio.

Per gli impianti produttivi legati alla attività agricola la tipologia di riferimento, a meno di proposte impossibilità tecniche e funzionali, è il sistema spaziale del baglio o della masseria.

I materiali per la recinzione devono essere non riflettenti, sono da privilegiare le recinzioni in legno, non sono ammessi elementi in calcestruzzo. I muri di contenimento vanno costruiti come indicato nelle presenti norme.

Art. 86
Zona E3

**Criteri di intervento per gli ambiti di valore storico-monumentale
con strutture collettive e ricettive**

Uno degli elementi che caratterizza la morfologia del territorio di Gangi é il massiccio di monte Zimmara. Nel Piano si prevede la istituzione di un parco territoriale sul massiccio stesso che sarà normato a parte.

In prossimità del parco sono stati individuati due ambiti di valore storico monumentale che possono accogliere strutture collettive legate alla funzione del parco e tese a incentivare le possibilità ricettive della campagna.

A nord del massiccio dello Zimmara tra le pendici scoscese de La Rupe, la parte alberata e di fondo valle della c.da di Camporotondo e di Monte Soprano, si trova il primo ambito caratterizzato da alcune grandi strutture edilizie (masseria La Rupe, Gangi-Vecchio, masseria Soprano); la viabilità, che raggiunge il centro del parco la collega all'abitato di Gangi, alla SS 120 verso il bivio per San Mauro Castelverde e al bosco di Sperlinga.

Nell'incavo formato dalle creste e dalla cime del Monte Zimmara, tra la rocca Corvo in c.da Zappaiello, la c.da Magazzeno, monte Zimmara, monte Quattro Finaite e c.da Contrasto, si trova l'altro ambito con al centro l'insediamento di Mandralisca.

Un altro ambito si trova in prossimità di monte Capitano ed é attraversato dalla strada per San Mauro Castelverde e dalla strada statale per Sperlinga-Nicosia e dalla strada comunale che arriva sino a Castel di Lucio.

La bellezza di questi luoghi, le amenità delle pendici sono risorse da valorizzare soprattutto se sono associate alle strade di collegamento presenti e alla vicinanza del sistema dei Nebrodi e del relativo parco, dello sbocco a mare della costa tirrenica e della vicinanza del parco della Zimmara.

In questa area é da sottolineare la presenza di querce, castagni, pioppi ed altri alberi boschivi che sono stati censiti e perimetrati nello studio agro-forestale, e dei quali bisogna garantire la preservazione al fine di assicurarne la tutela e salvaguardia.

Sono da privilegiare le attività turistiche e ricreative legate anche alle attività agricole. I complessi ricettivi all'aria aperta possono essere indipendenti dalle attività agrituristiche.

Gli insediamenti agrituristici possono essere costituiti anche da complessi edilizi nuovi ma dove in ogni caso sia evidente la relazione con l'azienda agricola.

L'indice fondiario per i nuovi insediamenti agrituristici è fissato in 0,03 mc/mq. Per ciò che riguarda gli ampliamenti e le ristrutturazioni si rimanda a quanto prescritto nell'art. 96 delle presenti norme.

Art. 87

Zona E4

Criteri di intervento per gli ambiti con prevalenza delle attività agricole

Tutto il territorio del Comune è destinato ad attività produttive agricole.

Alle attività agricole, con carattere prettamente estensivo, vanno affiancate quelle zootecniche silvo-pastorale.

Gli ambiti con caratteristiche prevalenti legate alle attività agricole sono quindi estesi all'intero territorio comunale. Anche questi ambiti non sono privi di un proprio valore storico-monumentale o naturalistico. Anzi nel loro interno sono inclusi importanti complessi storici monumentali (masseria Rolica, masseria San Gaime, masseria Nocito, masseria Polizzello, Cappella dello Spirito Santo), ed edifici rurali di pregio (Bordonarello, Casuzze della Giumenta, Case Celso, Glorioso, di San Pietro).

In questi ambiti, però, questi elementi costituiscono punti non legati ad una struttura territoriale che nel progetto del Piano assume un carattere preminente. Essi vanno intesi come dei capisaldi della rete degli interventi volti a potenziare ed incentivare le attività produttive finalizzate all'agricoltura.

CAPITOLO II DESTINAZIONI D'USO, ATTIVITA' PRODUTTIVE E CRITERI DI INTERVENTO

Art. 88

Norma generale per il territorio aperto

Il territorio aperto (zona omogenea E1, E2, E3, E4) comprende tutto il territorio comunale con esclusione delle parti urbanizzate, delle aree riservate ad attrezzature di interesse generale, per lo sport o per attività alberghiere, o a carattere artigianale, commerciale e industriale.

