

PIANO REGOLATORE DI SANT'ALFIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(AGGIORNATO SECONDO LA VISUALIZZAZIONE DELLE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI AL P.R.G. COME DA DECRETO DI APPROVAZIONE N° 529/DRU DEL 09/06/2008 – ASSESSORATO REGIONALE TERRITORIO ED AMBIENTE)

CAPITOLO I

GENERALITA'

Art. 1

Elementi costitutivi del P.R.G.

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore di Sant'Alfio gli elaborati adottati dal Comune e/o modificati in seguito all'adozione indi approvati dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente.

In caso di discordanza tra le presenti N.T.A. e disposizioni legislative, quest'ultime sono prevalenti.

Art. 2

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

Il P.R.G. di Sant'Alfio si applica a tutto il territorio comunale.

Il territorio comunale di Sant'Alfio è suddiviso in **ambiti territoriali**, secondo criteri di aggregazioni 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 socio - economiche caratterizzanti la zona.

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

Il sottosistema morfologico é 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, fasce naturali, di colture, manufatti produttivi o per la residenza, sistemi operativi legati all'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 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. L'individuazione dei parametri di legge che definiscono le zone omogenee é assicurata da indicazioni contenute nelle descrizioni dei sottosistemi morfologici.

I piani di settore, interventi intermedi tra la progettazione urbanistica e la progettazione esecutiva, consentono di attraversare trasversalmente diversi sistemi morfologici. Il piano di settore è lo strumento progettuale che mette l'Amministrazione comunale nelle condizioni di cogliere direttamente la complessità dell'organizzazione della forma e delle funzioni urbane alla luce di temi e soluzioni che travalicano la perimetrazione e l'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.

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 d'iniziativa pubblica e privata;
- programmi integrati d'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 Sindaco.

Per le opere in cui è sufficiente l'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 e urbanistica del territorio comunale, nonché il mutamento della destinazione d'uso degli immobili ove previsto.

L'atto di concessione, nonché l'atto d'impegno unilaterale e la convenzione prevista dall'art. 7 della L. n. 10/1977, devono 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 all'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 dalle L.N. n. 1089/39 e n. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni.

Per gli immobili ed 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

Omissis

Art. 6

Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata

Il P.R.G. suggerisce, attraverso le presenti norme di attuazione, le aree interessate 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 definite 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, straordinaria e di restauro che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso, fatte salve le 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 d'intervento.

Art. 7

Programmi integrati d'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 d'intervento***.

Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie d'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 tra loro, possono presentare al comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate 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.

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

Non sono computati 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.

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

Art. 8

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

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

Il Consiglio Comunale può indicare e perimetrare per i PEEP altre aree, come quelle previste per l'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 stipulazione 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 superiori ai dieci anni per la cessione delle aree e delle relative opere;

e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

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, etc.)

rimane obbligo del concessionario il completamento delle suddette opere di urbanizzazione primaria (pavimentazioni marciapiedi, corpi illuminanti, rifiniture varie) entro i primi dieci anni dalla stipulazione della convenzione.

Il rilascio del certificato di abitabilità e/o di agibilità dell'edificio non è subordinato al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, relativamente alla pavimentazione stradale e al verde pubblico.

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

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

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

Art. 10

Piano per insediamenti produttivi

Il 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 parcheggio (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 l'attuazione di aree previste dal P.R.G. Il PIP in Contrada Paoli segue le norme previste dal piano particolareggiato già approvato il 19/03/92 e non ancora attuato, previo nulla osta da parte 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.

L'Amministrazione Comunale può a suo giudizio imporre modifiche a quelle parti di concessioni in "*itinere*" non ancora eseguite per aggiornarle sulla base delle prescrizioni di P.R.G.

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 ed accessori - Superficie utile abitabile - Superficie non residenziale - Superficie complessiva - Superficie coperta - Rapporto massimo di copertura - Superficie minima d'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 d'insediamento - Indice di visuale libera.

$St = \textit{Superficie territoriale}$

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 d'intervento urbanistico preventivo.

All'interno della superficie territoriale vanno ricavate:

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

$Sf = \textit{Superficie fondiaria}$

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 diretto. La superficie fondiaria si esprime in metri quadrati.

$It = \textit{Indice di fabbricabilità territoriale}$

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

$If = \textit{Indice di fabbricabilità fondiaria}$

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

$Vc = \textit{Volume del fabbricato}$

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 di 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 produttiva, sommando altresì il volume dei locali interrati che abbiano una superficie utile superiore al 50% della superficie utile del piano terreno del fabbricato.

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, passante per la linea mediana, congiungente due strade a quote diverse.

Su =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 purché 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 al 35% se destinati a deposito, servizi, accessori tecnici, magazzini;

c) i locali necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaia, serbatoi, autoclavi e simili);

d) i piani seminterrati o interrati, purché 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 regionali.

e) i piani che siano interrati per almeno il 50% della superficie utile, purché adibiti a parcheggi, autorimesse, cantine, servizi tecnici, depositi e, limitatamente agli edifici pubblici, a biblioteche ed archivi.

f) 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 superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve dare 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.u.a. = 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 muratura, 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 agli oneri di urbanizzazione 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 corrispondere secondo il disposto dell'art. 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 superiori 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 come unità urbanistica per gli interventi preventivi unitari.

$A_e = \text{Area edificabile}$

E' la porzione di lotto che è suscettibile di utilizzazione per 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 i vincoli di legge o per specifiche indicazioni dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad usi (opere urbanizzazione primaria e secondaria) o funzioni (verde privato, o altri vincoli di inedificabilità) ambedue 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 purché la cessione del diritto di sfruttamento risulta regolarmente trascritta con una convenzione pubblica (trasmessa in copia all'Amministrazione Comunale), modificabile solo con autorizzazione comunale.

La concessione 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 del lotto risulti da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati 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 delle coperture piane. Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla grondaia intesa come linea d'intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempreché l'inclinazione delle falde non 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 m. 1,20;

-i muri taglia fuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio;

-i volumi tecnici, limitatamente ai minimi prescritti, purché 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 = 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, ciminiere, 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 è la media ponderale delle altezze delle varie fronti.

K = Altezza virtuale

Per altezza virtuale di un edificio residenziale si intende il rapporto tra 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 fruitori di contributi ai sensi della legge 457/1978.

N = Numero dei piani

Per numero di piani si intende il numero dei piani abitabili, 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, se il terreno è in pendio non si computa il piano seminterrato abitabile verso valle, purché sotto di esso non si ricavano altri locali abitabili e la quota del pavimento sia almeno a m. 2,20 sotto la quota della strada o del piano di campagna lato monte.

Si computano il seminterrato, le mansarde e i locali e i locali sottotetto se abitabili.

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

Altezza libera inferiore a m. 2,70. Per gli edifici esistenti nelle zone omogenee A e B con altezza libera dei piani inferiori 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 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 dell'aprile 1968 n. 1444 e in funzione della infrastrutturazione del territorio e della qualificazione della struttura urbana, in aggiunta alle aree destinate alla viabilità 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 degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali e 60% delle superfici dei relativi accessori.

La superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali così definita, serve a calcolare il costo di costruzione delle parti residenziali destinate a tutte le 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, 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 interesse collettivo all'aperto e ad impianti sportivi, l'area di insediamento è la superficie dell'area complessiva di pertinenza dell'insediamento, individuata da 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 altezza di ciascun 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 nei Centri Storici, 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 le 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 scala. 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 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 realizzati 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 inferiori a 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4.00;

b) **chiostrina**: s'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 superfici inferiori 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, nello strumento urbanistico.

Art. 16 Mansarde

Le mansarde e i sottotetti quando sono di altezza e volume tali da potere esse utilizzate come locali abitabili anche se nel progetto vengono designati con “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, sempreché non siano in contrasto con le norme e le leggi nazionali 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 abbiano 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'altra materia eretta in luogo pubblico per la vendita di bibite, giornali, fiori etc.

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'UTC ad indicare la loro precisa ubicazione. L'ubicazione di chioschi, edicole, o 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 o altre installazioni può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché 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 alla 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 ammessi 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 da 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 della distanza non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro oggetto 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, purché il loro oggetto non ecceda m. 1,50.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà non può essere inferiore a 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.L.vo aprile 1992 n. 285 e successive modiche 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 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 costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

Art. 26

Categorie di intervento

In applicazione delle leggi vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia 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 P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art. 20 a) della l. 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; riparazioni di infissi interni; riparazione di pavimenti interni;
- tutte le altre opere previste nell'art. 6 della L.R. n. 37/85.

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 Sindaco 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. 20b) 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, dei tubi pluviali e dei canali di gronda 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 sistemazione delle zone esterne di pertinenza degli edifici;
- la realizzazione di intercapedini, di bocche di lupo, di drenaggi esterni e canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
- la sostituzione delle recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale, di pertinenza degli edifici;
- 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 quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra le quali rientra in particolare la realizzazione di:

- cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
- sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- sistemi di pesatura;
- garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
- vasche di trattamento e di decantazione;
- attrezzature per carico e scarico merci, nastri trasportatori, elevatori e simili;
- impianti di depurazione delle acque.

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

impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa;

impianti di smaltimento dei rifiuti organici.

L'intervento di manutenzione straordinaria è 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 PRG 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 destinazione d'uso con essi compatibile.

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, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il tipo d'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:

la ricostruzione filologica dell'edificio o delle parti eventualmente crollate o demolite; la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

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, etc.), 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 pertinenze;

interventi di restauro e ripristino delle fronti interne ed esterne;

b) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per 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) le 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 l'organismo edilizio 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 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 dalla 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 Sindaco la concessione edilizia per l'esecuzione di qualsiasi attività che comporti trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale, nonché il mutamento della destinazione degli immobili ove previsto.

Sono subordinate al rilascio di concessione edilizia le opere ed i lavori di 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;

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 ed impianti produttivi industriali, artigianali ed agricoli;
- g) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- h) realizzazione, da parte di enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature ed 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 d'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 costruzioni 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 da 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) opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazione delle cave e torbiere, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- 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 merce 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 1497/1939;
- 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, carburante, 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 Sindaco 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 Sindaco sostituisce la concessione edilizia per le seguenti opere:

- a) interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo, così come sono definiti dall'art. 20 della L.R. n. 71/78 e secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G. purchè 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) realizzazione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di cancelli, di recinzioni, se di altezza non superiore a m. 3,00;
- e) realizzazione, restauro, modifica, demolizioni, ricostruzione di muri di cinta e/o sostegno, purché non superino l'altezza di m. 2,00 con esclusione dei fondi rustici;
- f) 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) realizzazione di depositi di materiali ed 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) escavazione di pozzi e strutture ad essi connesse nei casi in cui non sono soggetti a concessione edilizia;
- n) costruzione di strade interpoderali e/o vicinali;
- o) rinterrì 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, floricoltura, etc.);
- q) opere esterne necessarie per adeguare gli esercizi pubblici esistenti a norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche;
- r) edilizia funeraria;
- s) apposizione, 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.

