

COMUNE DI TORRENOVA

PROVINCIA DI MESSINA

REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

STATO DI PROGETTO



ALL. B

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA 1:2000

Data 20/05/2015

IL R.U.P.

Ing. Fabio Marino

Responsabile del Settore
Gestione del Territorio

IL CONSULENTE TECNICO-SCIENTIFICO

Ing. Basilio Ridolfo

IL PROGETTISTA

Ing. Fabio Marino

Responsabile del Settore
Gestione del Territorio

IL SINDACO

Salvatore Castrovinci

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I

ELEMENTI E FINALITÀ DEL PIANO

art. 1. Elaborati del PRG

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale (PRG), i seguenti elaborati:

- 1) **Allegato A** - Relazione generale
- 2) **Allegato B** – Norme Tecniche di attuazione
- 3) **Allegato C** - Regolamento Edilizio Comunale
- 4) **Stato di Fatto – Disciplina dei suoli del PRG, vigente approvato con D.A. 469/03**

- Tav. 4.1 in scala 1:2.000;
- Tav. 4.2 in scala 1:2.000;
- Tav. 4.3 in scala 1:2.000;
- Tav. 4.4 in scala 1:2.000;
- Tav. 4.5 in scala 1:2.000;
- Tav. 4.6 in scala 1:2.000;
- Tav. 4.7 in scala 1:2.000;
- Tav. 4.8 in scala 1:2.000;
- Tav. 4.9 in scala 1:2.000;
- Tav. 4.10 in scala 1:2.000;
- Tav. 4.10bis in scala 1:2.000;
- Tav. 4.11 in scala 1:2.000;
- Tav. 4.12 in scala 1:2.000;
- Tav. 4.13 in scala 1:2.000;
- Tav. 4.14 in scala 1:2.000;

5) **Progetto - Disciplina dei suoli - Revisione PRG**

- Tav. 0 – Quadro di Unione
- Tav. 1 in scala 1:2.000;
- Tav. 2 in scala 1:2.000;
- Tav. 3 in scala 1:2.000;
- Tav. 4 in scala 1:2.000;
- Tav. 5 in scala 1:2.000;
- Tav. 6 in scala 1:2.000;
- Tav. 7 in scala 1:2.000;
- Tav. 8 in scala 1:2.000;
- Tav. 9 in scala 1:2.000;
- Tav. 10 in scala 1:2.000;
- Tav. 10bis in scala 1:2.000;
- Tav. 11 in scala 1:2.000;
- Tav. 12 in scala 1:2.000;
- Tav. 13 in scala 1:2.000;
- Tav. 14 in scala 1:2.000;
- Tav. 15 in scala 1:5.000;

Al PRG sono, altresì, allegati i seguenti elaborati:

- Studio geologico, comprendente la relazione geologica e gli annessi grafici e planimetrie;
- Studio agricolo forestale, comprendente relazione tecnica e planimetrie.

art. 2. Ambito di applicazione e finalità delle norme e degli elaborati grafici

Ai sensi della Legge 17/8/1942 n. 1150, della Legge 28/1/1977 n. 10 e s.m.i. nonché della L.R. 27/12/1978 n. 71 e s.m.i., la disciplina del PRG si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle seguenti norme e le indicazioni dei grafici elencati nell'articolo precedente.

Le norme e gli elaborati grafici disciplinano l'attività edilizia ed urbanistica, le opere di urbanizzazione, l'edificazione dei nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, la loro demolizione e ricostruzione, gli ampliamenti e le sopraelevazioni, le ristrutturazioni e trasformazioni, i cambiamenti di destinazione d'uso, la realizzazione dei servizi ed impianti e qualunque altra opera o iniziativa che comunque comporti mutamento dello stato fisico dell'ambiente del territorio comunale.

Nelle zone in cui è consentita attività edilizia, le prescrizioni inerenti alla zona interessata dal progetto devono essere osservate sia nella stesura dei Piani Particolareggiati di esecuzione sia nei Piani di Lottizzazione e sia, infine, nel progetto delle singole opere soggette a concessione edilizia.

Sono consentite deroghe alle presenti Norme per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nel caso in cui ciò sia richiesto da inderogabili esigenze di ordine tecnico e funzionale sempre con la osservanza delle procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge.

art. 3. Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale (compreso il cambiamento di destinazione d'uso) prevista dal PRG e dai Piani urbanistici esecutivi (PUE), partecipa, nei casi stabiliti dalla legge, agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata – eccetto quelle soggette a D.I.A. e/o S.C.I.A. - al rilascio, da parte del Comune, di concessione o autorizzazione ai sensi della legislazione vigente.

Le sole previsioni del PRG non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

L'attuazione del piano regolatore generale avviene, nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e/o nelle presenti norme, attraverso i P.U.E. che si distinguono in :

- Piani particolareggiati e prescrizioni esecutive di iniziativa pubblica;
- Piani di lottizzazione di iniziativa privata;
- Interventi edilizi diretti

I contenuti dei P.U.E., siano essi di iniziativa pubblica o privata, sono disciplinati dagli artt. 15 e 16 della L.R.71/78 .

CAPITOLO II DEFINIZIONI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

art. 4. Indici urbanistici ed edilizi

Al fine di individuare correttamente le caratteristiche quantitative e qualitative delle opere realizzabili nell'intero territorio comunale si adottano gli indici specificati al successivo art. 5.

Il PRG fissa, per i vari tipi di intervento e le varie zone, indici urbanistici ed edilizi.

art. 5. Definizione dei parametri urbanistici, indici e metodi di misurazione

1. Superficie territoriale (mq)

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.R.G. ed e pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione vera e propria e delle rimanenti, comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per attrezzature ed impianti di interesse generale, definite dalle presenti Norme ed incluse nelle aree soggette a strumento esecutivo previste dalle tavole di azionamento del P.R.G. o assoggettabili a strumento esecutivo a giudizio dell'amministrazione comunale.

Sono da escludere ai fini del suo computo: le aree e gli spazi pubblici previsti dal Piano non compresi nelle aree soggette ai piani esecutivi, nonché le aree fondiarie di pertinenza degli edifici esistenti non interessate dall'intervento. Sono comprese, ai fini del computo, le zone di arretramento lungo le strade e le ferrovie.

2. Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Definisce il volume, massimo o minimo, costruibile per ogni unità di superficie territoriale di intervento.

3. Superficie fondiaria (mq)

E' definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici. Essa e costituita pertanto dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria ivi comprese le aree per parcheggio di cui all'art. 3 del D.I. 2/4/1968, n. 1444. Sono compresi, ai fini del suo computo, il verde e i parcheggi privati a servizio diretto delle residenze. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo i limiti stabiliti dalle presenti norme.

4. Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Definisce il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

5. Area di intervento (mq)

Definisce l'area minima richiesta per gli interventi di attuazione del P.R.G. attraverso piani esecutivi, sia di iniziativa pubblica che privata specificata per le diverse zone dalle presenti Norme e predeterminata planimetricamente dal P.R.G. nei suoi elaborati grafici, o definita dall'amministrazione comunale nei casi previsti o ammessi alle presenti Norme.

6. Lotto minimo (mq)

Definisce la superficie minima del lotto ai fini della richiesta di concessione edilizia

7. Superficie coperta

Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante e sottostante il piano di campagna,

compresi i volumi aggettanti se chiusi. Non sono computate le autorimesse sotterranee se ricoperte con uno strato di terra fertile e piantumato.

8. Aree di pertinenza

Si intendono le aree (territoriali e/o fondiarie) relative agli edifici esistenti o realizzabili dall'attuazione del P.R.G. necessarie, in base all'indice territoriale e/o fondiario prescritto dalle presenti Norme per la zona considerata, ai fini della realizzazione della cubatura edificata o edificabile. Un'area di pertinenza è saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici di zona. Le aree di pertinenza territoriale e fondiarie relative agli edifici esistenti o realizzati dalla attuazione del P.R.G. non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare la edificabilità massima concessa.

Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà e la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.

Nel caso le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento, alla domanda di concessione edilizia dovrà essere allegato atto di costituzione di servitù non aedificandi a carico delle aree di pertinenza così vincolate, debitamente registrato e trascritto.

9. Rapporto di copertura

E' il rapporto tra superficie coperta o copribile da edifici e la superficie fondiaria del lotto corrispondente. Ai fini del calcolo del rapporto di copertura, le aree cedute gratuitamente per spazi pubblici, anche se contigue al lotto, non sono computate come facenti parte del lotto; sono invece computate come facenti parte del lotto le aree comprese nelle fasce di arretramento.

10. Superficie lorda complessiva di pavimento

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma delle superfici comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dei singoli piani agibili, nonché delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi.

Nel caso di piani interrati o seminterrati vanno computati nella superficie lorda di pavimento gli spazi adibiti a laboratori, uffici, locali destinati alla vendita, sale di riunione e locali pubblici o comunque agibili con permanenza anche temporanea di persone. Nel caso di piani sottotetto abitabili va computata la superficie lorda di pavimento per le parti con altezza maggiore o uguale a m 2.30.

Non sono computati gli aggetti aperti, le terrazze, le logge, i portici ed i porticati asserviti ad uso pubblico, i passaggi e gli spazi coperti di uso collettivo, i porticati di uso comune i sottotetti non abitabili, gli spazi adibiti a scale ed ascensori e gli spazi adibiti a impianti tecnologici.

E' ammessa l'utilizzazione ai fini residenziali dei sottotetti nei limiti fissati dal Regolamento Edilizio; la relativa superficie è computata nella superficie lorda complessiva di pavimento e conseguentemente nel volume edilizio.

11. Volume edilizio

E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato.

Nel caso che il piano terra fosse rialzato dal piano di campagna fino ad un massimo di cm 90, salvo maggiori altezze giustificate dalla natura acclive del terreno e sempre che non esistano vani sottostanti di alcun genere, il volume è quello che emerge dal piano di calpestio sino alla linea dell'estradosso del solaio di copertura o della linea di gronda nel caso copertura a tetto.

Nel caso di piani seminterrati, l'altezza di riferimento è rappresentata dalla media ponderale delle altezze fuori terra delle varie fronti.

Sono esclusi dal computo della volumetria:

a) i volumi porticati se destinati ad uso collettivo nonché i portici privati fino alla profondità di m 2,50 per il piano terra e le verande fino alla profondità di m 2,00 per i piani superiori;

b) volumi tecnici al di sopra dell'ultimo piano dell'edificio (centrale termica, ascensore, deposito, serbatoi idrici, lavatoi e stenditoi), purché: - costituiscano soluzioni architettonicamente compiute; - la loro superficie non sia superiore ad 1/3 della superficie coperta del piano sottostante e comunque mai superiore a mq 60,00; - la loro altezza lorda sia contenuta entro m 2,70, salvo maggiori altezze, fino a m 3,40, per solo vano ascensore;

c) le scale esterne all'edificio senza muri perimetrali.

12. Altezza dei fabbricati

L'altezza dei fabbricati è la distanza in verticale misurata a partire dal suolo sistemato, pubblico o privato, più basso, fino alla quota dell'estradosso del solaio di copertura dei locali utilizzabili posti in alto.

Non si considerano, al fine della definizione della quota più bassa del suolo, le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici, che siano ricavati a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale sistemato.

Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempre che l'inclinazione delle falde non superi il 35% ed il colmo non ecceda l'altezza di m 3,50.

Qualora l'inclinazione delle falde superi il 35% 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.

Nel caso di suolo sistemato inclinato o a gradoni l'altezza consentita è la media ponderale delle altezze delle varie fronti.

