

COMUNE DI TORREGROTTA

PIANO REGOLATORE GENERALE



Elaborato:

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Revisione per adeguamento ai sensi della L.R. 16/2016.

Tav:

C/A

Scala:

Data:

Febbraio 2017

Agg.:

Progettista:

Dr. Ing. Michele Ministeri

Visti:

Tavole aggiornate al Decreto di
approvazione n. 31 del 16/03/2020

COMUNE DI TORREGROTTA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Progettista:

Dr. Ing. Michele Ministeri

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1: DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 Finalità delle norme

Le presenti norme di attuazione, integrate dalle tavole grafiche del Piano, posseggono efficacia obbligatoria anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n° 1902 e successive modifiche.

Art. 2 Ambito di applicazione della normativa di P.R.G.

Ai sensi della legge urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150 e della legge regionale 28.12.1978 n° 71 e successive modifiche o integrazioni, la disciplina stabilita dal P.R.G. (tavole grafiche o norme di attuazione) si applica su tutto il territorio comunale.

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

2.1 - Deroghe.

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

2.2 - Cambiamenti alle destinazioni d'uso.

Qualunque cambiamento alla destinazione di uso dei suoli e dei fabbricati rispetto alle tavole grafiche dell'azzonamento e alle presenti Norme è subordinato alla autorizzazione della variante, nel rispetto delle vigenti leggi.

La edificazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 44 della legge n° 865 del 22.10.1971, è esente dal rispetto dei limiti di densità e di altezza, stabiliti dal presente Piano Regolatore Generale per le singole zone.

Gli edifici così costruiti sono permanentemente assoggettati al rispetto del vincolo di destinazione iniziale.

Art. 3 Categorie di intervento edilizio

Salvo diversa prescrizione nelle presenti Norme, le attività edilizie consentite sono:

3.1 - Ordinaria manutenzione

Per opere di ordinaria manutenzione si intendono le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture degli edifici e/o quelle necessarie ad integrare e/o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

3.2 - Straordinaria manutenzione

Per opere di manutenzione straordinaria si intendono le opere e/o le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e/o tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere

anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso

3.3 - Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il completamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo del 29 ottobre 199 n° 490.

3.4 - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme coordinato di opere finalizzate alla realizzazione di un organismo edilizio nel quale risultino utilizzati in parte gli elementi esistenti, siano essi strutturali o no. Tali interventi consistono congiuntamente o disgiuntamente nel ripristino, nella sostituzione di parte degli elementi costitutivi dell'edificio, nella eliminazione, nella modifica e nell'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli di recupero volumetrico ai fini abitativi negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza e quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi,

eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

3.5 - Ampliamento

Per ampliamento si intende un complesso di lavori aventi come risultato l'incremento della superficie e/o del volume di un fabbricato esistente.

3.6 - Sopraelevazione

Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso vertical nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti e dell'art. 90 del D.P.R. 380/2001.

3.7 - Demolizione e ricostruzione

Per demolizione e ricostruzione si intende l'operazione congiunta autorizzata con unico titolo edilizio, della demolizione di un edificio e della contestuale edificazione di un nuovo edificio al posto di quello demolito, nel rispetto dell'art. 7 del D.I. 02.04.1968 n° 1444.

3.8 - Nuova costruzione

Per nuova costruzione si intende un'opera interamente nuova realizzata in area libera anche se risultante da precedente demolizione.

Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al comma 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 4 Norme particolari per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia sono di norma sempre ammissibili, salvo diversa indicazione nelle norme specifiche di zona.

Ai fini della valutazione degli immobili, in sede di eventuale esproprio, non si terrà conto delle spese sostenute per le opere di ristrutturazione edilizia eseguite dopo l'adozione del P.R.G. qualora gli immobili siano localizzati in aree soggette ad esproprio.

Art. 5 Il verde

5.1 - Norme per la tutela e la conservazione delle alberature esistenti

Sino a quanto non sarà redatto un censimento del patrimonio arboreo del territorio comunale e predisposta la relativa regolamentazione, nell'intero ambito comunale tutte le alberature di alto fusto esistenti con diametro superiore a cm 15 misurato ad un metro da terra dovranno essere conservate e tutelate, a meno che si tratti di:

- a) coltivazioni e attività silvo-pastorali (vivai, alberi da frutta e simili);*
- b) alberature sostituibili all'interno del lotto edificatorio con essenze della stessa specie che possono raggiungere entro 10 anni la stessa consistenza delle alberature da abbattere;*
- c) alberature da abbattere per la realizzazione dei servizi pubblici ed opere di urbanizzazione o la manutenzione e conservazione dei boschi.*

I terreni sui quali vengono abbattute o distrutte alberature in difformità delle presenti Norme non sono utilizzabili ai fini edificatori.

5.2 - Sistemazione delle aree libere

I progetti presentati ai fini dell'ottenimento del permesso di costruire devono in ogni caso comprendere la sistemazione delle aree libere di pertinenza degli edifici, con specificazione del numero e delle caratteristiche delle essenze arboree presenti.