E' facoltà del Sindaco 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 Sindaco sentiti i pareri dell'UTC 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 del Sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco 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 Sindaco del loro inizio.

L'autorizzazione non comporta gli oneri previsti dell'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 Sindaco 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. purchè 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 purchè non finalizzate alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli (ortaggi, floricoltura, etc.),
- f) cisterne interrato 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 a 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. 2.4.68/ 1444, rispettino le 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 e strutture precarie.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione con firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi nel 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 della legge 01 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 a 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'UTC 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, s'intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento secondo quanto previsto dal piano per l'urbanistica commerciale) e delle attività artigianali con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque rumorose a giudizio dell'Amministrazione comunale, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti.

La destinazione residenziale s'intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici 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, uffici pubblici.

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 dell'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 inferiore a mq. 300 (incrementati della superficie destinata ad esposizione e deposito); 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 proporzionali alle dimensioni dell'attività;

b) depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq. 150, purché 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.

Art. 38

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 quella 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 Sindaco previo parere dell'ufficio tecnico comunale e dell'ufficio sanitario e previo conguaglio 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, è 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.

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 è 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 all'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 di 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: (art. 4 L. 29/09/64, n. 847)

- le strade residenziali;
- gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato;

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

1) negli insediamenti residenziali (art. 44 L. 22/10/71 n. 865)

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;

- le chiese, i servizi per il culto e le aree di pertinenza e gli edifici per i servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- i giardini;
- i centri sociali e le attrezzature culturali;
- le attrezzature sanitarie ambulatoriali;

2) negli insediamenti produttivi (art. 5/1 DI 2 aprile 68, n. 1444):

spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio;

3) negli insediamenti commerciali e direzionali (art. 5/2 DI 2 aprile 68, n. 1444)

spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio.

Gli impianti telefonici vanno considerati come opere di urbanizzazione (Circ. Min. LL.PP. n. 2015 del 31/03/72).

I parcheggi pubblici vanno individuati come dotazione di standard, essendo compresi tra quelli di cui all'art. 3/d del D.I. 2 aprile 68, n. 1444.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinate nel P.R.G. rispettando 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 3.00 mc/mq.

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

Per tutti i progetti di opere pubbliche soggetti a finanziamenti statali e regionali, spetta al Sindaco attestare o rilasciare alle Autorità competenti la conformità dei progetti alle disposizioni del P.R.G. ai sensi della L.R. 31.03.1972 n. 19 e 11.04.1981 secondo che le opere siano di competenza comunale o statale o regionale.

Per le opere pubbliche da realizzare a cura e spese dirette dal Comune, la conformità delle opere alle disposizioni contenute nel P.R.G. viene attestata dal Sindaco ai sensi della L.R. 31.03.1972 n. 19.

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 sul terreno rimodellato con pendenze fino al 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 ad 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 un'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 attraggono gli uccelli né devono avere sostanze imbrattanti; devono essere poste con un'adeguata protezione dagli autoveicoli e, in funzione della specie piantumata, devono essere convenientemente dimensionate le aiuole pertinenti e il sesto di impianto.

La realizzazione di parcheggi interrati, se fatta 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 di prezzi e dei canoni oltre allo schema di bando pubblico per l'assegnazione dei posti macchina ove previsto.

Le autorimesse interrate ad uso privato, o comunque al servizio di edifici, saranno realizzate secondo criteri di massimo sfruttamento spaziale e prevedendo unicamente la realizzazione di posti macchina. E' ammessa la costruzione completamente sotto il piano di campagna, fino a m. 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 stipulazione 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 marciapiede almeno su uno dei lati, di larghezza non inferiore a ml. 1,50.

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 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 quanto riguarda la costruzione e la tutela delle strade e delle aree pubbliche si rimanda al Nuovo Codice della strada ed al D.M. Infrastrutture e Trasporti 5 novembre 2001.

Le fasce di rispetto a tutela delle strade per 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 1992 n. 285; ex art. 28 del Regolamento del codice della strada).

Art. 44

Criteria 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 di pietra e ove possibile in terra battuta, con sottofondo in macadam 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 tale 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 dei 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 6,00 m..

La distanza dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore m. 1 sul terreno, non può essere inferiore a m. 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, sostenuti da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive o piantagioni di altezza superiore a 1 m. sul terreno non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per recinzioni di altezza superiore ad 1 m. sul terreno costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1m. 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 mitigazioni che consentano di inserire le nuove opere nel paesaggio e le 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, i 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; la costruzione, ove necessario, delle strutture in calcestruzzo semplice o armato sono consentite solo se realizzate con paramento esterno in pietrame.

Art. 45

Aree e fasce di rispetto

La fascia di rispetto cimiteriale è mantenuta costante in ml. 50,00 come da Deliberazione della Commissione Prefettizia per i cimiteri del 16/02/87.

La fascia di rispetto delle strade extra urbane è determinata e regolata da norme del Codice della Strada secondo la catalogazione delle diverse strade che attraversano il territorio comunale.

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 ogni caso non può essere inferiore a 3m.

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:

40 m. per strade di tipo B (strade extraurbane principali);

30 m. per strade di tipo C (strade extraurbane secondarie);

20 m. per strade di tipo F (strade locali); 10 m. se vicinali.

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 antistanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza di 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 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 ammessi 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 relativi accessori per il soccorso agli utenti della strada, parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili.

Nelle aree urbane la localizzazione degli impianti di distribuzione di 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.

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 d'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 paesaggistici e culturali.

In tutto il territorio comunale le attività di qualsiasi tipo che producono emissione di elementi aeriformi nell'atmosfera, derivanti da attività produttive 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 a 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 con impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso ad utenti della strada, parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, purché 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 0,30 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 nelle zone omogenee 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 Sindaco.

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 mt. 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 con 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 è calcolata a partire dal punto più prossimo del serbatoio.

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

Art. 48

Elenco degli edifici e complessi ambientali di valore 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 e straordinaria e restauro conservativo a meno di diverse specifiche indicazioni contenute nelle presenti norme.

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 interessi storico-monumentale con inclusi gli edifici e complessi monumentali contenuti nel centro storico.

Edifici monumentali e di rilevante valore architettonico.

Chiesa Madre - divenuta sacramentale nel 1811

Oratorio pubblico di Magazzeni (Fondo Cerrita)

Chiesa del Calvario - 1885

Chiesa di Nucifora

Complessi ambientali di interesse storico monumentali:

Rifugio Citelli
Grotta dei ladroni
Castagno dei Cento Cavalli.

TITOLO SECONDO

PARTE PRIMA - CAPITOLO I

TESSUTI URBANI DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE

Art. 49

Zona A - Definizione ed interventi ammissibili

La zona omogenea **A**, comprende *le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzione di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.*

L'Amministrazione Comunale può individuare, nell'ambito della zona omogenea A (centro storico), tessuti e contesti, da perimetrare per la formazione di Piani Particolareggiati di Recupero, ai sensi dell'art. 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457 (modificata ed integrata dalle leggi statali n. 25/80 e n. 94/82 e da quelle regionali n. 71/78 e n. 86/81).

Nel rispetto delle linee guida della Circolare D.R.U. 3/2000, la perimetrazione del centro storico come zona A scaturisce da un'attenta *ricerca storica sulle origini e sull'evoluzione dell'insediamento che tiene conto anche della formazione e delle trasformazioni del patrimonio edilizio (vedi tavole planimetriche allegate nella relazione)* e dalla giusta considerazione di includere anche *le aree che hanno subito vistose sostituzioni, nel rispetto dell'unicità e organicità dell'impianto urbano.*

Tutte le zone del centro storico anche in attesa della formazione e approvazione dei Piani di Recupero sono soggette ad interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro, di conservazione tipologica e di ristrutturazione.

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, l'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.

Art. 50

Individuazione dei tessuti storici

In relazione all'origine storica, alla forma dell'impianto urbano ed alle tipologie edilizie prevalenti i centri storici sono stati perimetrati nei grafici del piano e definiti di seguito nelle presenti norme.

La forma urbana dei Centri Storici di Sant'Alfio è definita da tessuti diversi (parti urbane con caratteristiche autonome per impianto viario e tipi edili ricorrenti) aggregatisi in successione temporale secondo il principio della stratificazione di edificazione. Il centro storico di Sant'Alfio (centro) viene individuato nella particolarità del tracciato viario a forma di cuneo, nell'impostazione delle gerarchie urbane, nella continuità dell'altezza degli edifici; quello di Nucifora, più regolare nel tracciato è altrettanto omogeneo nella tipologia edilizia particolarmente rappresentativa come memoria storica. I perimetri dei suddetti centri storici comprendono i principali allineamenti commerciali e di servizio sociale dei rispettivi nuclei abitati negli ambiti urbani.

Per determinazione del C.R.U. n. 23 del 05/12/07, in zona "A" viene aggiunta la parte dei nuclei urbani che gravitano nelle immediate adiacenze del Castagno dei Cento Cavalli

Va salvaguardata la struttura dell'impianto viario e della divisione in isolati nonché l'altezza e la cubatura media dell'edilizia esistente.

Gli interventi devono essere informati a prevalenti criteri di restauro urbanistico-architettonico in particolare per la cura degli esterni degli edifici e per i materiali e le tecniche tradizionali utilizzate.

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

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 è possibile procedere 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). Gli interventi di 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 purché 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. 51

Norme transitorie per le zone A

Nelle zone A, fino all'approvazione dei relativi Piani Particolareggiati di Recupero, in linea con quanto contenuto nei pareri del C.G.A. n. 490/95 del 13/09/1995 e n. 59/96 del 13/02/1996, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d)- con esclusione della demolizione e ricostruzione – dell'art. 20 della L.R. 71/78; nei lotti liberi è ammessa la nuova edificazione previo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

L'elevato grado di fatiscenza dell'immobile, nonché l'impossibilità a procedere al suo recupero, l'assenza di elementi architettonici e stilistici di pregio, la perdita della destinazione d'uso originaria dovranno essere comprovati tramite dichiarazione giurata del proprietario dell'immobile o l'avente titolo alla sua trasformazione, perizia giurata del progettista, e dovranno essere comprovate previo sopralluogo e dettagliata relazione tecnica sottoscritta, da persona

dell'Ufficio Tecnico Comunale il quale dovrà verificare l'esistenza delle superiori condizioni, essenziali per l'intervento di demolizione e ricostruzione.