Negli edifici con copertura piana non si computeranno, ai fini della determinazione dell'altezza, coronamenti o parapetti che non superino l'altezza di m 1,30 a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio né diaframmi confini di proprietà.

E' ammesso il superamento delle altezze di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i m. 3,40 a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica della intera costruzione.

Nel caso in cui venga realizzato un portico o porticato di uso comune o pubblico, l'altezza consentita dalle norme specifiche di zona è comprensiva dell'altezza del portico o porticato stesso.

13. Distacco fra gli edifici

E' la distanza minima alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, perpendicolarmente alle fronti degli edifici, tra le superfici coperte definite al precedente punto 7.

14. Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra il perimetro delle superfici coperte come definite al precedente punto 7, e il confine di proprietà.

15. Distanza dal ciglio stradale

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti, o previsti, e comprendente quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fosse o scarpate, spazi di parcheggio di uso pubblico. Possono essere computati, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali o di parcheggio di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita alla amministrazione comunale o comunque l'uso pubblico.

16. Portici. Porticati, gallerie e passaggi coperti

In tutte le zone omogenee, è consentita la realizzazione di portici, porticati, gallerie, passaggi coperti di uso comune o pubblico, nel rispetto dell'altezza consentita e del numero massimo dei piani previsti nelle singole zone.

17. Numero di piani

Dove esiste questo parametro, si intende il numero di piani fuori terra compresi i piani in ritiro non adibiti a volumi tecnici ed il piano semiterrato se è abitabile ai sensi dell'art. 32, comma 5, del Regolamento Edilizio.

18. Costruzione

Ai fini delle presenti norme per "costruzione" si intende:

qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;

qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

19. Sopraelevazione

Per "sopraelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente, o di parte di essa.

20. Ampliamento

Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni planimetriche di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio chiuso supplementare.

21. Ricostruzione

Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, precedentemente demolita;

22. Ristrutturazione

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme coordinato di opere finalizzate alla realizzazione di un organismo edilizio nel quale risultino utilizzati in parte gli elementi esistenti, siano essi strutturali o no. Tali interventi consistono congiuntamente o disgiuntamente nel ripristino, nella sostituzione di parte degli elementi costitutivi dell'edificio,

nella eliminazione, nella modifica e nell'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono ricompresi all'interno di tale tipologia, anche gli interventi definiti dall'art. 3 terzo periodo della D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

23. Urbanizzazioni

Gli interventi di urbanizzazione concernono le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti, che siano comunque necessarie:

- per rendere abitabili gli edifici (opere di urbanizzazione primaria elencate all'art. 4 punto 1 della L. n° 847/1964 e s.m.i.);
- per rendere possibile o più agevole la vita associata (opere di urbanizzazione secondaria all'art. 4 punto 2 della L. n° 847/1964 e s.m.i.);
- per infrastrutturare il territorio.

art. 6. Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulla zona interessata, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

L'area d'intervento minimo definita dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà confinanti. In questo caso la concessione sarà subordinata alla stipulazione tra i proprietari interessati di una specifica convenzione da trascrivere nei registri immobiliari.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di ricavare nuovi lotti edificabili, il rapporto fra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita deve rispettare gli indici della zona.

In caso contrario, l'eccedenza di volumetria graverà come asservimento a carico dei lotti liberi anche se non specificatamente indicato nell'atto di trasferimento.

TITOLO II
DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE

CAPITOLO III

ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

art. 7. Divisione in zone del territorio comunale

Ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti, l'intero territorio comunale è suddiviso in zone in rapporto alle diverse destinazioni d'uso, ai vincoli ed alle opere o trasformazioni consentite.

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche del P.R.G. e nelle presenti Norme sono di carattere prescrittivo: sono cioè immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Per le zone rappresentate nelle tavole grafiche a scala diversa, fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.

Gli indici che regolano l'edificazione nelle varie zone sono da intendersi come minimi (superficie del lotto e superficie riservata agli spazi pubblici, ecc.) o come massimi non superabili (altezza, indici fondiari ed edilizi di edificabilità, superficie coperta, rapporto di copertura, indice di utilizzazione fondiaria ed edilizia, ecc.).

art. 8. Destinazioni di zona

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

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio, delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio del Comune, delle attività professionali (studi, uffici, etc.), purché la loro volumetria non superi i 20mc/80mc di volumetria residenziale, come fissato dall'art. 3 del D.M. 1444/68.

Per questi insediamenti debbono essere assicurati gli spazi pubblici di cui allo stesso art. 3 del D.M. 1444/68.

La previsione di altre attività il cui bacino di utenza superi l'interesse del quartiere (quali ad esempio le attività culturali come cinema, teatro, o quelle commerciali come la media distribuzione) è consentita solo nel rispetto dell'art. 5, p.to 2, del D.M. 1444/68 che fissa la quantità di spazi da prevedersi nella misura di mq 80 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

Per le attività commerciali, le dotazioni di parcheggi pertinenziali sono disciplinate dal comma 1 dell'art. 16 del D.P.R. 11/07/2000.

Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extralberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola concessione edilizia, opere per 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, etc.).

art. 9. Distanze minime degli edifici dal ciglio stradale, dai confini o da altri edifici

Salvo diversa indicazione nelle norme specifiche di zona e/o nelle tavole

dell'azzonamento, tutte le zone edificatorie sono soggette alle seguenti norme:

- *Distanza dal ciglio stradale*

Nell'edificazione fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G., la distanza minima degli edifici dal ciglio stradale dovrà rispettare le norme del D.L. 30 aprile 1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16.12.92, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada). Nell'edificazione all'interno del perimetro dei centri abitati e negli insediamenti previsti dal PRG si applicano le disposizioni prescritte per le singole zone omogenee.

- *Distacco tra edifici*

Fra pareti finestrate: m. 10,00 come prescritto dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Fra pareti cieche: in aderenza oppure m 5,00 nelle zone omogenee A e B; in aderenza oppure a m. 10,00 nelle altre zone omogenee.

Nelle zone B l'edificazione, nel rispetto del preesistente allineamento stradale, è consentita ai sensi della L.R. 19/72, anche in deroga alla distanza minima fissata dall'art. 9, p.to 2, del D.M. 1444/68 per gli edifici che si fronteggiano su strada.

- *Distacco dai confini*

Pareti finestrate: pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a m 5,00.

Pareti cieche: in aderenza, oppure m 5,00.

Per tutte le zone omogenee per le quali il confine coincida con l'argine o il letto di un Torrente, è fatto obbligo di osservare il distacco di 10,00 m di tutte le costruzioni dal succitato confine (argine o letto).

art. 10. Prescrizioni particolari per le zone residenziali soggette a piano esecutivo.

Nelle zone residenziali soggette a piano esecutivo, i piani stessi dovranno prevedere uno schema viario gerarchico basato su:

- strade locali, con carreggiata di larghezza pari ad almeno 10,00 m, allacciate alle strade di livello superiore;
- strade di accesso alle abitazioni, con carreggiata di larghezza pari ad almeno 8,00 m, che si innestino esclusivamente su strade locali;
- percorsi e spazi esclusivamente pedonali svincolati dal traffico automobilistico.

Le tipologie edilizie dovranno tenere particolarmente conto degli andamenti planoaltimetrici del terreno e, nel caso di terreni in pendenza, adeguarvisi il più possibile con idonee soluzioni tecniche.

CAPITOLO IV

ZONE "A" DI INTERESSE STORICO E ARCHITETTONICO

art. 11. Zona "A": Manufatti e complessi di interesse storico/artistico

Definizione: Comprende i seguenti manufatti o complessi isolati con caratteristiche storiche e monumentali già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o di particolare pregio architettonico e ambientale:

- Torre Leonzio (o Favara), sita in via Mazzini nei pressi del torrente Favara;
- Torre Gatto, sita in un aggregato edilizio ubicato tra via Tasca e via Meli;
- Torre Cuffari, sita nella Regione Serro, a monte della SS 113, poco distante dal torrente Favara;
- Il Fondaco, antica stazione di posta sita in via Pietra di Roma;
- Acquedotto archeggiato, che collega approssimativamente il Fondaco alla SS 113;
- Ponte con portale marmoreo, sito di fronte alla stazione di servizio e perpendicolare alla SS 113;
- Battistero ottagonale detto di S. Pietro in Deca, di origine romana con aggiunte di età bizantina.

Comprende, altresì, le aree di pertinenza che costituiscono imprescindibile unità ambientale e paesaggistica dei complessi edilizi di cui al precedente comma.

Interventi ammessi: E' consentita la manutenzione ordinaria e il restauro e risanamento conservativo e gli interventi si attuano attraverso autorizzazione edilizia riferita alle singole unità edilizie.

Destinazione di zona: Sono ammesse solo destinazioni d'uso compatibili con la tipologia edilizia esistente e con l'intervento di restauro e risanamento conservativo.

Prescrizioni particolari: Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici.

art. 12. Zona "A1": Nucleo originario della Marina di Torrenova

Definizione: Tale zona delimita l'originario impianto della ex frazione costiera del comune di S. Marco d'Alunzio, aggregata in un impianto saturo e di difficile accessibilità, costituito da edilizia in parte di sostituzione, priva di caratteri di pregio storico artistico.

Destinazione di zona: Residenziale, turistico-ricettiva. Nello specifico è consentito realizzare: residenze, attività commerciali di vendita al dettaglio, uffici pubblici e servizi pubblici (Pronto Soccorso, Uffici P.T., ecc), uffici e servizi privati (studi professionali, banche, società, istituti, agenzie turistiche), alberghi e attività di ricezione turistica (residenze turistico-alberghiere, Bed and breakfast, affittacamere, ostelli della gioventù case e appartamenti per vacanza), botteghe artigianali non nocive e/o moleste, attività culturali ed associative private (musei, circoli culturali e ricreativi, biblioteche, sale riunioni, ecc.), attività per lo spettacolo (cinema, teatri, sale concerto, ecc). E' consentita la variazione delle destinazioni d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere della zona prima definito.

Strumento di attuazione: P.U.E. – Piano particolareggiato di iniziativa pubblica secondo la perimetrazione delle tavole di PRG (Piano di recupero relativo alle prescrizioni esecutive ex art. 2 della L.R.71/78 e art. 3 L.R. 15/91) da redigersi entro i termini previsti dall'art. 102 della L.R. 16/4/2003, n. 4. Le modalità di redazione e approvazione sono quelle definite dalla L.R. 71/78 ed in particolare dagli artt. 9 e seguenti della medesima legge.

Indici di zona:

mc/mq 5 oppure il 70% della densità edilizia media esistente nella zona perimetrata.

Altezza massima consentita:

n°2 piani fuori terra per ml 7,50 o il rispetto delle altezze preesistenti.

Prescrizioni particolari:

Ferme restando le altezze massime di cui al precedente comma, a norma del penultimo comma dell'art. 28 titolo II della L.R. 26/05/1973 n° 21, l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga del punto 2) dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n° 1444.

Interventi ammessi: Gli interventi di trasformazione ammessi saranno definiti nel Piano di recupero del centro storico di prossima redazione. Nelle more dell'approvazione del suddetto P.U.E., sono consentiti, per singola concessione o autorizzazione, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, nonché quelli di cui alla lettera d) dello stesso articolo che potranno riguardare eccezionalmente solo le parti interne di singole unità edilizie, laddove essi siano indispensabili ai fini del rinnovamento funzionale delle suddette unità, nonché gli edifici di epoca recente e di scarso o assente interesse architettonico, e comunque dovranno essere orientati alla riqualificazione architettonica ed al recupero edilizio nel rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche originarie.