Nel territorio aperto sono ammesse tutte le destinazioni d'uso e le attività relative alla agricoltura e alle attività connesse con l'uso del suolo agricolo, al pascolo, al

rimboschimento, alla coltivazione boschi e alle aree improduttive.

Sono ammessi gli interventi necessari per il miglioramento e la conduzione dei fondi e per il mantenimento delle aree boscate.

E' ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G., previa richiesta di autorizzazione e il rispetto delle indicazioni relative delle presenti norme.

Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le indicazioni delle presenti norme.

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

Le aree individuate nello studio agro-forestale come aree di rimboschimento ai fini urbanistici hanno un valore soltanto indicativo.

La suscettività a divenire aree di intervento di recupero per la protezione e il consolidamento del suolo attraverso opere di bonifica è ammessa, ma non ha valore prescritto.

Nelle aree indicate come da rimboschire nello studio agro-forestale e nelle aree perimetrate zone a rischio dal D.A. n. 53/41 del 13.02.2001 e classificate secondo il D.A. n. 543 del 25.07.2002, per ogni intervento anche a carattere agricolo-produttivo teso a modificare l'attuale stato dei luoghi e le colture in atto, deve essere richiesta al Capo Settore Responsabile l'autorizzazione, previa presentazione di una relazione e firma di un tecnico abilitato nulla osta di compatibilità ai fini del vincolo idrogeologico, e n.o. della Sovrintendenza ai BB.CC.AA. se è soggetta a tale vincolo.

Le aree di recupero sono:

- **tutte le aree perimetrate zone a rischio alto e molto alto dal D.A. 53/41 del 13.02.2001 e classificate secondo il D.A. 543 del 25.07.2002, in tali aree sono ammissibili interventi compatibili con le categorie di intervento previsti dai sopra citati decreti;**
- le aree che per motivi di stabilità del pendio per l'accentuato depauperamento della superficie, dell'impoverimento del suolo, di fenomeni di erosione debbono essere oggetto di una sistemazione idraulico-forestale così come indicato nello studio agricolo-forestale che fa parte integrante del P.R.G..

Su queste aree l'Amministrazione Comunale può intervenire con uno studio preliminare relativo a ciascuna area o attraverso uno specifico piano di settore.

Gli interventi di recupero e riqualificazione devono prevedere la sistemazione a verde dei terreni; sono consentiti anche interventi di ripopolamento arboreo e arbustivo a condizione che le essenze utilizzate siano autoctone o ormai storicizzate e compatibili con le condizioni geo-pedologiche per evitare dissesti maggiori agli orizzonti agrari.

Gli interventi previsti dovranno essere orientati non solo verso finalità funzionali, ma anche verso la conservazione dei caratteri storici del territorio, in tal senso deve prestarsi particolare cura sia nella introduzione di specie vegetali, sia nella conservazione dei calanchi che per i loro caratteri particolari sono segnalati nella relazione geologica.

Il P.R.G. si attua con interventi diretti (concessione edilizia) nel rispetto degli indici determinati per ciascuna destinazione d'uso descritta in seguito.

In tutto il territorio aperto la demolizione e ricostruzione dei fabbricati agricoli esistenti nei casi in cui è ammessa può avvenire a condizione che il volume ricostruito deve mantenere la medesima destinazione d'uso originaria; la eventuale modifica di destinazione d'uso dovrà essere compatibile con gli usi agricoli previsti per ciascuna zona del territorio aperto, nel rispetto delle norme di attuazione del P.R.G..

(comma cassato dall'A.R.T.A. Decreto Dir. n. 938/DRU del 31.07.2003).

I caratteri tradizionali degli insediamenti rurali, poiché concorrono alla conformazione del territorio così come storicamente definito, devono essere sempre salvaguardati attraverso la verifica della compatibilità formale dei progetti sia delle nuove costruzioni, sia dei progetti di ricostruzione, ampliamenti o ristrutturazioni edilizie.

Indipendentemente dal fatto che gli interventi edilizi interessino aree sottoposte a vincoli di tutela e salvaguardia del territorio e del paesaggio, tutti gli interventi (edilizi, produttivi, colturali, delle infrastrutture e della viabilità) rivolti a modificare lo stato dei luoghi devono essere analizzati anche sotto il profilo della tutela del paesaggio al fine di non compromettere gli elementi storici, culturali e costitutivi del territorio stesso.

Il Capo Settore Responsabile, di propria iniziativa o a seguito delle risultanze di piani di settore, può ordinare il mantenimento e il rispetto di elementi caratteristici e significativi della natura dei luoghi, (vegetazione lungo i bordi, percorsi, alberature, ecc.) ai quali possono recare pregiudizio particolari tipi di conduzione agricola o interventi edificatori.