Negli edifici della zona omogenea A, oltre alla civile abitazione sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la dignità degli spazi architettonici esistenti, con la precisa esclusione di quelle a carattere industriale e artigianale particolarmente rumorose.

CAPITOLO II

IL COMPLETAMENTO DELL'AREA URBANA

Art. 52

Definizione

I sistemi morfologici relativi alla città consolidata (zona omogenea B) individuano quelle parti urbane in cui sono ammesse trasformazioni fortemente condizionate.

Per definizione, la zona territoriale omogenea B, comprende *le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A., considerando parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,50 mc./mq.*

Art. 53

Zona B1

Omissis

Art. 54

Zone B2

Arece di saturazione

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 resa 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 ed è ammessa la possibilità di utilizzare a tal 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 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 chiusi o chiostrine.

la distanza minima tra i fabbricati non potrà essere inferiore a m. 10.

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7 del D.M. 02/04/68, n. 1444.

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 risolta con tegole in coppi tipo siciliano;

I fabbricati ricadenti nelle aree con simbolo B2*, avranno Hmax= 4,00, una sola elevazione ed un rapporto di copertura $\leq 6,25/10$.

i prospetti saranno intonacati con tinte neutre;

è consentita la realizzazione di terrazze al piano.

La disciplina edificatoria per i lotti interclusi, che richiama l'art. 39 della L.R. n. 19/72 e l'art. 28 della L.R. n. 21/73, a monte del parere C.G.A. n. 493/97 del 20/05/97 e della sentenza C.G.A. n. 1001/5 del 28/12/05, è applicabile per i lotti interclusi esistenti alla data di adozione del P.R.G.

Per tali lotti, le demolizioni e ricostruzioni sono regolate dalle seguenti norme.

Lotti di terreno interclusi aventi una superficie non superiore a mq. 120,00:

indice di fabbricabilità fondiaria 9,00 mc./mq.;

posteggi privati 1/10 della cubatura;

altezza massima pari a quella degli edifici circostanti;

Lotti di terreno interclusi aventi una superficie superiore, compresa tra mq. 120,00 e mq. 200,00:

volume massimo realizzabile mc. 1000,00;

posteggi privati 1/10 della cubatura;

altezza massima ml. 10,50 lato monte;

Per i lotti di terreno interclusi aventi una superficie superiore, compresa tra mq. 200,00 e mq. 400,00:

indice di fabbricabilità fondiaria 5,00 mc/mq.;

posteggi privati 1/10 della cubatura;

altezza massima ml. 10,50 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 consentita previo concessione edilizia con i seguenti indici:

indice di fabbricabilità fondiaria 3,00 mc/mq.;

distanza dai confini: aderenza o \geq a ml. 5,00;

tipologia edilizia case in linea o a schiera;

Gli interventi ammessi sull'edilizia esistente sono quelli relativi a manutenzione ordinaria e straordinaria, e alla ristrutturazione edilizia con 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 29.09.1964 n. 867; aree e opere da cedere tutte gratuitamente al Comune.

Poiché 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 aree 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. 55

Zone B3

Aree edificate e di completamento

Aree residenziali realizzate parzialmente o in via di completamento in cui sono ammesse nuove costruzioni.

Negli interventi previsti, per i lotti in via di completamento, 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 anche eventuali locali seminterrati purché asserviti alle unità immobiliari relative;

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7 del D.M. 02/04/68, n. 1444.

numero massimo dei piani 2 lato monte, in caso di forte acclività, il numero massimo dei piani lato valle non deve essere maggiore a 4;

è obbligatorio rispettare gli allineamenti stradali esistenti;

la densità massima consentita è di 2,50 mc/mq;

il rapporto di copertura deve essere $\leq 3,3/10$;

la distanza tra fabbricati è 0,00 (aderenza) oppure 10,00 ml.;

la distanza dai confini è 0,00 oppure 5,00 ml.;

non sono ammesse chiostrine;

le coperture saranno a tetto con tegole tipo coppi siciliani ad esclusione di fabbrichette o altri elementi sporgenti oltre le falde, salvo i comignoli;

La disciplina edificatoria per i lotti interclusi, che richiama l'art. 39 della L.R. n. 19/72 e l'art. 28 della L.R. n. 21/73, a monte del parere C.G.A. n. 493/97 del 20/05/97 e della sentenza C.G.A. n. 1001/5 del 28/12/05, è applicabile per i lotti interclusi esistenti alla data di adozione del P.R.G. con le medesime prescrizioni relative alla zona B2.

I muri e le opere di sostegno, di contenimento, di sottoscarpa, 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; la costruzione di muri con strutture in calcestruzzo semplice o armato è consentita solo se realizzata con paramento esterno in pietrame.

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

Art. 56

Definizione

Comprende le parti del territorio urbano interessate dai tessuti urbani e/o complessi edilizi di recente formazione, aree inedificate ma destinate allo sviluppo dell'abitato, l'espansione e la trasformazione, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti degli agglomerati stessi, e che comunque non raggiungono i parametri di rapporto di copertura fondiaria (1/8 della superficie fondiaria) e di densità territoriale (1,5 mc./mq.) che caratterizzano la zona B.

Art. 57

Zone C1

Aree per l'edilizia residenziale pubblica impegnate o in corso di costruzione

Comprende le aree impegnate da strumenti urbanistici attuativi con opere realizzate ed in corso di realizzazione, secondo le prescrizioni urbanistiche del P.R.G. precedente (ex zona omogenea C2).

La destinazione d'uso è residenziale con servizi relativi. Si confermano naturalmente le prescrizioni del precedente P.R.G.:

Edilizia a palazzine - Zona ex C2

- indice di fabbricabilità contenuto entro il limite massimo di mc./mq. 2,50;

- altezza massima ml. 9,80;

- numero di elevazioni massime - 3 piani fuori terra;

- lunghezza massima del corpo di fabbrica \leq 26,00 ml.;

- rapporto di copertura - 3,5/10;

- distanza minima fra fabbricati - ml. 10,00;

- distanza minima dal confine - ml. 5,00;

- distanza minima assoluta - 5,00.

Non sono consentiti cortili chiusi ne chiostrine.

Art. 58

Zone C1A

Aree residenziali per la nuova edilizia economica e popolare (18 aprile 1962, n. 167)

L'area destinata all'edilizia economica e popolare, deve attuarsi a mezzo di piano di zona, come previsto dalla legge n. 167.

- a) sono ammesse abitazioni in gruppi di fabbricati in linea con altezza massima m. 7,50, piano della strada a monte;
- b) la densità fondiaria sarà di mc/mq. 2,40;
- c) numero di elevazioni massime - 2 piani fuori terra;
- d) lunghezza massima del corpo di fabbrica \leq 26,00 ml.;
- e) rapporto di copertura - 4/10;
- f) distanza minima fra fabbricati - ml. 10,00;
- g) distanza minima dal confine - ml. 5,00;
- h) le pareti esterne saranno o con paramento a vista o intonacate con tinta neutra;
- i) la destinazione d'uso è residenziale con relativi servizi.

Non sono consentiti cortili chiusi né chiostrine.

Art. 59

Zone C2

Aree residenziali di completamento

Comprende le parti del territorio comunale destinate alla espansione residenziale, impegnate dalle lottizzazioni approvate e convenzionate secondo le prescrizioni urbanistiche del P.R.G. precedente.

Nel precedente strumento urbanistico tali aree ricadevano in due sole zone omogenee: la zona C1 e C3.

Poiché per tali aree restano congelate le precedenti prescrizioni, anche in questa occasione occorre distinguere le aree in C2 (corrispondente alla ex C1) e C2* (corrispondente alla ex C3). Per le suddette aree, in generale si ha:

- destinazione d'uso esclusivamente residenziale con servizi relativi.
- non è ammesso alcun cambio di destinazione d'uso per le aree impegnate.
- non sono ammessi i lotti interclusi e non sono ammesse le relative agevolazioni previste dalle leggi regionali.

In particolare, per le zone C2:

- edilizia continua
- indice di fabbricabilità contenuto entro il limite massimo di mc./mq. 3,00;
- altezza massima ml. 9,80;
- numero di elevazioni massime - 3 piani fuori terra;
- rapporto di copertura - 4/10;
- distanza minima fra fabbricati - ml.10,00;
- distanza minima dal confine - ml. 5,00;
- distanza minima assoluta - 5,00.

Non sono consentiti cortili chiusi né chiostrine.

per le zone C2*:

- edilizia a villini
- indice di fabbricabilità contenuto entro il limite massimo di mc./mq. 0,80;

- altezza massima ml. 7,20;
- numero di elevazioni massime - 2 piani fuori terra;
- rapporto di copertura - 2/10;
- distanza minima fra fabbricati - ml.10,00;
- distanza minima dal confine - ml. 5,00;
- distanza minima assoluta - 5,00.
- lotto minimo mq. 1000,00;
- costruzioni accessorie mq. 18,00.

Non sono consentiti cortili chiusi nè chiostrine.

Art. 60

Zone C3

Aree di residenza stagionale

(Adiacenza contr. Paoli - Diaz-Puntalazzo - Etna-S. Pennisi)

Aree prevalentemente libere di margine al perimetro urbano o di completamento ai nuclei insediativi con valenza panoramica destinate alla residenza stagionale e servizi relativi.

Non è consentita la residenza stabile, nè la variazione di destinazione d'uso da stagionale a residenziale.

E' consentita la variazione di destinazione d'uso da stagionale a turistico-ricettiva (C4) fatte salve le norme relative a quest'ultima.

Parametri edilizi per la zona C3:

Indice fondiario: 1,00 mc/mq (indice territoriale: 0,80 mc/mq)

Altezza massima: 7,50 mt. - Numero di piani 2

Rapporto di copertura: 1,35/10

Non sono ammessi cortili chiusi nè chiostrine

Nel caso di lotti accorpati sono ammesse costruzioni in aderenza, con un fronte max di ml. 25,00

Distanza dai confini: 5,00 ml.

La distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti è di ml. 10,00

La distanza tra edifici è di ml. 10,00 oppure aderenza;

Distanza da strade: art. 9 punto 3 D.M. 1444/68.

Tipologia edilizia: case unifamiliari con lotti minimi di intervento non inferiore ciascuno a 1.000,00 mq.