Prescrizioni particolari: Ogni attività comportante richiesta di autorizzazione o concessione edilizia, dovrà essere munita del nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali competente per territorio.

CAPITOLO V

ZONE "B" E "C" DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE

art. 13. Zone B e C – definizioni

Definizione: Si tratta di zone residenziali di completamento e di espansione del centro, nonché di zone per lo sviluppo dell'attività turistico-alberghiera.

Le zone B di completamento dei centri urbani esistenti vengono distinte nelle sotto-zone B0, B1 e B2, caratterizzate da indici e parametri edilizi diversi.

Le zone C di espansione dei centri urbani vengono distinte nelle sotto-zone C1, C2, C3 C1 e Ct e Cts, caratterizzate da indici, parametri edilizi e destinazione di zona differenti.

Per tutte le zone B e C è vietato l'uso di cortili e chiostrine di qualunque dimensione salvo il caso di ristrutturazione di vecchi edifici.

art. 14. Zona B0 – Completamento residenziale del Centro urbano

Definizione: Si tratta delle aree comprese nella zona di Torrenova centro e delle aree limitrofe già urbanizzate ed organizzate, contraddistinte da una struttura urbanistica totalmente definita.

Attività edilizia consentita:

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati. Nel caso di edificazione in aree libere e per interventi che comportino aumento di cubatura, ai fini dell'applicazione dell'indice fondiario, si terrà conto solamente della volumetria derivante da aree non interamente asservite precedentemente ad altre costruzioni.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 8 delle presenti N.T.A comprensiva delle medie strutture di vendita come definite dall'art. 3 del Decreto Presidenziale 11 luglio 2000 recante: "Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale".

E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona così come definito al precedente capoverso.

Strumento di attuazione: Concessione edilizia, autorizzazione edilizia, D.I.A. o S.C.I.A. nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n. 71.

Indici di zona:

- indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 5,00 mc/mq;
- altezza massima consentita: 11,00 m.;
- numero massimo di piani fuori terra: n. 3;
- distanza tra fabbricati: vds art. 9 delle presenti N.T.A.;
- distanza dai confini: vds art. 9 delle presenti N.T.A.;
- distanza dal ciglio stradale: m. 3,00, fatti salvi i casi in cui è consentita la costruzione nel rispetto del preesistente allineamento stradale ai sensi dell'art. 9 delle presenti N.T.A..

Parcheggi privati: Si applicano le disposizioni di cui all'art. 40 della L. R. 31/3/82 n. 19 e successive modifiche, e agli artt. 2 e 9 della Legge 24/3/89, n. 122.

Prescrizioni particolari:

- a) fermo restando il limite massimo di altezza previsto nei succitati indici di zona, l'altezza massima dei fabbricati prospicienti strade pubbliche non può superare il rapporto di 1,50 in relazione alla larghezza degli spazi pubblici antistanti. Nel caso di edificazione in ritiro rispetto al ciglio stradale, lo spazio privato di arretramento è cumulabile con la larghezza dello spazio pubblico ai fini della determinazione dell'altezza massima ammissibile. E' comunque sempre consentito realizzare costruzioni a due piani fuori terra per una altezza massima di 6,50 m, qualunque sia la larghezza stradale;
- b) nei casi di edificazione in aree libere ed in caso di demolizione ricostruzione, in adiacenza a strade prive di marciapiede, le costruzioni e le recinzioni delle relative aree di pertinenza devono essere arretrate dal ciglio stradale lasciando una fascia di m 1,50 destinata a marciapiede di uso pubblico;
- c) l'edificazione nei lotti interclusi con superficie non superiore a 200,00 mq può avvenire con le modalità stabilite dall'art. 28 della L.R. 21/73 e successive modifiche. La formazione dei lotti deve essere provatamente anteriore alla data di approvazione del precedente PRG (D.A. n. 469/2003).
- d) per le medie strutture di vendita, relativamente alla dotazione di parcheggi pertinenziali e di aree di sosta, si applicano le norme di cui all'art. 16 del Decreto Presidenziale 11/luglio/2000.

art. 15. Zona B1 – Completamento residenziale delle Nuclei e delle Frazioni

Definizione: Si tratta delle aree comprese nelle contrade (Rosmarino, Serro Coniglio, Fragale, etc..) delle restanti aree già urbanizzate ed organizzate, contraddistinte da una struttura urbanistica totalmente definita.

Attività edilizia consentita:

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati. Nel caso di edificazione in aree libere e per interventi che comportino aumento di cubatura, ai fini dell'applicazione dell'indice fondiario, si terrà conto solamente della volumetria derivante da aree non interamente asservite precedentemente ad altre costruzioni.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 8 delle presenti N.T.A comprensiva delle medie strutture di vendita come definite dall'art. 3 del Decreto Presidenziale 11 luglio 2000 recante: *"Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale"*.

E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona così come definito al precedente capoverso.

Strumento di attuazione: Concessione edilizia, autorizzazione edilizia, D.I.A. o S.C.I.A. nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n. 71.

Indici di zona:

- indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 3,00 mc/mq;
- altezza massima consentita: 11,00 m.;
- numero massimo di piani fuori terra: n. 3;

- distanza tra fabbricati: vds art. 9 delle presenti N.T.A.;
- distanza dai confini: vds art. 9 delle presenti N.T.A.;
- distanza dal ciglio stradale: m. 3,00, fatti salvi i casi in cui è consentita la costruzione nel rispetto del preesistente allineamento stradale ai sensi dell'art. 9 delle presenti N.T.A..

Parcheggi privati: Si applicano le disposizioni di cui all'art. 40 della L. R. 31/3/82 n. 19 e successive modifiche, e agli artt. 2 e 9 della Legge 24/3/89, n. 122.

Prescrizioni particolari:

- e) fermo restando il limite massimo di altezza previsto nei succitati indici di zona, l'altezza massima dei fabbricati prospicienti strade pubbliche non può superare il rapporto di 1,50 in relazione alla larghezza degli spazi pubblici antistanti. Nel caso di edificazione in ritiro rispetto al ciglio stradale, lo spazio privato di arretramento è cumulabile con la larghezza dello spazio pubblico ai fini della determinazione dell'altezza massima ammissibile. E' comunque sempre consentito realizzare costruzioni a due piani fuori terra per una altezza massima di 6,50 m, qualunque sia la larghezza stradale;
- f) nei casi di edificazione in aree libere ed in caso di demolizione ricostruzione, in adiacenza a strade prive di marciapiede, le costruzioni e le recinzioni delle relative aree di pertinenza devono essere arretrate dal ciglio stradale lasciando una fascia di m 1,50 destinata a marciapiede di uso pubblico;
- g) l'edificazione nei lotti interclusi con superficie non superiore a 200,00 mq può avvenire con le modalità stabilite dall'art. 28 della L.R. 21/73 e successive modifiche. La formazione dei lotti deve essere provatamente anteriore alla data di approvazione del precedente PRG (D.A. n. 469/2003).
- h) per le medie strutture di vendita, relativamente alla dotazione di parcheggi pertinenziali e di aree di sosta, si applicano le norme di cui all'art. 16 del Decreto Presidenziale 11/luglio/2000.

art. 16. Zona B2 – Mantenimento dello stato di fatto

Definizione: Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del D.M.1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature.

Attività edilizia consentita:

- ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti: le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 8 delle presenti N.T.A comprensiva delle medie strutture di vendita come definite dall'art. 3 del Decreto Presidenziale 11 luglio 2000 recante: "Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale".

Strumento di attuazione: Concessione edilizia, autorizzazione edilizia, D.I.A. o S.C.I.A. nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n. 71.

art. 17. Zona C1 - Espansione residenziale dei centri urbani

Definizione: Si tratta di parti del territorio comunale destinate all'espansione dell'edilizia residenziale di iniziativa privata. La principale zona di espansione residenziale è concentrata all'interno dell'area centrale del Comune di Torrenova, compresa, nella direttrice Nord Sud, tra la Via Mazzini e la Via Nazionale e , nella direttrice Est – Ovest, tra la Via Tasca e la Via Meli;

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 8 delle presenti N.T.A. comprensiva delle medie strutture di vendita come definite dall'art. 3 del Decreto Presidenziale 11 luglio 2000 recante: "Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale".

Strumento di attuazione: P.U.E. - Piano di lottizzazione di iniziativa privata con lotto minimo di intervento pari a mq. 5.000,00, da attuarsi con le modalità previste dalla L.R. 71/78 ed in particolare con le modalità di cui all'art. 9 e seguenti della medesima legge. Nel caso di comparti inferiori a detta superficie il P.U.E. (Piano di lottizzazione) deve essere esteso all'intero comparto. Sono, altresì, ammessi P.U.E. di estensione inferiore a 5.000,00 mq nei casi di porzioni di aree residue per effetto di precedenti lottizzazioni. I fabbricati unitamente alle relative pertinenze esistenti al momento dell'adozione del Piano possono essere stralciati dal P.U.E. previa apposita formale rinuncia del proprietario o da chi ne ha titolo alla partecipazione.

Indici di zona:

- indice di fabbricabilità territoriale massimo: 1,00 mc/mq, fatti salvi i limiti di cui all'art. 15 della L.R. 78/76;
- altezza massima consentita: 7,50 m.;
- numero massimo dei piani fuori terra: 2;
- rapporto di copertura: 40%;
- distacco dalle strade: m 5,00 per lato, per strada di larghezza inferiore a 7,00 m; m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra 7,00 m e 15,00 m; m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a 15,00 m;
- distacco dai confini: ½ dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m. Non sono ammesse costruzioni al confine;
- distanza tra fabbricati: vds art. 9 delle presenti N.T.A.;
- aree per urbanizzazioni primarie: nel Piano di lottizzazione dovranno essere reperite le aree per urbanizzazione primaria nella misura minima di mq 1,70 per abitante da insediare per parcheggio e mq 3,00 per abitante da insediare per verde attrezzato;
- per le medie strutture di vendita, relativamente alla dotazione di parcheggi pertinenziali e di aree di sosta, si applicano le norme di cui all'art. 16 del Decreto Presidenziale 11/luglio/2000.

Parcheggi privati: Si applicano le disposizioni di cui all'art. 40 della L. R. 31/3/82 n. 19 e successive modifiche, e agli artt. 2 e 9 della Legge 24/3/89, n. 122.

Prescrizioni particolari: Le strade interne al Piano di Lottizzazione, a servizio dei singoli lotti, devono avere carreggiata di larghezza non inferiore a 8,00 m.

Per la redazione del Piano urbanistico esecutivo vale quanto contenuto nella Circolare dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 2/79.

Per la formazione dei comparti, anche in caso di non adesione di alcuni proprietari, si attua l'art. 11 della L.R. 71/78.

I soggetti attuatori potranno avvalersi delle leggi vigenti in materia di attuazione di impianti industriali e/o artigianali per l'acquisizione dei terreni tramite esproprio, come previsto dall'art. 27 della L. 865/71.

art. 18. Zona C2 - Espansione residenziale dei centri urbani

Definizione: Si tratta di parti del territorio comunale destinate all'espansione dell'edilizia residenziale di iniziativa privata, poste ai margini di zone già urbanizzate e organizzate ;

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 8 delle presenti N.T.A. comprensiva delle medie strutture di vendita come definite dall'art. 3 del Decreto Presidenziale 11 luglio 2000 recante: "Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale".