L'avvenuta realizzazione della sistemazione suddetta deve essere dimostrata in sede di applicazione del titolo edilizio rilasciato.

TITOLO 2: NORME PROCEDURALI

Art. 6 Modalità di attuazione del P.R.G.

Ai sensi delle vigenti Leggi Nazionali e Regionali, il P.R.G. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e/o nelle presenti norme, attraverso:

- 1 - piani di iniziativa pubblica e/o privata;*
- 2 – permessi di costruire; con le modalità di cui ai seguenti articoli.*

Art. 7 Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.)

Costituiscono P.U.E. i seguenti strumenti attuativi:

1. Piani di Zona ai sensi della L.167/62 e ss.mm.ii., P.E.E.P., di iniziativa pubblica

2. Piani particolareggiati, di iniziativa pubblica e convenzionata
3. Piani di lottizzazione, di iniziativa privata
4. Piani P.I.P. per gli Insediamenti Produttivi, di iniziativa pubblica
5. Piani di Recupero ai sensi della L.457/78, titolo IV, di iniziativa pubblica e privata.

Oltre ai casi in cui il piano esecutivo è obbligatorio per legge, la realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti ed opere di urbanizzazione preordinate all'edificazione è consentita soltanto dopo approvazione di apposito piano esecutivo nei seguenti casi:

1) in tutte le zone indicate nella presente Normativa e nella cartografia del P.R.G. come zone a piano esecutivo obbligatorio;

2) nelle zone di espansione dell'aggregato urbano.

Nei casi in cui non sia altrimenti specificato nelle presenti Norme o nelle tavole di azionamento del P.R.G., l'estensione della zona oggetto di piano esecutivo sarà stabilita volta per volta in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Art. 8 Rettifica confini aree per servizi pubblici

In tutte le zone l'Amministrazione Comunale, in sede di esame dei piani esecutivi, ha facoltà di apportare modeste rettifiche ai confini delle aree per servizi pubblici individuate nelle tavole dell'azionamento, in relazione alle esigenze di attuazione del piano esecutivo stesso e purchè, a seguito della rettifica, non risulti diminuita l'area per servizi pubblici.

Art. 9 Studi geotecnici

I piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione devono essere corredati di idonei studi geotecnici che considerino tra l'altro la idoneità degli insediamenti in rapporto alla concentrazione dei carichi ed ai tagli dei terreni.

Analogo studio deve essere allegato ai permessi di costruire quando queste riguardino costruzioni a più di due piani in zone del territorio in pendio e in tutti gli altri casi a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Negli elaborati dello stato di fatto e in quelli allegati alla relazione geologica sono riportate tutte le indicazioni di rischio geologico e sismico che devono essere prese in considerazione nei piani di lottizzazione e nelle richieste di permesso di costruire

Art. 10 Lottizzazione

Oltre a quanto previsto dalla normativa specifica di zona e dalle tavole grafiche di azionamento, si considera lottizzazione qualsiasi intervento edilizio urbanistico, indipendentemente dal numero degli edifici, che interessi una qualsiasi area edificabile tale da richiedere e comportare, in relazione alla dimensione dell'intervento:

- a) la predisposizione organizzata di aree ed opere per l'urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dell'area in oggetto o in relazione o connessione con le aree edificate o edificabili adiacenti;*
- b) la creazione di un fabbisogno aggiuntivo di aree e opere di urbanizzazione secondaria sia relative alla dimensione e alla qualità dell'insediamento stesso, sia in relazione al resto del territorio urbanizzato od urbanizzabile comunale;*
- c) la creazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle aree di espansione.*

Qualora non definita nelle tavole dell'azzonamento e nelle presenti Norme, l'Amministrazione Comunale stabilisce inoltre di volta in volta e caso per caso la superficie delle zone da interessare al Piano di Lottizzazione di iniziativa comunale o al Piano Particolareggiato, in relazione alle esigenze urbanistiche della zona.

L'approvazione a termini di legge dei Piani di Lottizzazione costituisce il presupposto per la richiesta ad esame dei successivi permessi di costruire in attuazione del Piano stesso.

Art. 11 Domanda ed elaborati del progetto di Lottizzazione

Il proprietario che intende lottizzare a scopo edificatorio deve presentare al Comune apposita domanda, qualora non possa essere presentata su supporto digitale, in carta da bollo presso il competente ufficio comunale.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) cartografia nella scala di maggiore dettaglio del piano Regolatore Generale con la perimetrazione del territorio soggetto a lottizzazione in modo che risultino chiare le connessioni tra il Piano di Lottizzazione, la zona o le zone entro cui esso è inserito e il Piano Regolatore Generale;
- b) stralcio delle norme che disciplinano i Piani di Lottizzazione costituito da estratto delle prescrizioni normative stabilite per la zona entro cui viene inserito il Piano di Lottizzazione con l'indicazione dei servizi pubblici destinati dal Piano Regolatore Generale alla zona considerata e loro ubicazione;