Tipo di intervento: nuova edilizia - Piano Particolareggiato o lottizzazione; edilizia esistente - demolizione e ricostruzione; è ammessa la costruzione in aderenza.

Poiché lo strumento urbanistico generale prevede in sede propria l'ubicazione di una parte delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, se 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.

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

Gli alberi ad alto fusto esistenti, in nessun caso possono essere abbattuti o estirpati. All'atto della richiesta di approvazione della lottizzazione convenzionata e alla presentazione della domanda di concessione, dovrà essere

presentata dal richiedente apposito elaborato tecnico rappresentativo e descritto del verde di alto fusto esistente. Detto elaborato dovrà essere riscontrato in contraddittorio da personale tecnico del Comune che redigerà apposito verbale di consistenza.

Le aree devono essere sistemate a giardino.

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

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

Art. 61

Zone C3A

Aree di residenza stagionale

(adiacenze via Trainara, Nucifora e Paoli)

Aree prevalentemente libere di margine al perimetro urbano o di completamento ai nuclei insediativi con valenza panoramica destinate alla residenza stagionale e servizi relativi in cui sono ammesse nuove costruzioni con Piani di Attuazione Urbanistica (Piani particolareggiati o Piani di Lottizzazione Convenzionati).

Negli interventi previsti devono essere soddisfatte le seguenti condizioni:

Non è consentita la residenza stabile.

Non è consentita la variazione di destinazione d'uso da stagionale a residenziale.

E' consentita la variazione di destinazione d'uso da stagionale a turistico-ricettiva (C4) fatte salve le norme relative a quest'ultima.

Parametri edilizi per la zona C3A:

Indice fondiario: 0,80 mc/mq (indice territoriale: 0,60 mc/mq)

Altezza massima: 7,50 mt.

Numero piani: 2

Rapporto di copertura: 1,3/10

Distanza dai confini: 5,00 ml.

La distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti è di ml. 10,00

La distanza tra edifici è di ml. 10,00, oppure aderenza;

In caso di accorpamento di più lotti è consentita la costruzione in aderenza con fronte max di 25,00 ml.

Distanza da strade: art. 9 punto 3 D.M. 1444/68.

Tipologia edilizia: case unifamiliari con lotti minimi di intervento non inferiore ciascuno a 1.000,00 mq. oppure a schiera nel caso di lotti accorpati.

Tipo di intervento: nuova edilizia - Piano Particolareggiato o lottizzazione; edilizia esistente - demolizione e ricostruzione; è ammessa la costruzione di aderenza.

Poiché lo strumento urbanistico generale prevede in sede propria l'ubicazione di una parte delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, se 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.

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

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

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

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

Art. 62

Zone C4

Aree di ricettività turistico alberghiera

Contesti turistici ricettivi esistenti e di progetto.

Sono così contraddistinte le aree e gli edifici da destinare specificatamente a servizi per il turismo e per la ricettività alberghiera, ferma restando la possibilità di collocare tali usi anche nell'ambito di altre zone, compatibilmente con le presenti Norme.

Aree in cui sono ammesse nuove costruzioni con Piani di Attuazione Urbanistici (Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione Convenzionati).

E' possibile realizzare alberghi, residenze turistico-alberghiere o villaggi-albergo.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso da alberghiero a residenziale.

Negli interventi previsti devono essere soddisfatte le seguenti condizioni:

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

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

- tipologia libera;

- indice di fabbricabilità fondiaria 1,40 mc/mq, corrispondente all' indice territoriale 1,10 mc/mq.

- posteggi privati: 1 posto macchina ogni 4 posti letto convenzionali dichiarati;

- parcheggi opere di urbanizzazione primaria 2,25 mq / 100mc;

- altezza massima ml. 7,50.

La distanza tra i fabbricati non può essere inferiore a ml. 10,00. La distanza dei fabbricati dai confini non può essere inferiore a ml. 10,00.

La distanza dai cigli stradali interni al comparto, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, non può essere inferiore a ml. 10,00.

Attività e destinazione d'uso ammesse:

Le destinazioni ammesse sono quelle ricettivo-alberghiere, insediamenti collettivi, ristoranti, locali, impianti sportivi ed attrezzature connesse con attività di escursionismo, svago e tempo libero.

Interventi ammessi:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione anche totale, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione nei lotti liberi di completamento.

Indici e parametri delle costruzioni:

Nei casi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione dovranno essere mantenuti gli stessi valori di indice fondiario, territoriale e rapporto di copertura esistenti alla data di adozione di questo P.R.G. e dovrà essere rispettata la dotazione di parcheggi di 10 mq./utente e comunque di 1 posto auto ogni 50 mq. di S.u.

L'altezza non potrà superare quella preesistente a condizione che vengano rispettate le norme antisismiche dettate dalle leggi vigenti.

Nel caso di nuove edificazioni andranno rispettati i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- Rapporto di copertura 3/10
- indice territoriale 1,10 mc./mq;
- Hmax = 7.50 ml;
- distanza minima dai confini = 10.00 ml;
- distanza minima dalle strade = 10,00 ml.
- distanza minima tra pareti finestrate = 10.00 ml.

Tali norme sulle distanze non si applicano per i locali di custodia e/o portineria, ubicati in corrispondenza degli accessi, per le relative pensiline, per le cabine necessarie per gli impianti tecnologici di trasformazione elettrica e simili.

La superficie da adibire a parcheggio per uso pubblico deve essere dimensionata nella misura di 10.00 (dieci) metri quadrati per utente, in relazione di numero di utenti massimo prevedibile per l'edificio, e comunque in misura non inferiore ad un posto auto ogni 50 (cinquanta) metri quadrati di superficie utile edificata (Su).

Ogni intervento edilizio dovrà comprendere anche la sistemazione delle aree libere di pertinenza, che dovranno essere attrezzate a verde, con esclusione di quelle strettamente necessarie per la viabilità e per i parcheggi:

Strumenti di intervento:

In tale zona il P.R.G. si attua con interventi edilizi diretti, fermo restando l'obbligo di realizzazione o di adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria circostanti, quando queste siano inesistenti o insufficienti.

Aree di turismo rurale

Gli edifici ed i manufatti di antica costruzione, siti all'esterno dei nuclei insediativi, che svolgono una funzione preminente nel completamento del paesaggio rurale, possono considerarsi idonei all'uso di ricettività turistica anche se l'estensione della proprietà agricola non dovesse raggiungere i parametri previsti dalle leggi regionali per l'agriturismo.

Gli interventi di recupero di tale patrimonio a fini ricettivi possono essere consentiti anche in deroga alle norme igienico sanitarie relative alle dimensioni minime degli ambienti, altezze di interpiano ed ai rapporti aeroilluminanti.

Non è consentita l'utilizzazione dei sottotetti e di piani cantinati, in deroga alle Norme, per realizzare nuove unità immobiliari da adibire ad uso abitativo.

Il recupero degli edifici con tali caratteristiche tende anche al miglioramento della sicurezza in funzione di prevenzione antisismica.

Tali edifici, nell'ambito della politica di riuso, possono essere adibiti anche ad uso pubblico o di pubblico interesse.

Le aree libere di pertinenza di tali edifici, sono inedificabili e soggette alle medesime normative di conservazione degli edifici stessi.

In particolare è fatto obbligo che tutti gli interventi progettuali sugli edifici siano estesi alle relative aree di pertinenza.

CAPITOLO IV
AREE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Art. 63

Definizione

Comprende le parti del territorio (le zone omogenee D) interessate da tessuti e/o complessi edilizi produttivi a carattere industriale, artigianale e/o commerciale di recente formazione ed i nuovi insediamenti artigianali e/o commerciali.

Art. 64

Zona D

Aree artigianali e commerciali

E' una zona per edifici a carattere produttivo, esistenti e in via di completamento (via Catania) e libere (via Paoli).

L'area destinata agli insediamenti artigianali nel precedente P.R.G. (via Paoli) e soggetta alle prescrizioni esecutive del P.P. approvato dal Consiglio Comunale di Sant'Alfio in data 20/03/92, attualmente libera da edificazioni, **viene riproposta nella stessa ubicazione, forma e misura e con le medesime prescrizioni esecutive contenute negli strumenti attuativi del precedente P.R.G.** Le medesime prescrizioni si estendono anche all'area di via Catania.

In virtù di ciò si ha:

è una zona per edifici a carattere esclusivamente produttivo;

per tutte le aree si prescrive la precedente normativa:

- a) si prevedono solo officine artigianali a carattere produttivo e piccole industrie;
- b) è 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. (piani di insediamenti produttivi);
- d) le aree da destinare a parcheggio, saranno il 10% della cubatura, all'interno di ogni singolo lotto.
- e) non è ammessa nessuna destinazione ad uso residenziale.
- f) i capannoni saranno esclusivamente a piano terreno e saranno coperti con copertura a falde e tegole in cotto tipo siciliano. Nel rispetto dell'altezza massima consentita è 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) l'arretramento delle fabbriche dal ciglio stradale deve essere conforme al D.M. n. 3519 del 2/4/68;
- h) l'arretramento dalle strade interne sarà di m.10;
- i) densità edilizia non superiore a 2,50 mc/mq e con un lotto minimo edificabile di mq. 500;
- j) altezza massima m.8,00;
- k) la distanza minima tra pareti fin.te deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto, mai inferiore a 10 m.;

- l) il rapporto di copertura è di 3,5/10 mq/mq;
- m) le costruzioni possono avere fronte continuo o discontinuo verso strada.

CAPITOLO V
LE PRESCRIZIONI ESECUTIVE

Omissis

Art. 65

Omissis

Art. 66

Omissis

Art. 67

Omissis

CAPITOLO VI
ATTREZZATURE E SERVIZI

Art. 68

Definizione ed interventi ammissibili

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

Art. 69

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. 2 aprile 1968, n. 1444:

Art.3 - dotazione minima inderogabile per ogni abitante insediato o da insediare è di mq.18,00

- | | |
|--|--------------|
| a) aree per l'istruzione dell'obbligo | 4,50 mq./ab. |
| b) aree per attrezzature d'interesse comune | 2,00 mq./ab |
| c) aree per spazi pubblici attrezzati e per lo sport | 9,00 mq./ab |
| d) aree per parcheggi. | 2,50 mq./ab |

Art. 4 c.3 - Nei Comuni per i quali la popolazione prevista dagli strumenti urbanistici non superi i 10 mila abitanti, la predetta quantità minima di spazio può essere fissata in 12,00 mq. così suddivisa:

- a) 4.0 mq per abitante
- b) 2.0 mq per abitante
- c) 3.5 mq per abitante
- d) 2.5 mq per abitante

Il presente P.R.G. si attiene alla dotazione di 18,00 mq/ab.