Strumento di attuazione: P.U.E. - Piano di lottizzazione di iniziativa privata con lotto minimo di intervento pari a mq. 5.000,00, da attuarsi con le modalità previste dalla L.R. 71/78 ed in particolare con le modalità di cui all'art. 9 e seguenti della medesima legge. Nel caso di comparti inferiori a detta superficie il P.U.E. (Piano di lottizzazione) deve essere esteso all'intero comparto. Sono, altresì, ammessi P.U.E. di estensione inferiore a 5.000,00 mq nei casi di porzioni di aree residue per effetto di precedenti lottizzazioni. I fabbricati unitamente alle relative pertinenze esistenti al momento dell'adozione del Piano possono essere stralciati dal P.U.E. previa apposita formale rinuncia del proprietario o da chi ne ha titolo alla partecipazione.

Indici di zona:

- indice di fabbricabilità territoriale massimo: 0,75 mc/mq, fatti salvi i limiti di cui all'art. 15 della L.R. 78/76;
- altezza massima consentita: 7,50 m.;
- numero massimo dei piani fuori terra: 2;
- rapporto di copertura: 40%;
- distacco dalle strade: m 5,00 per lato, per strada di larghezza inferiore a 7,00 m; m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra 7,00 m e 15,00 m; m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a 15,00 m;
- distacco dai confini: ½ dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m. Non sono ammesse costruzioni al confine;
- distanza tra fabbricati: vds art. 9 delle presenti N.T.A.;
- aree per urbanizzazioni primarie: nel Piano di lottizzazione dovranno essere reperite le aree per urbanizzazione primaria nella misura minima di mq 1,70 per abitante da insediare per parcheggio e mq 3,00 per abitante da insediare per verde attrezzato;
- per le medie strutture di vendita, relativamente alla dotazione di parcheggi pertinenziali e di aree di sosta, si applicano le norme di cui all'art. 16 del Decreto Presidenziale 11/luglio/2000.

Parcheggi privati: Si applicano le disposizioni di cui all'art. 40 della L. R. 31/3/82 n. 19 e successive modifiche, e agli artt. 2 e 9 della Legge 24/3/89, n. 122.

Prescrizioni particolari: Le strade interne al Piano di Lottizzazione, a servizio dei singoli lotti, devono avere carreggiata di larghezza non inferiore a 8,00 m.

Per la redazione del Piano urbanistico esecutivo vale quanto contenuto nella Circolare dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 2/79.

Per la formazione dei comparti, anche in caso di non adesione di alcuni proprietari, si attua l'art. 11 della L.R. 71/78.

I soggetti attuatori potranno avvalersi delle leggi vigenti in materia di attuazione di impianti industriali e/o artigianali per l'acquisizione dei terreni tramite esproprio, come previsto dall'art. 27 della L. 865/71.

art. 19. Zona C3 - Espansione residenziale soggetta a prescrizioni esecutive

Definizione: Si tratta di una porzione del territorio comunale destinata all'espansione dell'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata ubicata in adiacenza alla Via Tasca.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 8 delle presenti N.T.A.

Strumento di attuazione: P.U.E. – Piano particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intera area individuata nelle tavole di PRG (Piano particolareggiato relativo alle prescrizioni esecutive ex art. 2 della L.R.71/78 e art. 3 L.R. 15/91) da redigersi entro i termini previsti dall'art. 102 della L.R. 16/4/2003, n. 4.

Le modalità di redazione e approvazione sono quelle definite dalla L.R. 71/78 ed in particolare dagli artt. 9 e seguenti della medesima legge.

Indici di zona:

- indice di fabbricabilità territoriale massimo: 1,00 mc/mq, fatti salvi i limiti di cui all'art. 15 della L.R. 78/76;
- altezza massima consentita: 7,50 m.;
- numero massimo dei piani fuori terra: 2;
- rapporto di copertura: 40%;
- distacco dalle strade: m 5,00 per lato, per strada di larghezza inferiore a 7,00 m; m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra 7,00 m e 15,00 m; m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a 15,00 m;
- distacco dai confini: ½ dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m. Non sono ammesse costruzioni al confine;
- distanza tra fabbricati: vds art. 9 delle presenti N.T.A.;
- aree per urbanizzazioni primarie: nel Piano particolareggiato dovranno essere reperite le aree per urbanizzazione primaria nella misura minima di mq 1,70 per abitante da insediare per parcheggio; lo standard relativo al verde attrezzato è soddisfatto dalla area di Va prevista all'interno della zona .

Parcheggi privati: Si applicano le disposizioni di cui all'art. 40 della L. R. 31/3/82 n. 19 e successive modifiche, e agli artt. 2 e 9 della Legge 24/3/89, n. 122.

Prescrizioni particolari: E' consentita la utilizzazione dei piani porticati o dei piani terra per la realizzazione di servizi di interesse comune (art. 3/b del D.M. n. 1444/68).

Le strade interne al Piano Particolareggiato, a servizio dei singoli lotti, devono avere carreggiata di larghezza non inferiore a 8,00 m.

Nelle more della redazione del P.U.E. di iniziativa pubblica, le imprese di costruzione utilmente inserite nei programmi di finanziamento regionale per l'edilizia convenzionata possono presentare programmi costruttivi sull'area soggetta a prescrizioni esecutive chiedendo l'assegnazione dei relativi lotti all'amministrazione comunale. L'iniziativa privata delle imprese di costruzione , mediante piano di lottizzazione, deve essere attuata con le modalità previste dalla L.R. 71/78 ed in particolare con le modalità di cui all'art. 9 e seguenti della medesima legge.

Per la formazione dei comparti, anche in caso di non adesione di alcuni proprietari, si attua l'art. 11 della L.R. 71/78.

art. 20. Zona CI - Lottizzazioni in corso

Definizione: Si tratta delle parti del territorio comunale per le quali esistono piani di lottizzazione (PdL) approvati, convenzionati e/o in corso di completamento.

Destinazione di zona: come da piani di lottizzazione approvati.

Strumento di attuazione: Concessione edilizia nel rispetto degli indici e dei parametri contenuti nel piano di lottizzazione.

Indici di zona e parametri urbanistici: Indici e parametri stabiliti dal Piano di Lottizzazione (PdL) approvato. In caso di varianti, le stesse dovranno essere compatibili con le prescrizioni di zona del P.R.G. vigente al momento dell'approvazione del PdL.

art. 21. Zona Cts – Espansione a carattere turistico-ricettivo e residenziale stagionale

Definizione: Comprendono le parti di territorio destinate alla realizzazione di strutture turistico-ricettive e residenziale stagionale, comprese le connesse attrezzature per lo svago, il tempo libero e lo sport.

Destinazione di zona: L'accoglienza turistica e la ricettività alberghiera, attraverso la realizzazione delle strutture turistico-ricettive di cui all'art. 3 della L.R. 6/4/1996 n. 27, integrate da strutture per lo svago ed il tempo libero complementari alle strutture alberghiere (*bar, ristorante, maneggio, ecc*).

Strumento di attuazione: P.U.E. - Piano di lottizzazione di iniziativa privata con lotto minimo di intervento pari a mq. 5.000,00, da attuarsi con le modalità previste dalla L.R. 71/78 ed in particolare con le modalità di cui all'art. 9 e seguenti della medesima legge. Nel caso di comparti inferiori a detta superficie il P.U.E. (Piano di lottizzazione) deve essere esteso all'intero comparto. Sono, altresì, ammessi P.U.E. di estensione inferiore a 5.000,00 mq nei casi di porzioni di aree residue per effetto di precedenti lottizzazioni. I fabbricati unitamente alle relative pertinenze esistenti al momento dell'adozione del Piano possono essere stralciati dal P.U.E. previa apposita formale rinuncia del proprietario o da chi ne ha titolo alla partecipazione.

Indici di zona:

- indice di fabbricabilità territoriale massimo: 0,75 mc/mq, fatti salvi i limiti di cui all'art. 15 della L.R. 78/76;
- altezza massima consentita: 7,50 ml,
- numero massimo dei piani fuori terra: 2;
- rapporto di copertura: 40%;
- distacco dalle strade: m 5,00 per lato, per strada di larghezza inferiore a 7,00 m; m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra 7,00 m e 15,00 m; m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a 15,00 m;
- distacco dai confini: ½ dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m. Non sono ammesse costruzioni al confine;
- distanza tra fabbricati: vds art. 9 delle presenti N.T.A.;

- lotto minimo: 5.000,00 mq, oppure intero comparto nel caso di superfici inferiori;
- aree per urbanizzazioni primarie: nel Piano di lottizzazione dovranno essere reperite le aree per urbanizzazione primaria nella misura minima di mq 1,70 per abitante da insediare per parcheggio e mq 3,00 per abitante da insediare per verde attrezzato. Ai fini del dimensionamento delle suddette aree, agli abitanti convenzionali da insediare, dovranno aggiungersi le unità di personale addetto alla gestione della struttura.

Parcheggi privati: Si applicano le disposizioni di cui all'art. 40 della L. R. 31/3/82 n. 19 e successive modifiche, e agli artt. 2 e 9 della Legge 24/3/89, n. 122.

Prescrizioni particolari:

Il Piano di lottizzazione di iniziativa dei privati deve essere preventivamente autorizzato del Consiglio Comunale ; a tal fine i lottizzanti , trasmettono specifica istanza alla quale dovrà essere allegata relazione circa l'ubicazione dell'area, l'estensione dell'intervento e il programma dettagliato delle opere ed impianti da realizzare.

Le strutture ricettive dovranno possedere i requisiti prescritti nel Decreto dell'Assessorato Regionale del Turismo, delle Comunicazioni e dei Trasporti 11 giugno 2001.

Nel Piano di Lottizzazione dovrà essere particolarmente curata la rilevazione e la tutela delle alberature ad alto fusto e, in generale, della vegetazione esistente, che dovrà essere adeguatamente incrementata.

Per la formazione dei comparti, anche in caso di non adesione di alcuni proprietari, si attua l'art. 11 della L.R. 71/78.

art. 22. Zona Ct per il turismo con la ricettività alberghiera e i servizi connessi

Definizione: Comprendono le parti di territorio destinate alla realizzazione di attrezzature e impianti ricettivi alberghieri con strutture e attrezzature da attuarsi con intervento unitario.

Destinazione di zona: L'accoglienza turistica e la ricettività alberghiera, attraverso la realizzazione delle strutture turistico-ricettive di cui all'art. 3 della L.R. 6/4/1996 n. 27, integrate da strutture per lo svago ed il tempo libero complementari alle strutture alberghiere (*bar, ristorante, maneggio, ecc*).

Strumento di attuazione:

P.U.E. - Piano di lottizzazione di iniziativa privata con lotto minimo di intervento pari a mq. 30.000,00, da attuarsi con le modalità previste dalla L.R. 71/78 ed in particolare con le modalità di cui all'art. 9 e seguenti della medesima legge.

Nel caso di comparti inferiori a detta superficie il P.U.E. (Piano di lottizzazione) deve essere esteso all'intero comparto. Sono, altresì, ammessi P.U.E. di estensione inferiore a 30.000,00 mq nei casi di porzioni di aree residue per effetto di precedenti lottizzazioni. I fabbricati unitamente alle relative pertinenze esistenti al momento dell'adozione del Piano possono essere stralciati dal P.U.E. previa apposita formale rinuncia del proprietario o da chi ne ha titolo alla partecipazione.

