

REGIONE SICILIANA



COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA

CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA



PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

DATA

SCALA:

IL PROGETTISTA

*Dirigente del Settore Urbanistica
Dott. Ing. Mario Santonocito*

EDITING & GIS



ELABORATO:

Elab. B1

Indice

CAP. I.....	5
PREMESSE.....	5
ART. 1.....	5
CONTENUTO E LIMITI DELLE NORME.....	5
ART. 2.....	5
STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	5
CAP. II.....	6
DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE.....	6
ART. 3.....	6
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “A”.....	6
Gli ambiti urbani di interesse storico o di particolare pregio ambientale urbanistico.....	6
ART. 4.....	7
Zona A1 - la città della fondazione.....	7
ART. 5.....	8
Zona A2 - Il centro storico complementare al centro antico.....	8
ART. 6.....	9
Zona A3 -Le aree di interesse storico.....	9
ART. 7.....	10
I beni storico-architettonico- culturali isolati soggetti a vincolo di tutela e /o censiti dalla proposta di Piano Paesaggistico della Provincia di Catania.....	10
ART. 8.....	11
Gli edifici di valore monumentale.....	11
ART. 9.....	11
Le emergenze storico- architettoniche.....	11
ART. 10.....	12
ZONE B.....	12
Gli Ambiti urbani residenziali totalmente o parzialmente edificati.....	12
diversi dalle zone territoriali omogenee “A”.....	12
ART. 11.....	13
SOTTOZONA B0.1.....	13
Zone totalmente edificate con gli indici previsti dall’art. 7 del D.M. 1444/68 e già zona B1 del previgente strumento urbanistico.....	13
ART. 12.....	14
SOTTOZONA B0.2.....	14
Zone totalmente edificate con gli indici previsti dall’art. 7 del D.M. 1444/68 e già zona B2 del previgente strumento urbanistico.....	14
ART. 13.....	15
SOTTOZONA B1.1.....	15
Zone parzialmente edificate con indice da 3,5 a 5 mc/mq e già zona B1 del previgente strumento urbanistico.....	15
ART. 14.....	16
SOTTOZONA B1.2.....	16
Zone parzialmente edificate con indice da 3,5 a 5 mc/mq e già zona B2 del previgente strumento urbanistico.....	16
ART. 15.....	17
SOTTOZONA B2.1.....	17
Zone parzialmente edificate con indice tra 1,5 e 3,5 mc/mq e già zona B1 del previgente strumento urbanistico.....	17
.....	17
ART. 16.....	18
SOTTOZONA B2.2.....	18
Zone parzialmente edificate con indice tra 1,5 e 3,5 mc/mq e già zona B2 del previgente strumento urbanistico.....	18
.....	18
ART. 17.....	19
ZONE C.....	19
Le aree residenziali di espansione pubblica e privata, le aree risorsa perequate e le aree di recupero.....	19

ART. 18.....	20
ZONA C1.....	20
Gli ambiti residenziali di completamento delle previgenti aree d'espansione	20
(già zone C1 e C3).....	20
ART. 19.....	21
ZONA C2.....	21
Gli ambiti residenziali di completamento delle previgenti aree d'espansione	21
(già zone C2 e C4).....	21
ART. 20.....	21
ZONA C3.....	21
Le aree destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica, agevolata, convenzionata, sovvenzionata.....	21
ART. 21.....	23
ZONA PdR.....	23
ART. 22.....	24
ZONA Ar.....	24
Le aree risorsa residenziali perequate.....	24
ART. 23.....	29
ZONE D.....	29
Gli ambiti delle attività produttive.....	29
ART. 24.....	29
ZONA D1.....	29
Le aree per le attività produttive e commerciali.....	29
ART. 25.....	32
ZONA D2.....	32
Le aree per le attività produttive e commerciali	32
già oggetto di Prescrizioni Esecutive del previgente P.R.G.	32
ART. 26.....	33
ZONE D3.....	33
ART. 27.....	34
ZONE E.....	34
GLI AMBITI RURALI.....	34
ART. 28.....	35
ZONA E.....	35
Le aree per le attività agricole.....	35
ART. 29.....	37
ZONA Es.....	37
Le aree agricole utilizzate specializzate.....	37
ART. 30.....	38
ZONE F.....	38
Le aree destinate alle attrezzature ed ai servizi.....	38
ART. 31.....	39
ZONE F1 – F2	39
Attrezzature per l'istruzione prescolastica, primaria e secondaria.	39
ART. 32.....	39
ZONE F3 - F4 - F5 - F6.	39
Attrezzature di interesse collettivo.....	39
ART. 33.....	40
ZONA F7.....	40
Aree e attrezzature sportive esistenti.....	40
ART. 34.....	41
ZONA V.....	41
Aree di verde pubblico attrezzato, di arredo urbano o stradale.....	41
ART. 35.....	43
Verde di arredo urbano o stradale.....	43
ART. 36.....	43
ZONA Vp.....	43

Verde privato.....	43
ART. 37.....	43
ZONE Pa.....	43
Parchi urbani a valenza ambientale.....	43
ART. 38.....	45
ZONE F - generiche.....	45
ART. 39.....	45
ZONA CMT.....	45
Aree cimiteriali.....	45
ART. 40.....	46
ZONA Ps.....	46
Parcheggi.....	46
ART. 41.....	46
ZONA Pg.....	46
Parcheggi privati.....	46
ART. 42.....	46
CRITERI OPERATIVI PER LE ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO.....	46
ART. 43.....	47
AREE STRADALI.....	47
ART. 44.....	47
AREE DI VINCOLO E TUTELA.....	47
ART. 45.....	48
AREE DI RISPETTO CIMITERIALE.....	48
ART. 46.....	48
AREE BOSCHIVE EX L.R. 16/96.....	48
ART. 47.....	48
AREE BOSCHIVE EX D.LGS. 227/01.....	48
ART. 48.....	49
AREE DI RISPETTO DEI BOSCHI EX L.R. 16/96.....	49
ART. 49.....	49
AREE DI RISPETTO STRADALE.....	49
ART. 50.....	50
AREE DI RISPETTO DALLE LINEE DI FAGLIA.....	50
ART. 51.....	51
AREE DI RISPETTO SERVIZI CANALIZZATI.....	51
ART. 52.....	51
AREE DI SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE.....	51
ART. 53.....	52
VINCOLI AEROPORTUALI.....	52
ART. 54.....	52
CONI ATTERRAGGIO ELISUPERFICIE.....	52
ART. 55.....	52
NORME GENERALI A DIFESA DAGLI INQUINAMENTI.....	52
ART. 56.....	52
AREE SOGGETTE A SUSCETTIVITA' D'USO CONDIZIONATA (classe 2) O PARZIALMENTE O TOTALMENTE CONDIZIONATA (classe 3).....	52
CAP. III.....	53
ATTIVITÀ COMMERCIALI.....	53
ART. 57.....	53
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEGLI ESERCIZI.....	53
ART. 58.....	53
DIRETTIVE DI POLITICA COMMERCIALE.....	53
ART. 59.....	54
DESTINABILITÀ COMMERCIALE DEGLI EDIFICI.....	54
CAP. IV.....	55

NORME TRANSITORIE E FINALI.....	55
ART. 60.....	55
NORME TRANSITORIE.....	55
ART. 61.....	55
INTERVENTI AMMESSI NELLA 'TOTALITA' DEL TERRITORIO	55
ART. 62.....	55
EFFICACIA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI PREESISTENTI.....	55
ART. 63.....	55
EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA.....	55
ART. 64.....	56
EDIFICI ABUSIVI.....	56
ART. 65.....	56
ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA VIGENTE.....	56
ART. 66.....	56
SALVAGUARDIA DEL PRG.....	56

CAP. I PREMESSE.

ART. 1 CONTENUTO E LIMITI DELLE NORME

Le norme di attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) contengono le prescrizioni alle quali sono subordinati tutti gli interventi che comportino trasformazioni urbanistiche ed edilizie sull'intero territorio comunale.

Esse si applicano nelle varie aree delimitate in cartografia secondo le indicazioni di destinazione d'uso contenute negli elaborati grafici allegati, nei modi e nei termini di cui agli articoli seguenti.

Nel caso di eventuale contrasto tra cartografie a scala diversa prevalgono la normativa e le destinazioni della cartografia a scala più dettagliata. Nel caso di contrasto tra le indicazioni delle cartografie e delle Norme di Attuazione prevalgono le prescrizioni delle Norme di Attuazione.

Per quanto non prescritto nelle presenti Norme di Attuazione si applicano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.).

ART. 2 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Il Piano Regolatore Generale, ai sensi della legislazione urbanistica vigente, si attua mediante:

A) Strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica:

- Prescrizioni Esecutive del P.R.G. (P.E.), di cui alla L.R. 27.12.1978 n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;
- Piani Particolareggiati (P.P.), di cui alla L.R. 27.12.1978 n. 71 e s.m.i.;
- Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), di cui alla L. 18.4.1962 n. 167, alla L.R. 27.12.1978 n. 71, alla L.R. 6.5.1981 n. 86 e s.m.i.;
- Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.), di cui alla L. 5.8.1978 n. 457, alla L.R. 27.12.1978 n. 71 e s.m.i.;
- Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.), di cui alla L. 22.8.1971 n. 865, alla L.R. 27.12.1978 n. 71 e s.m.i.;

B) Strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata:

- Piani di Lottizzazione convenzionata (P.d.L.), di cui alla L.R. 27.12.1978 n. 71 e s.m.i.;
- Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.), di cui alla L. 5.8.1978 n. 457, alla L.R. 27.12.1978 n. 71, e s.m.i.;
- Programmi Costruttivi per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L.R. 6.5.1981 n. 86 e s.m.i.;
- Piani di Lottizzazione per Insediamenti Produttivi, di cui alla L.R. 18.5.1996 n. 34 e s.m.i.;

C) Interventi edilizi diretti:

Come previsti dalla Lr n.16/2016 “Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia in materia, approvato con DPR 380/2001”.

Le norme di attuazione relative alle singole zone territoriali omogenee stabiliscono anche la necessità di fare precedere la realizzazione degli interventi edilizi da una pianificazione di tipo attuativo o, viceversa, la possibilità di realizzare direttamente detti interventi, a mezzo dei titoli abilitativi previsti dalla L.r. n.16/2016, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

CAP. II

DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE.

ART. 3.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “A”

Gli ambiti urbani di interesse storico o di particolare pregio urbanistico.

- 1 - La Zona A comprende parti del territorio interessate da agglomerati urbani, di antica o recente formazione, contraddistinti da valori storici, urbanistici, architettonici e tipologici artistici ed ambientali, anche se manomessi o degradati o non presenti tutti contestualmente, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
- 2 - Gli interventi nella zona A, intesa come organismo urbanistico, devono avere il fine di garantire il permanere nel tempo dei valori che caratterizzano questi complessi e che la loro salvaguardia deve attuarsi mediante la tutela sia dei singoli elementi edilizi (fabbricati) che lo compongono, i quali vanno conservati non solo nei loro aspetti esteriori e formali, che ne qualificano l'espressione ambientale e/o architettonica, ma anche nei loro caratteri tipologici in quanto espressione di funzioni che hanno contraddistinto nel tempo l'uso degli elementi stessi, sia dell'impianto morfologico.
Gli ambiti del centro storico comprendono, dunque, beni culturali, sociali ed economici da salvaguardare mediante interventi di risanamento conservativo ai sensi del titolo I della L.R. 70/76.
- 3 - In tali ambiti si persegue la tutela del patrimonio storico tipologico ed ambientale attraverso la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione sia dei monumenti singoli e degli insiemi monumentali ed ambientali vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, che degli edifici e degli insiemi edilizi d'interesse tipologico ed ambientale individuati e segnalati negli elaborati di Piano e riportati coerentemente alla proposta di Piano Paesaggistico della Provincia di Catania.
Vi si perseguono inoltre:
 - 1 - il rispetto della topografia dei luoghi, del reticolo viario e della toponomastica tradizionale;
 - 2 - il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree o degli edifici occorrenti;
 - 3 - la creazione di strutture turistico-ricettive che garantiscano la tutela e la valorizzazione dei beni storici ed ambientali;
 - 4 - il recupero ad usi compatibili, soprattutto turistico-ricettivi, degli edifici degradati e/od abbandonati, quando sia possibile tecnicamente ed economicamente;
 - 5 - la sostituzione o la demolizione definitiva degli edifici che non si possono o non conviene ricostruire per motivi di sicurezza, d'igiene, di estetica ambientale, di viabilità, di costo, o per altri validi motivi;
 - 6 - l'attento controllo, sia preventivo sia in corso d'opera, dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti.
- 4 - Le attività e destinazioni d'uso ammesse sono:
 - residenza;
 - attività commerciali rientranti nella tipologia degli “esercizi di vicinato” (superficie di vendita non superiore a 150 mq);
 - studi ed uffici professionali;
 - attività artigianali di servizio alla residenza, purché non rumorose o nocive e non contrastino con l'utilizzazione residenziale della zona;

- attività religiose, culturali, turistico-ricettive, scolastiche, sanitarie, assistenziali, ricreative, sportive, a carattere pubblico e privato.
- 5 - Le attività e destinazioni d'uso vietate sono:
- attività zootecniche e macelli;
 - attività commerciali rientranti nella tipologia delle "medie strutture di vendita" (superficie di vendita compresa tra 151 e 1000 mq), delle "grandi strutture di vendita" (superficie di vendita superiore a 1000 mq) o di "centro commerciale" così come definito all'art. 4 del D.P.R.S. 11.7.2000;
 - attività industriali;
 - attività artigianali rumorose o nocive o incompatibili con la residenza; - impianti di distribuzione carburanti.
- 6 - Gli interventi nella zona A dovranno tendere al recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di una riqualificazione complessiva dell'ambiente urbano, ma anche al miglioramento della sicurezza in funzione di prevenzione antisismica, tenendo conto in primo luogo dell'esigenza di conservazione formale e strutturale degli edifici stessi e riferendosi quindi alle tecniche individuate già nella tradizione.
- 7 - Per quanto riguarda l'apparato cromatico e decorativo esterno degli edifici l'Amministrazione comunale provvederà alla redazione di uno specifico piano del colore e, nelle more, si prescrive che gli interventi sul costruito privilegino la conservazione, mediante pulitura e fissaggio degli intonaci e degli elementi di decoro esistenti. Eventuali rifacimenti dovranno essere realizzati con materiali e tecniche della tradizione locale con divieto, comunque, di uso di malte cementizie e rivestimenti a base di resine sintetiche. In ogni caso l'intervento sugli intonaci deve interessare tutti i fronti dell'edificio. La manutenzione degli apparati litici a faccia vista deve essere realizzata mediante puliture con tecniche adeguate al fine di non pregiudicare il permanere della "patina originaria". E' vietato in ogni caso il ricorso a tecniche che possono provocare abrasione delle superfici interessate, nel rispetto delle prescrizioni imposte dalla competente Soprintendenza. Nel restauro delle facciate deve curarsi la rimozione di rivestimenti di marmo, piastrelle o di altro materiale non originario, comprese le vetrinette espositive, soprattutto se realizzate al di fuori delle sagome architettoniche originarie. Sono vietate gronde e pluviali in p.v.c.
- 8 - Tutti gli edifici storici, nell'ambito di una politica di riuso, possono essere adibiti anche ad usi pubblici, o di pubblico interesse, purché ciò avvenga compatibilmente con la tipologia di appartenenza e con gli interventi edilizi consentiti dalle presenti norme.
- 9 - Le presenti norme urbanistiche dettano specifiche e vincolanti disposizioni anche con riferimento e ad integrazione delle apposite norme di regolamento edilizio.

ART. 4

Zona A1 - la città della fondazione.

- 1 - Trattasi delle aree di interesse storico ambientale ricomprese nella perimetrazione del centro storico riportata nella proposta di Piano Paesaggistico della Provincia di Catania e già zona "A" nel previgente strumento urbanistico generale, ambientale individuate sulla base della cartografia storica catastale, che comprendono al loro interno anche edifici di epoca recente derivanti da precedenti interventi di sostituzione.

- 2 - E' consentita nella Zona "A1" l'attuazione della riqualificazione urbana e di programmi di sviluppo sostenibile attraverso gli strumenti della programmazione negoziale, ovvero azioni di programmazione socioeconomica correlati a strumenti di pianificazione locale, individuati da bandi degli enti sovraordinati (promossi mediante le risorse strutturali della C.E.E. e in attuazione del Programma Operativo Regionale – POR Sicilia) e miranti al miglioramento della qualità urbana e territoriale attraverso la co-partecipazione di soggetti pubblici e privati.
- 3 - In dette aree gli interventi ammissibili sulle singole tipologie edilizie saranno indicati dallo studio di dettaglio, avente effetti costitutivi, in relazione all'analisi delle tipologie edilizie del centro storico effettuata ai fini della classificazione prevista dalla L.R. 10 luglio 2015 n°13, a cui si rimanda.

Nelle more di approvazione di detto studio sono ammesse le categorie d'intervento previste dalle lettere a), b), c), e d) dell'art.3 comma primo del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo, estesi all'intera unità edilizia, morfologicamente definita;
- ristrutturazione semplice, con assoluta esclusione di demolizione e ricostruzione e di aumento della consistenza edilizia esistente;
- interventi di restauro integrale volti a sostenerne l'abitabilità e ad introdurre elementi di miglioramento e adeguamento funzionale ed antisismico.

Gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia dovranno effettuarsi con il mantenimento dell'impianto tipologico strutturale e del partito architettonico, con l'eliminazione delle superfetazioni di degrado, con la conservazione ed il ripristino delle strutture storicizzate e con la riqualificazione dei prospetti.

Gli interventi possono prevedere anche il restauro degli spazi esterni, senza alterazione delle originarie sistemazioni, nonché la conservazione ed il potenziamento delle alberature esistenti.

Sono, altresì, consentiti gli "Interventi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati così come definiti dall'art.18 della L.R. n.4/2003.

Eventuali interventi di "ridisegno" dell'impianto o del partito architettonico o di sostituzione edilizia di edifici che risultano estranei, sotto il profilo architettonico, alle caratteristiche della zona possono essere ammessi a seguito di preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza.

- 4 - Le aree libere devono essere sistemate a giardino del tipo tradizionale locale. Per impiantare essenze speciali, esotiche o comunque inusitate per l'ambiente, bisogna ottenere l'approvazione di un progetto di sistemazione a verde, secondo il medesimo iter da seguire per un intervento di tipo edilizio.

ART. 5

Zona A2 - Il centro storico complementare al centro antico.

- 1 - Trattasi delle zone ricomprese nella perimetrazione del centro storico riportata nella proposta di Piano Paesaggistico della Provincia di Catania e già zona "B" nel previgente strumento urbanistico generale.
- 2 - In dette aree gli interventi ammissibili sulle singole tipologie edilizie saranno indicati dallo studio di dettaglio, avente effetti costitutivi, in relazione all'analisi delle tipologie edilizie del centro storico effettuata ai fini della classificazione prevista dalla L.R. 10 luglio 2015 n°13, a cui si rimanda.

Nelle more di approvazione di detto studio sono ammesse le categorie d'intervento previste dalle lettere a), b), c), e d) dell'art.3 comma primo del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione semplice con l'inserimento di strutture compatibili, con assoluta esclusione di demolizione e ricostruzione e di aumento della consistenza edilizia esistente;
- interventi di restauro integrale volti a sostenerne l'abitabilità e ad introdurre elementi di miglioramento e adeguamento funzionale ed antisismico.

Gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia dovranno effettuarsi con il mantenimento dell'impianto tipologico strutturale e del partito architettonico, con l'eliminazione delle superfetazioni di degrado, con la conservazione ed il ripristino delle strutture storicizzate e con la riqualificazione dei prospetti.

Gli interventi possono prevedere anche il restauro degli spazi esterni, senza alterazione delle originarie sistemazioni, nonché la conservazione ed il potenziamento delle alberature esistenti.