Le aree destinate a servizi pubblici dovranno essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle aree con destinazione d'uso religiosa, 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 nella D.I. 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 convenzione 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 d'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. 70

Deroghe per opere pubbliche

Il Consiglio Comunale può autorizzare per motivi di pubblica utilità, anche in deroga alla disciplina urbanistica vigente, il rilascio di concessioni e autorizzazioni relative ad opere pubbliche realizzate dal Comune.

Il rilascio della deroga per cambi di destinazione d'uso, se interessa aree non destinate ad attrezzature nel P.R.G., è subordinato al nulla osta dell'Assessorato Territorio ed Ambiente e per le aree sottoposte al vincolo paesaggistico ed archeologico anche al parere della Soprintendenza ai Beni Culturali Ambientali e Paesaggistici.

Art. 71

Aree di tutela ambientale

Riguardano le aree del "Castagno dei Cento Cavalli".

Sono aree destinate a verde pubblico.

Non rientrano nelle 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, ed alla conservazione della "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. 72

Aree a verde pubblico

Comprendono aree destinate a verde pubblico attrezzato in cui è esclusa qualsiasi edificazione salvo su esplicita indicazione dell'Amministrazione comunale, 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 gioco, lo svago.

Le superfici devono essere prevalentemente occupate da elementi vegetali, l'area deve essere fruita prevalentemente da pedoni o mezzi non inquinanti e 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 servizi ammessi sono quelli che danno la possibilità di fruire la naturalità dei luoghi, quali percorsi per mountain-bike, sport equestri, servizi di ristoro, campeggi.

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

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, i modi di intervento e di gestione.

In sostituzione dell'espropriazione tali aree potranno anche essere sistemate a verde da privati tramite apposite convenzioni, che prevedano, in cambio di adeguato compenso, la libera apertura al pubblico e l'assunzione dell'onere della manutenzione.

I progetti di sistemazione dovranno in tutti i casi essere unitari ed estesi a tutta l'area individuata nei grafici del P.R.G., delimitata al suo perimetro da strade o edifici, o aree aventi diversa sistemazione.

E' ammessa la realizzazione degli interventi per stralci successivi, che dovranno però essere individuati con criteri di organicità nell'ambito del progetto generale unitario. In queste aree non sono ammesse costruzioni, ad eccezione dei servizi igienici pubblici, dei locali necessari per la manutenzione e di chioschi di vendita per bibite, gelati e giornali.

Non sono da considerare costruzioni gli impianti sportivi, di riunione e spettacolo, purchè interamente all'aperto ed organicamente inseriti nell'ambito della progettazione complessiva dell'area a verde.

Art. 73

Aree del Parco dell'Etna

Nella parte occidentale del territorio di Sant'Alfio, consistenti porzioni di suolo comunale, sono normate secondo le zonizzazioni "A", "B", "C", "D", del Parco dell'Etna (D.P. n° 173/1987, all. A, parte terza, punto c).

Art. 74

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, 1444.

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

Art. 75

Attrezzature e servizi urbani

Sono così individuati gli edifici esistenti e le aree riservate agli ampliamenti o alla realizzazione di nuovi edifici di interesse pubblico.

Rientrano in questa categoria le "opere di urbanizzazione secondaria" e i servizi a livello comunale e sovracomunale.

In tali aree possono realizzarsi sia edifici ed attrezzature di proprietà comunale, che di altri Enti pubblici, nonché servizi ed attrezzature di interesse pubblico di proprietà o gestione privata.

Per quanto riguarda la zona "A" non sono individuate nel P.R.G. 1:2000 le destinazioni per servizi pubblici, in quanto oggetto del Piano Particolareggiato esecutivo di recupero dei Centri storici che viene integralmente recepito dal presente P.R.G.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

Le destinazioni d'uso specifiche sono quelle individuate nei grafici 1:2000.

Risultano in particolare individuate le seguenti aree di servizi di particolare rilevanza o qualificazione per la città:

- aree per la protezione civile;
- aree per sport campestri (tiro con l'arco, equitazione, piscina);
- centro commerciale e/o mercato all'aperto;
- campeggio;
- eliporto;
- uffici pubblici;
- edifici per il culto;
- centri sociali.

Indici e parametri delle costruzioni

Ciascun intervento risponderà alle prescrizioni della normativa tecnica di settore vigente per le singole destinazioni d'uso.

Laddove le specifiche norme tecniche di settore non stabiliscono limitazioni più restrittive, valgono le seguenti limitazioni per gli indici urbanistici ed edilizi:

- rapporto di copertura = 0,33 mq/mq della superficie del lotto;
- altezza massima = 7,50 ml.
- distanza minima dai confini = 5,00 ml.;
- distanza minima dalle strade = 10,00 ml.;
- distanza minima dalle pareti finestrate = 10,00 ml.

Tali limitazioni non si applicano per le strutture temporanee (protezione civile, spettacoli viaggianti, mercati occasionali, campi nomadi, ...), per le costruzioni cimiteriali e per quelle necessarie per gli impianti tecnologici, di trasformazione elettrica e simili.

Ai fini del calcolo del rapporto di copertura costituiscono superficie fondiaria anche le aree vincolate a "verde" nei grafici 1:2000 del P.R.G. ma comprese entro il perimetro di pertinenza del servizio pubblico.

I locali di custodia e/o portineria, ubicati in corrispondenza degli accessi, e le relative pensiline, potranno derogare dalle distanze minime dai confini e dalle strade.

gli edifici per il culto e quelli realizzati con coperture particolari (tensostrutture, reticoli spaziali, ecc.) non potranno superare l'altezza di 12,00 ml.

I parcheggi pubblici esterni sono quelli indicati nei grafici 1:2000 del P.R.G. in adiacenza delle aree per servizi e dovranno essere realizzati come parte integrante del progetto dell'opera pubblica.

I parcheggi interni all'area per servizi, in mancanza di prescrizioni più restrittive, saranno obbligatori nella misura di un posto auto per ogni 50 metri quadrati di superficie utile complessiva.

E' consentita la ristrutturazione e la demolizione e ricostruzione dei servizi esistenti a parità di superficie lorda, a condizione che vengano reperite le necessarie superfici da adibire a parcheggi interni.

Strumenti e modalità di intervento:

L'individuazione nei grafici del P.R.G. 1:2000 di un'area per servizi pubblici costituisce vincolo preordinato alla sua espropriazione per la realizzazione del servizio programmato.

L'edificazione dovrà avvenire a cura del Comune o di altri soggetti preposti per legge.

L'edificazione di servizi di pubblico interesse ad iniziativa di privati potrà essere ammessa soltanto previo convenzionamento, con il quale vengano stabiliti precisi impegni circa il mantenimento della destinazione d'uso e dell'esercizio del servizio, la sua apertura al pubblico, le tariffe praticabili e la possibilità di acquisizione al demanio comunale nei casi di inadempienza.

La progettazione edilizia dovrà essere sempre estesa all'intera area individuata nei grafici del P.R.G. 1.2000 e dovrà essere accompagnata da uno studio planivolumetrico in scala adeguata, che definisca anche le interconnessioni con le eventuali aree per servizi e per verde limitrofe ed il rapporto con la struttura edilizia viaria esistente.

La realizzazione potrà anche avvenire con stralci successivi con diverse concessioni edilizie, che dovranno però sempre essere riferite al progetto generale, approvato con la prima concessione.

In caso di realizzazione per stralci successivi, quando non si disponga ancora dell'intera area individuata nel progetto generale, è necessario che vengano rispettati, nell'ambito dell'area disponibile, le distanze minime dai confini ed il rapporto massimo di copertura e che vengano soddisfatte le esigenze minime di parcheggi interni.

L'individuazione di eventuali attraversamenti pedonali, nelle aree destinate a pubblici servizi, effettuata nei grafici del P.R.G. in scala 1: 2000 costituisce norma vincolante da approfondire e dettagliare nei progetti esecutivi.

Nelle aree cimiteriali esistenti e nei relativi ampliamenti non potranno essere realizzate nuove costruzioni, ad eccezione di quelle interrato, senza la preventiva redazione di un progetto planivolumetrico generale, che dovrà essere sottoposto all'approvazione degli organi tecnici competenti e dell'Amministrazione Comunale.

Esso dovrà contenere il rilievo dello stato di fatto, la previsione delle nuove costruzioni funerarie, che non dovranno di regola superare l'altezza di 4,00 metri, i campi di inumazione, la rete viaria pedonale e l'eventuale rete di servizio carrabile, gli edifici per i servizi cimiteriali e le sistemazioni a verde.

Art. 76

Aree per la protezione civile

Le aree per la "protezione civile" saranno aree libere, spianate ed attrezzate con punti di erogazione dell'acqua e della luce, nonché di scarico per le fognature. Esse, in caso di calamità, insieme con le altre aree urbane e parcheggi, appositamente individuate nel Piano di Protezione Civile, potranno essere utilizzate come aree di sgombero e per l'installazione di tende e di prefabbricati. In condizioni di normalità potranno di volta in volta accogliere le strutture temporanee degli spettacoli, circhi e lunaparks viaggianti, turismo itinerante, fiere e mercati occasionali (in aggiunta o integrati a quelli espressamente previsti dal P.R.G.).

Art. 77

Criteri di intervento per complessi ricettivi all'aperto (campeggi)

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 forniti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento, purchè trasportabili dal turista per via ordinaria e senza ricorrere a trasporto eccezionale, nonchè 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 roulotte installate a cura della gestione, nonchè di manufatti allestiti per il pernottamento, purchè 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 dell'area per l'insediamento del campeggio non può essere inferiore a 10.000 mq.

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 12/06/76.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonchè i servizi e gli impianti necessari all'insediamento sono a totale carico del lottizzante non sussistendo 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. 78

Infrastrutture viarie e dei trasporti

Comprendono le sedi esistenti e di progetto di strade, eliporto e relativi servizi.

Nell'area destinata ad eliporto, sono consentite tutte le opere, costruzioni, servizi ed impianti strettamente connessi all'esercizio dell'attività proposta.

Le aree destinate a sedi stradali, oltre ai percorsi veicolari e pedonali, comprendono anche spazi per piazze, prevalentemente pedonali, da attrezzare per la sosta e la fruizione da parte dei cittadini.

Nelle aree per sedi stradali sono consentite anche altre opere di urbanizzazione, quali condotte interrato, cabine ed impianti elettrici, idrici, del gas, della pubblica illuminazione, delle fognature, ecc....