Indici di zona:

- indice di fabbricabilità territoriale massimo: 0,60 mc/mq;

- altezza massima consentita: 7,50 ml,
- numero massimo dei piani fuori terra: 2;
- rapporto di copertura: 40%;
- distacco dalle strade: m 5,00 per lato, per strada di larghezza inferiore a 7,00 m; m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra 7,00 m e 15,00 m; m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a 15,00 m;
- distacco dai confini: $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m. Non sono ammesse costruzioni al confine;
- distanza tra fabbricati: vds art. 9 delle presenti N.T.A.;
- lotto minimo: 30.000,00 mq, oppure intero comparto nel caso di superfici inferiori;
- aree per urbanizzazioni primarie: nel Piano di lottizzazione dovranno essere reperite le aree per urbanizzazione primaria nella misura minima di mq 1,70 per abitante da insediare per parcheggio e mq 3,00 per abitante da insediare per verde attrezzato. Ai fini del dimensionamento delle suddette aree, agli abitanti convenzionali da insediare, dovranno aggiungersi le unità di personale addetto alla gestione della struttura.

Parcheggi privati: Si applicano le disposizioni di cui all'art. 40 della L. R. 31/3/82 n. 19 e successive modifiche, e agli artt. 2 e 9 della Legge 24/3/89, n. 122.

Prescrizioni particolari:

Il Piano di lottizzazione di iniziativa dei privati deve essere preventivamente autorizzato del Consiglio Comunale ; a tal fine i lottizzanti , trasmettono specifica istanza alla quale dovrà essere allegata relazione circa l'ubicazione dell'area, l'estensione dell'intervento e il programma dettagliato delle opere ed impianti da realizzare.

Le strutture ricettive dovranno possedere i requisiti prescritti nel Decreto dell'Assessorato Regionale del Turismo, delle Comunicazioni e dei Trasporti 11 giugno 2001.

Nel Piano di Lottizzazione dovrà essere particolarmente curata la rilevazione e la tutela delle alberature ad alto fusto e, in generale, della vegetazione esistente, che dovrà essere adeguatamente incrementata. Dovrà essere tutelato il microsistema lagunare presente nell'area , ai fini della conservazione della naturalità del luogo.

Per la formazione dei comparti, anche in caso di non adesione di alcuni proprietari, si attua l'art. 11 della L.R. 71/78.

CAPITOLO VI

ZONE "D" A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

art. 23. **Zone D: definizione e destinazioni d'uso ammesse**

Le zone produttive sono destinate ad attività industriali e/o artigianali e ad attività commerciali e direzionali. Esse comprendono attività produttive esistenti, di completamento e di nuovo impianto.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale-artigianale e nel completamento di quelli esistenti, sia per gli interventi attuabili con singola concessione che per quelli soggetti a P.U.E. compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazi pubblici, o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

art. 24. **Zona Dc - Area mista commerciale e direzionale**

Definizione: Comprende diverse porzioni di territorio comunale. L'area principale di maggiore estensione è posizionata ad Ovest della Via Gorgone. Si tratta di aree destinate ad ospitare medie e grandi strutture di vendita come definite dalla L.R. 22/12/99, n. 28, unitamente a manufatti di carattere direzionale.

Destinazione di zona: Costruzione di manufatti destinati ad attività commerciali della media e grande distribuzione, uffici, studi professionali, sedi aziendali, depositi, parcheggi multipiano e spazi espositivi.

Strumento di attuazione: P.U.E. - Piano di lottizzazione di iniziativa privata esteso all'intera area perimetrata, da attuarsi con le modalità previste dalla L.R. 71/78 ed in particolare con le modalità di cui all'art. 9 e seguenti della medesima legge.

Indici di zona:

- superficie coperta massima: 1/3 della superficie fondiaria - restano salvi i limiti di cui all'art. 15 della L.R. 78/76.
- altezza massima consentita: 9,00 m.;
- numero massimo dei piani fuori terra: 2;
- distacco dalle strade: m 5,00 per lato, per strada di larghezza inferiore a 7,00 m; m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra 7,00 m e 15,00 m; m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a 15,00 m;
- distacco dai confini: ½ dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m;
- distanza tra fabbricati: vds art. 9 delle presenti N.T.A.;
- lotto minimo: intero area perimetrata;
- parcheggi pertinenziali: secondo quanto prescritto dall'art. 16 del D.P.R.S. 11/7/2000.

Prescrizioni particolari:

Il Piano di lottizzazione di iniziativa dei privati deve essere preventivamente autorizzato del Consiglio Comunale ; a tal fine i lottizzanti , trasmettono specifica istanza alla quale dovrà essere allegata relazione circa l'ubicazione dell'area, l'estensione dell'intervento e il programma dettagliato delle opere ed impianti da realizzare.

Nella esecuzione dei Piani Attuativi dovranno essere reperiti ai sensi dell'art. 5 p.to 2 del D.M. n°1444/68 mq. 80,00 di spazio esterno, escluse le sedi viarie, ogni mq. 100,00 di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti; di tali mq. 80,00 almeno la metà deve essere destinata a parcheggi pubblici (in aggiunta a quelli di pertinenza dei fabbricati) e la restante a verde e spazi pubblici. Tali spazi possono conteggiarsi tra quelli adibiti a gallerie e porticati di uso pubblico di accesso ai locali commerciali. Il piano di lottizzazione deve essere esteso all'intera area perimetrata.

art. 25. Zona D1 – Insediamenti artigianali, industriali di completamento

Definizione: Comprendono le parti del territorio già destinate ad attività artigianali, ed industriali nel PRG approvato con D.A. n. 469/2003, già pressoché totalmente edificate integrate da ulteriori modeste porzioni di aree di progetto aventi una prevalente funzione di completamento rispetto alle aree originarie. Comprendono aree ove già risultano in corso lottizzazioni, per le quali sono state stipulate le relative convenzioni.

Destinazione di zona: Costruzioni, ampliamenti e installazioni di manufatti industriali e per l'artigianato, comprese le strutture per la commercializzazione dei relativi prodotti;
Strumenti di attuazione: singola concessione edilizia per le aree inferiori a 3000,00 mq. Per le aree con superficie continua superiore a 3.000,00 mq, anche di proprietà diverse, il rilascio della concessione edilizia è subordinato ad un preventivo P.U.E. - Piano di lottizzazione di iniziativa privata, da attuarsi con le modalità previste dalla L.R. 71/78 ed in particolare con le modalità di cui all'art. 9 e seguenti della medesima legge.

Indici di zona:

- a) area minima di intervento: mq. 3.000,00;
- b) lotto minimo di edificazione: mq. 1.000,00;
- c) superficie coperta massima: 1/3 della superficie fondiaria; restano salvi i limiti di cui all'art. 15 della L.R. 78/76;
- d) altezza massima consentita: m. 9,00, con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici che non hanno limitazioni in altezza, salvo le limitazioni imposte dalle leggi antisismiche vigenti;
- e) numero max piani fuori terra: n. 2;
- f) distanza tra fabbricati: m. 10,00 per pareti finestrate;
- g) distanza dal ciglio stradale: come da D.M. 2/4/1968 n. 1444;
- h) distanza dai confini: m. 5,00;
- i) parcheggi interni a lotto edificabile: superficie minima 1 posto auto ogni 50,00 mq di pavimento praticabile e comunque mai meno di 5 posti auto per ogni unità produttiva

Prescrizioni particolari: Nella esecuzione dei Piani di Lottizzazione, le aree da destinare a verde e parcheggi dovranno avere una superficie (non comprensiva delle sedi stradali) pari al 10% della superficie totale dell'area dell'intervento. L'Amministrazione Comunale si riserva di definire standard di accettabilità relativi agli scarichi solidi, liquidi ed aerei, ad integrazione delle vigenti leggi che regolano la materia.

art. 26. Zona D2 - Insediamenti artigianali ed industriali di progetto

Definizione: Si tratta di parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti artigianali ed industriali non nocivi di iniziativa privata, localizzati in adiacenza a zone già destinate ad attività artigianali e industriali, pressoché sature.

Insedimenti artigianali e/o industriali

Destinazione di zona: Manufatti per insediamenti destinati ad attività artigianali e/o industriali non nocive di nuova costruzione.

Strumento di attuazione: P.U.E. - Piano di lottizzazione di iniziativa privata con lotto minimo di intervento pari a mq. 5.000,00, da attuarsi con le modalità previste dalla L.R. 71/78 ed in particolare con le modalità di cui all'art. 9 e seguenti della medesima legge.

Nel caso di comparti inferiori a detta superficie il P.U.E. (Piano di lottizzazione) deve essere esteso all'intero comparto. Sono, altresì, ammessi P.U.E. di estensione inferiore a 5.000,00 mq nei casi di porzioni di aree residue per effetto di precedenti lottizzazioni. I fabbricati unitamente alle relative pertinenze esistenti al momento dell'adozione del Piano possono essere stralciati dal P.U.E. previa apposita formale rinuncia del proprietario o da chi ne ha titolo alla partecipazione.

Indici di zona:

- a) Rapporto di copertura massimo: 50% dell'area da lottizzare ; restano salvi i limiti di cui all'art. 15 della L.R. 78/76;
- b) Altezza massima consentita: ml 9,00, con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici che non hanno limitazioni di altezza, salvo le limitazioni imposte dalle leggi antisismiche vigenti;
- c) Numero massimo di piani fuori terra: n° 2;
- d) Spazi pubblici: La superficie da destinare a spazi pubblici, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata agli insediamenti;
- e) Distacco dalle strade: ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7; ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15; ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00;
- f) Distacco dalla strada provinciale: ml 15,00.

Prescrizioni particolari: L'amministrazione comunale si riserva di definire standard di accettabilità relativi agli scarichi solidi, liquidi ed aerei, ad integrazione delle vigenti leggi che regolano la materia. Restano salvi i limiti di cui all'art. 15 della L.R. 78/76.

Per la formazione dei comparti, anche in caso di non adesione di alcuni proprietari, si attua l'art. 11 della L.R. 71/78.

I soggetti attuatori potranno avvalersi delle leggi vigenti in materia di attuazione di impianti industriali e/o artigianali per l'acquisizione dei terreni tramite esproprio, come previsto dall'art. 27 della L. 865/71.

art. 27. Zona D3 - Insediamenti artigianali/industriali di progetto soggetti a prescrizioni esecutive

Definizione: Comprendono le parti del territorio da destinare ad insediamenti a carattere prevalentemente industriale e artigianale localizzate a monte della SP 113, in adiacenza alla Via M. Gorgone.

Destinazione di zona: Costruzioni e installazioni di manufatti industriali e per l'artigianato di servizio o di produzione.

Strumenti di attuazione: P.U.E. – Piano particolareggiato di iniziativa pubblica – Piano per gli insediamenti produttivi - P.I.P secondo la perimetrazione delle tavole di PRG (Piano particolareggiato relativo alle prescrizioni esecutive ex art. 2 della L.R.71/78 e art. 3 L.R. 15/91) da redigersi entro i termini previsti dall'art. 102 della L.R. 16/4/2003, n. 4. Le modalità di redazione e approvazione sono quelle definite dalla L.R. 71/78 ed in particolare dagli artt. 9 e seguenti della medesima legge.

Indici di zona:

- a) rapporto massimo di copertura: 50% dell'area da lottizzare; restano salvi i limiti di cui all'art. 15 della L.R. 78/76;
- b) altezza massima consentita: 9,00 m, con esclusione di volumi tecnici e degli impianti tecnologici che non hanno limitazioni di altezza, salvo le limitazioni imposte dalle leggi antisismiche vigenti;
- c) numero massimo dei piani fuori terra: 2;
- d) distanza tra fabbricati: m. 10,00;
- e) distanza dal ciglio stradale: m. 10,00;
- f) distanza dai confini: m. 5,00.
- g) spazi pubblici: nella quantità prevista dall'art. 23 delle presenti N.T.A.