Sono, altresì, consentiti gli "Interventi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati così come definiti dall'art.18 della L.R. n.4/2003.

Eventuali interventi di "ridisegno" dell'impianto o del partito architettonico o di sostituzione edilizia di edifici che risultano estranei, sotto il profilo architettonico, alle caratteristiche della zona possono essere ammessi a seguito di preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza.

Il progetto di ricostruzione, inoltre, deve individuare sagome piano altimetriche che consentono un ottimale inserimento dell'edificio nel contesto urbano interessato.

- 3 - Le aree libere devono essere sistemate a giardino del tipo tradizionale locale. Per impiantare essenze speciali, esotiche o comunque inusitate per l'ambiente, bisogna ottenere l'approvazione di un progetto di sistemazione a verde, secondo il medesimo iter da seguire per un intervento di tipo edilizio.

ART. 6

Zona A3 -Le aree di interesse storico.

- 1 - Trattasi delle zone limitrofe ma non ricomprese nella perimetrazione del centro storico riportata nella proposta di Piano Paesaggistico della Provincia di Catania e già zona "A" nel previgente strumento urbanistico generale.
- 2 - In dette aree gli interventi ammissibili sulle singole tipologie edilizie saranno indicati dallo studio di dettaglio, avente effetti costitutivi, in relazione all'analisi delle tipologie edilizie del centro storico effettuata ai fini della classificazione prevista dalla L.R. 10 luglio 2015 n°13, a cui si rimanda.

Nelle more di approvazione di detto studio sono ammesse le categorie d'intervento previste dalle lettere a), b), c), e d) dell'art.3 comma primo del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione semplice con l'inserimento di strutture compatibili, con assoluta esclusione di demolizione e ricostruzione e di aumento della consistenza edilizia esistente;

- interventi di restauro integrale volti a sostenerne l'abitabilità e ad introdurre elementi di miglioramento e adeguamento funzionale ed antisismico.

Gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia dovranno effettuarsi con il mantenimento dell'impianto tipologico strutturale e del partito architettonico, con l'eliminazione delle superfetazioni di degrado, con la conservazione ed il ripristino delle strutture storicizzate e con la riqualificazione dei prospetti.

Gli interventi possono prevedere anche il restauro degli spazi esterni, senza alterazione delle originarie sistemazioni, nonché la conservazione ed il potenziamento delle alberature esistenti.

Sono, altresì, consentiti gli "Interventi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati si come definiti dall'art.18 della L.R. n.4/2003.

Eventuali interventi di "ridisegno" dell'impianto o del partito architettonico o di sostituzione edilizia di edifici che risultano estranei, sotto il profilo architettonico, alle caratteristiche della zona possono essere ammessi a seguito di preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza.

Il progetto di ricostruzione, inoltre, deve individuare sagome plano altimetriche che consentono un ottimale inserimento dell'edificio nel contesto urbano interessato.

- 3 - Le aree libere devono essere sistemate a giardino del tipo tradizionale locale. Per impiantare essenze speciali, esotiche o comunque inusitate per l'ambiente, bisogna ottenere l'approvazione di un progetto di sistemazione a verde, secondo il medesimo iter da seguire per un intervento di tipo edilizio.

ART. 7

I beni storico-architettonico- culturali isolati soggetti a vincolo di tutela e /o censiti dalla proposta di Piano Paesaggistico della Provincia di Catania .

a) Individuazione.

Trattasi dei beni, ubicati sia all'interno della struttura urbana consolidata che nel territorio comunale, di rilevante interesse storico-artistico ed architettonico, con eventuale relativo decreto di vincolo (ex legge 1089/39 e/o legge 364/09) e di quelli dichiarati di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/04, nonché degli ambiti ed eventuali pertinenze percettive censiti quali beni isolati dalla proposta di Piano Paesaggistico della Provincia di Catania, considerati complemento paesaggistico e ambientale essenziale per la comprensione del rapporto bene-paesaggio e che costituiscono testimonianza irrinunciabile delle vicende storiche del territorio, configurandosi, inoltre, quali elementi primari nella percezione del paesaggio meritevoli di ristrutturazione e valorizzazione.

Tali beni sono individuati negli elaborati di piano con perimetro e puntinato di colore rosso.

b) Strumenti d'intervento.

Con le limitazioni e nel rispetto del relativo eventuale decreto di vincolo, sono consentite solo opere di manutenzione, restauro conservativo e risanamento, pur nella possibilità di adeguamento dei servizi ed attrezzature.

Nel caso di riuso con variazione della destinazione originaria, quella proposta deve tenere conto delle caratteristiche tipologiche della costruzione per cui le variazioni per eventuali adeguamenti per servizi ed attrezzature non possono modificare la superficie utile interna e devono attenersi al minimo indispensabile ai fini dell'adeguamento a norme sovrimposte (p.es. antincendio, igienico-sanitarie, etc.) .

Non sono pertanto consentite variazioni dei volumi esistenti e devono essere eliminate eventuali manomissioni e/o superfetazioni.

Gli spazi liberi di pertinenza, quando già non individuati come verde privato vincolato, sono inscindibili dall'edificio e sono soggetti alle stesse norme d'intervento

Tutti gli interventi sugli edifici e le strutture di cui al presente articolo sono soggetti al preventivo N.O. della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania.

c) Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dovrà essere prevalentemente quella originaria. Per le masserie, oltre alla destinazione agricola e/o residenziale, sono consentiti insediamenti agrituristici e fruizioni di tipo turistico-ricettivo e di ristorazione in conformità alle norme vigenti in materia e stante l'agevolazione per le attività esistenti, di cui all'art.23 della L.R. n.71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 8

Gli edifici di valore monumentale.

a) Individuazione.

Trattasi degli edifici definiti di valore monumentale che devono essere conservati nella forma, nel volume e nelle strutture originarie.

Tali beni sono individuati negli elaborati di piano con perimetro di colore giallo.

b) Strumenti d'intervento

Per detti edifici sono ammessi unicamente gli interventi previsti alle lettere a), b), c) dell'art.3 comma primo del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 sulla base di un esatto rilievo plani-altimetrico dell'immobile, di una relazione critico-storica e di un'accurata descrizione delle opere da eseguire e dei materiali eventualmente da impiegare.

Gli interventi edilizi devono comunque avvenire nel rispetto delle leggi di tutela dei beni culturali anche per quanto riguarda la destinazione d'uso e previa autorizzazione della competente Soprintendenza.

ART. 9

Le emergenze storico- architettoniche.

a) Individuazione.

Sono le strutture rurali, masserie, ville, viabilità, recinzioni con murature a vista, non ricomprese tra quelle censite come beni isolati dalla proposta di Piano Paesaggistico della Provincia di Catania, considerate comunque di interesse storico-architettonico da salvaguardare.

Tali beni sono individuati negli elaborati di piano con perimetro di colore verde.

b) Strumenti d'intervento

Per dette emergenze sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia semplice di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art.3 comma primo del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

Sono altresì consentiti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati, nei limiti e con le modalità di cui all'Art. 18 della stessa L.R. 16/04/2003 n°4.

Le aree libere devono essere sistemate a giardino del tipo tradizionale locale. Per impiantare essenze speciali, esotiche o comunque inusitate per l'ambiente, bisogna ottenere l'approvazione di un progetto di sistemazione a verde, secondo il medesimo iter da seguire per un intervento di tipo edilizio.

E' definita di "interesse storico ambientale" la viabilità di particolare significato paesaggistico, caratterizzata da elementi appartenenti alla cultura locale.

Detta viabilità di carattere rurale o locale in quanto appartenente alla fisicità del luogo, nonché alla "memoria collettiva", deve essere tutelata con il mantenimento della geometria del tracciato, dei muri di confine - in conci irregolari a secco - e della pavimentazione a fondo naturale, con elementi lapidei o con terre cementate specie se trattasi di antichi selciati con o senza guide.

c) Destinazioni d'uso

Le attività e destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenza;
- attività commerciali rientranti nella tipologia degli "esercizi di vicinato" (superficie di vendita non superiore a 150 mq);
- studi ed uffici professionali;

- attività artigianali di servizio alla residenza, purché non rumorose o nocive e non contrastino con l'utilizzazione residenziale della zona;
- attività religiose, culturali, turistico-ricettive, scolastiche, sanitarie, assistenziali, ricreative, sportive, a carattere pubblico e privato.

Le attività e destinazioni d'uso vietate sono:

- attività zootecniche e macelli;
- attività commerciali rientranti nella tipologia delle "medie strutture di vendita" (superficie di vendita compresa tra 151 e 1000 m²), delle "grandi strutture di vendita" (superficie di vendita superiore a 1000 m²) o di "centro commerciale" così come definito all'art. 4 del D.P.R.S.
- 11.7.2000;
- attività industriali;
- attività artigianali rumorose o nocive o incompatibili con la residenza; - impianti di distribuzione carburanti.

ART. 10. ZONE B.

Gli Ambiti urbani residenziali totalmente o parzialmente edificati diversi dalle zone territoriali omogenee "A".

a) Individuazione.

Sono le zone prevalentemente residenziali dei centri edificati, prive di interesse storico urbanistico e prive di rilevanti valori storici a livello edilizio. Trattasi di zone consolidate e quelle in via di sviluppo al contorno del Centro Urbano. Gli isolati vi si definiscono saturi se non presentano lotti interclusi liberi edificabili e lotti che tali diventeranno o potranno diventare per disposizione del PRG; in caso contrario si definiscono di completamento o di saturazione.

b) Obiettivi.

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

Le zone B si distinguono in: B0.1, B0.2, B1.1, B1.2, B2.1, B2.2, a seconda dello stato di diritto, della tipologia prevalente e dell'organizzazione urbanistica.

c) Modalità d'intervento.

Con singolo Permesso di Costruire o titolo equipollente - Con Permesso di Costruire convenzionato (di assunzione degli oneri, di cessione delle aree pubbliche e di accettazione delle modalità esecutive delle opere di urbanizzazione), nelle zone la cui edificabilità richieda la realizzazione di opere di urbanizzazione mancanti o comporti la cessione di aree (per servizi pubblici o per altri motivi).

Con piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (PR) o piani attuativi (PA) preliminari nelle zone di recupero o di ristrutturazione urbanistica individuate successivamente dall'AC. Con PA nelle aree prive di urbanizzazione primaria. In tal caso poiché le urbanizzazioni secondarie si intendono reperiti nel P.R.G., all'interno del PA devono essere previste urbanizzazioni primarie nelle seguenti misure: 2.50 mq per abitante da insediare per parcheggi, 4.50 mq per abitante di verde attrezzato, oltre gli spazi da destinare a sedi viarie. Gli spazi di cui sopra possono essere computati in misura doppia di quella effettiva, purché le aree non cedute vengano monetizzate.

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

Per i lotti di superficie inferiore ai 1000 mq sono ammesse le seguenti deroghe, ai sensi della L.R. 19/72 e successive modifiche ed integrazioni:

a) per lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq 120, la densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq 9 e l'altezza massima di m 11, ove consentito dai limiti di altezza assoluti derivanti dal vincolo aeroportuale;

b) per lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiore a mq 200, il volume massimo consentito è di mc 1000 fermo restando l'altezza massima di m 11, ove consentito dai limiti di altezza assoluti derivanti dal vincolo aeroportuale;

c) per i lotti di terreno avente superficie superiore a 200 mq valgono gli indici previsti nelle singole sottozone omogenee.

Detta deroga può essere applicata ai soli lotto di terreno che posseggono i predetti requisiti alla data di presentazione all'Ass.to Reg.le del primo strumento urbanistico (Programma di Fabbricazione presentato in data 10/6/1975) (Cfr. Sentenza C.G.A. n°493 del 20/5/1997).

d) Norme speciali d'intervento.

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

Gli indici relativi ai rapporti di copertura si applicano esclusivamente per i lotti superiori ai mq 1000.

ART. 11.

SOTTOZONA B0.1.

Zone totalmente edificate con gli indici previsti dall'art. 7 del D.M. 1444/68 e già zona B1 del previgente strumento urbanistico.

Definizione: E' la parte di città così come si è determinata nel secolo scorso comprendente le aree totalmente edificate con gli indici previsti dall'art. 7 del D.M. 1444/68 e già zona B1 del previgente strumento urbanistico.

Attuazione : Con interventi diretti attraverso Permesso di Costruire o titolo equipollente , con PA per interventi di ristrutturazione urbanistica.

Indici urbanistici ed edilizi.

- Indice di edificabilità fondiaria : IF = 2,00 mc/mq;

- Altezza massima: h. max = 7 mt;

- Numero di elevazioni f.terra: n = 2

- Indice di copertura: IC = 0,67 mq/mq;

- Distanze:

a-dai fabbricati: = in aderenza o m. 10.00;

b-dai confini del lotto = a confine o 5.00 mt;

c-dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale o quello previsto al PRG in caso di ampliamento stradale, ovvero ad almeno 3,00 mt.

Destinazioni d'uso consentite.

Le destinazioni d'uso compatibili nella zona sono quelle indirizzate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza permanente o temporanea, nonché esercizi di vicinato e medie strutture di vendita secondo i dettami della legge regionale 28/99 e del D.P.R.S. 11 luglio 2000.

In particolare, le attività e destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenza;
- attività commerciali rientranti nella tipologia degli "esercizi di vicinato" (superficie di vendita non superiore a 150 mq) o delle "medie strutture di vendita" (superficie di vendita compresa tra 151 e 1000 mq);
- studi ed uffici professionali;
- attività artigianali di servizio alla residenza, purché non rumorose o nocive e non contrastino con l'utilizzazione residenziale della zona;

- attività religiose, culturali, turistico-ricettive, scolastiche, sanitarie, assistenziali, ricreative, sportive, a carattere pubblico e privato; - autorimesse e stazioni di rifornimento.

Le attività e destinazioni d'uso vietate sono:

- attività zootecniche e macelli;
- attività commerciali rientranti nella tipologia delle “grandi strutture di vendita” (superficie di vendita superiore a 1000 mq) o di “centro commerciale” così come definito all’art. 4 del D.P.R.S. 11.7.2000;
- attività industriali;
- attività artigianali rumorose o nocive o incompatibili con la residenza;

Interventi consentiti.

Si consentono trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti, nel rispetto delle norme antisismiche, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale, mediante singola concessione.

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

Tipologie consentite.

-Edifici: dovranno essere armonizzati all'impianto urbanistico esistente.

Sono consentite tipologia di fabbricati isolati, a schiera, in linea o a nuclei.

Copertura a terrazzo o a falde con tegole.

Note particolari.

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a mt 10,00.

ART. 12.

SOTTOZONA B0.2.

Zone totalmente edificate con gli indici previsti dall'art. 7 del D.M. 1444/68 e già zona B2 del previgente strumento urbanistico.

Definizione: Comprende le parti del tessuto urbano del centro di San Giovanni La Punta totalmente edificate con gli indici previsti dall'art. 7 del D.M. 1444/68 e già zona B2 del previgente strumento urbanistico.

Attuazione : Con interventi diretti attraverso Permesso di Costruire o titolo equipollente , con PA per interventi di ristrutturazione urbanistica.

Indici urbanistici ed edilizi.

- Indice di edificabilità fondiaria : IF = 1,00 mc/mq;
- Altezza massima: h. max = 7 mt;
- Numero di elevazioni f.terra: n = 2
- Indice di copertura: IC = 0,50 mq/mq;
- Distanze:
 - a-dai fabbricati: = in aderenza o m. 10.00;
 - b-dai confini del lotto = a confine o 5.00 mt;
 - c-dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale o quello previsto al PRG in caso di ampliamento stradale, ovvero ad almeno 3,00 mt.

Destinazioni d'uso consentite.

Le destinazioni d'uso compatibili nella zona sono quelle indirizzate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza permanente o temporanea, nonché esercizi di vicinato e medie strutture di vendita secondo i dettami della legge regionale 28/99 e del D.P.R.S. 11 luglio 2000.

In particolare, le attività e destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenza;
- attività commerciali rientranti nella tipologia degli “esercizi di vicinato” (superficie di vendita non superiore a 150 mq) o delle “medie strutture di vendita” (superficie di vendita compresa tra 151 e 1000 mq);

- studi ed uffici professionali;
- attività artigianali di servizio alla residenza, purché non rumorose o nocive e non contrastino con l'utilizzazione residenziale della zona;
- attività religiose, culturali, turistico-ricettive, scolastiche, sanitarie, assistenziali, ricreative, sportive, a carattere pubblico e privato; - autorimesse e stazioni di rifornimento.

Le attività e destinazioni d'uso vietate sono:

- attività zootecniche e macelli;
- attività commerciali rientranti nella tipologia delle "grandi strutture di vendita" (superficie di vendita superiore a 1000 mq) o di "centro commerciale" così come definito all'art. 4 del D.P.R.S. 11.7.2000;
- attività industriali;
- attività artigianali rumorose o nocive o incompatibili con la residenza;

Interventi consentiti.

Si consentono trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti, nel rispetto delle norme antisismiche, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale, mediante singola concessione.

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

Tipologie consentite.

-Edifici: dovranno essere armonizzati all'impianto urbanistico esistente.

Sono consentite tipologia di fabbricati isolati, a schiera, in linea o a nuclei.

Copertura a terrazzo o a falde con tegole.

Note particolari.

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a mt 10,00.

ART. 13.

SOTTOZONA B1.1.

Zone parzialmente edificate con indice da 3,5 a 5 mc/mq e già zona B1 del previgente strumento urbanistico.

Definizione: Comprende le parti del tessuto urbano del centro di San Giovanni La Punta di completamento con edilizia intensiva e densità territoriale compresa tra 3, 5 e 5,0 mc/mq e già zona B1 del previgente strumento urbanistico.

Attuazione : Con interventi diretti attraverso Permesso di Costruire o titolo equipollente , con PA per interventi di ristrutturazione urbanistica.

Indici urbanistici ed edilizi.

- Indice di edificabilità fondiaria : IF = 2,00 mc/mq;
- Altezza massima: h. max = 7 mt;
- Numero di elevazioni f.terra: n = 2
- Indice di copertura: IC = 0,67 mq/mq;
- Distanze:
 - a-dai fabbricati: = in aderenza o m. 10.00;
 - b-dai confini del lotto = a confine o 5.00 mt;
 - c-dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale o quello previsto al PRG in caso di ampliamento stradale, ovvero ad almeno 3,00 mt.

Destinazioni d'uso consentite.

Le destinazioni d'uso compatibili nella zona sono quelle indirizzate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza permanente o temporanea, nonché esercizi di vicinato e medie strutture di vendita secondo i dettami della legge regionale 28/99 e del D.P.R.S. 11 luglio 2000.

In particolare, le attività e destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenza;
- attività commerciali rientranti nella tipologia degli “esercizi di vicinato” (superficie di vendita non superiore a 150 mq) o delle “medie strutture di vendita” (superficie di vendita compresa tra 151 e 1000 mq);
- studi ed uffici professionali;
- attività artigianali di servizio alla residenza, purché non rumorose o nocive e non contrastino con l'utilizzazione residenziale della zona;
- attività religiose, culturali, turistico-ricettive, scolastiche, sanitarie, assistenziali, ricreative, sportive, a carattere pubblico e privato; - autorimesse e stazioni di rifornimento.

Le attività e destinazioni d'uso vietate sono:

- attività zootecniche e macelli;
- attività commerciali rientranti nella tipologia delle “grandi strutture di vendita” (superficie di vendita superiore a 1000 mq) o di “centro commerciale” così come definito all'art. 4 del D.P.R.S. 11.7.2000;
- attività industriali;
- attività artigianali rumorose o nocive o incompatibili con la residenza;

Interventi consentiti.

Si consentono trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti, nel rispetto delle norme antisismiche, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale, mediante singola concessione.

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

Tipologie consentite.

-Edifici: dovranno essere armonizzati all'impianto urbanistico esistente.