c) estratto autentico di mappa catastale (scala minima 1:2000) rilasciata in data non anteriore a 3 mesi, corredata dagli elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto di lottizzazione e titolo di proprietà o altro titolo idoneo a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate dal progetto;

d) rilievo planimetrico e altimetrico dello stato di fatto in scala 1:500 dell'area soggetta al Piano di Lottizzazione con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e dell'altimetria generale con equidistanza di 2 metri e con l'indicazione delle proprietà confinanti e di tutti i fabbricati già esistenti e, per ognuno di essi, della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura e della destinazione, l'indicazione di alberature, manufatti, impianti particolari quali linee elettriche, acquedotti, gasdotti e simili, corsi d'acqua;

e) planimetria di progetto dell'intera zona oggetto del piano esecutivo in scala 1:2000 che dovrà indicare:

1) la rete viaria automobilistica e pedonale, con gli assi stradali e relativi calibri, raggi di curvatura, dettagli dei cigli dei marciapiedi e delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle delimitazioni ed eventuali recinzioni dei lotti, delle piantumazioni e simili;

2) la delimitazione e destinazione specifica delle aree a servizi collettivi e al verde pubblico con l'indicazione di tutti gli impianti ed attrezzature ad esse relative;

3) la posizione di tutti gli edifici pubblici;

4) la posizione degli edifici privati con le relative altezze e l'indicazione di tutte le destinazioni d'uso;

5) la eventuale divisione in lotti;

f) schemi planivolumetrici degli edifici previsti dal progetto;

g) schemi planimetrici delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, rete telefonica, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria;

h) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati le funzioni insediabili e le relative quantità, la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni di uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, le aree di pertinenza sature e non sature;

i) almeno tre profili altimetrici rappresentativi dell'intero insediamento e con l'indicazione dell'andamento naturale del terreno di cui due perpendicolari fra loro, in scala 1:500;

l) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali in scala 1:500;

m) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il Piano di Lottizzazione, le modalità ed i tempi di attuazione ed in particolare:

1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti Norme e dallo strumento urbanistico vigente;

2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;

3) le caratteristiche architettoniche esterne con particolare riferimento ai materiali di finimento, alle coperture ed ai colori;

4) le particolari Norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai

confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, delle essenze da impiantare nelle aree verdi, delle recinzioni, illuminazione, sistemazione esterna e simili.

n) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari, della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Art. 12 Convenzioni di lottizzazione

La realizzazione dei Piani di Lottizzazione è subordinata alla stipula, fra il Comune e le proprietà interessate, di una convenzione riguardante i modi e i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri.

La convenzione di cui al quinto comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n° 1150 dovrà prevedere:

a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n° 847 e dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971 n° 865. Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadono al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art. 14 della legge 28 gennaio 1977 n° 10;

b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al Comune;

- c) la corresponsione della quota di contributo di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977 n° 10 riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai Comuni in base alle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore Regionale per lo sviluppo economico 31 maggio 1977 all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare;*
- d) termini non superiori a dieci anni per i Comuni non obbligati alla formazione dei programmi pluriennali e non superiori al periodo di validità di questi ultimi per i Comuni obbligati - per la cessione delle aree e delle relative opere;*
- e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni;*
- f) le opere di urbanizzazione primaria che restano di proprietà privata e che devono essere mantenute dai proprietari.*

Ciascuna convenzione dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di un lotto o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del Comune per la quota parte degli oneri pertinenti all'area ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.

Il Comune si riserva la facoltà, in caso di inadempienza, di eseguire tutte o in parte le opere di urbanizzazione a carico dei privati proprietari, imputandone ad essi i relativi costi, ivi comprese le spese tecniche ed amministrative.

Art. 13 Autorizzazione della Lottizzazione

L'autorizzazione a lottizzare in conformità al Piano di Lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale sarà notificata dal competente ufficio comunale ai

proprietari interessati entro 30 giorni dalla data di ricevimento del nulla osta previsto dall'art. 8 della legge 765, previa stipulazione e trascrizione nei Registri Immobiliari della convenzione di cui gli artt. 11 -12.

La convenzione predetta dovrà essere stipulata con l'intervento di tutti i proprietari interessati.

Art. 14 Definizione delle opere di urbanizzazione primaria.

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi (aree e opere) che costituiscono i prerequisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area (art. 10 legge n° 765). Esse sono (legge 29 settembre 1964 n° 847 art. 4 e ss.mm.ii.):

a) Strade residenziali

Si intendono con queste tutte le strade di allacciamento dei lotti edificabili alla viabilità principale urbana esistente. Tali strade devono essere idonee al transito veicolare ed essere costruite a regola d'arte secondo le prescrizioni tecniche tipo fissate dal Comune. le strade devono essere complete di relativi marciapiedi, aiuole, spartitraffico, segnaletica, etc. La sezione minima delle strade di allacciamento e di servizio interno è definita al successivo art. 57 delle presenti Norme.