Prescrizioni particolari: L'Amministrazione Comunale si riserva di definire standard di accettabilità relativi agli scarichi solidi, liquidi ed aerei, ad integrazione delle vigenti leggi che regolano la materia. E' – comunque - prescritta la realizzazione di quinte alberate lungo i lati a maggior impatto visivo. Restano salvi i limiti di cui all'art. 15 della L.R. 78/76.

L'attuazione dell'intervento sarà eseguita dall'Amministrazione comunale usufruendo delle leggi e dei provvedimenti previsti per la realizzazione delle aree artigianali e/o industriali seguendo due possibilità:

- realizzazione in un'unica soluzione;
- realizzazione per fasi d'intervento su parti funzionalmente compiute comprensive dell'aliquota di aree destinate a parcheggio e a verde pubblico (comparti da perimetrare).

Una volta completata l'urbanizzazione dell'area, la realizzazione dei manufatti avverrà mediante il rilascio di singole concessioni edilizie relative al lotto (o a multipli di esso) col manufatto produttivo relativo.

In alternativa, l'attuazione potrà essere demandata ad operatori economici privati o a loro consorzi o cooperative ai sensi dell'art. 36 della L.R. 7 agosto 1997, n. 30. Anche in tal caso l'unità minima di intervento sarà rappresentata dal comparto, qualora il PIP sia già stato redatto, oppure da un lotto minimo di mq. 5.000,00 nel caso in cui l'amministrazione comunale non abbia ancora provveduto a far redigere il PIP con l'individuazione dei comparti.

Per la formazione dei comparti, anche in caso di non adesione di alcuni proprietari, si applica l'art. 11 della L.R. 71/78.

I soggetti attuatori potranno avvalersi delle leggi vigenti in materia di attuazione di impianti industriali e/o artigianali per l'acquisizione dei terreni tramite esproprio, come previsto dall'art. 27 della L. 865/71.

CAPITOLO VII ZONE "E" - AGRICOLE

art. 28. Zone "E": definizione e caratteri generali degli interventi

Comprendono tutto il territorio agricolo comunale non destinato diversamente dalle presenti N.T.A., nel quale l'attività costruttiva è consentita mediante singole concessioni nel rispetto delle norme appresso indicate.

Gli interventi ammessi devono essere finalizzati a tutelare l'ambiente rurale, il paesaggio agrario e la sua economia e indirizzati a promuovere l'integrazione di tutte le attività agricole esistenti con le altre attività compatibili con la tutela delle risorse territoriali, come quelle agrituristiche, turistico-ricettive, piccolo commercio e artigianato di supporto all'agricoltura, sportive o del tempo libero, residenziali a presidio dell'ambiente.

art. 29. Definizione delle attività

Le attività che interessano la presente disciplina d'uso degli edifici e delle aree agricole, nonché delle destinazioni prevalenti, sono raggruppate nelle seguenti categorie:

- agricole;
- connesse e complementari a quelle agricole;
- integrative di quelle agricole e compatibili con il territorio rurale.

Le attività agricole sono quelle dell'art. 2135 del Codice Civile, così come indicate all'art. 44 della Costituzione e definite da successive norme comunitarie e nazionali.

Le attività connesse e complementari a quelle agricole, sono quelle:

- di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
- faunistico-venatorie;
- agrituristiche (comprese l'attività ippica, i maneggi e la ristorazione tipica della campagna locale);
- per la valorizzazione e la vendita dei prodotti agricoli locali;
- definite tali da disposizioni normative comunitarie e nazionali.

Le attività integrative compatibili con il territorio rurale sono tutte quelle forme di uso e valorizzazione delle risorse territoriali legate a nuovi modelli di sviluppo e strettamente correlate ai valori di ruralità e ai caratteri fisici, paesaggistici, insediativi del territorio rurale nel suo complesso.

Esse comprendono le seguenti funzioni:

- commerciali di supporto alle precedenti attività, vendita di prodotti aziendali tipici, ecc.;
- produttive (lavorazione artigianale di prodotti aziendali e della cultura locale, ecc.);
- turistiche, ricettive e di ristorazione tipiche della campagna locale (case vacanze, affittacamere, servizi, ristoro-bar, ecc.);
- di servizio e di supporto per svago, tempo libero, ricreazione e didattica;
- residenze con caratteri rurali permanenti di presidio ambientale e loro accessori.

All'interno della zona omogenea "E" sono consentite - anche per i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli - tutte le attività e funzioni integrative sopra indicate, in quanto costituiscono il supporto economico di sostegno all'agricoltura e alla conservazione del patrimonio ambientale locale.

In particolare quelle legate al turismo, all'artigianato, al commercio, alla residenza di presidio dell'ambiente.

Tali attività sono di norma consentite attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente.

art. 30. Interventi ammessi

Gli interventi ammessi nel territorio agricolo riguardano:

- le nuove costruzioni secondo i criteri sotto elencati;
- la manutenzione ordinaria;
- la manutenzione straordinaria;
- la ristrutturazione edilizia;
- la demolizione e la ricostruzione di fabbricati nei limiti della cubatura consentita;
- il restauro e il risanamento conservativo.

Sono ammesse:

- costruzioni ad esclusivo carattere agricolo come serre, stalle, fienili silos, impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli in relazione ai fabbisogni delle singole aziende, con superficie massima coperta pari al 10% della superficie complessiva con un massimo 200,00 mq;
- magazzini per il ricovero di attrezzi agricoli nel rispetto dei seguenti parametri: superficie massima coperta pari al 10% della superficie complessiva con un massimo 100,00 mq; altezza massima: 4,50; distanze tra i fabbricati di almeno 10,00 m; distacco dai confini di almeno m 5,00; distanze dal ciglio strada come da DPR 16/12/1992 n. 495 e s.m.i.; non sono ammesse costruzioni al confine;
- l'ubicazione di infrastrutture viarie e di impianti speciali, ancorché non previste dal PRG, ivi compresi quelli per lo smaltimento dei rifiuti, serbatoi dell'acquedotto, depurazione delle acque nere, ecc..., nel rispetto delle distanze dagli agglomerati urbani dettate dalle norme sanitarie vigenti;
- fabbricati per uso residenziale nei limiti dell'indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq. L'altezza massima consentita è di m 7,50 con un numero massimo di piani pari a 2 più seminterrato o interrato; sono prescritte distanze tra i fabbricati di almeno 10,00 m; distacco dai confini di almeno m 5,00; distanze dal ciglio strada come da DPR 16/12/1992 n. 495 e s.m.i.; non sono ammesse costruzioni al confine;
- interventi produttivi nel verde agricolo come disciplinati dall'art. 22 della L.R. 27/12/78 n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;
- interventi per l'agriturismo nel rispetto delle norme previste dall'art. 23 della L.R. 27/12/78, n. 71 e della L.R. 25 del 9/6/94 e successive modifiche.

E' altresì consentito, in caso di demolizione di fabbricati esistenti la loro ricostruzione nei limiti del volume del fabbricato già esistente e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali.

In ogni caso sono vietati:

- gli impianti che provocano emissioni aeree inquinanti, fumi e di evidente impatto ambientale;
- i depositi di materiali, di veicoli ed immagazzinamento merci di qualsiasi tipo non congruenti ed utili all'attività agricola;
- la discarica di materiale qualsiasi;
- il prelievo ed il riporto di inerti e di terra quando non necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.

Infine nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale potranno destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale avendo facoltà – per questa finalità - di ampliare i predetti fabbricati fino ad un massimo del 30% e comunque per non più di 300 mc.

art. 31. Attuazione degli interventi

Gli interventi in zona agricola si attuano attraverso:

- a) comunicazione al Sindaco dell'inizio dei lavori per l'esecuzione di opere interne al fabbricato come definite dalla legge vigente;
- b) autorizzazione per gli interventi di cui all'art. 5 della L.R. n. 37/85;
- c) D.I.A. e/o S.C.I.A. nei casi previsti dalle leggi vigenti;
- d) concessione in tutti gli altri casi di intervento.

Non sono soggette a comunicazione, autorizzazione e concessione le opere di cui all'art. 6 della L.R. n. 37/85.

La concessione è gratuita per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi compresa la residenza, quando dette opere sono in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale (art. 9 della legge 28/1/1977, n. 10), o del conduttore che ne dimostri la necessità attraverso un programma di utilizzazione agricola dell'area che specifichi i tipi di produzione e le quantità. È onerosa in tutti gli altri casi.

La costruzione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti deve essere ispirata a criteri di uniformità ai modi di costruire tradizionali. La fase progettuale deve pertanto essere preceduta da una analisi tipologica e compositiva degli edifici di antica origine esistenti nell'ambito territoriale, al fine di individuare le diverse peculiarità locali della tradizione edificatoria.

I materiali devono essere in via prioritaria quelli tradizionali e devono essere utilizzati secondo le tecniche costruttive individuate dalle analisi citate in precedenza, avuto riguardo per la normativa antisismica. Ciò vale in maniera particolare per le parti in pietra, in legno e per le coperture.

La morfologia del terreno deve essere mantenuta, per quanto possibile, inalterata. Si devono pertanto limitare al minimo indispensabile i movimenti di terra ed i muri di contenimento.

Le superfici di pertinenza devono essere opportunamente rinverdate e attrezzate con alberi d'alto fusto di essenze locali e siepi, al fine di inserire nel verde le costruzioni. Le pavimentazioni impermeabili devono essere limitate ai soli percorsi rotabili e pedonali. La costruzione di nuove strade e la trasformazione di quelle esistenti deve tendere al massimo inserimento ambientale. Il tracciato deve essere progettato in modo da avere una pendenza adeguata alla morfologia del luogo e, ove possibile, essere raccordato al terreno limitrofo con rampe inerbite.

Le scarpate, quando sia richiesto da esigenze di consolidamento del terreno o di mascheramento dell'intervento, devono essere sistemate con alberi o arbusti di essenze locali.

I muri in pietra di sostegno o contenimento di nuova edificazione devono avere dimensioni limitate, specie in altezza, ed essere realizzati in pietra locale a vista.

CAPITOLO VIII

ZONE "F" - ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

art. 32. Zone "F": definizione e destinazioni d'uso ammesse

Si tratta delle parti di territorio comunale destinate e riservate alla realizzazione di servizi, impianti tecnologici ed attrezzature collettive e pubbliche che interessano tutta la comunità urbana e/o eventualmente anche quella dei comuni circostanti.

E' riservato comunque all'Amministrazione comunale proporre discrezionalmente tali parametri per ciascun intervento nel rispetto dei limiti di densità territoriale dettati dall'art. 15 della L.R. 78/76.

Per tutti gli immobili destinati a servizi e ad attrezzature esistenti, riportati nelle tavole di stato di fatto del PRG, sono ammessi interventi diretti, oltre quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche di ristrutturazione edilizia.

E' sempre possibile, per comprovati motivi di utilità pubblica, con il supporto di relazione tecnica definita dall'Ufficio Tecnico Comunale, all'interno delle stesse categorie di servizi, la mutazione della destinazione d'uso.

art. 33. Zona F1- Parchi pubblico urbano

Definizione: Le aree comprese in questa zona sono destinate ad attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale. La zona F1 è costituita dal parco urbano ubicato nell'area dell'ex sito estrattivo in prossimità della Rocca di Scodonì.

Destinazione di zona: Tale area è destinata al tempo libero e alle attività motorie, ricreative e culturali. In essa potranno esservi ubicate: a) attrezzature sportive per allenamento e per la ginnastica all'aperto e/o per il gioco dei bambini; b) viabilità pedonale e ciclabile; c) percorsi ippici; d) spazi attrezzati per le manifestazioni all'aperto; e) parcheggi e relative strade di accesso; f) chioschi, servizi igienici e installazioni per il ristoro e per il deposito degli attrezzi necessari alla manutenzione delle aree verdi.