E' consentita, compatibilmente con le normative di settore, la realizzazione di chioschi ed edicole smontabili e di impianti di distribuzione dei carburanti su spazi privati o pubblici.

Strumenti e modalità di intervento. Indici e parametri delle costruzioni:

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

Le strade urbane, esistenti e di progetto, quando non siano esclusivamente pedonali, dovranno essere sempre dotate di marciapiedi separati dalla carreggiata riservata ai veicoli. I marciapiedi dovranno avere la seguente larghezza minima in relazione a quella complessiva della sede stradale:

per strade larghe oltre ml. 11,00

m. 2,50 per lato;

per strade da metri 10,00 e ml. 11,00

m. 2,00 per lato;

per strade da 6,00 a metri 10,00

m. 1,50 per lato;

per strade larghe meno di metri 6,00

pedonalizzazione totale o traffico limitato ai soli residenti.

In ogni caso, valgono le norme del D.M. Infrastrutture e Trasporti 5 novembre 2001.

E' fatto specifico obbligo, ogni qualvolta si intervenga con operazioni di rifacimento complessivo sulle strade esistenti, di adeguare la larghezza dei marciapiedi alle presenti norme ed alle leggi vigenti per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Gli interventi di manutenzione e ristrutturazione delle strade e degli altri spazi pubblici esistenti dovranno sempre salvaguardare le pavimentazioni lapidee ed in particolare quelle realizzate con la pietra tradizionale.

Le aree per i parcheggi dovranno di regola essere attrezzate con alberature, scelte tra quelle dell'elenco allegato alle presenti norme nelle tavole del P.R.G..

Sono consentiti parcheggi di tipo multipiano con relativi servizi. La superficie destinata a tali servizi non potrà eccedere il 5% della superficie destinata a parcheggio.

La realizzazione di chioschi ed edicole su spazi pubblici potrà essere autorizzata soltanto se i progetti saranno organicamente inseriti nel contesto di una piazza o di un'altra zona pedonale, oppure su marciapiedi di larghezza non inferiore a 4,00 metri, a condizione che sia sempre lasciato libero uno spazio di larghezza minima di 2,00 metri per il transito pedonale.

Le stazioni di servizio e di rifornimento di carburanti esistenti non sono specificatamente indicate nei grafici esecutivi del P.R.G., in quanto potranno essere confermate nelle loro sedi solo se compatibili con le normative ed i piani di settore vigenti o futuri.

Nuove stazioni di servizio potranno essere localizzate, compatibilmente con le normative di settore, ai margini della viabilità del P.R.G. nelle zone agricole, mentre dove esistono le prescrizioni esecutive in scala 1:2000 dovranno essere realizzate negli spazi appositamente destinati, ove proposte. Altri spazi potranno essere individuati, se ritenuti necessari, soltanto nell'ambito degli appositi piani di settore.

I manufatti ammessi all'interno delle stazioni di servizio, oltre a quelli necessari per l'erogazione dei carburanti ed alle relative pensiline, possono comprendere anche costruzioni ad una sola elevazione per servizi di risporo, assistenza meccanica e servizi igienici.

Per queste costruzioni, ad eccezione di pompe e pensiline, è fatto obbligo di rispettare le distanze minime dai fabbricati prescritte nella zona limitrofa.

PARTE SECONDA
LE AREE EXTRAURBANE

CAPITOLO I
DESTINAZIONI D'USO, ATTIVITA' PRODUTTIVE E
CRITERI D'INTERVENTO

Art. 79

Definizione e individuazione delle zone di verde agricolo

Il territorio comunale, con esclusione della zona urbana, è stato suddiviso in ambiti territoriali: E1 - verde agricolo; E2 - boschi e fasce forestali.

Ciascun tipo di zona omogenea E prescrive i criteri di intervento progettuale ed evidenzia i caratteri prevalenti verso cui dovrebbero indirizzarsi gli interventi e le attività produttive per la valorizzazione e la tutela del territorio aperto.

Tutte le aree ricadenti entro la perimetrazione del Parco dell'Etna sono di esclusiva competenza di questo Ente.

Art. 80

Norme generali per il territorio aperto

Il territorio aperto (zona omogenea E1, E2) comprende tutto il territorio comunale con esclusione delle parti urbanizzate, *delle aree ricadenti nel Parco dell'Etna*, delle aree riservate ad attrezzature di interesse generale, per lo sport o per attività alberghiere, di 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, ai boschi e alle aree improduttive.

Sono ammessi gli interventi necessari per il miglioramento e la conduzione di 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 non sono destinabili ad altri usi.

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

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.

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 mantenga 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..

Per i fabbricati agricoli presenti nelle fasce di rispetto dal limite dei boschi e delle fasce forestali, la demolizione degli edifici preesistenti può essere consentita se la ricostruzione ubbidisce alle norme di cui alla L.R. n°16 del 06 aprile 1996, aggiornata con L.R. 13/99, L.R. 6/01 e successive modifiche.

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 Sindaco, 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.

Nelle aree ricadenti in zona "D" del Parco dell'Etna, i lavori che potranno interessare le sedi stradali attuali di pregio, eventualmente giustificabili per ragione di sicurezza stradale, manutenzione, etc., dovranno progettualmente anche tendere al mantenimento o alla rideterminazione dello stile costruttivo tipico delle strade locali. Non dovranno in particolare essere sostanzialmente alterati o rimossi manufatti adiacenti tipicamente elementi del "patrimonio fisso" del Parco o testimonianze di modalità costruttive tipiche locali, né emergenze naturalistiche o vegetali.

Art. 81

ZONE E1

Criteri di intervento per le zone agricole

La zona E1 comprende le parti di territorio destinate ad usi agricoli.

In base all'art. 7 del D.M. n. 1444/68 per la zona territoriale omogenea E è stato fissato come limite inderogabile di densità edilizia fondiaria 0,03 mc/mq per le parti residenziali degli edifici rurali.

Art. 82

Criteria d'intervento per le nuove costruzioni residenziali nel verde agricolo

Le nuove costruzioni destinate alla residenza nel verde agricolo, possono essere a due piani con una altezza massima alla gronda di m. 7,50, con copertura piana o se a falde con tegole e coppi tipo siciliano; è ammesso un piano interrato che deve avere tutti i lati al di sotto del piano di campagna.

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

L'indice di fabbricabilità fondiaria è determinato ai sensi dell'art.2 della L.R. n.71/78, in 0.03 mc/mq .

Distanza dei confini: sulla linea di confine, oppure a 5,00 ml.

Distanza fra fabbricati di aziende diverse m. 20,00.

Distanza fra fabbricati della stessa azienda m. 10,00.

Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.I. del 1 aprile 1968 n.1404 e dal Nuovo Codice della Strada.

L'organismo edilizio finale, specie nelle aree ricadenti in zona "D" del Parco dell'Etna, dovrà essere riconducibile alla logica compositiva tradizionale locale in ordine all'aggregazione dei volumi costitutivi, alle coperture, agli elementi architettonici impiegati, alla logica compositiva degli spazi esterni.

Art. 83

Criteria d'intervento per le case sparse esistenti

Per le case sparse esistenti nel verde agricolo e nel territorio aperto, nei casi acclarati di fatiscenza degli edifici, con condizioni statiche e generali tali da escludere un loro possibile recupero, è 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 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 del preesistente.

Gli ampliamenti dovranno tendere a conservare i caratteri del fabbricato preesistente. Gli indici e i parametri urbanistici sono quelli relativi ad interventi per nuove costruzioni.

Per determinare il volume nuovo per l'ampliamento ai fini residenziali dei fabbricati esistenti, l'indice fondiario è di 0.03 mc/mq ed include il volume esistente sul quale insiste il nuovo fabbricato.

Distanza dei confini m.5,00.

Distanza tra fabbricati di aziende diverse m. 20,00.

Distanza tra fabbricati della stessa azienda m. 10,00.

Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.I. del 01/04/68 n.1404 e dal Nuovo Codice della Strada.

Ai sensi dell'art. 36 della L.R. 37/85 comma 38, nelle parti di territorio destinate ad usi agricoli, è ammessa la demolizione di fabbricati e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura preesistente.

Ai fini del mantenimento del "patrimonio fisso" all'interno dell'area del Parco dell'Etna, le ristrutturazioni e gli eventuali ampliamenti di edifici preesistenti corrispondenti alle tipologie tradizionali etnee, di norma in muratura

portante in pietrame e normalmente censiti e risultanti nelle cartografie IGM agli anni 40-50, dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- La tipologia dell'organismo edilizio finale dovrà corrispondere alla tipologia del complesso edilizio o manufatto originario, prevedendosi anche gli eventuali ampliamenti per qualsiasi causa concepibili, in guisa da non alterare la tradizionale logica compositiva locale. Ciò vige in ordine alla logica aggregativa dei volumi costitutivi, alle tipologie murarie, alle coperture, agli elementi architettonici impiegati, alla logica organizzativa degli spazi esterni ed agli elementi compositivi relativi. Ciò con riguardo agli esterni, potendosi per gli interni, per l'impiantistica e per quanto attiene al confort, prevedere ogni innovazione necessaria ad attualizzare i manufatti stessi fatta salva l'esigenza di salvaguardia per particolari testimonianze della cultura locale.
- Su edifici di recente costruzione, normalmente in cemento armato, nell'ambito di ampliamenti o di possibili demolizioni e ricostruzioni si dovranno rideterminare organismi edilizi riconducibili alla logica compositiva tradizionale locale in ordine all'aggregazione dei volumi costitutivi, alle coperture, agli elementi architettonici impiegati, alla logica compositiva degli spazi esterni.

Art. 84

Criteria d'intervento per gli edifici di particolare pregio architettonico

Per gli edifici di particolare pregio architettonico 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. 85

Criteria d'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, zootecnici e fabbricati a servizio del fondo.

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

è consentita la costruzione dei fabbricati a servizio dell'azienda agricola o zootecnica (stalle, fienile, depositi cereali e macchine agricole) purché asserviti all'azienda, intendendo per azienda agricola l'insieme di più lotti anche non confinanti fra 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 inoltre rispettate le seguenti condizioni:

- a) distanza fra fabbricati di aziende diverse m. 20,00;
- b) Distanza tra fabbricati della stessa azienda m. 10,00;
- 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 1000 m.
- e) altezza massima ml.6,00 , con eccezione dei casi e con le modalità previste di seguito.

Nella zona "D" del Parco dell'Etna, per le zone "E" di P.R.G., non possono essere ammessi insediamenti produttivi secondo quanto previsto dall'art. 22 della L.R. 71/78, in quanto la citata norma conduce irrimediabilmente alla realizzazione di manufatti (e di trasformazioni del suolo – aree a parcheggio minimo di legge) che risultano incompatibili, per tipologia e consistenza, con le esigenze di tutela paesaggistica ed ambientale.