Sono consentite tipologia di fabbricati isolati, a schiera, in linea o a nuclei.

Copertura a terrazzo o a falde con tegole.

Note particolari.

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a mt 10,00.

ART. 14.

SOTTOZONA B1.2.

Zone parzialmente edificate con indice da 3,5 a 5 mc/mq e già zona B2 del previgente strumento urbanistico.

Definizione: Comprende le parti del tessuto urbano del centro di San Giovanni La Punta di completamento con edilizia intensiva e densità territoriale compresa tra 3, 5 e 5,0 mc/mq e già zona B2 del previgente strumento urbanistico.

Attuazione: Con interventi diretti attraverso Permesso di Costruire o titolo equipollente, con PA per interventi di ristrutturazione urbanistica.

Indici urbanistici ed edilizi.

- Indice di edificabilità fondiaria : IF = 1,00 mc/mq;

- Altezza massima: h. max = 7 mt;

- Numero di elevazioni f.terra: n = 2

- Indice di copertura: IC = 0,50 mq/mq;

- Distanze:

a-dai fabbricati: = in aderenza o m. 10.00;

b-dai confini del lotto = a confine o 5.00 mt;

c-dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale o quello previsto al PRG in caso di ampliamento stradale, ovvero ad almeno 3,00 mt.

Destinazioni d'uso consentite.

Le destinazioni d'uso compatibili nella zona sono quelle indirizzate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza permanente o temporanea, nonché esercizi di vicinato e medie strutture di vendita secondo i dettami della legge regionale 28/99 e del D.P.R.S. 11 luglio 2000.

In particolare, le attività e destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenza;
- attività commerciali rientranti nella tipologia degli “esercizi di vicinato” (superficie di vendita non superiore a 150 mq) o delle “medie strutture di vendita” (superficie di vendita compresa tra 151 e 1000 mq);
- studi ed uffici professionali;
- attività artigianali di servizio alla residenza, purché non rumorose o nocive e non contrastino con l'utilizzazione residenziale della zona;
- attività religiose, culturali, turistico-ricettive, scolastiche, sanitarie, assistenziali, ricreative, sportive, a carattere pubblico e privato; - autorimesse e stazioni di rifornimento.

Le attività e destinazioni d'uso vietate sono:

- attività zootecniche e macelli;
- attività commerciali rientranti nella tipologia delle “grandi strutture di vendita” (superficie di vendita superiore a 1000 mq) o di “centro commerciale” così come definito all'art. 4 del D.P.R.S. 11.7.2000;
- attività industriali;
- attività artigianali rumorose o nocive o incompatibili con la residenza;

Interventi consentiti.

Si consentono trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti, nel rispetto delle norme antisismiche, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale, mediante singola concessione.

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

Tipologie consentite.

-Edifici: dovranno essere armonizzati all'impianto urbanistico esistente.

Sono consentite tipologia di fabbricati isolati, a schiera, in linea o a nuclei.

Copertura a terrazzo o a falde con tegole.

Note particolari.

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a mt 10,00.

ART. 15.

SOTTOZONA B2.1.

Zone parzialmente edificate con indice tra 1,5 e 3,5 mc/mq e già zona B1 del previgente strumento urbanistico.

Definizione: Comprende le parti del tessuto urbano del centro di San Giovanni La Punta di completamento con edilizia intensiva e densità territoriale compresa tra 1,5 e 3,5 mc/mq e già zona B1 del previgente strumento urbanistico.

Attuazione : Con interventi diretti attraverso Permesso di Costruire o titolo equipollente , con PA per interventi di ristrutturazione urbanistica.

Indici urbanistici ed edilizi.

- Indice di edificabilità fondiaria : IF = 2,00 mc/mq;
- Altezza massima: h. max = 7 mt;
- Numero di elevazioni f.terra: n = 2
- Indice di copertura: IC = 0,67 mq/mq;
- Distanze:

a-dai fabbricati: = in aderenza o m. 10.00;

b-dai confini del lotto = a confine o 5.00 mt;

c-dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale o quello previsto al PRG in caso di ampliamento stradale, ovvero ad almeno 3,00 mt.

Destinazioni d'uso consentite.

Le destinazioni d'uso compatibili nella zona sono quelle indirizzate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza permanente o temporanea, nonché esercizi di vicinato e medie strutture di vendita secondo i dettami della legge regionale 28/99 e del D.P.R.S. 11 luglio 2000.

In particolare, le attività e destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenza;
- attività commerciali rientranti nella tipologia degli “esercizi di vicinato” (superficie di vendita non superiore a 150 mq) o delle “medie strutture di vendita” (superficie di vendita compresa tra 151 e 1000 mq);
- studi ed uffici professionali;
- attività artigianali di servizio alla residenza, purché non rumorose o nocive e non contrastino con l'utilizzazione residenziale della zona;
- attività religiose, culturali, turistico-ricettive, scolastiche, sanitarie, assistenziali, ricreative, sportive, a carattere pubblico e privato; - autorimesse e stazioni di rifornimento.

Le attività e destinazioni d'uso vietate sono:

- attività zootecniche e macelli;
- attività commerciali rientranti nella tipologia delle “grandi strutture di vendita” (superficie di vendita superiore a 1000 mq) o di “centro commerciale” così come definito all'art. 4 del D.P.R.S. 11.7.2000;
- attività industriali;
- attività artigianali rumorose o nocive o incompatibili con la residenza;

Interventi consentiti.

Si consentono trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti, nel rispetto delle norme antisismiche, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale, mediante singola concessione.

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

Tipologie consentite.

-Edifici: dovranno essere armonizzati all'impianto urbanistico esistente.

Sono consentite tipologia di fabbricati isolati, a schiera, in linea o a nuclei.

Copertura a terrazzo o a falde con tegole.

Note particolari.

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a mt 10,00.

ART. 16.

SOTTOZONA B2.2.

Zone parzialmente edificate con indice tra 1,5 e 3,5 mc/mq e già zona B2 del previgente strumento urbanistico.

Definizione: Comprende le parti del tessuto urbano del centro di San Giovanni La Punta di completamento con edilizia intensiva e densità territoriale compresa tra 1, 5 e 3,5 mc/mq e già zona B2 del previgente strumento urbanistico.

Attuazione : Con interventi diretti attraverso Permesso di Costruire o titolo equipollente , con PA per interventi di ristrutturazione urbanistica.

Indici urbanistici ed edilizi.

- Indice di edificabilità fondiaria : IF = 1,00 mc/mq;

- Altezza massima: h. max = 7 mt;
- Numero di elevazioni f.terra: n = 2
- Indice di copertura: IC = 0,50 mq/mq;
- Distanze:
 - a-dai fabbricati: = in aderenza o m. 10.00;
 - b-dai confini del lotto = a confine o 5.00 mt;
 - c-dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale o quello previsto al PRG in caso di ampliamento stradale, ovvero ad almeno 3,00 mt.

Destinazioni d'uso consentite.

Le destinazioni d'uso compatibili nella zona sono quelle indirizzate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza permanente o temporanea, nonché esercizi di vicinato e medie strutture di vendita secondo i dettami della legge regionale 28/99 e del D.P.R.S. 11 luglio 2000.

In particolare, le attività e destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenza;
- attività commerciali rientranti nella tipologia degli “esercizi di vicinato” (superficie di vendita non superiore a 150 mq) o delle “medie strutture di vendita” (superficie di vendita compresa tra 151 e 1000 mq);
- studi ed uffici professionali;
- attività artigianali di servizio alla residenza, purché non rumorose o nocive e non contrastino con l'utilizzazione residenziale della zona;
- attività religiose, culturali, turistico-ricettive, scolastiche, sanitarie, assistenziali, ricreative, sportive, a carattere pubblico e privato; - autorimesse e stazioni di rifornimento.

Le attività e destinazioni d'uso vietate sono:

- attività zootecniche e macelli;
- attività commerciali rientranti nella tipologia delle “grandi strutture di vendita” (superficie di vendita superiore a 1000 mq) o di “centro commerciale” così come definito all'art. 4 del D.P.R.S. 11.7.2000;
- attività industriali;
- attività artigianali rumorose o nocive o incompatibili con la residenza;

Interventi consentiti.

Si consentono trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti, nel rispetto delle norme antisismiche, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale, mediante singola concessione.

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

Tipologie consentite.

-Edifici: dovranno essere armonizzati all'impianto urbanistico esistente.

Sono consentite tipologia di fabbricati isolati, a schiera, in linea o a nuclei.

Copertura a terrazzo o a falde con tegole.

Note particolari.

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a mt 10,00.

ART. 17.

ZONE C.

Le aree residenziali di espansione pubblica e privata, le aree risorsa perequate e le aree di recupero.

a) Individuazione.

Sono le zone a destinazione prevalentemente residenziale, parzialmente urbanizzate o di nuova urbanizzazione, da attuare mediante comparti ex art.11 L.R.71/78 in applicazione della perequazione

urbanistica o in esecuzione alla previgente pianificazione, comprendendo altresì le aree connesse a sistemi urbani nati da interventi spontanei che si intende “recuperare”.

b) Obiettivi.

Riordino dei nuovi insediamenti abitativi esterni ai centri edificati, in zone parzialmente urbanizzate od in zone di nuova urbanizzazione, attraverso PA.

c) Modalità d'intervento.

Attraverso PA pubblici e/o privati.

Per le zone C_Ar la dimensione del Piano Attuativo (PA) dovrà essere coincidente con il comparto individuato graficamente o parametricamente negli elaborati del P.R.G.

Note particolari :

In caso di mancato adempimento nei termini assegnati, l'Amministrazione può intervenire in via sostitutiva, procedendo all'espropriazione del comparto, a norma del D.P.R. 8 giugno 2001, n.327, e all'assegnazione a mezzo di gara.

ART. 18
ZONA C1.

**Gli ambiti residenziali di completamento delle previgenti aree d'espansione
(già zone C1 e C3).**

Definizione: Trattasi delle parti del territorio comunale destinate al completamento degli insediamenti abitativi in attuazione del previgente strumento urbanistico (già zone C1 e C3).

Attuazione: Mediante Piani Attuativi pubblici e/o privati.

Indici urbanistici ed edilizi.

- Indice di edificabilità fondiaria : IF = 1,10 mc/mq;
- Altezza massima: h. max =10,50 mt;
- Numero di elevazioni f.terra: n = 3
- Indice di copertura: IC = 0,33 mq/mq;
- Distanze:
 - a-dai fabbricati: = pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a 10.00 mt;
 - b-dai confini del lotto = 5.00 mt, ovvero in aderenza a costruzioni preesistenti;
 - c-dai confini stradali: = ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15;

Destinazioni d'uso consentite.

Le destinazioni d'uso compatibili nella zona sono quelle indirizzate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza permanente o temporanea.

Interventi consentiti.

Si consentono trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti, nel rispetto delle norme antisismiche, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale, mediante singolo permesso di costruire o titolo equipollente.

È consentito l'intervento edilizio diretto per l'ampliamento, la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti.

Tipologie consentite.

Edifici: dovranno essere armonizzati all'impianto urbanistico esistente.

Sono consentiti fabbricati isolati, a schiera, in linea o a nuclei.

Copertura a terrazzo o a falde con tegole.

Note particolari.

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a mt 10,00.

Eventuali piani interrati e seminterrati debbono essere contenuti entro il perimetro del soprastante fabbricato.

Sono vietate le costruzioni accessorie (rimesse, lavanderie, ecc.), che devono trovare posto nel corpo della costruzione.

Almeno l'80 % delle aree scoperte deve essere sistemato a giardino con almeno un albero di alto fusto ogni 100.

ART. 19 ZONA C2.

Gli ambiti residenziali di completamento delle previgenti aree d'espansione (già zone C2 e C4).

Definizione: Trattasi delle parti del territorio comunale destinate al completamento degli insediamenti abitativi in attuazione del previgente strumento urbanistico (già zone C2 e C4).

Attuazione: Mediante Piani Attuativi pubblici e/o privati.

Indici urbanistici ed edilizi.

- Indice di edificabilità fondiaria : IF = 0,35 mc/mq;
- Altezza massima: h. max = 7,00mt;
- Numero di elevazioni f.terra: n = 2
- Indice di copertura: IC = 0,20 mq/mq
- Distanze:
 - a-dai fabbricati: = pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a 10.00 mt;
 - b-dai confini del lotto = 5.00 mt, ovvero in aderenza a costruzioni preesistenti;
 - c-dai confini stradali: = ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15;

Destinazioni d'uso consentite.

Le destinazioni d'uso compatibili nella zona sono quelle indirizzate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza permanente o temporanea.

Interventi consentiti.

Si consentono trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti, nel rispetto delle norme antisismiche, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale, mediante singolo permesso di costruire o titolo equipollente.

È consentito l'intervento edilizio diretto per l'ampliamento, la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti.

Tipologie consentite.

Edifici: dovranno essere armonizzati all'impianto urbanistico esistente.

Sono consentiti fabbricati isolati o abbinati.

Copertura a terrazzo o a falde con tegole.

Note particolari.

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a mt. 10,00.

Eventuali piani interrati e seminterrati debbono essere contenuti entro il perimetro del soprastante fabbricato;

Sono vietate le costruzioni accessorie (rimesse, lavanderie, ecc.), che devono trovare posto nel corpo della costruzione;

Almeno l'80 % delle aree scoperte deve essere sistemato a giardino con almeno un albero di alto fusto ogni 100.

ART. 20 ZONA C3.

Le aree destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica, agevolata, convenzionata, sovvenzionata.

Definizione: Trattasi delle aree destinate ad interventi di edilizia residenziale pubblica, agevolata, convenzionata e sovvenzionata, già individuate dal previgente strumento urbanistico (zone E.P.), oltre a

quelle (E.P./Var ed E.P./Var/bis) aggiunte col decreto di variante D.D.G. n. 950/2009, già approvate e/o convenzionate allo stato attuale.

Nel caso di decadenza del titolo giuridicamente vincolante (Convenzione urbanistica, concessione edilizia, ...) dette aree mantengono la destinazione di previsione anche per altri interventi.

Attuazione: L'Attuazione resta subordinata all'approvazione di piani attuativi con l'obbligo della cessione minima al comune di aree per attrezzature e servizi nella misura di 18 mq./abitante di cui mq. 7 per OO.UU. primaria e mq. 11 per OO.UU. secondarie.

Indici urbanistici ed edilizi:

C3.1 – Residenziale di espansione pubblica già zona E.P.

- Indice di edificabilità fondiaria : IF = 2.50 mc/mq;
- Altezza massima: h. max = 10,50 mt;
- Numero massimo di elevazioni f.terra: n = 3;
- Indice di copertura: IC = 0,30;
- Distanze:
 - a- dai fabbricati: = pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a 10.00 mt;
 - b-dai confini del lotto = 5.00 mt;
 - c-dai confini stradali: = ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15;

C3.2 – Residenziale di espansione pubblica già zona E.P./Var ed E.P./Var/bis

- Densità abitativa massima: 140 abitanti/Ha;
- Indice di affollamento: 1 abitante per 100 mc. di volume
- Indice di edificabilità fondiaria : IF = 1.80 mc/mq;
- Altezza massima: h. max = 10,50 mt;
- Numero massimo di elevazioni f.terra: n = 3;
- Indice di copertura: IC = 0,30;
- Distanze:
 - a- dai fabbricati: = pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a 10.00 mt;
 - b-dai confini del lotto = 5.00 mt;
 - c- dai confini stradali: = come da DM 1444/68;

C3.3 – Residenziale di espansione pubblica già zona E.P./Var/bis con indice pari a 0,87 mc/mq

- Densità abitativa massima: 140 abitanti/Ha;
- Indice di affollamento: 1 abitante per 100 mc. di volume
- Indice di edificabilità fondiaria : IF = 0.87 mc/mq;
- Altezza massima: h. max = 10,50 mt;
- Numero massimo di elevazioni f.terra: n = 3;
- Indice di copertura: IC = 0,30;
- Distanze:
 - a- dai fabbricati: = pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a 10.00 mt;
 - b-dai confini del lotto = 5.00 mt;
 - c-dai confini stradali: = ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15;

Destinazioni d'uso consentite.

Le destinazioni d'uso compatibili nella zona sono quelle indirizzate prevalentemente alla residenza, comprese opere di urbanizzazione secondaria, ed alle funzioni complementari della residenza permanente o temporanea.

Interventi consentiti.

Si consentono trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti, nel rispetto delle norme antisismiche, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale, mediante singolo permesso di costruire o titolo equipollente.

È consentito l'intervento edilizio diretto per l'ampliamento, la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti.

Tipologie consentite.

- Edifici mono o plurifamiliari in linea, a schiera o a nuclei.
- Copertura a terrazzo o a falde.

Modalità d'intervento.

Le urbanizzazioni primarie (verde e parcheggio) dovranno essere realizzate, nella misura rispettivamente di 4,5 mq./abitante e 2,5 mq./abitante, all'interno delle aree delimitate.

Note particolari.

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a mt 10,00.

Gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino.

ART. 21.

ZONA PdR.

Gli ambiti di recupero e riordino edilizio.

Definizione: Si tratta delle aree connesse a sistemi urbani marginali, già zone “CR -Aree residenziali di Riordino edilizio” del previgente strumento urbanistico, ovvero le aree interessate dalle lottizzazioni abusive individuate dall'Amministrazione nel territorio comunale, nate da interventi spontanei che si intende “recuperare”.

Nell'ambito di tali aree insistono prevalentemente costruzioni abusive che sono state oggetto di domande di sanatoria edilizia ai sensi delle L.n. 47/85, L.n. 724/94 e ss.mm.ii, e L.n. 326/03.

Attuazione: Mediante Piani Particolareggiati di Recupero di iniziativa sia pubblica che privata.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice di edificabilità fondiaria : IF = pari a quello medio esistente nella lottizzazione abusiva e, in ogni caso, non superiore a 1,00 mc/mq;
- Altezza massima: h. max = 7 mt;
- Numero di elevazioni f.terra: n = 2
- Indice di copertura: IC = 0,33 mq/mq;
- Distanze:
 - a-dai fabbricati: = pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a 10.00 mt;
 - b-dai confini del lotto = 5.00 mt;
 - c-dai confini stradali: = come da DM 1444/68;

Destinazioni d'uso consentite – Residenziale.

La destinazione residenziale si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio delle tipologie vicinato, media struttura, e delle attività artigianali non nocive e moleste, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e con le caratteristiche e le attrezzature previste dalle vigenti norme di sicurezza ed antincendio, con le norme di cui al D.P.R.S. 11/07/2000 e, per le medie strutture, si deve prevedere almeno 1,00 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita.

La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni:

- uffici privati;
- attività culturali;
- attività sportive;
- attività ricreative;
- attività artigianali;
- depositi ed autorimesse.

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive e i servizi di interesse collettivo, anche se gestite da privati, con caratteristiche urbane o di quartiere.

Interventi consentiti.

Per l'edilizia esistente si consente manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ristrutturazione edilizia ed eventuale intervento di restauro conservativo.

Per l'edilizia di nuovo intervento si opererà attraverso preventivo Piano di attuazione pubblico e/o privato.

Tipologie consentite.

-Edifici: dovranno essere armonizzati all'impianto urbanistico esistente.

Sono consentite tipologia a fabbricati isolati, a schiera, in linea.

-Copertura a terrazzo o a falde con tegole.

Prescrizioni particolari.

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore a 10,00 m..

Il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria ricadenti nell'ambito delle suddette lottizzazioni abusive deve avvenire in conformità alle prescrizioni dei singoli piani di recupero già redatti e approvati dal comune che è intervenuto in via sostitutiva ai privati.

Il piano di recupero deve prevedere la realizzazione, a totale carico dei soggetti privati interessati, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura prevista dall'art. 3 del D.M 2.4.1968 n. 1444.