Indici di zona: L'eventuale nuova edificazione deve armonizzarsi con l'ambiente e dovrà comunque rispettare le prescrizioni di seguito riportate:

- indice di edificazione: 0,030 mc/mq;
- altezza massima: 4,00 m;
- distanza minima dai confini: 10,00 m
- rapporto di copertura massimo: 5 per mille dell'area;
- parcheggi: 10% dell'area.

Strumento di attuazione: La realizzazione del parco urbano è subordinata alla redazione di apposito progetto tecnico esecutivo di iniziativa pubblica relativo all'intera area, da sottoporre all'approvazione preventiva del Consiglio Comunale. Il progetto preciserà gli accessi, i parcheggi, i percorsi pedonali e ciclabili, le aree di sosta, la vegetazione e i servizi confacenti all'uso del parco stesso.

Prescrizioni particolari: La realizzazione del parco urbano deve essere preceduta da appositi interventi di recupero ambientale della dismessa cava di Scodonì, mediante opere di rinaturazione delle pendici degradate e di rivitalizzazione naturalistica e paesaggistica dei piazzali esistenti;

art. 34. Zona F2 - Attrezzature e servizi urbani esistenti e di progetto normativa dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444

Definizione: Comprendono le aree interessate dall'esistenza o dalla futura realizzazione di attrezzature e servizi urbani. Queste zone, con riferimento al D.M. 2/4/1968 n. 1444, destinate a spazi pubblici o riservate alle attività collettive, comprendono:

- a) aree per l'istruzione: asili nido (*An*); attrezzature scolastiche (*As*);
- b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose (*Ch*); culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, comprese attrezzature e/o servizi dello Stato e di presidio territoriale (*Ac*), area per protezione civile (*Apc*);
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco (*Va*) e lo sport (*As*);
- d) aree per parcheggi pubblici (*P*).

Distanza tra fabbricati: pari all'altezza del più alto tra gli edifici prospicienti.

Arretramento dai confini: pari a 1/2 dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente e comunque non inferiore a m. 5,00.

Distacco dalle strade: m 5,00 per lato, per strada di larghezza inferiore a 7,00 m; m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra 7,00 m e 15,00 m; m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a 15,00 m.

Strumento di attuazione: La realizzazione degli interventi è subordinata alla redazione di apposito progetto tecnico esecutivo di iniziativa pubblica relativo all'intera area, da sottoporre all'approvazione preventiva del Consiglio Comunale. E' ammessa, previa stipula di apposite convenzioni, l'iniziativa privata finalizzata alla realizzazione ed alla gestione dell'opera. E' applicabile la disciplina del Capo III del D.lgvo 163/2006 dagli artt. 152 e seguenti.

Indice di edificabilità fondiaria massima: 3mc/mq;

Prescrizioni particolari: Tutte le aree destinate a servizi pubblici di quartiere potranno essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle Chiese e servizi parrocchiali che potranno essere di proprietà degli Enti religiosi.

E' ammessa la stipula di convenzione tra l'Amministrazione Comunale, Enti pubblici o privati per la concessione di aree a scopo di realizzazione e gestione di attrezzature ed impianti di uso pubblico e/o per la realizzazione diretta questi ultimi da parte dei proprietari del terreno. Il privato può realizzare le opere e gestirne l'uso anche a scopi imprenditoriali. Ogni convenzione per concessione dovrà prevedere in ogni caso il libero utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e gestione e, allo scadere della concessione, la cessione al Comune delle opere fisse non asportabili. Dove sono da eseguire opere di urbanizzazione, la convenzione prevederà inoltre gli oneri a carico del Concessionario. L'iniziativa da parte dei privati dovrà essere in ogni caso autorizzata preventivamente dal Consiglio Comunale.

Nelle aree indicate nelle planimetrie di piano con il simbolo *Va* (verde attrezzato) - da attrezzare per particolari funzioni del tempo libero o per particolari momenti della vita urbana - potrà essere consentito dall'Amministrazione Comunale di realizzare costruzioni funzionali allo scopo a condizione che siano in ogni caso prevalenti la componente naturalistica e la libera fruizione a tutti i cittadini.

L'edificazione delle zone destinate a servizi pubblici avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia. In mancanza di tali leggi o regolamenti l'Amministrazione determinerà di volta in

volta indirizzi e parametri urbanistici salvo restando le prescrizioni minime di cui alla parte seconda - titolo primo delle presenti N.T.A. ed il rispetto procedurale delle leggi vigenti. L'edificazione di immobili comunali e la riqualificazione del patrimonio esistente, deve avvenire nel rispetto del Decreto 10.04.2013 "piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi nella pubblica amministrazione"

Deve essere applicato l'art. 15 della L.R. 78/76 per l'edificazione dei servizi ricadenti nelle zone omogenee soggette alle limitazioni di cui alla legge.

art. 35. Zona "F3" servizi ed impianti tecnologici esistenti e di progetto non normati dal D.I. 2 aprile 1968 n. 1444

Definizione: Comprendono le aree interessate dall'esistenza o dalla futura realizzazione di servizi ed impianti tecnologici non normati dal D.I. 2 aprile 1968 n. 1444, quali:

- I depuratori comunali;
- Stazione Ferroviaria;
- Cimitero;

Nelle planimetrie di stato di fatto e di progetto del PRG, le suddette aree sono indicate con apposito perimetro e specifici simboli funzionali.

Gli interventi consentiti avverranno secondo le leggi e i regolamenti emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia.

CAPITOLO IX - VIABILITA'

art. 36. Zone destinate alla mobilità

Definizione: Le zone destinate alla mobilità comprendono: a) strade pubbliche con relativi nodi e parcheggi; b) strade private.

Strade pubbliche

L'indicazione grafica delle zone destinate alla viabilità nelle tavole di azionamento del P.R.G. ha valore precettivo, pertanto modifiche alla sede viaria e alle caratteristiche fissate dal PRG rappresentano Variante a quest'ultimo.

Prescrizioni particolari: Le strade di collegamento del centro e delle frazioni con le aree agricole del territorio comunale individuate catastalmente e riscontrabili nelle planimetrie del PRG possono essere migliorate e ristrutturate nel tracciato e nella sede stradale, senza che questo comporti variante allo strumento urbanistico.

Tra le strade pubbliche destinate alla viabilità di nuova realizzazione è prevista la strada litoranea di collegamento tra la Piazza Marina e la c/da Zappulla, ubicata entro i 150 mt dalla battigia e per la quale è stata ottenuta, con D.D.G. dell'ARTA n°104 del 27.04.2015, la deroga ai sensi dell'art.16 della L.R. 76/78 alle prescrizioni dell'art.15 lettera a) della medesima legge. Tale infrastruttura dovrà rispettare le indicazioni imposte dal parere 194/14 del Comitato Regionale Urbanistica, di seguito riepilogate:

- Realizzazione di un percorso esclusivamente pedonale e ciclabile, con possibilità di utilizzo riservato ai soli mezzi di servizio e/o di soccorso per cause di ordine pubblico e/o di emergenza e finalità di protezione civile in genere.
- Sezione massima di ingombro mt 8,00 (mt 3,00 uso pedonale, mt 3,00 uso ciclabile e mt 2,00 per banchine);
- Aree di sosta al di fuori della linea dei 150 mt dalla battigia;

In sede di redazione dell'intervento dovrà inoltre essere curata la sistemazione di tutti gli attraversamenti delle saie e delle incisioni esistenti per tutto il loro sviluppo;

Strade private

Le strade private possono essere aperte al pubblico solo dopo autorizzazione dell'amministrazione comunale. Tale autorizzazione può essere rilasciata solo a condizione che le strade stesse siano costruite, pavimentate, illuminate e mantenute pulite a spese dei proprietari e secondo le prescrizioni del Comune.

In particolare per avere l'autorizzazione di cui sopra le strade private devono:

- a) avere sezioni, sottofondo, pavimentazione, illuminazione secondo le prescrizioni stabilite dall'amministrazione comunale;
- b) avere assicurato e regolato lo scolo delle acque piovane e luride con opportuni canali di fognatura (ove esista la rete fognante), e la cui sezione viene stabilita dall'amministrazione comunale che prescrive inoltre il numero dei caditoie e dei pozzetti di ispezione.

Per motivi di pubblica sicurezza ed igiene, nonché per esigenze di carattere urbanistico, l'amministrazione comunale può sempre prescrivere la chiusura con cancellate delle vie private comunicanti con spazi pubblici.

CAPITOLO X AREE DI INTERESSE NATURALE

art. 37. Aree di interesse naturale - definizioni e prescrizioni

Definizione: Rientrano in questo raggruppamento il bosco individuati nello studio agricolo-forestale allegato al presente PRG in corrispondenza della località di Scodonì. In tali aree non è consentita alcuna alterazione delle caratteristiche naturali ed ambientali, né nuove edificazioni.

Sono prescritte e/o consentite:

- il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e l'utilizzazione agricola del suolo;
- la tutela, conservazione, miglioramento e utilizzazione del patrimonio boschivo;
- la protezione dell'assetto naturale ed il consolidamento delle caratteristiche geomorfologiche originarie;
- il rispetto del patrimonio floristico e faunistico;
- opere di rimboscimento ed opere connesse con la regolamentazione idrologica;
- l'apertura e protezione di sentieri pedonali per il turismo itinerante.

art. 38. Aree di interesse archeologico - definizioni e prescrizioni

Definizione: Rientrano in questo raggruppamento rientrano l'area di Piano Grilli, sottoposta a vincolo archeologico, con D.A. n° 732 DEL 24/04/80 e l'area della Grotta di Scodonì, con D.D.G. 1889 del 08.07.2013.

In tali aree e nelle relative fasce di rispetto fatto di vietato di esercitare qualsiasi attività che possa compromettere l'integrità del contesto archeologico, snaturare la conformazione fisica dei contrafforti rocciosi ivi esistenti, nonché arrecare nocumento alla godibilità del bene, specie per ciò che riguarda il suo contesto paesistico

CAPITOLO XI - AREE SOGGETTE A PARTICOLARI PRESCRIZIONI DI TUTELA E SALVAGUARDIA

art. 39. Fasce di rispetto

Definizione: Rientrano in questa fattispecie: **a)** le aree comprese entro le fasce di rispetto dei boschi; **b)** le aree comprese entro fasce di rispetto seguenti: - area di protezione assoluta delle opere di captazione delle acque; - aree di protezione dei corsi d'acqua; - aree contenute entro la fascia di rispetto delle linee ad alta tensione; - aree comprese entro la fascia di rispetto del depuratore; - aree comprese entro fasce di rispetto di infrastrutture di trasporto; **c)** le aree interessate da rischi naturali da assoggettare ad interventi di consolidamento e/o di difesa ambientale (aree a rischio idrogeologico).

In tali fasce di rispetto in cui qualsiasi attività di trasformazione del suolo è vietata o è disciplinata ai sensi delle leggi vigenti in materia.

Si hanno le seguenti fasce di rispetto:

- Fasce di rispetto del bosco: pari a 90 mt lineari;
- Fasce di rispetto cimiteriali: m. 100,00 su ciascun lato;
- Fasce di rispetto stradali fuori dal centro abitato: m. 20,00 per strade di tipo E e di tipo F e m. 60,00 per strade di tipo A (autostrade);
- Fasce di rispetto delle opere di captazione delle acque per il consumo umano (a rea di protezione assoluta: m. 10,00 di raggio dal punto di captazione; area di rispetto: m 200,00 di raggio dal punto di captazione);
- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua: m. 10,00 dai relativi argini;
- Fasce di rispetto delle linee ad alta tensione;
- Fasce di rispetto dei depuratori.