b) Spazi di sosta o parcheggio

Si intendono con questi tutti gli spazi necessari per la sosta o il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento in oggetto. Le aree per parcheggio devono essere previste nella misura minima di 10mq/100mc. di costruzione (art. 2 legge n°122/89) oltre mq 2,5 per ab. in applicazione dell'art.3 del D.M. 2/4/68. Queste aree potranno essere nella stessa

costruzione, in sotterraneo ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi, a cura del proprietario, e da registrarsi e rendere pubblico da parte dell'Amministrazione.

c) Fognature

Si considera e si comprendono sotto questa voce tutte le reti e le relative opere necessarie per lo scolo delle acque bianche e nere. Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, formate da condotti che offrano opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza alla aggressione ed all'abrasione dei liquami scaricati. Sono pertanto da escludere i semplici tubi di cemento salvo che per acque pluviali. Per essere considerate fognature i condotti suddetti dovranno inoltre avere una profondità tale da essere interessati regolarmente da qualsiasi punto del bacino servito; avere delle camerette di ispezione con interasse di 33-50 metri secondo il diametro dei condotti e le pendenze dei tronchi; avere una pendenza che assicuri il naturale smaltimento dei liquami senza creare ristagno ed erosioni del fondo. Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano i condotti di fognatura di allacciamento del confine dei singoli lotti alla rete urbana esistente. Detti condotti devono essere idonei e smaltire in opportuni recapiti che consentano la protezione delle acque superficiali dell'inquinamento. Gli impianti di depurazione fanno organicamente parte dell'impianto di fognatura e pertanto rientrano come quota parte nelle opere di urbanizzazione primaria quando gli impianti stessi siano previsti dall'Amministrazione Comunale. Nelle zone residenziali, già dotate di una rete di tombinatura, dove consentito dal Piano e dalle presenti Norme, per gli scarichi delle acque nere domestiche possono essere eccezionalmente e

temporaneamente tollerate le tombinature purchè costruite in calcestruzzo di cemento opportunamente rivestite ed ispezionabili e che consentano una facile manutenzione. Per gli impianti fognanti di acque nere è obbligatorio il rispetto della legge n° 319/76.

d) Rete idrica

E' formata dalle condotte per l'erogazione della acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento e accessori. Nelle opere di tubazione primaria rientrano i condotti di allacciamento dal confine dei singoli lotti alla rete urbana esistente.

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

E' formata dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico. Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano i condotti di allacciamento dal confine dei singoli lotti alla rete urbana esistente.

f) Pubblica illuminazione

E' formata dalle reti (cavi) e impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e delle strade delle aree private.

g) Rete telefonica

E' formata da linee, cabine ed impianti, secondo gli schemi e le prescrizioni approvati dall'Ente gestore del servizio.

h) Verde attrezzato

Si intendono quegli spazi di uso pubblico a servizio delle abitazioni, attrezzati a verde di quartiere, con alberature e arredi per la sosta, il gioco, etc., che vanno individuati nella misura di mq.3/ab. ai sensi della C.A. 2/79 del 3/2/1979.

i) Impianti cimiteriali

Ai sensi dell'art. 26-bis decreto-legge n. 415 del 1989 convertito dalla legge n. 38 del 1990 gli impianti cimiteriali sono stati equiparati alle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 15 Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria

Si definiscono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo onché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
(nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate, ai sensi dell'articolo 266, comma 1, decreto legislativo n. 152 del 2006);
- h) aree verdi di quartiere e relative attrezzature.

Art. 16 Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e per allacciamenti

Le aree per l'urbanizzazione primaria e per l'urbanizzazione secondaria da cedersi gratuitamente per le zone residenziali (o per le parti destinate a residenza nelle zone miste) vengono commisurate in base alla volumetria consentita dal Piano Regolatore Generale attribuendo ad ogni abitante insediabile 125 mc di volume vuoto per pieno in conformità al comma 5 dell'art. 7 della L.R. 16/2016 .

Per le zone industriali e artigianali, queste aree vengono commisurate in base ad una percentuale dell'intera superficie territoriale destinata a tali insediamenti e per le attività direzionali e commerciali, in rapporto alla superficie lorda di pavimento o di vendita destinata a tali attività, in base alla legge n° 10 del 28 gennaio 1977 ed al D.R. del 31.03.1977.

Art. 17 Riparto degli oneri di urbanizzazione

Il riparto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi ai piani esecutivi sarà effettuato, nel caso siano interessati diversi proprietari, proporzionalmente alle superfici delle diverse proprietà che concorrono a formare l'area oggetto del piano esecutivo, indipendentemente dalle diverse destinazioni d'uso interessanti le proprietà indicate dal piano.

Art. 18 Adeguamento delle lottizzazioni autorizzate dal Consiglio Comunale

Tutti i piani di lottizzazione in corso devono essere adeguati alla presente normativa fatta eccezione per quelli divenuti esecutivi ai sensi dell'art. 8 della

legge 06.08.1967 n° 765 anteriormente alla data di adozione del presente P.R.G..