Art. 89

Criteri di intervento per le case sparse esistenti

Con esclusione degli edifici e dei manufatti elencati a parte e tutelati dal P.R.G., per le case sparse esistenti nel verde agricolo e nel territorio aperto costruite prima degli anni trenta sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia e ampliamenti. Per determinare quali sono le case esistenti prima degli anni trenta un utile riferimento può essere costituito sia dal Catasto storico all'impianto, sia dalle tavolette I.G.M. scala 1:25000, rilievo del 1930 Anno VIII, fg. 260 della Carta d'Italia III- N.E; II- N.O; II- S.O; III- S.E.

Nei casi acclarati di fatiscenza di tali edifici, con condizioni statiche e generali tali da escludere un loro possibile recupero e tecnicamente impossibili altri tipi di intervento conservativi, é ammessa la demolizione e ricostruzione. Nel caso in cui siano presenti elementi stilistici ed architettonici questi dovranno essere riproposti nella nuova costruzione.

La ristrutturazione edilizia non può prevedere la modifica totale degli elementi strutturali degli edifici fino a configurarsi come una demolizione e ricostruzione di fatto del manufatto. La ristrutturazione edilizia va riferita alla riorganizzazione funzionale interna dell'edificio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio solo in parte diverso dal preesistente.

Gli ampliamenti dovranno tendere a conservare i caratteri del fabbricato preesistente.

Gi indici e i parametri urbanistici sono quelli relativi a interventi per nuove costruzioni.

Per determinare il volume nuovo per l'ampliamento a fini residenziali dei fabbricati esistenti, l'indice fondiario è di 0,03 mc/mq, e include il volume esistente sul quale insiste il nuovo fabbricato.

Distanza dai confini m.7,50.

Distanza fra fabbricati di aziende diverse m.15,00.

Distanza fra fabbricati della stessa azienda m.6,00.

Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.I. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo codice della strada.

Fermi restando i vincoli eventualmente apposti ai sensi delle leggi 1°giugno 1939 n°1089 e 29 giugno 1939 n°1497, nel rispetto delle prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici, è ammessa, nelle parti del territorio destinate ad usi agricoli, la demolizione di fabbricati e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali.

Art. 90

Criteri di intervento per le nuove costruzioni residenziali nel territorio aperto

Le nuove costruzioni nel verde agricolo e nel territorio aperto.

Zone omogenee E, destinate alla residenza possono essere a due piani con una altezza massima alla gronda di m. 7,00, con copertura piana o se a falde con tegole e coppi tipo siciliano; è ammesso un piano interrato il quale deve avere tutti i lati al di sotto del piano di campagna. È consentito un solo accesso.

La tipologia dovrà essere con case unifamiliari, non sono ammesse più di una unità abitativa per edificio.

L'indice di fabbricabilità fondiario è determinato ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 71/78, in 0,03 mc/mq.

Distanza dai confini m.7,50.

Distanza fra fabbricati di aziende diverse m.15,00.

Distanza fra fabbricati della stessa azienda m.6,00.

Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.I. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo codice della strada.

Art. 91

Criteri di intervento per le masserie e le torri

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

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

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

Art. 92

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

Per gli edifici e i manufatti storici legati alle attività produttive, alla produzione dell'energia per la trasformazione dei prodotti agricoli, per i manufatti connessi con le infrastrutture, la viabilità, le attività zootecniche o gli spostamenti di greggi nel territorio (fornaci, mulini ad acqua, fontane ed abbeveratoi) che hanno mantenuto caratteristiche tipologiche ed architettoniche ancora leggibili nel loro impianto, ogni intervento é subordinato alla tutela e alla conservazione, con opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro.

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

Le opere sui manufatti dovranno mantenere i segni delle funzioni produttive, sia attraverso l'intervento sugli elementi tipologici ed architettonici sia sulle eventuali strutture ed attrezzature annesse (canalizzazione acque, mole, arredi, pavimetazione, etc.).

L'intervento di tutela è relativo all'immobile e alla sua diretta pertinenza funzionale, cortili, piazzali, ingressi, viali etc.

Art. 93

Criteri di intervento per gli insediamenti produttivi connessi all'attività agricola e per i fabbricati a servizio del fondo

Nel territorio aperto sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali e fabbricati a servizio dei fondi agricoli.

I criteri di intervento previsti nel presente articolo fanno salvi gli interventi residenziali in verde agricolo. Le attività residenziali nel territorio aperto sono determinate in funzione di quanto previsto dalle presenti norme, in ogni caso la attività edilizia residenziale in verde agricolo è fissata con un indice fondiario di 0,03 mc/mq.