Per tali zone potrà ammettersi soltanto la realizzazione di fabbricati con funzione di servizio e/o abitative strettamente connesse alle esigenze dello stesso fondo su cui insistono, in correlazione alle risultanze dei piani aziendali.

Per volumi edilizi destinati a scopi abitativi per i coltivatori del fondo, l'indice di fabbricazione non deve essere superiore a 0,03 mc/mq. Possono essere consentite destinazioni di tali volumi ad agriturismo e turismo rurale.

Per tali manufatti vigono le prescrizioni alla progettazione sopra definite per le nuove costruzioni in zone agricole. L'organismo edilizio finale dovrà essere riconducibile alla logica compositiva tradizionale-locale in ordine all'aggregazione dei volumi costitutivi, alle coperture, agli elementi architettonici impiegati, alla logica compositiva degli spazi esterni.

In tale quadro si prescrive il mantenimento in particolare del nocchieleto nelle aree in atto destinate a tale coltura.

Per tutto il territorio ricadente in zona "D" del Parco dell'Etna, sono preclusi interventi edificatori ad alterare le emergenze naturalistiche di cui alla cartina trasmessa dall'Ente Parco in allegato alla relazione di approvazione del P.R.G.; tali zone, dovranno essere comunque preservate da qualunque intervento di modifica.

Aspetti geologici-vulcanologici

Per prescrizione dell'Ente Parco (prot. 7162/04, del 07/10/04), in fase di progettazione di nuove opere o manutenzione o ristrutturazione di opere esistenti, (strade, edifici, altre opere) andrà tenuta in considerazione la ricaduta di ejecta piroclastici per attività parossistica e/o terminale (cenere, lapilli, bombe, masse fuse proiettate) al fine di prendere eventuali utili e necessari accorgimenti ingegneristici che possono limitare o ridurre i danni e i costi provocati alle infrastrutture antropiche (es. a tutte le quote s.l.m. sistemi di gronda autopulenti per strade ed opere edili, nonché coperture atte a resistere a sovraccarichi accidentali adeguati; soprattutto a quote più alte le opere edili ammissibili presuppongono coperture atte a resistere ad adeguati sovraccarichi, istantanei o progressivi.

Art. 86

Fabbricati per interventi produttivi nel verde agricolo

art. 22 L.R. 71/78 agg.to L.R. 29/09/94 n° 34

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 per gli immobili regolarmente costruiti ai sensi dell'art. 22 della L.R. 71/78, si recepisce l'art.6 della L.R. 17/94.

I fabbricati di cui all'art. 22 della L.R. 71/78, così come modificato dell'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. 10,00, 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. 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 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 Sindaco.
- Volumetrie, altezze e numero dei piani degli impianti o manufatti edili possono e debbono essere verificati alla luce del tipo di attività produttiva da realizzare, escludendo limitazioni di altezza, a condizione che gli elaborati progettuali descrivono 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 edili che si articolino in più di una elevazione, ciò in quanto 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 e gli eventuali serbatoi cilindrici, silos, etc., che non possono esser considerati semplicemente “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 di 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 contemperamento di tutti gli interessi che investono l'utilizzazione del territorio.

La tutela del territorio aperto prescinde dalla presenza dei specifici 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 costa;
- b) le costruzioni devono formare un nucleo autonomo e distinto da costruzioni esistenti e sottoposte a tutela dal P.R.G.;
- c) non possono essere effettuati movimenti di terre che alterino sostanzialmente la morfologia del sito o siano in contrasto con il vincolo idrogeologico dell'area;
- d) gli spazi esterni devono essere sistemati adeguatamente e devono essere alberati con piante di alto fusto in modo che i nuovi fabbricati abbiano un impatto visivo e cromatico mediato con il territorio circostante;
- e) 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 di 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 schermanti;
- f) dal punto di vista ambientale ed igienico-sanitario gli impianti per 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 ristrutturazione edilizia. Gli ampliamenti sono ammessi a condizione che rispettino criteri relativi ai nuovi insediamenti.

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

Art. 87

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. 100,00.

Con l'utilizzo del parametro di 1/60 si intende vincolata la parte di superficie che è servita a determinare la cubatura per manufatti edilizi.

Per i lotti per i quali non viene utilizzato il parametro di 1/60, è ammessa, oltre alla costruzione di edifici abitativi, la costruzione di pertinenze dell'edificio stesso nella misura non superiore a mq. 20,00.

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 correlativo inserimento nel paesaggio territoriale.

Art. 88

Agricolo produttivo con muri a secco e terrazzamenti

Sono così definite le aree agricole destinate alla conservazione e all'incremento delle coltivazioni agricole. In tali aree acquistano rilevanza storica e paesaggistica i muri a secco che vanno mantenuti e preservati dal degrado.

Sono ammessi le attività e gli usi connessi con l'esecuzione dell'agricoltura, compresa la residenza a servizio del fondo, nonché dell'agriturismo.

Dovranno essere preservati, ed eventualmente ripristinati, i tradizionali caratteri delle vie di comunicazione rurali, sia per quanto riguarda i tracciati che le pavimentazioni ed i muri locali.

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

Per le abitazioni a servizio del fondo

- $I_f = 0,03$ (zero, zero tre) mc /mq. della superficie fondiaria;
- $H_{max} = 7,50$ (sette e cinquanta) metri e 2 (due) piani fuori terra ;
- distanza minima tra abitazioni = 10,00 (quindici) metri;
- distanza minima dai confini = 5,00 (cinque) metri;
- Parcheggi = almeno 1/5 (un quinto) della superficie coperta.

Per i fabbricati a servizio dell'agricoltura (ricovero materiali, attrezzature, macchinari, automobili conservazione dei prodotti agricoli , ecc).

- $S_c \max = 0,01$ (zero, zero uno) mq. /mq. della superficie fondiaria;
- Altezza massima utile interna = 2,40 (due e quaranta) metri;
- Distanza minima dai fabbricati residenziali = 15,00 (quindici) metri;

E' fatto esplicito divieto di usare strutture prefabbricate modulari, mentre viene raccomandato l'uso di tecniche costruttive tradizionali. La realizzazione degli annessi agricoli sarà concessa previa presentazione di idonea documentazione attestante la rispondenza delle costruzioni alle necessità del piano di produzione agricola che dovrà essere omogeneo con il piano zonale agricolo provinciale.

Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori agricoli a titolo principale possono, ai sensi di quanto previsto dall'art. 23 della L.R. n. 71/78 destinare parti dei fabbricati, adibiti a residenza, ad uso turistico stagionale.

A tal fine i predetti fabbricati possono, nel rispetto tipologico e delle tecniche costruttive locali, essere ampliati fino ad un massimo del 30% (trenta per cento) della cubatura esistente e ,comunque , per non più di 300 (trecento) mc.

Per tutte le costruzioni consentite, le distanze minime a protezione dei nastri stradali sono quelle stabilite dal D.L. 1/4/68 n. 1404 con le integrazioni e modifiche del Nuovo Codice della Strada.

Art. 89

Criteri di interventi per la apertura, la coltivazione e la chiusura di cave

Entro 3 (tre) anni dalla data di adozione di questo P.R.G. tutte le attività estrattive dovranno essere regolamentate da un piano di coltivazione o di estrazione contenente precise indicazioni sul recupero ambientale e sulle soluzioni adottate per prevenire l'inquinamento di solidi, liquidi o gassosi.

Il piano dovrà essere redatto da un professionista abilitato nei rispettivi ambiti di competenza e dovrà essere presentato dal proprietario o dal concessionario delle attività estrattive o minerarie al Comune per il relativo convenzionamento.

In caso di mancata ottemperanza a tale obbligo il Comune potrà revocare la concessione e procedere alla redazione di ufficio di tali Piani.

L'apertura delle cave non è soggetta a concessione; è subordinata ad attestato da parte del Sindaco di conformità con gli strumenti urbanistici vigenti; all'approvazione da parte del Comune del progetto di studio di fattibilità, e di una apposita convenzione che prescriva i tempi e le modalità per l'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 con 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 dalla Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A), e ai sensi dell'art. 12 della L.R. del dicembre 1980, n. 127, dai seguenti allegati:

- a) certificati e mappe catastali dei terreni interessati all'attività estrattiva e della 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, corredata 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 annuale preventivata, della durata della coltivazione, dei macchinari e delle unità lavorative da impiegare, della potenzialità degli impianti di lavorazione e 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 la 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 un pubblico o privato, può essere attrezzata ed essere utilizzata per attività connesse al tempo libero, allo svago. Il progetto di coltivazione della cava deve prevedere ed 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 il valore di testimonianza dei processi produttivi e di utilizzo del territorio, devono essere oggetto di recupero ambientale. I contenuti dei progetti devono uniformare ai progetti relativi alle cave attive, in particolare a quanto prescritto alla lettera d).

Art. 90

E2

Criteri d'intervento per i boschi e le fasce forestali

(L.R. 78/76 - L.R. 6 aprile 96 n. 16, art.10 - L.R. 19 agosto 99 n. 13, art. 3 -)

(L.R. 30 aprile 2001, n.6 - art 89, comma 8)

La L.R. 6/4/96, n. 16, modificata dalla successiva L.R. 19 agosto 99, n. 13, e dalla L.R. 30/04/01 n. 6, all'art. 4 definisce bosco una superficie di terreno di estensione non inferiore a 10.000 mq. in cui sono presenti piante forestali, arboree o arbustive, che determinano una copertura del suolo non inferiore al 50%. Si devono considerare altresì boschi anche le formazioni rupestri e ripariali, la macchia mediterranea, nonché i castagneti anche da frutto e le fasce forestali di larghezza media non inferiore a 25 metri.

In base all'art. 10 della stessa Legge:

1. Sono vietate nuove costruzioni all'interno dei boschi e delle fasce forestali ed entro una zona di rispetto di 50 metri dal limite esterno dei medesimi.
2. Per i boschi di superficie superiore ai 10 ettari la fascia di rispetto è di ml. 200,00.

Nei boschi di superficie compresa tra 1 e 10 ettari, la fascia di rispetto è così determinata: da 1,01 a 2 ettari metri 75; da 2,01 a 5 ettari metri 100; da 5,01 a 10 ettari metri 150.

1. **3. bis** In deroga a quanto disposto dal comma 1, ad eccezione delle fasce di rispetto ricadenti in zona "D" del Parco dell'Etna, è possibile prevedere l'inserimento di nuove costruzioni nelle zone di rispetto per una densità edilizia territoriale di 0,03 mc/mq. previo parere favorevole della Sovrintendenza ai beni culturali ed ambientali e del Comitato tecnico amministrativo dell'Azienda delle foreste demaniali. Il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto.