In ogni caso il Piano di Recupero deve rispettare le previsioni del Piano Regolatore Generale, che interessano eventualmente l'ambito della lottizzazione abusiva, relative alla viabilità o altre specifiche destinazioni.

L'approvazione del Piano di Recupero, proposto dagli interessati o redatto in via sostitutiva dall'Amministrazione, e la stipula della relativa convenzione consente il rilascio delle concessioni in sanatoria ove ne ricorrono gli ulteriori presupposti di legge e previa corresponsione pro-quota degli oneri eventualmente sostenuti dall'Amministrazione per la redazione del progetto di piano, nonché degli oneri previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In sostituzione della suddetta convenzione, ai sensi dell'Art. 17 della L.R. 16/04/2003 n° 4, gli oneri previsti dal Piano di Recupero per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, possono essere corrisposti con un aumento del centocinquanta per cento, al fine di conseguire il diritto al rilascio della singola concessione in sanatoria anche in assenza di una convenzione sottoscritta da tutti gli interessati.

L'utilizzazione delle somme così introitate è vincolata per l'attuazione del Piano di Recupero.

Gli edifici esistenti nell'ambito delle aree PdR che risultano eventualmente costruiti in base a regolare concessione edilizia possono essere esclusi dall'ambito del Piano di Recupero e per gli stessi sono consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art.3 comma primo del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

ART. 22

ZONA Ar.

Le aree risorsa residenziali perequate.

Definizione: Si tratta delle zone destinate all'edilizia residenziale privata a più stretto contatto con l'attuale struttura urbana consolidata. Si attuano mediante il metodo perequativo interessante un comparto¹ (o sub comparto) siccome definito o parametrato nelle schede norma allegate al Piano e dai parametri urbanistici che di seguito si enucleano.

Attuazione: Mediante Piani Attuativi pubblici e/o privati.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice di edificabilità territoriale : IT = così come definito nella tabella a seguire e nelle "Schede Norma";
- Altezza massima: h max = così come definita nelle "Schede Norma";
- Numero di elevazioni f.terra: n = così come definito nelle "Schede Norma";
- Indice di copertura: IC = così come definito nelle "Schede Norma";
- Distanze:

¹ Cfr. Art. 11 L.R. 71/78.

- a- dai fabbricati: pari alla semisomma delle altezze degli edifici antistanti, ma non inferiore a m 10.00;
- b- dai confini del lotto pari alla semisomma dell'altezza, ma non inferiore a m 5.00;
- c-dai confini stradali: = ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15;

- Superficie minima della lottizzazione: = indicata graficamente dal PRG nella tavola di zonizzazione o definita parametricamente secondo le indicazioni fornite nelle "Schede norma". Ovviamente, il proponente l'ultimo intervento di sub-comparto disponibile non ha l'obbligo del rispetto della superficie minima.

- Indice di piantumazione: I_p = così come definito nelle "Schede Norma";

La destinazione residenziale si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio delle tipologie vicinato, media struttura, e delle attività artigianali non nocive e moleste, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e con le caratteristiche e le attrezzature previste dalle vigenti norme di sicurezza ed antincendio, con le norme di cui al D.P.R. 11/07/2000 e, per le medie strutture, si deve prevedere almeno 1,00 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita.

La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: uffici privati; pubblici spettacoli; attività culturali; attività sportive; depositi ed autorimesse.

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive e i servizi di interesse collettivo, anche se gestite da privati, con caratteristiche urbane o di quartiere, ivi comprese le aree per servizi sanitari ospedalieri.

Interventi consentiti.

Per l'edilizia esistente si consente manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ristrutturazione edilizia ed eventuale intervento di restauro conservativo.

Per l'edilizia di nuovo intervento si opererà attraverso preventivo Piano di attuazione pubblico e/o privato.

Tipologie consentite.

-Edifici mono o plurifamiliari, in linea, a schiera o isolati

-Copertura a terrazzo o con falde a tegole con pendenza non superiore al 38%.

Modalità d'intervento.

Nessuna nuova edificazione è consentita se non dopo l'approvazione di appositi piani attuativi (PA). Per le zone Ar i piani attuativi (PA) dovranno essere redatti per comparti aventi superficie minima d'intervento indicata graficamente dal PRG nella tavola di zonizzazione o definita parametricamente dalle presenti norme.

Possono presentare il Piano Attuativo i proprietari che detengono, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto o del sub-comparto di attuazione.

I proprietari di cui sopra, costituiti in consorzio, conseguiranno la piena disponibilità delle superfici, in cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, mediante l'espropriazione delle superfici dei proprietari non aderenti e con le modalità previste dall'art.11 della L.R.71/78.

In assenza del PA sono ammesse per l'edilizia esistente :

- le opere di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo,
- le opere di ristrutturazione (per usi conformi) e di ampliamento di edifici esistenti "conformi" alla destinazione di zona. Gli edifici "non conformi" - salvo norme specifiche possono essere oggetto soltanto di manutenzione ordinaria o di demolizione.

Strumenti di attuazione.

Gli strumenti attuativi di zona sono i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione che vanno estesi ad ogni singolo comparto individuato nell'apposita tavola grafica del P.R.G. o definito parametricamente secondo le indicazioni fornite graficamente dal PRG nella tavola di zonizzazione o definita parametricamente secondo le indicazioni fornite nelle "Schede norma".

Essi devono definire gli spazi da destinare a strade ed a parcheggi, la tipologia delle recinzioni, la tipologia delle pavimentazioni esterne, la sistemazione a verde complessiva dell'area con particolare riguardo alle alberature delle strade almeno da un lato, dei parcheggi e dei singoli lotti.

Gli strumenti attuativi di zona, inoltre, devono prevedere le modalità e i tempi di recupero ambientale di scarpate derivanti da eventuali sbancamenti.

In caso di interventi non coevi, il primo proponente ha l'obbligo di presentare un Piano Quadro che deve essere approvato dall'Amministrazione Comunale, previo avviso comunicato ai proprietari non aderenti, e le relative previsioni diventano vincolanti, relativamente alla viabilità e ai distacchi dai confini, per gli interventi successivamente proposti.

Convenzione

La convenzione riguardante i piani attuativi (PA) dovrà attenersi alle prescrizioni di cui alle presenti Norme e in particolare alla cessione gratuita, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di quelle per le strade, nella misura calcolata nella tabella a seguire, nonché alla realizzazione, a cura e spese dei proponenti l'intervento ed in conformità alle prescrizioni comunali, delle opere di urbanizzazione primaria in precedenza precisate.

Prescrizioni particolari

Relativamente alla previsione di ambiti E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica), si potrà fare fronte all'eventuale richiesta di aree da destinare ad edilizia residenziale pubblica, oltre a quelle già specificatamente individuate nel progetto di Piano (Zona C3) tra i lotti residenziali previsti, in rapporto alle esigenze che si determineranno nel periodo di vigenza del piano, in quantità non inferiore al 40% dell'edificabilità a fini residenziali prevista per alcune zone Ar.

Qualora l'area risulti interessata da aree suscettibili di amplificazioni locali o instabilità o rischi idrogeomorfologici, ogni nuovo intervento deve essere sempre preceduto da studi geologici, geomorfologici e geotecnici di dettaglio, integrati da indagini e prove geognostiche, per la verifica delle condizioni di stabilità e delle caratteristiche geotecniche del sito.

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti le costruzioni sono subordinate alle prescrizioni di cui alla normativa statale e regionale in materia ed è vietata qualunque destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

Sono consentite costruzioni in aderenza sia a costruzioni preesistenti non finestrate sia al confine.

Nel caso in cui le costruzioni non siano in aderenza le distanze minime assolute tra pareti finestrate e pareti degli edifici antistanti sono quelle dell'art.9 del D.M. 2/4/1968 n.1444.

Le aree non coperte da edificazione dovranno essere destinate a verde privato o condominiale attrezzato per il gioco e lo sport e/o parcheggi. La copertura degli edifici, in questa zona, dovrà essere, di norma, inclinata con la pendenza massima pari al 38% e con sovrastante manto di tegole curve comuni.

Possono essere realizzate coperture a terrazza in rapporto alla struttura formale dell'edificio.

Non è consentito in tutti gli interventi edilizi mantenere o realizzare sopra la copertura o lateralmente o, in ogni caso, all'esterno della costruzione riserve idriche e volumi accessori e le tubazioni degli scarichi fognanti, idrici, telefonici, elettrici dovranno essere opportunamente canalizzate e normalizzate sottotraccia.

Formato il comparto, il Comune deve invitare i proprietari a dichiarare, entro un termine fissato nell'atto di notifica, se intendano procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio, all'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico.

Quando sia decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica (e comunque non superiore ai 3/5 del periodo di vigenza del P.R.G.), si procederà all'espropriazione del comparto, a norma del D.P.R. 8 giugno 2001, n.327, e all'eventuale assegnazione a mezzo di gara.

Nelle previsioni della nuova viabilità interna di progetto si dovranno prediligere gli allineamenti stradali ed i congiungimenti con la viabilità esistente, rispetto alla quale risultano vincolanti, pertanto, avvio e termine.

La volumetria consentita, nelle computazioni territoriali delle aree risorsa, tiene conto del prescritto arretrato rispetto alle strade, da rispettare nelle nuove edificazioni; solo le aree destinate a verde e parcheggio di progetto potranno realizzarsi prioritariamente in fregio alla viabilità.

Gli edifici esistenti nell'ambito delle aree Ar che risultano costruiti in base a regolare titolo abilitativo possono essere esclusi dall'ambito del Comparto e per gli stessi sono consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.3 comma primo lett. a, b, c e d del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

E' ammissibile reperire idonee aree, eventualmente già destinate a spazi pubblici o attività collettive, tra quelle contrassegnate da *, da cedere a compensazione nelle immediate vicinanze, ovvero tenendo conto dei raggi e dei bacini d'influenza delle singole aree risorsa (max 700 mt), secondo le previsioni di cui alla Circolare Ministero LL.PP. 425/67.

In tale ipotesi, le aree reperite saranno considerate a tutti gli effetti complementari e strumentali del piano attuativo il quale definirà la superficie totale (St) dell'ambito di intervento interessato. Il PA potrà prevedere anche la delocalizzazione delle volumetrie in tali aree in applicazione del metodo perequativo ma sempre nel rispetto del limite di abitanti previsto nelle rispettive "Schede Norma";

Si considera una incidenza del volume lordo medio per abitante compreso tra 80 e 120 mc/ab in funzione della scelta tipologica relativa agli insediamenti.

Nel caso di particolari condizioni idrauliche e geomorfologiche caratterizzanti le aree risorsa, l'agibilità sarà ivi condizionata, oltre che alla totale sistemazione degli edifici, alla eventuale bonifica idraulica da contemplare tra le opere di urbanizzazione realizzabili a scapito degli oneri edificatori.

E' ammesso, all'interno del comparto, lo spostamento delle aree e relativi fabbricati di servizio, destinati alla vendita dei carburanti e riportati nelle tavole grafiche di Piano.

In caso ricadano entro il comparto strade frattanto realizzate o espropriate dall'Amministrazione, queste vanno stralciate dalla Superficie territoriale (St) e la relativa cessione computata nella rimanente superficie.

Numero comparto	Superficie territoriale comparto S_t	Indice edificabilità territoriale IT	Abitanti complessivamente insediabili (*) Abi	Abitanti insediabili E.R.P. Abi _{E.R.P.}	% Abitanti E.R.P.	Abitanti insediabili per ettaro Abb=Abi/St	Totale aree da cedere per attrezz. scolastiche S_C	Totale aree da cedere per verde V	Totale aree da cedere per parcheggi P	Totale aree da cedere per servizi $A=S_C+V+P$	Area da cedere per viabilità progetto B	Area da monetizzare C	Superficie di urbanizzazione $S_u = A+B+C$	% Superficie di urbanizzazione
	m_q	mc/m_q				ab/b	m_q	m_q	m_q	m_q	m_q	m_q	m_q	%
Ar1	20.880	0,25	52	0	0%	25	5.670	558	454	6.681	0	0	6.681	32,00%
Ar2	25.380	0,25	63	0	0%	25	6.840	578	452	7.870	252	0	8.122	32,00%
Ar3	5.717	0,25	14	0	0%	25	0	349	321	670	0	1.160	1.830	32,00%
Ar4	43.928	0,25	110	0	0%	25	12.000	1.049	829	13.878	179	0	14.057	32,00%
Ar5	5.759	1,50	86	36	42%	150	0	675	503	1.178	0	665	1.843	32,00%
Ar6	14.866	0,50	64	0	0%	43	0	928	800	1.727	702	1.664	4.094	32,00%
Ar7	13.275	0,25	33	0	0%	25	0	812	746	1.559	0	2.690	4.248	32,00%
Ar8	9.774	0,50	49	0	0%	50	1.500	490	392	2.383	745	0	3.128	32,00%
Ar9	106.269	0,50	531	0	0%	50	19.000	2.834	1.772	23.606	10.400	0	34.006	32,00%
Ar10	30.791	0,50	154	58	40%	50	7.965	975	667	9.606	247	0	9.853	32,00%
Ar11	7.358	0,25	18	0	0%	25	0	449	413	862	612	881	2.355	32,00%
Ar12	8.547	0,25	21	0	0%	25	0	522	480	1.002	0	1.733	2.735	32,00%
Ar13	8.613	0,50	43	0	0%	50	0	624	538	1.162	0	1.594	2.756	32,00%
Ar14	19.906	0,25	50	0	0%	25	5.670	400	300	6.370	0	0	6.370	32,00%
Ar15	34.404	0,50	163	62	41%	50	9.307	734	408	10.448	0	0	10.448	32,00%
Ar16	7.217	0,50	36	0	0%	50	0	523	451	974	0	1.336	2.310	32,00%
Ar17	18.788	0,50	94	0	0%	50	1.500	541	353	2.394	3.619	0	6.012	32,00%
Ar18	11.942	0,25	30	0	0%	25	0	732	672	1.404	0	2.417	3.821	32,00%
Ar19	11.332	0,50	57	0	0%	50	2.295	723	609	3.626	0	0	3.626	32,00%
Ar20	22.685	0,25	57	0	0%	25	0	4.425	439	4.864	2.395	0	7.259	32,00%
Ar21	12.933	0,50	65	0	0%	50	0	939	809	1.748	0	2.390	4.139	32,00%
Ar22	17.940	0,25	43	0	0%	25	0	958	872	1.831	3.730	0	5.561	32,00%
Ar23	15.253	0,25	38	0	0%	25	4.050	454	378	4.881	0	0	4.881	32,00%
Ar24	15.117	0,25	38	0	0%	25	2.250	1.332	1.256	4.838	0	0	4.838	32,00%
Ar25	29.644	0,50	148	0	0%	50	0	5.558	1.748	7.306	2.180	0	9.486	32,00%
Ar26	30.552	0,25	76	0	0%	25	1.500	1.409	1.257	4.167	5.610	0	9.777	32,00%
Ar27	28.223	1,50	423	170	41%	150	2.295	2.171	1.325	5.791	3.240	0	9.031	32,00%
Ar28	28.031	0,25	70	0	0%	25	6.840	1.135	995	8.970	0	0	8.970	32,00%
Ar29	23.074	0,50	115	0	0%	50	0	2.309	2.079	4.388	2.996	0	7.384	32,00%
Totale/me dia	628.200	0,44	2.741(*)	326	6%	44	88.682	35.184	22.317	146.183	36.906	16.530	199.619	32,00%

(*) di cui 200 circa già insediati per un totale di 2.541 nuovi abitanti da insediare.

ART. 23.

ZONE D.

Gli ambiti delle attività produttive.

a) Individuazione.

Sono zone già interessate da attività produttive-commerciali e turistico alberghiere o ad esse destinate.

b) Destinazione d'uso consentite

Sono destinate ad attività industriali ed artigianali che producono beni di consumo (finali od intermedi) per altre attività produttive o che li commercializzano, ad attività terziarie ed amministrative collegate, nonché le aree ove possono essere realizzate attrezzature turistico ricettive (alberghi, motels, pensioni ecc.) ed attrezzature per il turismo sociale (ostelli per la gioventù, villaggi turistici, campeggi, rifugi, colonie, ecc.)

Vi sono ammessi - con le tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive - gli edifici funzionali e gli impianti tecnologici per le seguenti destinazioni d'uso: impianti industriali, artigianali e commerciali; commercio all'ingrosso; depositi e magazzini; servizi tecnici ed amministrativi e strutture alberghiere in numero adeguato alla ricettività turistica del paese. Gli edifici destinati in parte ad altri usi quando siano integrativi della funzione produttiva preminente, vi sono ammessi nella misura strettamente indispensabile a tale integrazione. Sono anche ammesse, salvo esplicita esclusione, le abitazioni di coloro (proprietario direttore, custode) che per necessità funzionali debbono risiedere nell'azienda.

c) Obiettivi.

Possibilità di allontanare dall'abitato le attività artigianali e commerciali non compatibili con le residenze, pur mantenendo la facile fruizione delle stesse da parte degli abitanti.

d) Modalità di intervento.

Come riportato per le singole sottozone.

e) Norme speciali di intervento.

Come riportato per le singole sottozone.

Le funzioni compatibili sono proporzionate alla Slp (Superficie lorda di Piano) globalmente ammessa; il loro dimensionamento va quindi verificato all'interno dell'unità d'intervento (nel caso di PA) o del lotto (nel caso di singolo Permesso di costruire o titolo equipollente) e va rispettato anche nel caso di ricostruzione o di ristrutturazione.

Gli insediamenti produttivi, attualmente esistenti e regolarmente autorizzati, non ricadenti all'interno delle Zone D, e compatibili con la legislazione vigente vengono salvaguardati.

ART. 24.

ZONA D1.

Le aree per le attività produttive e commerciali.

Definizione: Si tratta delle parti del territorio comunale destinate ad insediamenti produttivi, commerciali e distributivi, da realizzare in ottemperanza alla L.R. 28/99 e D.P.R.S. 11/07/2000, comprese le grandi strutture di vendita e i centri commerciali; comprendono le aree del territorio comunale legate alla produzione, agli insediamenti artigianali, industriali di nuova concezione e tecnologicamente evoluti, commerciali, consolidate e di completamento e/o di nuovo impianto integrate spesso a zone in parte già occupate da aree commerciali o destinate alla produzione artigianale.

Attuazione.

In zona D1 è obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo pubblico e/o privato prima del rilascio del titolo abilitativo.

Per le attività produttive esistenti sono consentiti, oltre alla demolizione e ricostruzione, gli interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 3, lett. a), b), c) e d) della Lr 16/2016

“Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia in materia, approvato con DPR 380/2001”.

È consentito l'ampliamento o la nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi fissati dal presente articolo.

L'Amministrazione comunale si riserva di chiedere - quando necessario - che venga allegato al progetto uno studio planivolumetrico di sistemazione del lotto.

Solo per eventuali lotti interclusi, l'edificazione può avvenire mediante intervento edilizio diretto; ma con l'onere della realizzazione della viabilità e delle opere di urbanizzazione primaria di collegamento con quelle esistenti e/o previste dal P.R.G.

In ogni caso sono a totale carico dei concessionari tutte le opere di urbanizzazione nonché gli oneri relativi alla realizzazione di appositi impianti di depurazione, dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi o all'adozione di tecniche particolari atte a garantire il limite di accettabilità delle acque di scarico, determinato dalla legislazione vigente in materia, nonché di tutte le reti di collegamento con quelle degli Enti erogatori.

Laddove ricadente all'interno del comparto, è prevista la cessione gratuita e la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle aree necessarie per la realizzazione/adequamento della viabilità di P.R.G.

Eventuali strutture esistenti, regolarmente autorizzate, all'interno delle zone di rispetto stradale, possono essere mantenute, ovvero demolite e ricostruite oltre tale limite con un premio per la delocalizzazione pari al 20% della superficie preesistente.

Indici urbanistici ed edilizi.