Art. 19 Attuazione dei progetti e varianti

Nessuna domanda del permesso di costruzione sui terreni interessati da una iniziativa di lottizzazione può essere presa in considerazione prima che sia stata stipulata la convenzione di cui gli artt.11 - 12 e siano state rilasciate l'approvazione e l'autorizzazione di cui all'art. 13.

Dopo il rilascio dell'autorizzazione, i permessi di costruzione per i singoli edifici e per le opere di urbanizzazione e allacciamenti in attuazione del progetto di lottizzazione devono essere richieste secondo la procedura prevista nel Regolamento Edilizio.

I progetti esecutivi dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione devono uniformarsi alle caratteristiche planivolumetriche, architettoniche e di dettaglio previste dal Piano di Lottizzazione approvato. Le richieste di varianti concernenti l'utilizzazione della zona nonché sostanziali modifiche alla disposizione planivolumetrica devono essere preventivamente approvate con deliberazione del Consiglio Comunale salvo i casi di cui all'art. 12 L.R. n° 71/78 e ss.mm.ii.. In tale sede potranno essere sottoposti a revisione gli oneri previsti a carico dei proprietari dal precedente art. 17 e seguenti ove, a causa della diversa utilizzazione, si verifichi una sensibile variazione nella valorizzazione dell'area interessata.

Art. 20 Sanzioni

Salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio, l'inadempienza alle condizioni o ai termini stabiliti nell'atto autorizzativo e nella relativa convenzione dà al Sindaco la facoltà di revocare l'atto autorizzativo e di procedere alla esecuzione d'ufficio, nei modi e nei termini stabiliti dalla legge, e con spese a carico dei proprietari, di tutte le opere e i servizi di rilevanza pubblica previsti per la zona, che siano resi necessari a seguito di insediamenti derivanti dalla parziale attuazione del Piano.

Art. 21 Permesso di costruire

Per tutte le zone edificabili per le quali, ai sensi delle presenti Norme, non sia richiesto Piano Particolareggiato o di Lottizzazione, la realizzazione dei singoli interventi di cui all'art. 3 delle presenti Norme e delle opere di urbanizzazione, può avvenire mediante il rilascio dei relativi titoli edilizi, nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona. In tutte le zone è consentita l'ordinaria manutenzione (art. 3 sub1) senza rilascio di autorizzazione comunale. Il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinata al rispetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

1. E' ammesso il rilascio del permesso di costruire convenzionato, escludendo l'approvazione in consiglio comunale della convenzione di cui all'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per

urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione.

2. Nei casi di cui al comma 1 è sempre possibile la monetizzazione delle aree non cedute ed il pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate. Le suddette somme si iscrivono in apposita voce di bilancio e possono essere utilizzate esclusivamente per la manutenzione, l'adeguamento ed il miglioramento delle opere di urbanizzazione già presenti nell'ambito del rilasciando permesso di costruire. La valutazione delle aree è calcolata sulla base del valore di mercato ed il valore delle opere di urbanizzazione è determinato da un dettagliato computo metrico estimativo con l'utilizzo del prezzario regionale.

TITOLO 3: INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 22 Applicazione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri così come definiti all'articolo seguente.

Art. 23 Definizione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi

23.1 - Superficie territoriale (mq)

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.R.G. ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione vera e propria e delle rimanenti,

comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per attrezzature ed impianti di interesse generale, definite dalle presenti Norme ed incluse nelle aree soggette a strumento esecutivo previste dalle tavole di azionamento del P.R.G. o assoggettabili a strumento esecutivo a giudizio dell'Amministrazione Comunale. Sono da escludere ai fini del suo computo: le aree e gli spazi pubblici previsti dal Piano non compresi nelle aree soggette ai piani esecutivi, le aree fondiarie di pertinenza degli edifici esistenti non interessate dall'intervento. Sono comprese, ai fini del computo, le zone di arretramento lungo le strade e le ferrovie.

23.2 - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

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

23.3 - Superficie fondiaria (mq)

E' definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici. Essa è costituita pertanto dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria ivi comprese le aree per parcheggio di cui all'art. 3 del D.I. 02.04.1968 n° 1444. Sono compresi, ai fini del suo computo, il verde e i parcheggi privati a servizio diretto delle residenze. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo i limiti stabiliti dalle presenti norme.

23.4 - Indice di fabbricabilità fondiaria massima (mc/mq)

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

23.5 - Area di intervento (mq)

Definisce l'area minima richiesta per gli interventi di attuazione del P.R.G. attraverso piani esecutivi, sia di iniziativa pubblica che privata specificata per le

diverse zone dalle presenti Norme e predeterminata planimetricamente dal P.R.G. nei suoi elaborati grafici, o definita dall'Amministrazione Comunale nei casi previsti o ammessi alle presenti Norme.

23.6 - Lotto minimo (mq)

Definisce la superficie minima del lotto ai fini della richiesta del permesso di costruire.

23.7 - Superficie coperta

Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante e sottostante il piano di campagna, compresi i volumi aggettanti se chiusi. Non sono computate le autorimesse sotterranee se ricoperte con uno strato di terra fertile e piantumato.