La norma si applica indipendentemente dall'appartenenza pubblica o privata dei suoli.

Per i fabbricati agricoli in condizioni precarie, presenti nelle fasce di rispetto dal limite dei boschi e delle fasce forestali, è consentita la demolizione e relativa ricostruzione a condizione che vengano rispettate le sopraddette Norme.

Art. 91

Criteri di intervento per attività agrituristica nel territorio aperto

L'agricoltura viene sostenuta anche mediante la promozione di forme idonee di turismo nelle campagne, volte a favorire lo sviluppo 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 delle condizioni di vita, a meglio utilizzare il patrimonio rurale naturale ed edilizio, a favorire la conservazione e la tutela dell'ambiente, a valorizzare i prodotti tipici, a tutelare, promuovere le tradizioni e le iniziative culturali del mondo rurale, a sviluppare il turismo sociale e giovanile, a favorire rapporti tra la città e la campagna.

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

Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli o associati, e da loro familiari di cui all'art. 230-bis del codice civile, 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 di cui alla presente legge, non costituisce distrazioni della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Rientrano fra tali attività:

- a) dare stagionalmente ospitalità, anche in spazi aperti destinati alla sosta ed ai campeggiatori;
- b) somministrare, per la consumazione sul posto, pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri, ivi compresi quelli a carattere alcolico e superalcolico. Sono considerati di propria produzione le bevande e i cibi prodotti e lavorati nell'azienda agricola nonché quelli ricavati da materie prime dell'azienda agricola anche attraverso lavorazioni esterne.
- c) organizzare attività ricreative o culturali nell'ambito dell'azienda.

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 agriturbistica e nel rispetto degli indici stabiliti dalle vigenti norme urbanistiche.

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

I requisiti igienico-sanitari degli immobili con destinazione agriturbistica 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'art.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.

La capacità ricettiva della aziende agricole che svolgono attività agrituristica non deve essere superiore a sei camere ammobiliate per un massimo di 15 posti letto.

Tale limite può essere elevato a dieci camere ammobiliate, per un massimo di 25 posti letto, quando ad alloggi agrituristici vengono adibiti preesistenti edifici rurali regolarmente accatastati che alla data del 31 dicembre 1993 risultavano non più utilizzati per le attività aziendali e per abitazioni degli addetti alle attività stesse e purchè i predetti edifici abbiano i requisiti necessari.

Gli spazi aperti da destinarsi alla sosta di tende e carovane, per un numero massimo di sei equipaggi e di 20 persone , possono essere previsti in aziende agricole di superficie complessiva non inferiore a 5 ettari.

Nel caso di imprenditori agricoli associati o di cooperative agricole o forestali i parametri di ricettività di cui ai commi precedenti si moltiplicano per il numero delle aziende associate, anche quando le strutture ricettive siano concentrate in unica sede, a condizione che le strutture stesse siano di proprietà dell'organismo associativo e purchè gli spazi aperti da destinarsi alla sosta di tende e carovane non si configurino come complessi campeggistici ai sensi delle leggi regionali.

Art. 92

Criteri d'intervento nelle aree con tutela paesistico - ambientale

Le aree con tutela paesistico - ambientale sono: le aree vincolate ai sensi della legge n.1497/39 sulla protezione delle bellezze naturali; le aree sottoposte a vincoli di interesse storico - artistico ai sensi della legge n. 1089/39; le aree vincolate ai sensi della legge n.431/85 sulle disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale; le aree vincolate ai sensi della L.R. n. 76 /78 art.15; le aree perimetrate dal 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 e trasformazione dei manufatti e dei luoghi è sottoposto al parere della Sovrintendenza ai B.B. C.C. A.A. di Catania.

Art. 93

Criteri d'intervento nelle aree a vincolo idrogeologico

Per le parti di territorio comunale sottoposte a vincolo idrogeologico 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 e alla tipologia delle opere di fondazione;
- b) in ogni caso debbono essere assunti tutti gli accorgimenti tecnici necessari per evitare infiltrazioni e cedimenti del manufatto edilizio;
- c) deve essere richiesto nulla osta preventivo all'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste che autorizza le opere e le trasformazioni previste ed all'Ufficio del G.C.
- d) sono ammesse soltanto opere che non inneschino trasformazioni che interessano la stabilità del pendio, frane o che causino un aggravio dell'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, opere di bonifica e sistemazione forestali o di riconversione colturale compatibile.

Art. 94

Aree di rispetto idrogeologico

Tali aree sono riferite alla presenza di incisioni torrentizie non incluse negli elenchi di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 (rappresentati sulle tavolette IGM) nonchè aree interessate da interventi di bonifica del drenaggio dei terreni al fine di limitare gli effetti dei processi di degrado idrogeologico e di contrasto alle alluvioni e alle frane. Tali fasce di territorio si intendono prive di qualsiasi suscettività ai fini residenziali, produttivi, stagionali o turistici comprendendo i servizi.

Sono consentiti interventi di stabilizzazione dei versanti e di drenaggio. Non è consentito il tombamento di tratti longitudinali di tali solcature nel terreno nemmeno per la realizzazione di opere stradali. E' consentito l'attraversamento trasversale mediante ponti e scavalcamenti di vario tipo.

Art. 95

Aree a rischio idrogeologico

L'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, con D.D.G. n° 784/XLI del 07/11/2001 di revisione al precedente D.A. n° 298/41 del 04/07/2000 relativo al Piano Straordinario per l'assetto idrogeologico del Comune di Sant'Alfio, individuava nell'area compresa tra via Calvario, via V. Emanuele ed il torrente Tagliaborsa, una fascia a rischio idrogeologico "molto elevato" (R3) ed una isoletta di Scorrimento planare nella riva opposta.

Nell'area a rischio "molto elevato" sono adottate le misure transitorie di salvaguardia così come previsto dall'art. I bis del D.L. n. 180/98, convertito con legge n. 267/98, integrata dalla L. 226/99.

In tali aree, fino al completamento delle opere di bonifica ritenute necessarie dall'Ufficio del G.C., sono esclusivamente consentiti:

1. gli interventi di demolizione senza ricostruzione così come definiti dall'art. 5 della L.R. n. 37/85;
2. gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici;

3. gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
4. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
5. le opere di bonifica e di sistemazione dei movimenti franosi;
6. le opere di regimentazione delle acque superficiali e sotterranee.

Nelle aree sopra citate non possono essere rilasciate concessioni, autorizzazioni e nulla-osta relativi ad attività di trasformazione ed uso del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni sopra riportate.

Art. 96

Verde di rispetto stradale (verde di pertinenza urbana)

Sono così indicati gli spazi, sistemati o da sistemare a verde, mediante opportune piantumazioni, a protezione dei margini delle strade, delle scarpate ed in tutti i casi in cui non è ipotizzabile diversa fruizione al di là di quella prettamente visuale.

L'individuazione di aree a verde di pertinenza urbana nei grafici del P.R.G. 1:2000 costituisce vincolo preordinato all'espropriazione.

La superficie destinata a verde di pertinenza urbana può essere utilizzata per lievi modifiche esecutive ai tracciati della viabilità e delle altre infrastrutture dei trasporti indicate nel P.R.G. purchè ciò avvenga nell'ambito di un progetto unitario che preveda anche la contestuale sistemazione della fascia di verde. In questi spazi non è ammesso alcun tipo d'intervento avente finalità diverse da quelle prima specificate.

In particolare non è consentito alcun tipo di costruzione, neanche precaria, ma soltanto sistemazioni planimetriche del terreno, piantumazioni, percorsi pedonali di attraversamento, interrimento di condotte per servizi tecnologici, segnaletica stradale.

Art. 97

Giardini esistenti

Sono i giardini pubblici o di uso pubblico. Per essi si prescrive il mantenimento che dovrà avvenire mediante la manutenzione ordinaria e straordinaria, che per i giardini storici dovrà avere le caratteristiche indicate per gli edifici di tipologia "A". Per i giardini storici privati sono anche consentiti gli interventi di restauro e ripristino filologico, mentre per quelli contemporanei è ammessa la ristrutturazione.

Art. 98

Verde privato vincolato

Sono aree libere, giardini, orti o coltivazioni di qualunque genere, aree di pertinenza di fabbricati per le quali si prescrive il mantenimento, anche nel caso che in atto si presentino in condizioni di abbandono.

Sono aree inedificabili ed inscindibili dalla costruzione della quale costituiscono pertinenza. Quando le presenti norme ammettono la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con aree di pertinenza a verde rientrante nell'area vincolata, non potrà essere sostanzialmente modificata l'area di sedime dell'edificio, salvo che per lievi variazioni della sagoma.

TITOLO III

NORME GENERALI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 99

Rilascio di Concessione in deroga

In deroga alle presenti N.T.A., previa deliberazione del Consiglio Comunale e subordinatamente al N.O. della Giunta Regionale, sentita la Commissione urbanistica regionale, il Sindaco può rilasciare concessioni edilizie limitatamente ai casi di edifici pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art.3 della L. n. 1357/55.

Art. 100

Vincoli sovraordinati di inedificabilità

Questi vincoli, discendenti da norme sovraordinate statali o regionali, si sovrappongono alle specifiche destinazioni del P.R.G.. Essi consistono:

- area di rispetto cimiteriale;
- fasce di rispetto delle strade e delle ferrovie;
- fasce di vincolo fluviale, marino e lacustre;
- aree di protezione dei boschi.

Si tratta di vincoli che non consentono la realizzazione di nuove costruzioni ed ampliamenti, lasciando però impregiudicati eventuali edifici esistenti e la destinazione d'uso delle aree indicate dal P.R.G.

In queste aree vincolate sono pertanto ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, ove previste dal P.R.G.

Art. 101

Situazioni giuridiche pregresse

A decorrere dalla data di adozione del presente P.R.G. da parte del Consiglio Comunale non potranno essere rilasciate autorizzazioni, nè concessioni edilizie, nè approvare Piani attuativi di alcun genere in contrasto con esso.

Dopo l'approvazione del presente P.R.G. da parte dell'Organo competente, in tutte le parti del territorio comunale interessate dal presente P.R.G., saranno da intendere decaduti, insieme con il precedente P.R.G., anche tutti i suoi piani di attuazione, quali piani particolareggiati e di lottizzazione, PEEP ex legge 167 e PIP, ancorchè vigenti a quella data e non espressamente recepiti da queste N.T.A.