- Indice di edificabilità fondiaria : IF = 2,50 mc/mq;
- Indice di copertura: IC = 0.40 mq/mq;
- Altezza massima: h. max = 11.00 m con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici a servizio della produzione che non hanno limitazioni di altezza, fermo restando l'osservanza del Codice della navigazione (Parte aeronautica);
- Numero di elevazioni f.terra: n = 2
- Distanze:
 - a- dai fabbricati= pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a 10.00 mt per le aree destinate ad insediamenti produttivi e commerciali fino alle medie strutture di vendita ed a 15.00 mt per le aree destinate grandi strutture di vendita e centri commerciali;
 - b- dai confini del lotto = non inferiore a 5.00 mt per le aree destinate ad insediamenti produttivi e commerciali fino alle medie strutture di vendita ed a 7.50 mt per le aree destinate a grandi strutture di vendita e centri commerciali;
 - c- dai confini stradali = non inferiore a 10.00 mt per le aree destinate ad insediamenti produttivi e commerciali fino alle medie strutture di vendita ed a 15.00 mt per le aree destinate grandi strutture di vendita e centri commerciali;
 - d- sono consentite costruzioni in aderenza a costruzioni preesistenti.
- lotto fondiario minimo = 1.200 mq per le aree destinate ad insediamenti produttivi e commerciali fino alle medie strutture di vendita, 3.000 mq per le aree da destinarsi a grandi strutture di vendita e centri commerciali
- Superficie minima dell'intervento = intero comparto dove appositamente perimetrato o estesa a tutta l'area con un unico simbolo grafico circondata da aree con altre destinazioni o almeno ad una parte significativa, tale da assicurare la funzionalità dell'intervento parziale proposto e da non compromettere la futura utilizzazione delle aree residue, per le aree destinate ad insediamenti produttivi e commerciali fino alle medie strutture di vendita.
- Indice di piantumazione: Ip = almeno 1/8 della superficie totale.

Per gli insediamenti di carattere industriale e artigianale o ad essi assimilabili la superficie complessiva da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie complessiva destinata a tali insediamenti, costituendo comunque gli stessi unità minime funzionali.

Per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale o ad essi assimilabili a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 40 mq di verde attrezzato da asservire all'insediamento. Inoltre devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi pertinenziali, ovvero al servizio esclusivo dell'insediamento e di uso comune a tutti gli utenti, nella misura minima prevista dal D.P.R.S. 11.7.2000 per ogni tipologia di esercizio commerciale, come riportato nel Regolamento Edilizio.

Le aree da destinare a parcheggi, verde pubblico o ad attività collettive dovranno essere localizzate in contiguità ad eventuali insediamenti residenziali preesistenti, al fine di costituire un'adeguata zona di filtro tra le residenze e le attività produttive.

La superficie minima da destinare a parcheggi non può essere inferiore al 20% della superficie di ogni singolo lotto da destinare ad insediamenti artigianali, così come per gli insediamenti per attività artigianale mista al commerciale e per le aree legate alla ristorazione, e pari almeno a 2 mq per ogni mq di superficie di vendita per parchi commerciali, e deve, altresì, rispettare eventuali normative di settore più restrittive, in relazione alla destinazione d'uso.

Destinazioni d'uso consentite.

Sono destinate alle attività artigianali che producono beni di consumo (finali od intermedi), comprese quelle di trasformazione, terziarie ed amministrative collegate, nonché alla costruzione e installazione di manufatti edilizi con destinazione commerciale, sia per la vendita all'ingrosso che al dettaglio delle tipologie vicinato, media e grande struttura e centri commerciali; edifici destinati ad uffici al servizio diretto delle attività; abitazioni per il personale addetto; attrezzature di uso comune quali negozi, mense e servizi annessi, attività espositive, impianti sportivi e attrezzature in genere per il tempo libero.

Tipologie consentite

Sono ammesse tipologie tipiche delle zone produttive per piccole e medie aziende. Non si consente l'uso residenziale ad esclusione degli alloggi per custodi che possono essere localizzati nel piano primo dell'edificio (max superficie residenziale ammessa: 120 mq).

Il costruito residenziale preesistente, nel caso in cui si determinassero le condizioni, quali crolli o demolizioni, può essere riconvertito con mutazione di destinazione d'uso ad aree ed edifici per attrezzature artigianali, commerciali o misto artigianale – commerciale.

Note particolari.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle norme di cui all'art.5 p.2 del D.I. 1444/68 nonché del D.P.R.S. 11.07.2000.

Per gli immobili destinati ad attività commerciali la dotazione dei parcheggi residenziali è disciplinata secondo quanto prescritto dall'art.16 del D.P.R.S. 11/07/2000.

Per le strutture esistenti preesistenti legittime o assentite anche in sanatoria, le superfici eccedenti il rapporto di copertura possono essere conservate, computando nel calcolo del comparto le superfici permesse nel lotto di relativa pertinenza.

Non sono ammessi frazionamenti di lotti con concessioni già assentite.

La creazione dell'alloggio per il custode è esclusa se la SIp (Superficie lorda di Piano) produttiva realizzata risulta inferiore a 100 mq.

In ogni caso sono vietate l'attività di deposito e accatastamento di materiali all'esterno dei fabbricati.

L'agibilità è condizionata oltre che alla totale sistemazione degli edifici alla verifica dell'attecchimento degli alberi e arbusti.

Non è consentito realizzare sopra la copertura o lateralmente o, in ogni caso, all'esterno della costruzione le riserve idriche, le cabine esterne e le tubazioni degli scarichi fognanti, idrici, telefonici, elettrici che dovranno essere opportunamente canalizzate e normalizzate sottotraccia.

In ogni caso deve essere prestata fidejussione assicurativa o bancaria a garanzia dalla esatta completa sistemazione esterna.

In eventuali aree perimetrare dallo studio geologico propedeutico alla rielaborazione del PRG come non idonee all'edificazione è preclusa la progettazione di nuove opere. Tali aree dovranno essere destinate dal piano attuativo a verde ed eventualmente oggetto di studi geologici e idraulici atti da individuare interventi che migliorino la stabilità complessiva dell'area ed il deflusso preferenziale delle acque. Per l'eventuale edilizia esistente sono esclusivamente consentiti interventi conservativi e manutentivi, nonché di ristrutturazione edilizia parziale con assoluta esclusione di demolizione e ricostruzione e di aumento della consistenza edilizia esistente.

Tutti gli interventi riguardanti aree o immobili soggetti a tutela ex D.Lgs. 42/04 saranno comunque sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza.

Eventuali colture pregiate presenti dovranno essere preservate e valorizzate in una logica di riqualificazione e sviluppo sostenibile.

ART. 25. ZONA D2.

Le aree per le attività produttive e commerciali già oggetto di Prescrizioni Esecutive del previgente P.R.G.

Definizione: Si tratta delle parti del territorio comunale destinate ad insediamenti produttivi, commerciali e distributivi, da realizzare in ottemperanza alla L.R. 28/99 e D.P.R.S. 11/07/2000, comprese le grandi strutture di vendita e i centri commerciali; comprendono le aree del territorio comunale legate alla produzione, agli insediamenti artigianali, industriali di nuova concezione e tecnologicamente evoluti, commerciali, pressoché completamente realizzate e/o di completamento, già oggetto di Prescrizioni Esecutive (P.E.) del previgente P.R.G.

Attuazione.

In zona D2, l'attuazione degli interventi edilizi, oltre che all'iniziativa dell'Amministrazione Comunale o dei proprietari delle aree, può essere affidata a consorzi o cooperative di artigiani che ne facciano richiesta, a mezzo di convenzione con il Comune con la quale i soggetti richiedenti vengono delegati ad espletare le procedure espropriative in nome e per conto dell'Amministrazione stessa, provvedendo anche alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Per le attività produttive esistenti sono consentiti, oltre alla demolizione e ricostruzione, gli interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 3, lett. a), b), c) e d) della Lr 16/2016 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia in materia, approvato con DPR 380/2001", nel rispetto della volumetria preesistente.

È consentito l'ampliamento o la nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi fissati dal presente articolo.

In ogni caso sono a totale carico dei concessionari tutte le opere di urbanizzazione nonché gli oneri relativi alla realizzazione di appositi impianti di depurazione, dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi o all'adozione di tecniche particolari atte a garantire il limite di accettabilità delle acque di scarico, determinato dalla legislazione vigente in materia, nonché di tutte le reti di collegamento con quelle degli Enti erogatori.

Eventuali strutture esistenti, regolarmente autorizzate, all'interno delle zone di rispetto stradale, possono essere mantenute, ovvero demolite e ricostruite oltre tale limite con un premio per la delocalizzazione pari al 20% della superficie preesistente.

Indici urbanistici ed edilizi.

- Indice di edificabilità fondiaria : IF = 4,40 mc/mq;
- Indice di copertura: IC = 0.60 mq/mq;
- Altezza massima: h. max = 7.50 m con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici a servizio della produzione che non hanno limitazioni di altezza, fermo restando l'osservanza del Codice della navigazione (Parte aeronautica);
- Numero di elevazioni f.terra: n = 2

- Distanze:
 - a- dai fabbricati= pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a 10.00 mt
 - b- dai confini del lotto = non inferiore a 5.00 mt;
 - c- dai confini stradali = non inferiore a 10,00 mt
- Superficie minima dell'intervento = intero corpo di fabbrica previsto nelle P.E. o da una parte di esso comprendente almeno quattro unità edilizie.

Destinazioni d'uso consentite.

Sono destinate alle attività artigianali che producono beni di consumo (finali od intermedi), comprese quelle di trasformazione, terziarie ed amministrative collegate, nonché alla costruzione e installazione di manufatti edilizi con destinazione commerciale, sia per la vendita all'ingrosso che al dettaglio delle tipologie vicinato, media e grande struttura e centri commerciali; edifici destinati ad uffici al servizio diretto delle attività; abitazioni per il personale addetto; attrezzature di uso comune quali negozi, mense e servizi annessi, attività espositive, impianti sportivi e attrezzature in genere per il tempo libero.

Tipologie consentite

Unica tipologia prevista è quella della schiera, ove almeno la metà della superficie utile del piano terra deve essere destinata a bottega artigiana.

Non si consente l'uso residenziale ad esclusione degli alloggi per custodi che possono essere localizzati nel piano primo dell'edificio (max superficie residenziale ammessa: 120 mq).

Il costruito residenziale preesistente, nel caso in cui si determinassero le condizioni, quali crolli o demolizioni, può essere riconvertito con mutazione di destinazione d'uso ad aree ed edifici per attrezzature artigianali, commerciali o misto artigianale – commerciale.

Note particolari.

Per il padiglione espositivo previsto per l'artigianato è possibile coprire tutta l'area indicata con rapporto di copertura 1/1 e l'altezza massima non può superare mediamente 8,00 m.

ART. 26.

ZONE D3.

Le aree per le attività turistico-ricettive

- **Definizione.** Trattasi delle aree individuate per le attività turistico-ricettive, d'intrattenimento, svago, somministrazione e ristorazione, ed attrezzature per il turismo sociale (ostelli per la gioventù, villaggi turistici, campeggi, rifugi, colonie, ecc.)

Comprendono le parti del territorio di interesse turistico ove esistono già impianti e/o attrezzature turistico-ricettive, e quelle di nuovo impianto.

- **Attuazione.** Mediante Piani Attuativi pubblici e/o-privati.

In assenza del PA sono ammesse per l'edilizia esistente:

le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo, nonché le opere di ristrutturazione (per usi conformi) e di ampliamento di edifici esistenti "conformi" alla destinazione di zona. Gli edifici "non conformi" - salvo norme specifiche possono essere oggetto soltanto di manutenzione ordinaria o di demolizione.

Strumenti di attuazione.

Gli strumenti attuativi di zona sono i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione che vanno estesi a tutta l'area con un unico simbolo grafico circondata da aree con altre destinazioni o almeno ad una parte significativa, tale da assicurare la funzionalità dell'intervento parziale proposto e da non compromettere la futura utilizzazione delle aree residue. Essi devono definire gli spazi da destinare a strade ed a parcheggi, la tipologia delle recinzioni, la tipologia delle pavimentazioni esterne, la sistemazione a verde complessiva dell'area con particolare riguardo alla viabilità ed alle alberature delle strade su ambedue i lati, nonché dei parcheggi.

In caso di interventi non coevi, il primo proponente ha facoltà o di presentare un Piano Quadro sottoscritto da tutti o di avanzare la propria singola proposta progettuale e le relative previsioni

diventano vincolanti, relativamente alla viabilità e ai distacchi dai confini, per gli interventi successivamente proposti.

In ogni zona omogenea la volumetria territoriale realizzabile va calcolata detraendo dalla cubatura ammissibile in base all'indice di fabbricabilità territoriale le cubature realizzate legittimamente.

Indici urbanistici ed edilizi.

- Indice di edificabilità territoriale : $IT = 1,00 \text{ mc/mq}$;
- Indice di copertura: $IC = 0.25 \text{ mq/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 8.00 \text{ m}$;
- Numero di elevazioni f.terra: $n = 2$
- Distanze:
 - a- dai fabbricati. pari all'altezza del fabbricato più alto, non inferiore a 10.00 mt
 - b- dai confini del lotto: non inferiore a 6.00 mt;
 - c- dai confini stradali: dai confini e dai margini delle strade private ml 6,00; dai margini delle strade pubbliche m 7,50; sono fatte salve le maggiori distanze fissate nel D.P.R. 16/12/1992 n.495 e successive modifiche ed integrazioni.
- Superficie minima dell'intervento = estesa a tutta l'area con un unico simbolo grafico circondata da aree con altre destinazioni o almeno ad una parte significativa, tale da assicurare la funzionalità dell'intervento parziale proposto e da non compromettere la futura utilizzazione delle aree residue.
- Indice di piantumazione: $Ip = 70 \text{ P/ha}$

Destinazioni d'uso consentite.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- b) servizi pubblici;
- c) alberghi e complessi ricettivi in genere;
- d) servizi ed attrezzature culturali, turistiche, sportive, ricreative;
- e) servizi ed attrezzature commerciali complementari all'attività principale;
- f) insediamenti turistici mobili (campeggi, installazioni di roulotte e campers).

Note particolari.

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a mt 10,00.

Gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino.

ART. 27.

ZONE E.

GLI AMBITI RURALI.

a) Utilizzazioni ammesse.

Le zone agricole sono destinate essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, ma perseguono anche obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale.

Ove non espressamente vietate, sono ammesse le opere necessarie alla conduzione del fondo e cioè gli edifici rurali (quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti del fondo).

Per gli impianti o manufatti edilizi destinati allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse locali, di cui al I comma dell'art. 22 della L. R. 71/78, le attività ammesse sono solo quelle per la lavorazione di pietre e sabbie vulcaniche, del legno, delle argille e per l'imbottigliamento dell'acqua.

b) Obiettivi.

Tutela e potenziamento delle attività agricole, zootecniche e forestali; conservazione e difesa delle caratteristiche naturali e paesaggistiche; recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente; sviluppo e divulgazione delle attività di studio, recupero e salvaguardia della flora, della fauna, delle risorse naturali ed ambientali e delle attività agro-silvo pastorali

c) Modalità d'intervento.

Con il necessario atto autorizzativo comunale, siccome previsto dalla Lr 16/2016 “Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia in materia, sono consentiti interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, oltrechè convertire ad usi agricoli edifici esistenti adibiti ad altri usi e costruire nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, nonché l'insediamento di nuovi allevamenti industriali e l'ampliamento di quelli esistenti;

Tutti gli interventi riguardanti aree o immobili soggetti a tutela ex D.Lgs. 42/04 saranno comunque sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza. Si precisa all'uopo che ai sensi dell'art.4 della predetta legge sono soggetti a tutela monumentale gli immobili dichiarati di rilevante interesse storico - artistico (di cui agli elenchi relativi) nonché tutti i complessi di proprietà pubblica di Enti riconosciuti la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni.

ART. 28.

ZONA E.

Le aree per le attività agricole.

Definizione.

Sono le zone del territorio extraurbano a destinazione agricola.

Utilizzazioni ammesse.

Le zone agricole sono destinate essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse.

Sono ammesse le opere necessarie alla conduzione del fondo e cioè gli edifici rurali (quali: case padronali e rurali, stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti del fondo) nonché le opere e i manufatti utili agli obiettivi di cui all'art. 27.

Sono ammesse, altresì, le costruzioni ad uso residenziale.

Obiettivi.

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

Fabbricati esistenti.

Per i fabbricati esistenti le categorie d'intervento sono quelle previste dalle lettere a), b), c), e d) dell'art.3 comma primo del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia con l'inserimento di strutture compatibili, compreso l'eventuale demolizione di tutto o di parti non organiche all'edificio.

Insedimenti agricoli.

E' ammessa la realizzazione di costruzioni al servizio dell'agricoltura e della zootecnia, quali locali ricovero di animali, silos, fienili e depositi di prodotti agricoli, serbatoi e vasche, magazzini per attrezzi e macchine agricole e simili, che rispondono a documentata necessità di conduzione del fondo e residenze monofamiliare il cui volume non ecceda lo 0,03 mc/mq, con le seguenti prescrizioni:

- 1) Altezza massime degli edifici non superiore a mt 4,50 per una sola elevazione;
- 2) Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/40 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento, ivi compreso le eventuali residenze;
- 3) I distacchi tra fabbricati non possono essere inferiori a mt 10,00;
- 4) I distacchi dai cigli stradali non possono essere inferiori a quelli fissati dall'art.26 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e s.m.i.;
- 5) I parcheggi devono essere in misura non inferiore ad 1/10 dell'area proposta per l'insediamento;
- 6) La tipologia edilizia è quella di edifici isolati o tipologie rurali.

Attività agrituristiche

Sono consentite le attività agrituristiche, così come definite all'art. 2 della L.R. 9.6.1994 n. 25:

- a) l'offerta di ospitalità per soggiorni in appositi locali aziendali;
- b) l'offerta di ospitalità in appositi spazi aperti, nell'ambito dell'azienda, a campeggiatori;
- c) la somministrazione per la consumazione sul posto e/o la vendita di pasti costituiti da cibi e bevande, comprese quelle alcoliche e superalcoliche, provenienti in prevalenza dall'utilizzazione dei

prodotti aziendali e/o tipici della zona. Sono considerati di produzione aziendale anche le bevande e i cibi ricavati da materie prime dell'azienda e sottoposti a prima lavorazione all'esterno;

- d) la somministrazione di pasti sul posto esercitata congiuntamente all'offerta di ospitalità di cui alle lettere a) e b);
- e) la vendita diretta di prodotti agricoli ed artigianali provenienti dall'azienda, anche lavorati al di fuori della stessa;
- f) l'organizzazione di attività ricreative, culturali, divulgative e sportive, ivi comprese mostre permanenti di civiltà contadina, mediante utilizzazione delle strutture aziendali ed in collegamento con l'attività produttiva svolta.

Le attività previste alle lettere e) ed f) del precedente comma devono essere esercitate congiuntamente ad una delle attività di cui alle lettere a), b) e c) del medesimo comma.

Lo svolgimento delle attività agrituristiche non costituisce, ai sensi dell'articolo 2 della L. 5.12.1985 n. 730, distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Per lo svolgimento di attività agrituristiche, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 27.12.1978 n. 71, i fabbricati esistenti possono essere ampliati fino ad un massimo del 30 per cento della cubatura esistente e comunque per non più di 300 metri cubi. Nel caso di edifici individuati come emergenze storico – architettoniche o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, l'integrazione volumetrica consentita deve salvaguardare l'edificio esistente, nel rispetto delle prescrizioni della competente Soprintendenza.

Per le finalità agrituristiche connesse all'offerta di ospitalità è consentita comunque la realizzazione di alloggi e/o strutture ricettive con gli stessi limiti di seguito previsti per la costruzione di edilizia residenziale.