23.8 - Aree di pertinenza

Si intendono le aree (territoriali e/o fondiarie) relative agli edifici esistenti o realizzabili dall'attuazione del P.R.G. necessarie, in base all'indice territoriale e/o fondiario prescritto dalle presenti Norme per la zona considerata, ai fini della realizzazione della cubatura edificata o edificabile. Un'area di pertinenza è saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici di zona. Le aree di pertinenza territoriale e fondiarie relative agli edifici esistenti o realizzati dalla attuazione del P.R.G. non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare la edificabilità massima concessa. Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate. Nel caso le aree di pertinenza

comprendano parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento, alla domanda del permesso di costruire dovrà essere allegato atto di costruzione di servitù non aedificandi a carico delle aree di pertinenza così vincolate, debitamente registrato e trascritto.

23.9 - Rapporto di copertura

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

23.10 - Superficie lorda complessiva di pavimento

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma delle superfici comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dei singoli piani agibili, nonché delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi. Nel caso di piani interrati o seminterrati vanno computati nella superficie lorda di pavimento gli spazi adibiti a laboratori, uffici, locali destinati alla vendita, sale di riunione, locali pubblici o comunque agibili con permanenza, anche temporanea di persone. Nel caso di piani sottotetto abitabili va computata la superficie lorda di pavimento per le parti con altezza maggiore o uguale a m 1.50. Nei piani che siano interrati per almeno il 50% della superficie laterale non vanno computati gli spazi adibiti a cantine, servizi tecnici, depositi, parcheggi ed autorimesse con i relativi spazi di manovra e di accesso, limitatamente agli edifici di carattere direzionale, gli spazi adibiti a biblioteche ed archivi. Non sono inoltre computati gli aggetti aperti, le terrazze, le logge, i portici ed i porticati asserviti ad uso pubblico, i passaggi e gli spazi coperti di uso collettivo, i porticati di uso comune con le relative superfici destinate a locali accessori così come definite al successivo art. 23.16, i sottotetti non abitabili, gli spazi

adibiti a scale ed ascensori, gli spazi adibiti a impianti tecnologici nonché i locali al di sopra della terrazza come appresso definiti agli artt. 30 e seguenti. E' ammessa l'utilizzazione ai fini residenziali dei sottotetti nei limiti fissati dal Regolamento Edilizio; la relativa superficie è computata nella superficie lorda complessiva di pavimento.

23.11 - Volume edilizio

Ai fini dell'applicazione degli indici di edificazione territoriale e fondiaria, per volume edilizio si intende la somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento di ogni piano, anche interrato, calcolate secondo quanto stabilito dal precedente art. 23.10, per le rispettive altezze misurate dalla quota di calpestio alla quota di estradosso del solaio soprastante eccetto che per l'ultimo solaio di copertura, ove l'altezza va misurata fino all'intradosso.

23.12 - Altezza dei fabbricati

L'altezza dei fabbricati è la distanza in verticale misurata a partire dal suolo sistemato, pubblico o privato, più basso, fino alla quota dell'estradosso del solaio di copertura dei locali utilizzabili posti in alto. Non si considerano, al fine della definizione della quota più bassa del suolo, le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici, che siano ricavati a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale sistemato. Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, semprechè l'inclinazione delle falde non superi i 30° ed il colmo non ecceda l'altezza di m 3,50. Qualora l'inclinazione delle falde superi i 30° e/o il colmo ecceda l'altezza di m 3,50, l'altezza va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo. Nel caso di suolo sistemato inclinato o a gradoni l'altezza consentita è la media ponderale delle altezze delle varie fronti. Negli edifici con copertura piano non si computeranno, ai fini della determinazione dell'altezza,

coronamenti o parapetti che non superino l'altezza di m 1,30 a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio nè diaframmi ai confini di proprietà. E' ammesso il superamento delle altezze di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purchè non superino i m.3,40 a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica della intera costruzione. Nel caso in cui venga realizzato un portico o porticato di uso comune o pubblico, l'altezza consentita dalle norme specifiche di zona è comprensiva dell'altezza del portico o porticato stesso.

23.13 - Distacco fra gli edifici

E' la distanza minima alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, perpendicolarmente alle fronti degli edifici, tra le superfici coperte definite dall'art. 23. 7.

1. In attuazione dell'articolo 2 bis, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, nel caso di gruppi di edifici esistenti che formino oggetto di piani attuativi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, ovvero di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione con incremento di volume all'interno dell'area di sedime ovvero con uno scostamento rispetto all'area occupata in precedenza che aumenti la originaria distanza tra gli edifici antistanti, è possibile derogare ai limiti di distanza tra fabbricati, di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e successive modifiche ed integrazioni, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza.

2. Per gli interventi di cui al comma 1 e per gli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione con incremento di volume, sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento.

23.14 - Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra il perimetro delle superfici coperte come definite dall'art. 23.7, e il confine di proprietà.