Qualora si proceda a interventi edilizi (sia residenziali che relativi a fabbricati

a servizio di aziende agricole o zootecniche) è fatto obbligo la trascrizione delle cubature e in genere degli atti di vincoli previsti dal presente articolo, per i terreni interessati, nella concessione edilizia; le nuove concessioni edilizie devono altresì rispettare quanto previsto dall'art. 6 della L.R. 17/94.

Per gli interventi connessi all'attività agricola e zootecnica è consentito realizzare i manufatti con le seguenti prescrizioni.

Fabbricati a servizio di aziende agricole o zootecniche

E' consentita la costruzione dei fabbricati al servizio dell'azienda agricola o zootecnica (stalle, fienile, depositi cereali e macchine agricole) purché asserviti alla azienda, intendendo per azienda agricola l'insieme di più lotti anche non confinanti tra loro ma tali da presupporre l'esistenza e la possibilità della conduzione reale e razionale, purché la costruzione venga giustificata da apposita relazione tecnica-agronomica che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture e alle attività effettivamente praticate ed alle reali esigenze dell'azienda stessa.

Per la costruzione di detti fabbricati occorre vincolare tutta la superficie dell'azienda che ha concorso alla realizzazione del fabbricato al servizio della stessa. Diverse situazioni di conduzione dell'azienda possono essere valutate nel caso di nuova richiesta di concessione edilizia per costruzione al servizio dell'attività agricola da svolgere.

Devono essere in oltre rispettate le seguenti condizioni:

- a) Distanza fra fabbricati di aziende diverse m.20,00. Distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00.;
- b) distacchi tra fabbricati superiori a m. 20,00;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.I. del 1° aprile 1968, n. 1404, e dal Nuovo codice della strada;
- d) arretramento dalle zone residenziali urbane (zone omogenee A, B, C) per una fascia non inferiore a 500 m.
- e) altezza massima m. 6,00, con eccezione dei casi e con le modalità previste di seguito;
- f) **la distanza minima dei fabbricati dai confini è fissata in mt.10.**

Fabbricati ex art.22 L.R. 71/78

Nel caso in cui si tratta di azienda agricola in cui è consentita la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli e/o zootecnici e lo sfruttamento, a carattere artigianale, delle risorse naturali, gli interventi costruttivi possono avvenire solo per singoli lotti e non sono consentiti cumuli di lotti.

Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso e tutte le altre norme, per gli immobili costruiti ai sensi dell'art.22 della L.R.71/78, si recepisce l'art.6 della L.R.17/94.

I nuovi progetti devono attenersi a quanto disposto dall'art. 6 della L.R. 17/94.

I fabbricati di cui all'art. 22 della L.R. 71/78, così come modificato dall'art.6 della L.R.17/94, dovranno arretrarsi dalle zone residenziali urbane (zone omogenee A, B, C) per una fascia non inferiore a m.500, fatti salvi i progetti già approvati alla data di adozione del P.R.G..

In ogni caso e per tutti i tipi di intervento devono essere seguite le seguenti norme:
Gli insediamenti devono rispettare le limitazioni dell'art. 15 della L.R. n. 78/76, e non devono avere un numero di addetti superiore a venti unità.

Restano esclusi in ogni caso gli edifici e i manufatti a destinazione turistico-alberghiera e i complessi ricettivi in genere.

Gli edifici e i fabbricati destinati alle attività produttive devono avere i caratteri tipologici e distributivi propri della attività per cui sono stati progettati. Non è ammessa la costruzione di edifici in cui la distribuzione delle attività e funzioni non corrisponde a precise esigenze ergonomiche e non sia proporzionata al funzionamento della intera azienda.

La eventuale redistribuzione interna, quando prevede lavori di adeguamento e/o cambi di destinazione d'uso a fini produttivi, è sempre soggetta ad autorizzazione rilasciata dal **Capo Settore Responsabile**.

Volumetrie, altezze e numero dei piani degli impianti o manufatti edilizi possono e debbono essere verificati alla luce del tipo di attività produttiva da realizzare, escludendo limitazioni di altezza, a condizione che gli elaborati progettuali descrivano dettagliatamente il processo produttivo mettendo l'Amministrazione nella condizione di valutare se il manufatto proposto corrisponde in ogni sua parte sia al processo di lavorazione sia agli impianti tecnologici ad esso necessari. Le

precisazioni richieste in merito al processo di trasformazione, agli impianti, al livello tecnologico sono imprescindibili.

In relazione al processo di lavorazione va dimostrato, poi, che l'altezza del fabbricato e/o il numero delle elevazioni non può essere ridotto senza pregiudicare la qualità del prodotto o rendere inutilmente più costoso o complicato il processo di trasformazione del prodotto o soffrire sproporzionatamente danni di altra natura.