Prescrizioni particolari:

- 1) Nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale, indicate nelle cartografie di PRG, sono ammesse attrezzature tecnologiche, pubbliche o di interesse pubblico, allacciamenti ai servizi tecnologici, parcheggi scoperti, sistemazione a verde, allagamenti ed allacciamenti stradali, percorsi pedonali e ciclabili ed il mantenimento dell'attività agricola con esclusione di qualunque tipo di edificazione.
- 2) Le attrezzature emergenti dal suolo nelle fasce di rispetto stradale, quali distributori di carburante, cabine telefoniche, cabine elettriche, palificazioni e simili, dovranno essere poste ad almeno 5,00 m. dal ciglio della strada. Le fasce di rispetto dovranno essere curate e mantenute a cura dei proprietari dei terreni. E' ammessa anche la ristrutturazione degli edifici esistenti.
- 3) In deroga a quanto disposto ai commi 1 e 2 dell'art. 10 della L.R. 6/4/96, n. 16, come sostituito dall'art. 3 della L.R. 13/99, nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali, è ammessa la realizzazione di costruzioni con una densità edilizia territoriale massima di 0,03 mc/mq fermo restando che la cubatura realizzabile deriva dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale assegnato alla destinazione di zona dell'intero lotto asservito. Il comparto territoriale di riferimento per il calcolo della densità di 0,03 mc/mq è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto.

- 4) Nelle fasce di rispetto delle opere di captazione delle acque per il consumo umano (raggio 10,00 m dalla captazione) è prescritta la tutela assoluta al fine di garantire l'integrità delle medesime acque.
- 5) All'interno delle fasce dei 10,00 metri dagli argini dei numerosi torrenti e corsi d'acqua presenti in tutto il territorio comunale, ancorché non specificatamente individuate nella cartografia, è vietata qualsiasi nuova costruzione comprese quelle interrato. Gli edifici esistenti ricompresi nella fascia dei 10,00 m potranno essere ampliati del 10% del volume esistente al fine esclusivo di garantirne la funzionalità ove una perizia geologico-geotecnica lo consenta. Nelle fasce di protezione sono vietate le discariche, i depositi di materiali, la pubblicità commerciale e la segnaletica ridondante. Inoltre, sono da evitare opere di copertura, intubazione, interrimento degli alvei e dei corsi d'acqua, gli interventi di canalizzazione e derivazione di acque, l'ostruzione mediante dighe o altri tipi di sbarramenti, se non strettamente finalizzati alla regimazione dei corsi d'acqua, al loro impiego per fini produttivi e potabili, al recupero ambientale delle rive o alla creazione di parchi fluviali.
- 6) Per le fasce di rispetto delle linee ad alta tensione si applica il D.M. LL.PP. del 16/1/1991 che prescrive distanze di rispetto dei conduttori delle linee elettriche, dai fabbricati, finalizzate a non assoggettare l'uomo al rischio di scarica ed ai possibili effetti provocati dall'esposizione ai campi elettrici e magnetici. Negli elaborati grafici è evidenziata una fascia di 10,00 per ogni lato di ciascun gruppo di linee ad alta tensione, intendendo con essa definire la porzione di territorio soggetta all'applicazione della succitata normativa. Si rinvia alla legge quadro di riferimento L. n°36 del 22.02.2001;
- 7) Attorno agli impianti di depurazione è prevista una fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità assoluta di 100,00 m.
- 8) Il vincolo di rispetto, e quindi di inedificabilità in sito, quale che sia la zona su cui incide, non annulla nè pregiudica l'indice di fabbricazione specifico della zona. Il volume edilizio non realizzabile nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità può essere trasferito nelle parti attigue non vincolate della stessa zona omogenea o sottozona

art. 40. Aree interessate da rischi naturali da assoggettare ad interventi di consolidamento e/o di difesa ambientale

Si tratta delle aree soggette a rischio idrogeologico come perimetrato nel Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico relativo all'area territoriale 013 approvato con Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 288 del 5/7/2007.

In tale piano sono distinte le seguenti tipologie di aree soggette a rischio:

- aree a pericolosità elevata "P3" e molto elevata "P4";
- aree a rischio R3;
- aree a rischio R4;
- aree a pericolosità P2, P1 e P0.

Tali ambiti territoriali sono regolati dalle Norme tecniche di attuazione riportate al Cap. 11 della Relazione Generale allegata al P.A.I. che qui si intendono interamente riportate.

E', tuttavia, utile sottolineare che:

- 1) nelle aree a pericolosità P4 e P3 sono esclusivamente consentite:
 - le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
 - le occupazioni temporanee di suolo, da autorizzarsi ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità;
 - le opere relative ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità della zona, purché prevedano opportune misure di allertamento;
- 2) nelle aree a rischio molto elevato R4, sono esclusivamente consentiti:
 - gli interventi di demolizione senza ricostruzione, da autorizzarsi ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37;
 - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli edifici che non comportino delle modifiche strutturali (con esclusione pertanto della loro demolizione totale e ricostruzione), così come
 - definiti dall'articolo 20, comma 1, lettere a), b), c) e d) della legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71;
 - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume e cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;
 - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento delle opere infrastrutturali e delle opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
 - le occupazioni temporanee di suolo, da autorizzarsi ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità;
 - gli interventi di consolidamento per la mitigazione del rischio di frana;
 - gli interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e igiene del lavoro e di abbattimento di barriere architettoniche
- 3) nelle aree a rischio elevato R3 valgono le stesse disposizioni delle aree R4 e sono altresì consentiti:
 - gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro, connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
 - l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, purché compatibili con lo stato di dissesto esistente;
- 4) nelle aree a pericolosità P2, P1 e P0, è consentita l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, generali e attuativi, e di settore vigenti, corredati da un adeguato studio idrologico-idraulico, esteso ad un ambito significativo, con il quale si dimostri la compatibilità fra l'intervento ed il livello di pericolosità esistente.

Si rinvia inoltre ai contenuti della Circolare del 16 Luglio 2007, dove vengono riportate le norme specifiche riguardanti la disciplina sia delle aree a pericolosità e rischio

geomorfologico che delle aree a pericolosità e rischio idraulico, per cui di seguito si riportano alcuni articoli della più volte citata relazione generale del PAI.

TITOLO III

NORME FINALI E FINALI

art. 41. Norme finali e transitorie

A decorrere dalla data della delibera di adozione del PRG sono sospese le determinazioni sulle domande di concessione e/o di autorizzazione edilizia, anche se presentate in data antecedente all'adozione, quando gli interventi progettati risultino in contrasto con le prescrizioni del presente Piano.

Sono fatte salve le concessioni edilizie e le autorizzazioni edilizie già rilasciate qualora i relativi lavori vengano iniziati entro un anno dalla data di adozione del PRG e completati entro i tre anni dalla data di inizio.

Sono fatti salvi, altresì, gli strumenti attuativi che alla data di adozione del presente PRG risultino approvati, adottati od autorizzati purché la relativa convenzione sia firmata entro un anno dalla data di adozione del PRG. In tale fattispecie le costruzioni devono rispettare gli indici e i parametri previsti nel PdL già approvato.

Gli strumenti attuativi e le concessioni che risultino conformi al PRG adottato e non siano in contrasto con le previsioni del PRG in vigore, possono essere attivati purché venga rispettata la normativa più restrittiva.

Le varianti essenziali alle concessioni rilasciate e ai piani attuativi approvati alla data di adozione del presente PRG, qualora vengano presentate entro i termini di validità della convenzione, dovranno rispettare le previsioni dello strumento urbanistico vigente al momento della loro approvazione.

Indice

TITOLO I-DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
CAPITOLO I - ELEMENTI E FINALITÀ DEL PIANO.....	2
art.1 Elaborati del PRG.....	2
art.2 Ambito di applicazione e finalità delle norme e degli elaborati grafici.....	3
art.3 Trasformazione urbanistica ed edilizia.....	3
CAPITOLO II-DEFINIZIONI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	4
art.4 Indici urbanistici ed edilizi	4
art.5 Definizione dei parametri urbanistici, indici e metodi di misurazione.....	4
art.6 Utilizzazione degli indici	8
TITOLO II - DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE	9
CAPITOLO III - ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	10
art.7 Divisione in zone del territorio comunale	10
art.8 Destinazioni di zona	10
art.9 Distanze minime degli edifici dal ciglio stradale, dai confini o da altri edifici	10
art.10 Prescrizioni particolari per le zone residenziali soggette a piano esecutivo.....	11
CAPITOLO IV - ZONE "A" DI INTERESSE STORICO E ARCHITETTONICO.....	12
art.11 Zona "A": Manufatti e complessi di interesse	12
art.12 Zona "A1": Nucleo originario della Marina di Torrenova	12
CAPITOLO V - ZONE "B" E "C" DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE	14
art.13 Zone B e C – definizioni	14
art.14 Zona B0 – Completamento residenziale del Centro urbano	14
art.15 Zona B1 – Completamento residenziale delle Nuclei e delle Frazioni	15
art.16 Zona B2 – Mantenimento dello stato di fatto	16
art.17 Zona C1 - Espansione residenziale dei centri urbani	17
art.18 Zona C2 - Espansione residenziale dei centri urbani	18
art.19 Zona C3 - Espansione residenziale soggetta a prescrizioni esecutive	19
art.20 Zona C1 - Lottizzazioni in corso	20
art.21 Zona Cts – Espansione a carattere turistico-ricettivo e residenziale stagionale	20
art.22 Zona Ct per il turismo con la ricettività alberghiera e i servizi connessi	21
CAPITOLO VI - ZONE "D" A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	23
art.23 Zona D: definizione e destinazioni d'uso ammesse	23
art.24 Zona Dc - Area mista commerciale e direzionale.....	23
art.25 Zona D1 – Insedimenti artigianali, industriali di completamento	24
art.26 Zona D2 - Insedimenti artigianali ed industriali di progetto.....	24
art.27 Zona D3 - Insedimenti artigianali/industriali di progetto soggetti a presc.esec.	25

CAPITOLO VII ZONE "E" - AGRICOLE	27
art.28 Zone "E": definizione e caratteri generali degli interventi	27
art.29 Definizione delle attività.....	27
art.30 Interventi ammessi.....	28
art.31 Attuazione degli interventi.....	29
CAPITOLO VIII ZONE "F" ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI	31
art.32 Zone "F": definizione e destinazioni d'uso ammesse.....	31
art. 33 Zona F1- Parchi pubblico urbano.....	31
art.34 Zona F2 - Attrezzature e servizi urbani esistenti e di progetto normativa dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.....	32
art.35 Zona F3 servizi ed impianti tecnologici esistenti e di progetto non normati dal D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.....	33
CAPITOLO IX - VIABILITA'	34
art.36 Zone destinate alla mobilità.....	34
CAPITOLO X - AREE DI INTERESSE NATURALE	35
art.37 Aree di interesse naturale definizioni e prescrizioni.....	35
art.38 Aree di interesse archeologico - definizioni e prescrizioni.....	35
CAPITOLO XI - AREE SOGGETTE A PARTICOLARI PRESCRIZIONI DI TUTELA E SALVAGUARDIA	36
art.39 Fasce di rispetto.....	36
art.40 Aree interessate da rischi naturali da assoggettare ad interventi di consolidamento e/o di difesa ambientale	37
TITOLO III NORME FINALI E FINALI	40
art.41 Norme finali e transitorie.....	40