23.15 - Distanza dal ciglio stradale

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

23.16 - Portici, porticati, gallerie e passaggi coperti

In tutte le zone omogenee, qualunque sia il livello di piano, è consentita la realizzazione di portici, porticati, gallerie, passaggi coperti di uso comune o pubblico, nel rispetto dell'altezza consentita e del numero massimo dei piani previsti nelle singole zone. I portici ed i porticati di uso comune potranno essere adibiti per non più di 1/3 della superficie coperta, al netto dei volumi tecnici, a locali accessori al servizio della residenza.

PARTE SECONDA: LE ZONE ED I TIPI EDILIZI

TITOLO 1°: SUDDIVISIONE IN ZONE

Art. 24 Suddivisione in zone del territorio comunale

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

Art. 25 Efficacia delle norme del P.R.G.

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

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

Art. 26 Destinazioni di zona

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee e funzionali sono indicate nelle norme specifiche di zona. La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio, delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione Comunale, delle attività professionali (studi, uffici, etc.), pur-

chè la loro volumetria non superi i 20mc/80mc. di volumetria residenziale, come fissato dall'art.3 D.M. 1444/68. Per questi insediamenti debbono essere assicurati gli spazi pubblici di cui allo stesso art.3. La previsione di altre attività il cui bacino di utenza superi l'interesse del quartiere (quali ad esempio le attività culturali come cinema, teatro, o quelle commerciali come la grande distribuzione) è consentita solo nel rispetto dell'art.5 p.to 2 del D.M.1444/68, che fissa la quantità di spazi da prevedersi nella misura di mq.80/mq.100 di superficie lorda di pavimento. Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extralberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di relativo titolo edilizio, opere per adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, etc.). Sono comunque ammessi cambi di destinazione d'uso per tutte le costruzioni realizzate antecedentemente al 1976 compresi gli immobili già destinati a civile abitazione, ad attività turistico-ricettiva, ovvero commerciale, a condizione che ciò non determini alterazioni ai volumi già realizzati con titolo abilitativo ed assentiti.

Art 27 Distanze minime degli edifici dal ciglio stradale, dai confini o da altri edifici.

Salvo diversa indicazione nelle norme specifiche di zona e/o nelle tavole dell'azzonamento, tutte le zone edificatorie sono soggette alle seguenti norme:

27.1 - Distanza dal ciglio stradale

Nell'edificazione dentro e fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G., la distanza minima degli edifici dal ciglio

stradale dovrà rispettare le norme del D.L. 30 aprile 1992 n° 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16.12.92, n°495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada)

27.2 - Distacco tra edifici

Fra pareti finestrate: come da art. 9 D.M. 02.04.1968 n° 1444.

Fra pareti cieche: in aderenza oppure m 5,00.

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

27.3 - Distacco dai confini

Pareti finestrate: pari a 1/2 h del fabbricato e comunque non inferiore a metri 5,00; Pareti cieche: 0,00 oppure m 5,00.

Art. 28 Prescrizioni particolari per le zone residenziali soggette a piano esecutivo.

Nelle zone residenziali soggette a piano esecutivo, i piani stessi dovranno prevedere uno schema viario gerarchico basato su strade locali allacciate alle strade di livello superiore, su strade di accesso alle abitazioni, che si innestino esclusivamente su strade locali e su percorsi e spazi esclusivamente pedonali svincolati dal traffico automobilistico, intorno ai quali si organizzeranno i principali servizi ed attrezzature, in particolare le scuole d'obbligo, le aree a verde attrezzate e gli eventuali nuclei commerciali e di ritrovo. In ogni caso l'edificazione sarà accentrata e tendente a riunire in aderenza diverse unità residenziali. Tale disposizione raggruppata delle residenze deve tendere al massimo recupero delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso collettivo.

TITOLO 2°: ZONE OMOGENEE E FUNZIONALI

I- ZONE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO E AMBIENTALE

Art. 29 Zone A

Definizione: Le zone A comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Sono soggette ad interventi di restauro, di conservazione tipologica e di finitura degli edifici .

Nelle zone A sono ammesse destinazioni residenziali, ai sensi del precedente art. 26.

Art. 29.1 Zona A1 Centro storico

Definizione: Comprende il sito dell'antico tessuto urbano di particolare interesse storico ed ambientale, comprese le zone circostanti. La perimetrazione è definita nelle tavole del PRG sia di progetto che di stato di fatto e racchiude l'area pianeggiante più interna del territorio in cui è situato il più antico nucleo dell'insediamento di Torregrotta ed , ed è vincolato ai sensi della L. 42/2004, per la sua valenza storica (direttive P.P.T. - Ambito 9).

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme, e comunque, compatibile con la funzione residenziale; è consentita la variazione

delle destinazioni d'uso degli immobili, purchè compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26.

Strumento di attuazione: E' previsto l'intervento unitario tramite piano particolareggiato esteso all'intera area del centro storico.