La norma (ex-art. 22 L.R. n. 71/78) non considera ammissibili volumi edilizi che si articolino in più di una elevazione, ciò in quanto di fatto si verrebbe a vanificare il parametro relativo al rapporto di copertura fissato dalla norma stessa.

Dal punto di vista della sincerità strutturale il progetto dei manufatti produttivi, per quanto possibile può non occultare le parti meccaniche che, invece, contribuiscono a "dichiarare" meglio all'esterno l'edificio stesso e la sua funzione. In tal senso è importante il rapporto formale e funzionale tra il corpo edilizio ed eventuali serbatoi cilindrici, silos, etc., che non possono essere considerati semplicemente come "corpi accessori" per la loro notevole mole e per la qualità e tessitura dei materiali che li formano.

Se è vero poi che l'altezza dell'edificio deve necessariamente svilupparsi in verticale ed è impossibile fare rimanere i processi di produzione e di lavorazione in un manufatto, normalmente posato a quota terreno (cosa assai auspicabile), con sviluppo prevalente orizzontale, allora l'edificio deve dichiarare la sua funzione e farne il tema principale della composizione architettonica.

Bisogna in ogni caso che sia verificata la compatibilità formale del manufatto previsto con le regole di compatibilità formale per un corretto inserimento nel paesaggio. La possibilità di costruire manufatti ed impianti nel territorio aperto non prescinde dal considerare tale attività un momento che si deve confrontare con la confluenza e il temperamento di tutti gli interessi che investono l'utilizzazione del territorio. La tutela del territorio aperto prescinde dalla presenza di speciali vincoli, come quelli discendenti dalla L. n. 1497/39, o dalla L. n. 431/85.

Ai fini della tutela del paesaggio e dell'ambiente del territorio aperto i manufatti e gli impianti devono essere previsti tenendo conto dei seguenti criteri di intervento:

- a) la localizzazione non deve avvenire sui crinali dei poggi, bensì in valle o in costa ;
- b) le costruzioni devono formare un nucleo autonomo e distinto dalle costruzioni esistenti e sottoposte a tutela dal P.R.G. (vedi elenco e tavole);
- d) non possono essere effettuati movimenti di terre che alterino sostanzialmente la morfologia del sito o siano in contrasto con il vincolo idrogeologico

dell'area;

- e) gli spazi esterni devono essere sistemati adeguatamente e devono essere alberati con piante ad alto fusto in modo che i nuovi fabbricati abbiano un impatto visivo e cromatico mediato con il territorio circostante;
- f) i materiali, i colori e le finiture degli elementi architettonici dei manufatti devono essere curati e devono tenere conto dei valori cromatici della zona; di norma gli edifici devono essere in pietra, in mattoni o con intonaco tipo terranova o Li Vigni; rivestimenti plastici o metallici e similari non sono ammessi a meno di comprovate e documentate necessità tecniche legate ai processi di produzione e trasformazione dei prodotti; i capannoni non possono avere coperture o parti estese costituite da superfici riflettenti non schermate.
- g) dal punto di vista ambientale ed igienico-sanitario gli impianti per la produzione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici dovranno rispondere agli analoghi obblighi di tutela degli insediamenti industriali.

Per quanto riguarda gli interventi sugli edifici ed impianti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, e di ristrutturazione edilizia. Gli ampliamenti sono ammessi a condizione che rispettino i criteri relativi ai nuovi insediamenti.

Non è ammessa destinazione d'uso diversa se non con le limitazioni previste per l'attività agrituristica e limitatamente agli edifici esistenti alla presentazione del presente P.R.G..

Fabbricati a servizio dei fondi agricoli

Sono ammessi fabbricati a servizio del fondo agricolo purché nel complesso tutti gli edifici del lotto non superino il rapporto di copertura pari ad 1/60 della superficie del lotto e comunque fino ad una superficie coperta massima dei fabbricati a servizio del fondo di mq.100. Con l'utilizzo del parametro di 1/60 si intende vincolata la parte di superficie che è servita a determinare la cubatura per i manufatti edilizi. Per i lotti per i quali non viene utilizzato il parametro di 1/60, è ammessa la costruzione di edifici abitativi. La tipologia consentita per i fabbricati a servizio del fondo dovrà essere il più vicino possibile a quella dei tradizionali fabbricati rurali, evitando forme e sagome che non trovano un corretto inserimento nel paesaggio territoriale.