Insedimenti produttivi

Ai sensi dell'art. 22 della L.R. 27.12.1978 n. 71, sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali (lavorazione di pietre e sabbie vulcaniche, lavorazione del legno, lavorazione delle argille, lavorazione per l'imbottigliamento dell'acqua), con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- 1) Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- 2) I distacchi tra fabbricati non possono essere inferiori a mt 10,00;
- 3) I distacchi dai cigli stradali non possono essere inferiori a quelli fissati dall'art.26 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495;
- 4) I parcheggi devono essere in misura non inferiore ad 1/10 dell'area proposta per l'insediamento;
- 5) Devono essere rispettate le distanze stabilite dall'art.15 delle L.R. 12.6.1976 n. 78, come interpretato dall'art.2 della L.R. 30.4.1991 n. 15.
- 6) Deve essere rispettata una distanza dagli insediamenti abitativi ed opere pubbliche previste dagli strumenti urbanistici non inferiore a metri duecento, ad esclusione di quanto previsto al precedente punto 3).

Mutamenti di destinazione d'uso

Per gli immobili regolarmente realizzati secondo le norme del richiamato art. 22 della L.R. 27.12.1978 n. 71 o comunque realizzati in zona agricola secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente, ovvero realizzati in data antecedente al 1967 che non possono più essere utilmente destinati alle finalità economiche originarie può essere consentito, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 31.5.1994 n. 17, il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, ancorché diversa da quella originaria, nel rispetto della cubatura esistente e purché siano trascorsi almeno tre anni dalla data di rilascio della concessione edilizia. E' in ogni caso esclusa l'autorizzazione per il cambio della destinazione in uso abitativo. Tale norma vale per gli edifici realizzati in data antecedente all'anno 1994.

(Modificato con l'art.30 della L.R. n. 2/2002 e art.139, c.65, L.R. n. 4/2003).

Per gli immobili realizzati con regolare concessione edilizia è ammesso, ai sensi dell'art. 30, comma 2 della L.R. 26.3.2002 n. 2, il mutamento di destinazione d'uso a destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione, bed & breakfast, agriturismo ed annesse attività di ristorazione, ove sia verificata la

compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie nonché di sicurezza. (Modificato con art.8 della L.R. n.7/2011).

E' ammessa, inoltre, l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo, dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione, ancorché temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie.

La destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorché cessi la relativa attività.

Residenze

E' consentita, altresì, la costruzione di edilizia residenziale con i seguenti limiti:

- 1) L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 0,03 mc/mq;
- 2) L'altezza massima degli edifici non può superare 4,50 m. per una sola elevazione fuori terra;
- 3) La distanza tra i fabbricati, sia che insistano sullo stesso lotto che su lotti di proprietà diversa, non può essere inferiore a 20,00 m.;
- 4) La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non può essere inferiore a 10,00 m.;
- 5) Non è consentita la creazione di piani interrati, seminterrati o sottotetto con destinazione residenziale.

Prescrizioni

Le aree per attività agricole devono continuare ad essere segnate e contraddistinte dalla partitura del paesaggio agrario, i cui valori paesistici sono da riconoscere, salvaguardare e potenziare. Devono quindi essere mantenuti:

- i terrazzamenti esistenti ed i muri di pietrame lavico che connotano la trama paesaggistica;
- il sistema di canalette che rappresenta un'antica testimonianza del sistema tradizionale di irrigazione;
- le scalette, le rampe ed i percorsi di raccordo;
- gli esemplari arborei di alto fusto appartenenti alla vegetazione originaria.

Ogni trasformazione dettata da esigenze funzionali e produttive deve tenere conto degli elementi costitutivi sopra detti, al fine di proporre modelli in analogia e non in dissonanza. Le recinzioni devono utilizzare la tipologia tradizionale, con muri in pietrame lavico non squadrato a faccia vista e rete metallica su paletti in ferro o castagno. Le superfici di servizio (stradelle, piazzole, ecc.) non devono in alcun modo essere pavimentate con materiali impermeabilizzanti (asfalto, cemento, ecc.) ma devono essere in terra battuta, prato, inerti vulcanici o pietra.

ART. 29.

ZONA Es.

Le aree agricole specializzate.

Definizione: Si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio, caratterizzate dalla presenza di colture specializzate, irrigue e intensive, così come individuate e classificate nello Studio Agricolo-forestale allegato al PRG.

Destinazioni di zona: sono previste le stesse norme di cui al precedente articolo ma limitate soltanto alla costruzione della residenza del conduttore del fondo e di locali di servizio utili alla conduzione dell'attività.

Prescrizioni particolari: Le colture agricole specializzate non possono subire modifiche di destinazione se non finalizzate al miglioramento dell'attività agricola specializzata. Possono essere realizzate strade poderali, impianti irrigui e opere di sistemazione agraria come previsto dall'art. 6 della L.R 37/85.

ART. 30.

ZONE F.

Le aree destinate alle attrezzature ed ai servizi.

Definizione. Trattasi delle aree destinate dal P.R.G. alle attività collettive ed ai servizi urbani. Le stesse sono suddivise nelle seguenti categorie:

F1_0, Attrezzature per l'Istruzione prescolastica, primaria e secondaria di I grado, Stato di fatto

F1_1, Attrezzature per l'Istruzione prescolastica, primaria e secondaria di I grado, Previsione

F2_0, Attrezzature per l'Istruzione secondaria di II grado, Stato di fatto

F3_0, Attrezzature di interesse collettivo_Strutture Amministrative e di Giustizia, Stato di fatto

F4_0, Attrezzature di interesse collettivo_Strutture Socio-Sanitarie, Stato di fatto

F5_0, Attrezzature di interesse collettivo_Strutture religiose e culturali, Stato di fatto

F6_1, Attrezzature di interesse collettivo, Previsione

F7_0, Strutture sportive, Stato di fatto

V_0, Verde pubblico attrezzato, di arredo urbano o stradale, Stato di fatto

V_1, verde pubblico attrezzato, di arredo urbano o stradale, Previsione

Vp, Verde Privato

Pa_1, Parchi Urbani, Previsione

F, Zone F - generiche

CMT, Cimiteri

Ps_0, Parcheggi (obblighi di standard), Stato di fatto

Ps_1, Parcheggi (obblighi di standard), Previsione

Pg_0, Parcheggi privati, Stato di fatto

Si rappresenta, per univoca intelligibilità, che col codice alfanumerico “_0” si intendono servizi/attrezzature esistenti, col codice “_1” sono indicati quelli di previsione, col codice “*_1” si identificano quelli, ove in applicazione della perequazione urbanistica, è consentita la cessione della superficie e la delocalizzazione delle volumetrie nelle Aree risorsa perequate (zone C_Ar) individuate dal progetto di Piano, in un raggio di influenza di 700 mt.

In tal caso la superficie del servizio /attrezzatura sarà computata nella percentuale di cessione perequativa dell'Area risorsa di “atterraggio” e oggetto di cessione gratuita e/o realizzazione a cura e spese dei proponenti l'intervento, a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Aree riservate ai servizi. L'indicazione nelle tavole di P.R.G. delle aree riservate ai servizi deve essere intesa in modo vincolante per ogni categoria di servizio.

In attesa del definitivo utilizzo di dette aree, le stesse possono essere provvisoriamente destinate a verde o parcheggio qualora acquisite al patrimonio del demanio comunale.

Rapporti tra spazi. Ove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., i rapporti minimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le aree per servizi sono definiti ai sensi dell'art.3 del D.I. 2 aprile 1968 n.1444 e ai sensi della Circolare A.R.T.A 3 febbraio 1979 n.2, punto 6:

- | | |
|--|-----------------------|
| a) - aree per l'istruzione: | mq 4,50 per abitante; |
| b) - aree per attrezzature di interesse comune: | mq 2,00 per abitante; |
| c) - aree per verde attrezzato ed attrezzature sportive: | mq 9,00 per abitante; |
| d) - aree per parcheggi: | mq 2,50 per abitante. |

Strumenti di attuazione. Nell'ambito di tali zone l'attuazione e la progettazione della definitiva sistemazione dovrà essere effettuata in modo unitario attraverso progetti esecutivi estesi all'intera zona individuata nelle tavole di zonizzazione, attuabili anche mediante stralci.

L'attuazione può avvenire, altresì, su iniziativa privata normata da apposita convenzione.

I progetti relativi alle zone F come sopra definite, devono essere corredati, in ogni caso, dall'analisi di compatibilità ambientale e dalla progettazione della sistemazione a verde.

Qualora il progetto sia realizzato a stralci è necessario che la sistemazione esterna sia prevista dal progetto generale e realizzata nel 1° stralcio.

Le scarpate, che a seguito di sbancamenti, avessero subito modificazioni nella pendenza e nella composizione del terreno, devono essere recuperate con interventi di gradonamento mediante graticciate e sistemazione a verde ovvero con muri rivestiti in pietrame lavico. E' vietato il cambiamento della destinazione d'uso prevista nella convenzione.

ART. 31. ZONE F1 – F2 .

Attrezzature per l'istruzione prescolastica, primaria e secondaria.

Definizione. Si intendono quelle aree (F1) destinate alla realizzazione di scuole (ripartite in asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di I grado) calcolate in funzione del rapporto con gli abitanti insediati e da insediare pari almeno a 4,50 mq per abitante, nonché quelle aree (F2) destinate a scuole secondarie di II grado.

Attuazione: Nelle aree F1 ed F2 è consentita, sia a soggetti pubblici che privati, la costruzione degli edifici scolastici per i vari corrispondenti gradi secondo le disposizioni del D.M. 18.12.1975 e successive modifiche ed integrazioni e delle leggi speciali regolanti la materia.

Indici di zona.

- Indice di edificabilità fondiaria : IF = 2,00 mc/mq; sono ammesse deroghe a tale indice solo se la realizzazione avviene a cura di Enti Pubblici in relazione a motivate esigenze di carattere funzionale e fermo restando l'osservanza del Codice della navigazione (Parte aeronautica);
- Altezza massima: h. max =7,50 m;
- Indice di copertura: IC = 0,50 mq/mq
- Distacchi tra corpi di edifici: 10,00 mt;
- Distacchi dai confini del lotto: 7,50 mt;
- Arretramento dall'allineamento stradale: 10,00 mt

Sono fatte salve in ogni caso le norme dettate dalla legislazione specifica per le singole attrezzature.

Prescrizioni particolari.

Queste aree saranno normate dalle leggi e dai regolamenti ministeriali che regolano la materia.

Le aree non occupate dalla edificazione dovranno essere destinate a verde attrezzato e sport, parcheggi, viabilità interna ed in ogni caso armonizzati ed integrati funzionalmente con la struttura edilizia.

I parcheggi devono essere dimensionati in misura non inferiore a quella stabilita dalle norme regolamentari per ciascun tipo di attrezzatura e, comunque, non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. Quando la realizzazione avviene a cura di Enti Pubblici, le aree destinate a parcheggio dal P.R.G. in diretta contiguità con il lotto possono essere computate per non oltre 1/3 della loro entità a conguaglio delle aree a parcheggio da asservire all'attrezzatura scolastica, in modo che quest'ultima abbia una maggiore dotazione di verde.

ART. 32. ZONE F3 - F4 - F5 - F6. Attrezzature di interesse collettivo.

Definizione. Si intendono quelle aree o fabbricati di interesse collettivo, religioso, culturale, sociale, etc... definite nelle tavole grafiche e calcolate in funzione del rapporto con gli abitanti insediati e da insediare pari almeno a 2,00 mq per abitanti.

Le stesse risultano contraddistinte, quelle esistenti, come:

F3_0: Religiose (edifici per il culto, istituti religiosi, etc...) e culturali (biblioteche, musei, cinema, auditorium, teatro, sale pubbliche, etc...);

F4_0: Socio-sanitarie (centri sociali, consultori, ambulatori, pronto soccorso, centri assistenziali, centri diurni, di volontariato, etc...);

F5_0: Amministrative e di Giustizia [delegazioni comunali, centri civici, uffici pubblici (di Enti Comunali, Provinciali, Regionali), uffici postali e telefonici, mercati/aree mercatali di tipo giornaliero, periodico o fisso, protezione civile, presidi di quartiere per le forze dell'ordine, etc...];

F6_1: possono essere realizzate tutte le predette attrezzature aventi interesse amministrativo, culturale, economico, sanitario, religioso, ricreativo, assistenziale, protezione civile, militari ed assimilati.

Indici di zona.

- Indice di edificabilità fondiaria : IF = 3,00 mc/mq; sono ammesse deroghe a tale indice solo se la realizzazione avviene a cura di Enti Pubblici in relazione a motivate esigenze di carattere funzionale
- Altezza massima: h. max = 8.00 mt, sono ammesse deroghe a tale indice solo se la realizzazione avviene a cura di Enti Pubblici in relazione a motivate esigenze di carattere funzionale, e fermo restando l'osservanza del Codice della navigazione (Parte aeronautica);
- Numero di elevazioni f.terra: n = 2
- Distacchi tra corpi di edifici: 10,00 mt;
- Distacchi dai confini del lotto: 7,50 mt;
- Arretramento dall'allineamento stradale: 10,00 mt

I parcheggi devono essere dimensionati in misura non inferiore a quella stabilita dalle norme regolamentari per ciascun tipo di attrezzatura e, comunque, non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. Quando la realizzazione avviene a cura di Enti Pubblici, le aree destinate a parcheggio dal P.R.G. in diretta contiguità con il lotto possono essere computate per non oltre 1/3 della loro entità a conguaglio delle aree a parcheggio da asservire all'attrezzatura, in modo che quest'ultima abbia una maggiore dotazione di verde.

Note particolari.

Tutte le suddette attrezzature possono essere realizzate anche ad iniziativa di privati proprietari degli immobili, nel rispetto delle prescrizioni sopra riportate. Possono altresì essere realizzate anche da altri soggetti privati in regime di concessione di diritto di superficie su immobili comunali, previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale dovranno stabilirsi, di volta in volta, almeno i seguenti elementi: - Tempi e garanzie per la realizzazione dell'opera;

- Vincoli di destinazione d'uso dell'attrezzatura;
- Possibilità di utilizzazione dell'attrezzatura da parte dell'Amministrazione per finalità di interesse pubblico;
- Termini e modalità di gestione dell'attrezzatura con particolare riguardo alle condizioni di fruizione da parte della collettività.

A fronte di richiesta d'intervento da parte di privati proprietari di fondi, l'Amministrazione Comunale conserva comunque il diritto di operare direttamente e pregiudizialmente per la realizzazione di programmi specifici di interesse pubblico.

Le aree non occupate dalla edificazione dovranno essere destinate a verde attrezzato, parcheggi, viabilità interna ed in ogni caso armonizzati ed integrati funzionalmente con la struttura edilizia.

ART. 33.

ZONA F7.

Aree e attrezzature sportive esistenti.

Definizione. Sono le aree attualmente destinate ad impianti ed attrezzature sportive, anche private e/o convenzionate, e loro pertinenze ed accessori.

Interventi consentiti.

Nelle aree attrezzate per lo sport, è ammessa la realizzazione di impianti sportivi all'aperto ed al coperto con i relativi servizi, sia per l'esercizio dello sport che per attività agonistiche e di spettacolo.

Gli impianti al coperto debbono rispettare tutte le norme ed i regolamenti vigenti per le specifiche destinazioni.

Per gli impianti esistenti è consentito, oltre agli interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria e Ristrutturazione, un ampliamento della SUL esistente fino ad un massimo del 10% esclusivamente ai fini dell'adeguamento alle normative di settore e di sicurezza e per il miglioramento funzionale degli stessi.

ART. 34.

ZONA V.

Are di verde pubblico attrezzato, di arredo urbano o stradale.

Definizione. Trattasi delle aree poste all'interno del tessuto urbano con funzioni di luoghi di aggregazione o di spazi a verde attrezzato con giochi per i bambini, panche e sedili e zone con caratteristiche ornamentali, nonché delle aree attrezzate per lo sport (campi di calcio, tennis, piscina, palazzetto dello sport, tiro a volo etc...) e delle aree per arredo urbano o stradale o attualmente utilizzate come piazze, calcolate in funzione del rapporto con gli abitanti insediati e da insediare pari almeno a 9,00 mq per abitante. Sono incluse in queste zone solo le costruzioni a carattere ricreativo quali chioschi, edicole, stazione di servizio, piccole attrezzature turistiche, bar, piccoli ristoranti per non oltre 60 coperti, campi di gioco.

Attuazione: In alternativa all'intervento pubblico previa espropriazione, tali interventi potranno anche essere realizzati da privati tramite apposita convenzione che preveda l'assunzione dell'onere della manutenzione da parte del privato e che stabilisca le condizioni per la gestione e l'esercizio delle attività ricreative e sportive, individuando anche i periodi in cui ne sarà garantita la libera apertura al pubblico o ne sarà consentito l'utilizzo da parte dell'Amministrazione comunale (o di soggetti da essa individuati).

In particolare dovranno stabilirsi, di volta in volta, almeno i seguenti elementi:

- Tempi e garanzie per la realizzazione dell'opera.
- Vincoli di destinazione d'uso dell'attrezzatura.
- Possibilità di utilizzazione dell'attrezzatura da parte dell'Amministrazione per finalità di interesse pubblico.
- Termini e modalità di gestione dell'attrezzatura con particolare riguardo alle condizioni di fruizione da parte della collettività.

A fronte di richiesta d'intervento da parte di privati proprietari di fondi, l'Amministrazione Comunale conserva comunque il diritto di operare direttamente e pregiudizialmente per la realizzazione di programmi specifici di interesse pubblico.

I progetti di sistemazione dell'area verde dovranno in tutti i casi essere unitari ed interessare l'intera area individuata nei grafici del PRG, delimitata al suo perimetro da strade o aree aventi diversa destinazione. I progetti dovranno essere completi di tutte le indicazioni necessarie alla realizzazione dell'opera, nonché di quelle utili alla sua illustrazione, quali vedute prospettiche e simili, con particolare riferimento alla indicazione delle essenze vegetali da utilizzare.

Prescrizioni particolari.

Gli interventi sul verde pubblico esistente dovranno tenere conto delle specie vegetali impiantate; in particolare eventuali nuovi insediamenti vegetazionali devono avvenire con le stesse specie presenti.

Qualora si imponesse un reimpianto degli alberi e degli arbusti di un'area, si dovranno scegliere specie adatte al sito sia dal punto di vista pedoclimatico sia dal punto di vista paesaggistico.

La progettazione esecutiva delle aree di verde attrezzato deve prevedere, insieme alle percorrenze pedonali, specifici dettagli delle recinzioni, degli arredi fissi, del tipo di pavimentazione, delle sistemazioni a prato, dei tipi di essenze arboree ed arbustive. In particolare nelle sistemazioni a verde pubblico, di nuova previsione, si prescrivono i seguenti interventi:

- uso prevalente di essenze vegetali autoctone o naturalizzate;
- muretti realizzati a secco o rivestiti di pietrame lavico;
- recinzioni realizzate con ringhiere in legno e/o siepi vive;
- arredo e attrezzature da gioco in legno trattato a lunga conservazione;
- impianti di irrigazione con sistemi a goccia o a spruzzo e condotte irrigue interrate;

- ringhiere all'interno dell'area in legno trattato;
- serbatoi di accumulo di acqua irrigua interrati.

Esse saranno attrezzate a giardino all'italiana con aiuole, alberature e fontane che verranno messe al servizio degli abitanti dei quartieri vicini.

Sono consentite le costruzioni limitate al servizio dell'area attrezzata in relazione all'ampiezza del lotto interessato e superficie pavimentata massima pari al 15% dell'intera area del lotto di cui parcheggi nella misura minima di 0.20 mq/mq.

E' ammessa la costruzione di piccoli padiglioni di servizio per accogliere attività di animazione al coperto

- Indice volumetrico fondiario 0,35 mc./mq
- Altezza massima consentita: 8,00 m
- Elevazioni fuori terra: n = 2
- Distanze dai fabbricati 10.00 m e dai confini 7.50 m.
- Arretramento dall'allineamento stradale: 10,00 mt
- Indice di piantumazione: 120 P/ha.
- Esecuzione mediante un progetto unitario.