Art. 94
Criteri di intervento per la apertura,
la coltivazione e la chiusura di cave

L'apertura delle cave non è soggetta a concessione; è subordinata ad un attestato da parte del **Capo Settore Responsabile** di conformità con gli strumenti urbanistici vigenti; all'approvazione da parte del comune del progetto di studio di fattibilità, e del progetto e ad una apposita convenzione che prescriva i tempi e le modalità per la esecuzione delle opere di recupero ambientale congiuntamente al versamento (art. 19, della L.R. del 9 dicembre 1980, n. 127 e della L.R. del 26 marzo 1982, n. 22 e successive modifiche ed integrazioni) di una fidejussione bancaria o assicurativa che non può essere svincolata prima della completa realizzazione e collaudo delle opere di recupero ambientale.

Se la cava ricade in territorio aperto, l'attestato di conformità è sostituito da un attestato di non incompatibilità con gli strumenti urbanistici.

Lo studio di fattibilità e il progetto da presentare devono essere corredati da Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.), e, ai sensi del' art. 12 della L.R. del 9 dicembre 1980, n. 127, dai seguenti allegati:

- a) certificati e mappe catastali dei terreni interessati all'attività estrattiva in disponibilità del richiedente, con adeguata documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- b) relazione tecnica sulle caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e strutturali della zona, corredata da uno studio a scala adeguata indicante la consistenza del giacimento attraverso la sua descrizione litologica; la relazione deve essere aggiornata, se richiesto dal servizio geologico e geofisico, in rapporto alle modifiche intervenute sullo stato dei luoghi a seguito dei lavori di coltivazione;
- c) programma di utilizzo del giacimento, corredato da planimetrie quotate e sezioni rappresentanti le progressive fasi di lavorazione, con l'indicazione del tipo di materiale da estrarre e del volume della produzione media annua preventivata, della durata della coltivazione, dei macchinari e delle unità lavorative da impiegare, della potenzialità degli impianti di lavorazione-trasformazione dei materiali estratti, dei mezzi e dei dispositivi da impiegare a tutela della sicurezza delle lavorazioni e della difesa dell'ambiente, degli impegni finanziari previsti;
- d) studio di fattibilità e progetto di massima delle opere di recupero ambientale

della zona da realizzare nel corso e al termine della coltivazione, con l'indicazione dei tempi di esclusione delle medesime e dei costi di massima previsti. In particolare, devono essere specificate le modalità di costruzione del manto vegetale e delle piantagioni, della regolamentazione del flusso delle acque e della sistemazione ambientale della zona.

Le essenze vegetali da impiantare devono essere autoctone o storicizzate, e devono porsi in continuità con le essenze della zona. L'area una volta ultimato il periodo di coltivazione e il recupero ambientale può essere adibita anche ad uso pubblico o privato, può essere attrezzata per essere utilizzata per attività connesse al tempo libero, allo svago. Il progetto di coltivazione della cava deve prevedere o indicare i luoghi per le discariche dei materiali di risulta residui al processo di sfruttamento e trasformazione delle attività estrattive.

Per ciò che riguarda le cave abbandonate, qualora non viene riconosciuto un valore di testimonianza dei processi produttivi e di utilizzo del territorio, devono essere oggetto di recupero ambientale. I contenuti dei progetti devono uniformarsi ai progetti relativi alle cave attive, in particolare a quanto prescritto alla lettera d).

Art. 95

Criteri di intervento per complessi ricettivi all'aria aperta

Le aziende ricettive all'aria aperta sono i parchi di campeggio e gli esercizi pubblici a gestione unitaria che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio ai turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per via ordinaria e senza ricorrere a trasporto eccezionale, nonché ai relativi mezzi di trasporto.

I parchi di campeggio possono disporre di ristorante, bar, spaccio alimentare e generi vari, tabacchi e altri servizi accessori.

Nei campeggi è consentita la presenza di tende o roulettes installate a cura della gestione, nonché di manufatti allestiti per il pernottamento, purché non occupino una superficie complessiva superiore al 20% di quella totale delle piazzole.

I manufatti non potranno avere superficie coperta superiore a mq. 7 per persona.

La superficie minima del lotto non può essere inferiore a 10.000mq.

I parchi di campeggio devono possedere i requisiti indicati dalle tabelle allegate alla L.R. n.14 del 13/03/82.

Non è consentita la promiscuità delle attività previste con esercizi alberghieri.

La domanda per l'insediamento dei complessi ricettivi all'aria aperta deve essere corredata da progetto.

I campeggi costituiscono lottizzazioni per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo ai sensi dell'art. 15 della L.R. 71/78.

L'approvazione dei piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo è regolata dall'art. 14 della L.R. 71/78.

I campeggi non possono essere realizzati nelle fasce di rispetto indicate nell'art. 15 della L.R. n.78 del 12/6/76.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento sono a totale carico del lottizzante non sussistendo l'obbligo della cessione degli stessi al comune ai sensi dell'art. 15 della L.R. 71/78.

Il lottizzante è tenuto a corrispondere al comune il contributo sul costo di costruzione determinato dal D.A. n. 67 del 10/03/80.

Art. 96

Criteri di intervento per attività agrituristiche nel territorio aperto

L'agricoltura viene sostenuta anche mediante la promozione di forme idonee di turismo nelle campagne, volte a favorire lo sviluppo agricolo e forestale ed il riequilibrio del territorio-agricolo, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento della qualità della vita, a valorizzare e recuperare il patrimonio rurale naturale ed edilizio, a concorrere alla conservazione e alla tutela dell'ambiente e del paesaggio, a valorizzare i prodotti tipici con la conoscenza e l'offerta, a tutelare, promuovere e recuperare le tradizioni e le iniziative culturali del mondo rurale, a sviluppare il turismo sociale e giovanile, a favorire i rapporti tra la città e la campagna.

Nell'ambito di aziende agricole, possono essere destinati una parte dei fabbricati a residenza con l'inserimento di attività agrituristiche.

Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, singoli od associati, e in presenza di impresa familiare, da loro familiari di cui all'articolo 230-bis del codice civile, e alle cooperative così come definite alle lettere b) e c) dell'art.3 della L.R. 25/94, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvi-coltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.

Lo svolgimento di attività agrituristiche, nel rispetto delle norme elencate, non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Rientrano fra tali attività:

- a) offerta di ospitalità per soggiorni in appositi locali aziendali;
- b) dare ospitalità in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori;
- c) somministrare per la consumazione sul posto e/o la vendita di pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri, ivi compresi quelli a carattere analcolico, alcolico e superalcolico; sono considerate di produzione aziendale anche le bevande e i cibi ricavati da materie prime dell'azienda e sottoposti a prima lavorazione all'esterno.
- d) la somministrazione di pasti sul posto esercitata congiuntamente all'offerta di ospitalità i cui alle lettere a) e b);
- e) la vendita diretta i prodotti agricoli e artigianali provenienti dall'azienda, anche lavorati al di fuori di essa;
- f) l'organizzazione i attività ricreative, culturali, divulgative e sportive, ivi comprese mostre permanenti di civiltà contadina, mediante utilizzazione delle strutture aziendali e in collegamento con l'attività produttiva svolta.

Le attività previste alle lettere e) e f) devono essere esercitate congiuntamente ad una delle attività di cui alle lettere a), b) e c) succitate.

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

Per attività agrituristiche si possono utilizzare gli edifici dei borghi e delle frazioni presenti nel territorio.

Se gli edifici o le aree rientrano in una delle aree soggette a prescrizioni particolari del P.R.G. le opere di trasformazione e di adeguamento sono soggette prioritariamente a quelle prescrizioni.

Gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente ad uso dell'imprenditore agricolo ai fini di attività agrituristiche devono essere conformi alle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici.

Le opere di restauro devono essere eseguite nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti e nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.

Sono altresì ammessi gli ampliamenti dei fabbricati aziendali, limitati ai servizi strettamente necessari allo svolgimento dell'attività agrituristica e nel rispetto degli indici stabiliti dalle vigenti norme urbanistiche.

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

I requisiti igienico-sanitari degli immobili con destinazione agrituristica sono verificati dal competente servizio dell'unità sanitaria locale, con particolare riguardo alle normative vigenti in materia di tutela del suolo e delle acque dall'inquinamento.

I locali destinati all'esercizio di alloggi agrituristici devono possedere le caratteristiche strutturali ed igienico-sanitarie previste per i locali di abitazione dal regolamento igienico-edilizio comunale.

Nell'esercizio degli alloggi agrituristici si applicano le norme vigenti in materia igienico-sanitaria e di pubblica sicurezza per le strutture ricettive di cui all'articolo 6 della legge 17 maggio 1983, n°217.

Gli spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori debbono essere attrezzati con servizi igienico-sanitari posti all'interno di fabbricati, distinti dai servizi degli alloggi agrituristici, ed aventi i requisiti minimi stabiliti dalla legge regionale 13 marzo 1982 n°14 e relativi allegati.

Modalità e limiti nell'esercizio delle attività agrituristiche

1. Le attività di agriturismo sono svolte in locali ubicati all'interno dell'azienda dell'imprenditore o, nel caso di cooperative, dell'azienda o delle aziende dei soci.
2. L'ospitalità può essere fornita in un massimo di dieci camere per una capacità ricettiva di non più di trenta posti letto.
3. Spazi aperti da destinare a campeggi possono essere previsti in aziende di superficie complessiva non inferiore a due ettari e per un massimo di cinque equipaggi e venti persone.
4. Nel caso di esercizio in forma associata ovvero di cooperative, i limiti di cui ai commi 2 e 3 sono elevati proporzionalmente al numero delle aziende associate, fino a un massimo di trenta camere e di settanta posti letto ovvero di venti equipaggi e cinquanta persone, salvi i limiti previsti per ciascuna azienda.