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

I criteri guida degli interventi, sia di recupero che di progettazione ex novo, devono essere tutti informati alla sostenibilità ambientale e al risparmio energetico e riguardare:

- l'uso di materiali eco-compatibili;
- la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- l'utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di ingegneria naturalistica.

Impianti sportivi

Nelle aree attrezzate per lo sport, è ammessa la realizzazione di impianti sportivi all'aperto ed al coperto con i relativi servizi, sia per l'esercizio dello sport che per attività agonistiche e di spettacolo, secondo i seguenti indici

- Indice volumetrico fondiario Ivf: 3,00 mc/mq;
- Altezza massima: 11,00 mt;
- Rapporto di copertura 0,30
- Distacchi tra corpi di edifici: 10,00 mt;
- Distacchi dai confini del lotto: 7,50 mt;
- Arretramento dall'allineamento stradale: 10,00 mt

Gli impianti al coperto debbono rispettare tutte le norme ed i regolamenti vigenti per le specifiche destinazioni.

Nel caso di impianti che comportino la presenza di spettatori, le aree a parcheggio vanno commisurate alla capienza massima dell'attrezzatura in misura non inferiore di un posto macchina ogni quattro fruitori e comunque per non meno dell'80% della superficie utile dell'impianto.

Nei boschi ex D.Lgs. 227/01 individuati dallo studio agricolo-forestale, che nei grafici di PRG risultino inseriti all'interno di una zona V, sono consentite solo opere di manutenzione e ripristino della vegetazione esistente, e interventi di potenziamento delle aree boscate, progressivo latifogliamento con specie autoctone, conservazione del patrimonio naturale attraverso interventi di manutenzione e rinaturalizzazione delle formazioni vegetali; tutela degli elementi geomorfologici; valorizzazione delle aree boscate anche in funzione ricreativa; mantenimento dei livelli di naturalità e miglioramento della funzionalità di connessione con le aree boscate; miglioramento della fruizione pubblica, recupero e valorizzazione dei percorsi panoramici, con individuazione di itinerari finalizzati alla fruizione dei beni naturali e culturali.

Per gli eventuali manufatti edilizi esistenti, anche all'interno del perimetro dei boschi ex D.Lgs. 227/01, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione finalizzati al riuso come attrezzature a servizio del verde.

ART. 35.
ZONA Vs
Verde di arredo urbano o stradale.

Definizione. Sono le aree destinate a verde per arredo urbano o stradale.

Interventi consentiti.

Devono essere oggetto di progettazione esecutiva con studio di particolari e di elementi di arredo vero e proprio (panchine, fontanelle ed altro); tale studio deve essere compreso anche nel progetto delle sistemazioni stradali.

Le aree libere devono essere piantumate con essenze arboree ed arbustive mediterranee con prevalenza di essenze fiorite.

Le essenze arboree saranno prevalentemente del tipo a foglia caduca in modo da consentire il soleggiamento invernale e l'ombra estiva

In queste aree è consentita la collocazione temporanea di autonegozi o chioschi previa la concessione del suolo pubblico.

ART. 36.
ZONA Vp.
Verde privato.

Definizione. Sono le aree a verde privato che costituiscono pertinenza di edifici, spesso di interesse storico e architettonico, sistemate o da sistemare a verde mediante opportune piantumazioni, o aree libere di zone particolarmente intasate da edificazione

Interventi consentiti.

In tali aree sono prescritte la conservazione della vegetazione arborea ed arbustiva esistente e/o l'integrazione con essenze arboree autoctone o naturalizzate, così come il mantenimento dell'arredo esistente, ivi compreso eventuali recinzioni, cancellate e simili.

Qualora i proprietari non provvedano alla manutenzione di dette aree, il Comune può intervenire in danno al fine di salvaguardare la pubblica incolumità.

Possono essere realizzate modeste strutture per l'ombreggiatura quali gazebo e passerelle coperte purché con materiali coerenti con la tipologia del luogo e/o della struttura edilizia della quale costituiscono pertinenza.

La superficie destinata a verde privato può essere utilizzata anche per la realizzazione di *orti urbani*, ovvero appezzamenti destinati - compatibilmente con finalità sociali, educative, ricreative o terapeutiche - alla coltivazione di piante da frutto, ortaggi, erbe aromatiche, fiori, per conseguire integrazione dell'aspetto paesaggistico con quello sociale.

In questi spazi non è ammesso alcun tipo di intervento avente finalità diverse da quella prima specificate. In particolare non è consentito alcun tipo di costruzione, e per quella esistente sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre a sistemazioni plano-altimetriche del terreno, piantumazioni, percorsi pedonali di attraversamento, interrimento di condotte per servizi tecnologici.

ART. 37.
ZONE Pa.
Parchi urbani a valenza ambientale.

Sono così classificate le parti del territorio comunale destinate ai parchi esistenti o da realizzare. Ai fini della classificazione in "zone territoriali omogenee" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n. 1444 queste aree appartengono alle zone "F".

Sono aree di verde pubblico con caratteristiche di pregio naturalistico e sono destinate a soddisfare le esigenze relative al tempo libero a livello urbano.

Per la conservazione dell'ambiente e la sua fruibilità sono ammesse:

- 1) La sistemazione di punti di sosta, la predisposizione di panchine e la realizzazione di viabilità interna pedonale con materiali lapidei o inerti e con esclusione di pavimentazioni in cemento o asfalto;
- 2) La realizzazione di aree per il gioco dei bambini;
- 3) Le opere di sistemazioni forestali, vegetazionali e faunistiche;
- 4) Anfiteatri all'aperto per spettacoli pubblici di limitata entità, realizzati con sistemi di ingegneria naturalistica laddove le caratteristiche dell'ambiente favoriscono una congrua sistemazione e sempre che sia possibile una adeguata previsione di parcheggi in zona vicina.

Qualora tali aree non siano già di proprietà demaniale, l'individuazione di aree destinate a parco nei grafici del PRG costituisce vincolo preordinato all'espropriazione. In alternativa all'intervento pubblico previa espropriazione, tali interventi potranno anche essere realizzati da privati tramite apposita convenzione che preveda il mantenimento della proprietà, le condizioni per la realizzazione, le caratteristiche del parco, l'assunzione dell'onere della manutenzione da parte del privato, le condizioni per la gestione, e l'impegno a garantirne la pubblica fruizione.

I progetti di sistemazione del parco dovranno in tutti i casi essere unitari ed interessare l'intera area individuata nei grafici del PRG, delimitata al suo perimetro da strade o aree aventi diversa destinazione. I progetti dovranno essere completi di tutte le indicazioni necessarie alla realizzazione dell'opera, nonché di quelle utili alla sua illustrazione, quali vedute prospettiche e simili. Dovranno inoltre contenere una descrizione ed individuazione planimetrica della eventuale vegetazione esistente, nonché l'indicazione della vegetazione da mantenere e delle essenze vegetali da utilizzare per i nuovi impianti.

In tali zone la realizzazione di nuove costruzioni è consentita soltanto per i servizi necessari alla fruizione del parco, quali servizi igienici, eventuali locali necessari per la manutenzione, chioschi di vendita per bibite, gelati e giornali, locali per la ristorazione, ecc., per una superficie coperta complessiva che comunque deve essere non superiore al 5% dell'intera area destinata a parco.

Qualora gli interventi per la realizzazione del Parco siano promossi dai privati, le nuove costruzioni devono avere l'indice di densità fondiario pari a 0,03 mc/mq con un'altezza massima non superiore m.4,00 per un piano fuori terra; la medesima altezza è da rispettare nelle costruzioni per i servizi necessari alla fruizione del parco di cui al capoverso precedente. Tali limitazioni non si applicano se il parco viene realizzato da un ente pubblico.

Almeno il 90% dell'intera area destinata a parco dovrà rimanere permeabile.

Nei boschi ex D.Lgs. 227/01 individuati dallo studio agricolo-forestale, che nei grafici di PRG risultino inseriti all'interno di un parco, sono consentite opere di manutenzione e ripristino della vegetazione esistente, e interventi di potenziamento delle aree boscate, progressivo latifogliamento con specie autoctone, conservazione del patrimonio naturale attraverso interventi di manutenzione e rinaturalizzazione delle formazioni vegetali; tutela degli elementi geomorfologici; valorizzazione delle aree boscate anche in funzione ricreativa; mantenimento dei livelli di naturalità e miglioramento della funzionalità di connessione con le aree boscate; miglioramento della fruizione pubblica, recupero e valorizzazione dei percorsi panoramici, con individuazione di itinerari finalizzati alla fruizione dei beni naturali e culturali.

Per gli eventuali manufatti edilizi esistenti, anche all'interno del perimetro dei boschi ex D.Lgs. 227/01, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione finalizzati al riuso come attrezzature a servizio del parco.

Le strutture esistenti con valore storico, archeologico, architettonico devono essere recuperate ed eventualmente integrate nella progettazione esecutiva. Nel caso di riutilizzo di edifici esistenti, la corrispondente area di sedime è da computarsi nel calcolo della superficie coperta massima consentita.

Devono essere realizzati idonei collegamenti e percorsi attrezzati di penetrazione pedonale al fine di pervenire ad un "sistema verde urbano" lineare considerato quale elemento caratterizzante la progettazione dell'ambiente con:

- 1) creazione di adeguati parcheggi lungo le strade, da realizzare con alberature da ombra e con pavimentazioni permeabili che consentano il naturale assorbimento delle acque piovane nel sottosuolo.
- 2) organizzazione del territorio con sentieri pedonali che valorizzano i punti di migliore visuale, con mantenimento ed integrazione delle zone boscate esistenti.

ART. 38. **ZONE F - generiche.**

Definizione. Si intendono quelle aree o fabbricati di interesse generale (centrali elettriche, serbatoi idrici, impianti tecnologici, centri comunali per la raccolta differenziata dei rifiuti), nonché le aree per stazioni di servizio e distributori di carburante, contrassegnate da apposita simbologia.

Prescrizioni particolari.

Gli impianti esistenti sono confermati all'interno del perimetro oggetto delle autorizzazioni già concesse.

Per ciascuna funzione si applicano indici e parametri come disciplinati dalle rispettive normative di settore, nazionali e/o regionali.

Le aree non occupate dalla edificazione dovranno essere destinate a verde attrezzato, parcheggi, viabilità interna ed in ogni caso armonizzati ed integrati funzionalmente con la struttura edilizia.

Il PRG conferma le attuali localizzazioni di stazioni di servizio e degli impianti di distribuzione di carburanti.

Gli impianti di distribuzione esistenti non conformi alle normative vigenti o sopravvenute, dovranno essere soppressi in quanto incompatibili.

All'interno del perimetro delle zone A non possono collocarsi nuovi impianti né trasferirsi o concentrarsi impianti, anche se preesistenti nella stessa zona.

Le aree degli impianti di distribuzione di carburante soppressi di proprietà privata potranno essere utilizzate come parcheggio a raso; nel caso di impianti su aree di proprietà pubblica, l'Amministrazione Comunale destinerà le stesse aree a verde successivamente all'avvenuto risanamento dell'area a carico del concessionario.

La realizzazione di nuovi distributori di carburante è consentita, nel rispetto delle normative di settore, secondo le modalità e le limitazioni contenute nel nuovo Codice della strada ai margini della pubblica viabilità nelle zone agricole del PRG, mentre nell'ambito del perimetro urbano potranno essere localizzate nell'ambito delle zone omogenee B, C, o D, o nelle fasce di vincolo a margine di strade pubbliche, purché abbiano una sede propria di rifornimento separata dalla sede stradale, una distanza di almeno mt. 12,00 da incroci o curve.

I manufatti ammessi all'interno delle stazioni di servizio, oltre a quelli necessari per l'erogazione dei carburanti ed alle relative pensiline, possono comprendere anche costruzioni ad una sola elevazione per direzione, servizi di ristoro, assistenza meccanica e servizi igienici con una SUL massima pari al 10% del lotto, con altezza massima m.3,50. Per queste costruzioni, ad eccezione di pompe e pensiline, è fatto obbligo di rispettare le distanze minime dai fabbricati prescritte nelle zone limitrofe. In ogni caso, nella localizzazione e progettazione degli impianti, deve essere garantita la qualità ambientale degli spazi e del decoro urbano.

ART. 39. **ZONA CMT.** **Aree cimiteriali**

Definizione. È costituita dal cimitero esistente nonché dalla sua zona di ampliamento.

Prescrizioni particolari.

In essa vige, oltre a quanto stabilito dal Regolamento di Polizia Mortuaria, quanto verrà stabilito dal piano regolatore dell'area cimiteriale, previsto dal Testo Unico delle leggi Sanitarie (R D n 1265/1934 e s.m.i.).

Potrà inoltre essere prevista all'interno dell'area cimiteriale una zona destinata alla realizzazione di un impianto per la cremazione delle salme.

ART. 40.
ZONA Ps.
Parcheggi.

Definizione. Si tratta degli spazi riservati alla sosta degli autoveicoli calcolati in funzione del rapporto con gli abitanti insediati e da insediare pari almeno a 2,50 mq per abitante.

Nelle aree Ps è consentita esclusivamente la realizzazione di parcheggi di uso pubblico, nell'ambito dei quali è consentita soltanto la costruzione di piccole attrezzature per il migliore godimento del servizio di parcheggio (guardiole per custodi, impianti di distribuzione carburante).

La pavimentazione di queste aree deve avvenire con materiali lapidei all'interno del perimetro del centro storico. Nelle altre zone l'area prevista a parcheggio dovrà essere realizzata con pavimentazione permeabile e dovrà essere piantumata con specie vegetali autoctone schermanti e ombreggianti.

Eventuali aiole o aree a verde devono rispettare la tipologia delle essenze autoctone o naturalizzate.

Non è consentita la costruzione di parcheggi in elevazione, ma, caso per caso, sono eventualmente autorizzabili vani di parcheggio tradizionale e/o meccanizzato entro terra.

L'affidamento in concessione della realizzazione e gestione dei parcheggi è regolato dalla L. 24.3.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le aree a parcheggio di superficie maggiore di mq 100 lo smaltimento delle acque meteoriche deve essere assicurato con opportuni impianti di deflusso collegati alla fognatura comunale.

ART. 41.
ZONA Pg.
Parcheggi privati.

Definizione. Si tratta degli spazi privati esistenti destinati alla sosta dei veicoli di pertinenza delle costruzioni. Tali parcheggi sono riservati al servizio di singoli edifici, in ordine alle specifiche esigenze di sosta individuali o ad uso comune; fanno parte dell'area di pertinenza dei singoli edifici o complessi edilizi dei quali sono pertinenza.

ART. 42.
CRITERI OPERATIVI PER LE ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO.

Utilizzazioni ammesse.

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

- con PA o con PPA per le aree di proprietà pubblica;
- con PA convenzionato per le aree di proprietà di altri enti o di privati.

Nel caso in cui l'area che s'intende convenire ad altro uso partecipi allo standard settoriale, la conversione è subordinata alla dimostrazione che lo standard minimo di legge rimane soddisfatto.

Sulle aree pubbliche o da rendere pubbliche, sino alla loro acquisizione sono ammesse solo opere di manutenzione e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti.

L'Amministrazione Comunale può concedere - per convenzione - interventi d'iniziativa privata intesi:

- a) ad anticipare la realizzazione delle attrezzature pubbliche previste dal PRG;
- b) a realizzare - a titolo provvisorio - attrezzature od impianti di pubblico interesse non previste dal PRG (parcheggi od impianti sportivi, ricreativi, di svago, di tempo libero etc...) senza pregiudizio per la destinazione finale dell'area. La convenzione regola i termini temporali della concessione, gli oneri, le tariffe, il trasferimento all'Amministrazione Comunale delle opere autorizzate o la rimessa in pristino dell'area, il regime dell'area, eventuali obblighi particolari. In verde pubblico sono consentiti solo chioschi per bibite, giornali e simili; per eventuali attrezzature e servizi, occorre il Piano planivolumetrico. Sulle aree private di uso pubblico gli interventi sono consentiti con corrispondente titolo abilitativo e regolati dai parametri edilizi indicati per le aree pubbliche.

ART. 43. **AREE STRADALI.**

Obiettivi e caratteristiche delle previsioni

Sono destinate al movimento ed alla sosta dei veicoli e dei pedoni. Le previsioni che concernono sia le strade d'interesse sovracomunale (viabilità territoriale) che le strade d'interesse urbano (strade urbane primarie e strade di connettivo) hanno sempre carattere vincolante: il progetto esecutivo delle singole opere potrà tuttavia adeguare il tracciato alla situazione di fatto, ma potrà modificarlo solo attraverso varianti al PRG. Le sezioni possono subire variazioni in adeguamento ai relativi progetti esecutivi laddove risulti opportuno in considerazione della specifica fruizione e/o delle caratteristiche delle sedi preesistenti.

Le previsioni che concernono la viabilità locale e/o di lottizzazione e quella pedonale hanno invece carattere indicativo: i successivi PA potranno precisare gli interventi necessari anche in difformità dal PRG, senza che ciò costituisca "variante", solo quando il vincolo di PRG è preordinato all'esproprio dell'area.

Per le strade le caratteristiche dovranno essere quelle indicate dal C.N.R. (Norme sulle caratteristiche delle strade extraurbane - anno XIV n.78 del 28/7/1980 e successive modifiche ed integrazioni e per ultimo dal D.M. 5.11.2001).

Articolazione delle strade

La rete stradale si articola in:

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

Note particolari:

I nodi stradali, le cui caratteristiche e dimensioni sono riportate nei grafici di piano, devono comunque essere soggetti a verifica di dettaglio in sede di progettazione esecutiva.

Nel caso di realizzazione su viabilità carrabile pubblica di innesti privati a mezzo di rampe per aree o locali sotto quota stradale, dovrà prevedersi il tratto iniziale di tale innesto in giacitura complanare alla strada pubblica stessa della lunghezza di almeno m 2,00 in modo da consentire il controllo di una visuale corretta.

ART. 44. **AREE DI VINCOLO E TUTELA.**

Obiettivi.

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

Criteri generali di applicazione del vincolo.

Salvo diversa disposizione di legge o deroga consentita per legge, sono ineditabili:

- le fasce di rispetto delle strade;
- le zone di rispetto cimiteriale;
- le zone di rispetto sulla linea di faglia;
- le zone boscate e le relative fasce di rispetto
- le zone di rispetto di particolari attrezzature ed impianti di pubblico interesse (ferrovie, depuratori etc...);

- le zone di rispetto di specchi o corsi d'acqua, quando ciò sia prescritto dalle leggi o previsto dal PRG. Il vincolo deve ritenersi operante anche se non rappresentato graficamente nelle tavole di progetto.

ART. 45. **AREE DI RISPETTO CIMITERIALE**

Nelle zone di rispetto cimiteriale valgono le vigenti norme di polizia mortuaria (DPR 10 settembre 1990 n.285). Nella fascia di vincolo indicata nelle tavole di PRG sono vietate le attività residenziali e produttive, ai sensi del Testo Unico delle leggi Sanitarie (RD n 1265/1934 e s.m.i.). In essa vigono le norme di cui all'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27.07.1934 n. 1265 e 17.10. 1937 n. 983, la legge 4.12.1956 n. 1428 e il D.P.R. 10.09.1990 e la legge n. 166/2002 e s.m.i..

Il vincolo è sovrapponibile ad altre destinazioni d'uso compatibili e comporta una distanza dalla recinzione del camposanto, siccome graficizzata negli elaborati del PRG.

Nella fascia di rispetto è consentita la realizzazione di parcheggi scoperti, di viabilità funzionale all'utilizzo, di strutture precarie e di modeste costruzioni al servizio delle attività cimiteriali e la realizzazione di verde pubblico.