Requisiti degli interventi sulle aree e sul patrimonio edilizio.

1. Gli edifici e le aree attrezzate destinate a usi agrituristicici devono essere sprovvisti da barriere architettoniche a norma del decreto legge 30 gennaio 1971, n°5, convertito dalla legge 30 marzo 1979, n°118, in modo da rendere fruibile ai cittadini non deambulanti almeno il piano terra.
2. Gli interventi per il recupero edilizio ai fini dell'esercizio delle attività agrituristiche sono definiti dall'art. 20, lettere a), b) e c) della legge regionale 27 dicembre 1978, n°71.
3. Le opere di restauro e sistemazione del patrimonio edilizio sono realizzate nel rispetto delle caratteristiche tipologiche anche mediante l'utilizzo dei materiali di costruzione tradizionali della zona.
4. All'accertamento del rispetto delle disposizioni di cui al comma 3 provvede il sindaco in sede di autorizzazione, fatte salve eventuali ulteriori diverse competenze.

Art. 96 bis

Criteri di intervento per attività turistiche nel territorio aperto

Nel territorio aperto, limitatamente alla part. 41 foglio 2, sono altresì ammesse destinazioni d'uso e attività di tipo ricettivo e alberghiero.

L'indice fondiario è di 0,40 mc/mq

L'altezza è di mt 7,50 con massimo 2 piani.

Per ciò che riguarda la sistemazione esterna del fondo e la allocazione di attrezzature per lo sport e lo svago annesse e attinenti le attività dell'azienda esse sono consentite purchè integrate in un progetto di sistemazione a parco in cui la loro presenza sia adeguatamente inserita nel contesto.

E' necessario vincolare a posteggio pubblico una superficie pari a 1/10 del volume destinato all'attività alberghiera o al ristoro.

Per quanto riguarda le norme relative ai requisiti dei fabbricati si rimanda alle L.R. vigenti.

Art. 97

Aree boscate ai sensi della L.R. 78/76

Le costruzioni debbono arretrarsi di metri 200 dal limite dei boschi e dalle fasce forestali.

La norma si applica indipendentemente dall'appartenenza pubblica o privata ei beni suddetti.

Le “distanze legali” suddette si riferiscono anche ai terreni suscettibili a norma del R.D. 13/12/23, n°3276 di coltura forestale che vengono incorporati nel patrimonio forestale ai fini del successivo rimboschimento; nonchè ai soprassuoli boschivi distrutti o danneggiati dal fuoco (L. 1 marzo 1975, n°47).

Per i fabbricati agricoli presenti nelle fasce di rispetto al limite dei boschi, e delle fasce forestali, la demolizione egli edifici preesistenti è ammissibile, la ricostruzione deve realizzarsi oltre la fascia di rispetto, e in funzione del volume determinato dall'indice fondiario relativo alla proprietà. **In riferimento ai considerato di cui al Decreto Dir. n. 938/DRU del 31.07.2003 è necessario che lo Studio Agricolo Forestale allegato al P.R.G. venga rivisto alla luce della normativa nel frattempo intervenuta (legge regionale n. 13/99) che detta i “Criteri per l'individuazione delle formazioni rupestri, ripariali, e della macchia mediterranea”. Pertanto, alla luce del nuovo Studio agricolo Forestale, si dovrà procedere con apposita variante al fine di adeguare la zonizzazione relativa alle aree interessate.**

Art. 98

Criteri di intervento nelle aree con tutela paesistico-ambientale

Le aree con tutela paesistico-ambientale sono: le aree vincolate ai sensi della L.n. 1497/39 sulla protezione delle bellezze naturali; le aree sottoposte a vincolo di interesse storico-artistico ai sensi L. n°1089/39; le aree vincolate ai sensi della L. n°431/85 sulle disposizioni urgenti per tutela delle zone di particolare interesse ambientale; le aree vincolate ai sensi della L.R. n°76/78 art.15; le aree perimetrate al P.R.G. con questa finalità.

Il fine da perseguire attraverso la tutela paesistico-ambientale è quello diretto ad evitare alterazioni morfologiche e strutturali del paesaggio vietando interventi che arrechino deturpazione o stravolgimento dei luoghi. I parametri urbanistici e gli indici edilizi sono quelli relativi agli interventi sull'edilizia esistente e sulle nuove costruzioni nel territorio aperto.

Ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo.

Art. 99

Criteri di intervento nelle aree a vincolo idrogeologico

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

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