Per gli edifici esistenti sono consentiti soltanto interventi edilizi diretti per la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia nell'ambito della volumetria esistente.

ART. 46. **AREE BOSCHIVE EX L.R. 16/96**

Sono le aree così individuate nei grafici di PRG occupate da boschi e fasce forestali, come classificati e definiti dalla legislazione vigente in materia (l.r. 16/96 e s.m.i.) sulla base dello studio agricolo-forestale allegato al PRG.

In tali aree sono consentiti gli interventi di manutenzione e di ripristino della vegetazione naturale, nonché la realizzazione di infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività proprie dell'Amministrazione forestale, e l'attraversamento di reti di servizio di interesse pubblico. All'interno di tali aree sono vietate le realizzazioni di manufatti edilizi, come pure le attività di cava o di discarica e, in generale, ogni altra opera di trasformazione dei suoli.

Ai fini della pubblica fruizione, per iniziativa dell'Ente proprietario, può essere consentita la realizzazione di percorsi pedonali o ciclabili e di punti di sosta in radura, utilizzando esclusivamente materiali e tecniche tipiche dell'ingegneria naturalistica compatibili con quelli naturali esistenti.

Qualora tali aree non siano già di proprietà demaniale, tali interventi possono essere eseguiti dai privati proprietari soltanto previo convenzionamento con il Comune, che assicuri la libera percorribilità e fruizione di percorsi e punti di sosta, con obbligo della loro manutenzione, prevedendo il mantenimento della proprietà.

E' vietato procedere a movimenti di terra, scavi, riporti, alterazioni del manto erboso, abbattimento di alberatura, posa di cavi aerei di reti telefoniche o elettriche, apertura di strade carrabili, fatta eccezione per quelle di servizio per la manutenzione del bosco.

Gli immobili preesistenti alla data di adozione del PRG, se costruiti nel rispetto delle normative vigenti, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma.

Le zone boscate percorse dal fuoco non cambiano la loro destinazione urbanistica.

ART. 47. **AREE BOSCHIVE EX D.LGS. 227/01**

Sono le aree così individuate nei grafici di PRG occupate dalle formazioni vegetali di cui al Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 227, siccome riportate nello studio agricolo-forestale allegato al PRG, e come tali meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 142 lett. g) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato con D.lgs 42/04.

Tali aree risultano classificate, altresì, in uno ai boschi di cui al precedente articolo, come aree con livello di tutela 3 dal Piano Paesaggistico della Provincia di Catania_ Ambito 13.

In dette aree è prevista la tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- mantenimento nelle migliori condizioni dei complessi boscati;
- potenziamento delle aree boscate, progressivo latifogliamento con specie autoctone;
- conservazione del patrimonio naturale attraverso interventi di manutenzione e rinaturalizzazione delle formazioni vegetali, al fine del potenziamento della biodiversità;
- tutela degli elementi geomorfologici;
- valorizzazione delle aree boscate anche in funzione ricreativa;
- mantenimento dei livelli di naturalità e miglioramento della funzionalità di connessione con le aree boscate;
- miglioramento della fruizione pubblica, recupero e valorizzazione dei percorsi panoramici, con individuazione di itinerari finalizzati alla fruizione dei beni naturali e culturali.

ART. 48.

AREE DI RISPETTO DEI BOSCHI EX L.R. 16/96

Sono le di rispetto dei boschi determinate in conformità all'art. 10 della L.R. 6.4.1996 n. 16, come sostituito dall'art. 3 della L.R. 19.8.1999 n. 13 e modificato dall'art. 89 della L.R. 03.05.2001 n. 6, e riportate nel peduncolo studio agricolo forestale.

Sono vietate le nuove costruzioni a esclusione delle infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività proprie dell'Amministrazione forestale. È altresì consentita la realizzazione di infrastrutture connesse all'attraversamento di reti di servizio di interesse pubblico, e strutture connesse alle stesse

Per i boschi di superficie compresa tra 1 ha (10.000 mq) e 10 ha la fascia di rispetto di cui al precedente comma è così determinata:

- da 1,01 a 2 ha 75 m
- da 2,01 a 5 ha 100 m
- da 5,01 a 10 ha 150 m

Nel caso di superfici boscate la cui estensione è superiore a 10 ha la fascia di rispetto è elevata a 200 m.

Ai sensi dell'art.10 della legge regionale 6 aprile 1996, n 16 e ss.mm.ii, in deroga al divieto di cui al comma 1 del medesimo articolo, nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, resta salva la facoltà di edificare nei limiti previsti dalla normativa vigente per una densità territoriale massima di 0,03 mc/mq. Il calcolo delle volumetrie da realizzare viene computato e realizzato separatamente per le attività edilizie, rispettivamente all'interno del bosco e nelle relative fasce di rispetto.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo.

ART. 49.

AREE DI RISPETTO STRADALE

Fuori dal perimetro di agglomerazione, lungo le strade statali, provinciali e comunali, esistenti o di progetto, valgono le norme del nuovo Codice della Strada e le eventuali prescrizioni del PRG. Sulle aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici è esclusa ogni edificazione; in attesa che si realizzino le arterie e le opere previste, le aree vincolate debbono essere mantenute a verde od utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati; sono ammesse le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete). Lungo le arterie di traffico, esterne od anche interne all'abitato, l'Amministrazione comunale può opportunamente disciplinare gli innesti di altre strade e gli accessi agli edifici ed alle proprietà antistanti, nonché fissare ulteriori vincoli nell'interesse della sicurezza stradale; a tal fine, sentito l'Ente proprietario

della strada, l'Amministrazione comunale può vietare, ogni accesso alle proprietà private, purché questo venga altrimenti assicurato.

Va precisato che le distanze vanno considerate dal ciglio stradale che va definito come limite della sede o piattabanda stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia pedonali che veicolari, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata qualsiasi attività edilizia fatta eccezione per opere necessarie per garantire l'accesso ad edifici esistenti, impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso agli utenti della strada, spazi a verde parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili.

Sono altresì consentiti attività di esposizione di autoveicoli e relativi box uffici prefabbricati di superficie non superiore a mq. 50.

La vegetazione deve essere tale da consentire sempre la visibilità veicolare, in particolar modo in prossimità degli incroci e sui tratti in curva, con utilizzazione di essenze arbustive autoctone.

Le aiuole spartitraffico devono avere una orlatura in pietra viva, rifinita nelle facce verticali con coloritura zebra bianca e nera del tipo catarifrangente.

La tutela delle strade deve essere comunque garantita con il rispetto di tutte le prescrizioni di cui alle norme vigenti.

ART. 50.

AREE DI RISPETTO DALLE LINEE DI FAGLIA

Nella fascia di rispetto alle linee di faglie attive e capaci siccome individuate dello studio geologico allegato al PRG, non è consentita alcuna nuova edificazione e sono consentiti solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici ed opere esistenti.

Sono ammessi eventuali percorsi stradali, anche in attraversamento, quando strettamente necessari, sistemazioni di aree per parcheggio o per verde, arredi e/o servizi urbani di contenuta entità.

In particolare tali aree rientrano nella Classe 3 - suscettività d'uso parzialmente o totalmente condizionata ove sono state individuate e distinte n. 3 sottoclassi (riportate nella tavola n. 4 del PRG relativa al regime vincolistico sovraordinato) di seguito descritte, con suscettività d'uso per lo più totalmente condizionata.

Sottoclasse 3a

Sono ascritte a questa sottoclasse le aree ricadenti nella fascia di rispetto di faglia attiva e capace, ubicate nella porzione sud orientale del territorio comunale, in cui è da precludere nuova edificazione.

Sottoclasse 3b

Rientrano in questa sottoclasse le aree ricadenti nella fascia di rispetto di faglia attiva e capace, con presenza di zone di protezione delle opere di captazione uso potabile in corrispondenza di alto grado di vulnerabilità degli acquiferi. Oltre alla preclusione di nuova edificazione, si dovrà tener conto di una maggiore tutela circa la protezione delle risorse idriche sotterranee.

Sottoclasse 3c

Sono ascrivibili a questa sottoclasse le aree ricadenti nella fascia di rispetto di faglia attiva e capace in corrispondenza di zone di rispetto delle opere di captazione uso potabile con alto grado di vulnerabilità degli acquiferi. Fermo restando la preclusione a nuove edificazione, l'esistenza dei divieti già riportati nella sottoclasse 2g, l'area di rispetto delle opere di captazione uso potabile in concomitanza all'alta vulnerabilità della falda idrica, esclude di fatto gran parte delle possibili destinazione d'uso che prevedono un'azione antropica.

ART. 51.
AREE DI RISPETTO SERVIZI CANALIZZATI

Lungo gli elettrodotti e le canalizzazioni in genere, aeree od interrato, si applicano le norme specifiche di tutela fissate da leggi e regolamenti in vigore, anche laddove il PRG non indichi le relative fasce di rispetto.

In particolare, nelle fasce di rispetto degli elettrodotti le costruzioni sono subordinate alle prescrizioni di cui alla normativa statale e regionale in materia ed è vietata qualunque destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

ART. 52.
AREE DI SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE.

Trattasi di aree di salvaguardia stabilite al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.

Sono distinte, in riferimento alle sorgenti, ai pozzi e ai punti di presa, in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione.

• Zone di tutela assoluta delle risorse idriche destinate al consumo umano

La zona di tutela assoluta delle risorse idriche destinate al consumo umano (pozzi in attività di emungimento) è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a dieci metri.

• Zona di rispetto delle risorse idriche destinate al consumo umano

Le zone di rispetto delle risorse idriche destinate al consumo umano (pozzi in attività di emungimento) devono avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento di rifiuti;
- m) pascolo e stazzo di bestiame.

E', inoltre, vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui ai precedenti commi, curando inoltre le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi.

• Zona di protezione delle risorse idriche destinate al consumo umano

Per quanto riguarda le zone di protezione, non esistendo una delimitazione operata sulla base di appositi studi, in accordo a quanto previsto dal comma 7 dell'art.94 del D.Lgs.152/06 e ss.mm.ii. e dall'art. 5 del Decreto Presidenziale 20 aprile 2012, le aree in questione sono state definite come un vincolo riferito alla falda sotterranea ricadente in un raggio di 1 chilometro dalla risorsa idrica vincolata per consumo umano.

ART. 53.
VINCOLI AEROPORTUALI.

Si tratta di quelle aree soggette alle limitazioni disposte dal Regio Decreto 30 marzo 1942, n.327, recante “Codice della navigazione”, e successive modifiche ed integrazioni (D.Lgs. 96/2005, D.Lgs. 151/2006). La seguente normativa è riportata esclusivamente a fini indicativi; ove il Codice della navigazione imponga limitazioni ulteriori o più restrittive, esse prevarranno su difformi indicazioni espresse dal presente PRG.

Sono soggetti a limitazioni le costruzioni, le piantagioni arboree a fusto legnoso, gli impianti di linee elettriche, telegrafiche e telefoniche, le filovie, funivie, e teleferiche, le antenne radio, gli impianti di elevazione, e in genere qualsiasi opera che possa ugualmente costituire ostacolo alla navigazione aerea.

In particolare l'elevazione o altezza massima raggiungibile da una nuova costruzione (in ogni localizzazione del territorio comunale, visto che tutto il territorio di San Giovanni La Punta fora le superfici di delimitazione degli ostacoli), affinché la stessa non costituisca un ostacolo per la regolarità e la sicurezza delle manovre di atterraggio, sorvolo e decollo degli aeromobili nelle zone limitrofe l'aeroporto risulta: $H_{max} = 12,50$ metri.

ART. 54.
CONI ATTERRAGGIO ELISUPERFICIE.

In tali aree si applicano le prescrizioni di cui alla normativa sulle elisuperfici per elisoccorso e quanto previsto dalle norme di settore vigenti.

ART. 55.
NORME GENERALI A DIFESA DAGLI INQUINAMENTI.

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

In tutto il territorio comunale le attività di qualsiasi tipo che producono emissione di elementi aeriformi nell'atmosfera, derivanti da attività produttiva, deve rispettare quanto previsto dalle leggi nazionali e regionali.

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

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

ART. 56.
AREE SOGGETTE A SUSCETTIVITA' D'USO CONDIZIONATA (classe 2) O PARZIALMENTE O TOTALMENTE CONDIZIONATA (classe 3).

All'interno delle singole Zone Territoriali Omogenee, nelle eventuali aree riconosciute, dallo studio geologico propedeutico, a suscettività d'uso condizionata (classe 2) o parzialmente o totalmente condizionata (classe 3), le cui perimetrazioni sono state riportate nella Tavola n.4 _ regime vincolistico sovraordinato, allegata al PRG) si applicano le limitazioni e prescrizioni corrispondentemente previste dallo Studio Geologico; nelle aree di classe 3 (cfr. ART. 50.) è vietata qualsiasi edificazione e sono consentiti solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici ed opere esistenti.

CAP. III. ATTIVITÀ COMMERCIALI.

ART. 57. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEGLI ESERCIZI.

Ai fini della presente normativa si assumono le classificazioni degli esercizi commerciali di cui alla L.R. 28/99 e il DPRS 11 luglio 2000 relativamente agli esercizi di vicinato, alle medie strutture di vendita ed alle grandi strutture di vendita, nonché si definisce:

- superficie globale lorda (SI), la superficie complessiva di pavimento dell'esercizio e cioè la somma della superficie di vendita e delle superfici accessorie (Sv + Sa);
- superficie di vendita (Sv), la sola destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi scaffalature e simili; superficie accessoria (Sa), comprende i magazzini, i depositi, i locali di lavorazione, gli uffici ed i servizi, esclusi porticati, tettoie, pensiline, balconi, logge e piani caricatori; negozi tradizionali: sono quelli del dettaglio tradizionale, a conduzione familiare, indipendentemente dalla forma distributiva (al banco, a libero servizio, mista);
- servizi paracommerciali: s'intendono le banche, le assicurazioni, le agenzie di viaggio, le autoscuole, i parrucchieri per uomini e donne, le tintorie e le lavanderie;
- servizi extracommerciali: s'intendono le pubbliche attrezzature culturali, ricreative, medico sanitarie, assistenziali, sociali.

ART. 58. DIRETTIVE DI POLITICA COMMERCIALE.

La politica commerciale comunale ha i seguenti obiettivi prioritari:

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

- realizzare - laddove previste (direttamente od in concessione) - idonee strutture edilizie, per ospitarvi i nuclei commerciali, concedendone l'uso agli esercizi commerciali auspicati, se necessario col sistema del leasing immobiliare.

ART. 59.
DESTINABILITÀ COMMERCIALE DEGLI EDIFICI.

La destinazione commerciale di superfici di piano in edifici esistenti da ricostruire o da ristrutturare od in nuovi edifici è ammessa solo se ciò risulta conforme sia alle direttive generali di localizzazione degli esercizi di cui alle presenti Nda.

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

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

CAP. IV. NORME TRANSITORIE E FINALI.

ART. 60. NORME TRANSITORIE

Nelle aree con previsione di utilizzazione pubblica, nelle more della realizzazione degli interventi è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché la fruizione agricola e vivaistica. Le aree di proprietà comunale, nell'attesa di realizzazione delle opere previste, possono essere utilizzate, previa idonea sistemazione, quali: parcheggi, aree di emergenza ad uso della protezione civile, aree di sgambamento, aree per fiere e mercati, aree espositive e altre attività temporanee compatibili. Per tali finalità possono essere realizzate le opere necessarie alla loro temporanea fruizione.

ART. 61. INTERVENTI AMMESSI NELLA TOTALITA' DEL TERRITORIO

In tutte le aree B1 – B2 - C1 - C2 - C3 - PdR – Ar - D.1 - D.2 - D3- è consentita la costruzione a cura del Ministero delle Poste e Telecomunicazioni di edifici per centrali telefoniche limitatamente ai complessi tecnici ed ai soli uffici connessi con esclusione di ogni ambiente che abbia rapporto con il pubblico.

Nelle aree sopraindicate è altresì consentita la costruzione a cura del Ministero delle Poste e Telecomunicazioni di edifici postali a servizio del pubblico in base al piano di intervento relativo. In tutte le aree B1 – B2 - C1 - C2 - C3 - PdR – Ar - D.1 - D.2 - D3 - E – F6 è comunque consentita la costruzione a carico dell'ENEL di edifici per centrali di trasformazione MT-BT in relazione alle esigenze distributive dell'energia elettrica con esclusione di ogni stazione di trasformazione AT-MT che va prevista nelle zone a ciò destinate.

ART. 62. EFFICACIA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI PREESISTENTI

Sono recepite e continueranno pertanto ad applicarsi le previsioni e le norme degli strumenti urbanistici di attuazione già approvati dall'Amministrazione Comunale precedentemente all'adozione del P.R.G.

La durata massima per la realizzazione delle opere per attrezzature e servizi, previste negli strumenti attuativi di iniziativa privata (piani di lottizzazione convenzionata, piani per insediamenti produttivi, ecc...), è stabilita in cinque anni dalla stipula delle relative convenzioni urbanistiche.

Decorso infruttuosamente tale termine, senza che gli interessati abbiano attivato le procedure per la realizzazione delle opere, decade l'efficacia dello strumento urbanistico attuativo precedentemente approvato.

In tali casi, previa diffida agli interessati, è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere, nelle forme di rito, ad una diversa destinazione delle aree per finalità di pubblico interesse.

ART. 63. EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA.

Si considerano in contrasto con la destinazione di zona:

- gli edifici rurali dispersi nelle zone residenziali o nelle zone industriali, artigianali e commerciali;
- gli edifici produttivi (industriali, artigianali e commerciali) dispersi in zona agricola o nelle zone residenziali, quando non siano "azzonati" come produttivi;

- gli edifici abitativi dispersi in zona agricola o compresi nelle zone produttive, quando non abbiano carattere strumentale, non servono cioè come alloggio del conduttore dell'azienda del personale direttivo e di custodia.

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

- gli edifici rurali e produttivi, quando ospitano attività "compatibili" con la funzione specifica della zona in cui ricadono, possono essere oggetto anche di interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologico e funzionale o di restauro conservativo e possono essere eccezionalmente ampliati - sul sedime occupato all'atto dell'adozione del PRG - del 15% rispetto alla S_{lp} (Superficie lorda di Piano) utilizzata, contro l'impegno del proprietario - da trascrivere sui Registri immobiliari - a rinunciare ad ulteriori ampliamenti; si usano, a tal fine, i parametri della zona;
- gli edifici abitativi in zona agricola possono essere oggetto anche di interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologico e funzionale o di restauro conservativo.

L'ampliamento - una tantum e da trascrivere - del 15% della S_{lp} (Superficie lorda di Piano) esistente è ammesso solo se lo consentono i parametri della zona e non ostano motivi d'ordine idrogeologico e paesistico; gli edifici abitativi in zona produttiva (industriale, artigianale e commerciale) possono essere oggetto anche d'interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologica e funzionale o di restauro conservativo solo se l'Ufficiale sanitario giudica che le industrie circostanti non siano incompatibili al punto da minacciare la salute fisica degli abitanti. È escluso comunque l'ampliamento.

ART. 64. EDIFICI ABUSIVI.

Si considerano edifici "abusivi" gli edifici realizzati senza il necessario atto autorizzativo comunale od in vistosa difformità da esso. L'AC si riserva di perseguire i trasgressori a norma delle leggi vigenti.

Gli edifici abusivi la cui esistenza risulti o meno dalla cartografia del PRG non possono essere oggetto di alcun intervento, salvo l'ordinaria manutenzione, sino alla demolizione od alla loro eventuale regolarizzazione in sanatoria, ai sensi della L.n. 47/85, L.n. 724/94 e L.n. 326/03 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli edifici abusivi in zone di rispetto non possono essere oggetto neppure di opere interne e manutenzione ordinaria, sino alla loro obbligatoria demolizione.

ART. 65. ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA VIGENTE.

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

ART. 66. SALVAGUARDIA DEL PRG.

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