Prescrizioni particolari: Nelle more di attuazione del piano particolareggiato sono consentite soltanto ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo (art. 20 L.R. 27/12/1978 n° 71). Ogni attività comportante richiesta di permesso di costruire o titolo equivalente, dovrà essere munita del nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali competente per territorio.

II- ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 30 Zone B0 - *Mantenimento dello stato di fatto*

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

Attività edilizia consentita: fermi restando i permessi e le lottizzazioni già approvate, a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia; b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti: le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde attrezzato per il tempo libero, il gioco, lo sport e per il parcheggio.

Destinazioni di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purchè

compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26.

Strumento di attuazione: Permesso di costruire, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71 e ss.mm.ii. .

Art. 31 Zone B1 - Di completamento dei quartieri del centro urbano

Definizione: Comprendono le aree edificate all'interno del centro abitato nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificato.

Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica; b) demolizione e ricostruzione, sopraelevazione, nuova costruzione in lotti non edificati.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purchè compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26.

Strumento di attuazione: Permesso di costruire, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71 e ss.mm.ii. .

Indici di zona: Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 1,00 mc/mq;

Altezza massima consentita: 7,50 ml;

Numero massimo di piani fuori terra: 2 piani fuori terra + seminterrato;

Prescrizioni particolari: L'edificazione nei lotto interclusi può avvenire con le modalità stabilite dall'art. 28 della L.R. 21/73 e ss.mm.ii. .

Art. 32 Zone C1 - Residenziali di espansione

Definizione: Si tratta di parti del territorio comunale destinate all'espansione dell'edilizia residenziale privata, pubblica, sovvenzionata e convenzionata, agevolata.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purchè compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26.

Strumento di attuazione: Delle zone C1 perimetrare a tratteggio nelle tavole di azzonamento sono allegati al presente PRG i Piani Particolareggiati relativi alle prescrizioni esecutive ex art.2 della L.R.71/78 e art.3 L.R.15/91 estesi alle intere aree perimetrare, ai quali si rimanda per le relative norme di attuazione. Per le restanti aree, si procede con piano di lottizzazione, esteso ai seguenti lotti minimi:

Lotti minimi: mq. 5000

Nel caso che la redazione del piano esecutivo lasci aree residue di superficie inferiore a quella indicata per i lotti minimi, su queste ultime si può intervenire, qualunque sia l'estensione. La convenzione relativa al piano esecutivo sarà regolata in base all'art. 14 e/o 15 della L.R. 27/12/1978 n° 71.

Indici di zona: Indice di fabbricabilità territoriale massimo: 1,50 mc/mq;

Altezze massime consentite: 10,00 ml;

Numero massimo dei piani fuori terra: 3

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

Nella attuazione del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione dovranno essere reperite le aree per i servizi di quartiere nella misura stabilita dal D.M. n°1444/68.

Nel caso in cui il Piano Regolatore Generale preveda aree adiacenti destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, l'aliquota di queste da cedere al Comune potrà essere monetizzata con i criteri previsti dall'art.14 della L. N°10/77.

Nei piani di lottizzazione gli spazi pubblici relativi alle opere di urbanizzazione primaria vanno reperiti nella misura di mq. 11,50 (mq. 9 per verde attrezzato mq.2,50 per parcheggi pubblici)

Art.33 Zona CD - Area mista commerciale, direzionale e d'interscambio

Definizione: Comprende parti di territorio comunale interne all'abitato destinate a svolgere funzioni di centralità legate alle attività commerciali, direzionali e d'interscambio.

Destinazione di zona: Costruzione di manufatti destinati ad attività commerciali, e della grande distribuzione, uffici, studi professionali, sedi aziendali e di associazioni culturali, alberghi e residence locali per lo spettacolo e l'intrattenimento, depositi, parcheggi multipiano.

Strumento di attuazione: P.U.E. e/o P.P., esteso alle aree omogenee, divise per ambiti di intervento.

Indici di zona: Indice di fabbricabilità territoriale massimo: 1,00 mc/mq.

Altezze massime consentite: 10,00 ml con esclusione di volumi tecnici e degli impianti tecnologici che non hanno limitazioni di altezza, salvo le limitazioni imposte dalle leggi antisismiche vigenti.

Numero massimo piani: 3;

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

Art. 34 Zone Ct - Espansione a carattere turistico-ricettivo-balneare

Definizione: Comprendono le parti di territorio in cui è prevista la realizzazione di complessi di attrezzature e impianti ricettivi alberghieri, integrate da attrezzature sportive e del tempo libero. E' ammessa la realizzazione di residenze stagionali e di attrezzature extralberghiere con strutture finalizzate alla fruizione e alla conservazione dei caratteri del paesaggio balneare.

Destinazione di zona: Realizzazione di impianti turistico ricettivo alberghiero e di attrezzature balneari volte alla diretta fruizione del mare, attrezzature turistiche e residenze stagionali.

Strumento di attuazione: piano particolareggiato o P.U.E. (piano urbanistico esecutivo), in ambito chiuso esteso all'intero aree perimetrata.

Indici di zona: Indice di fabbricabilità territoriale massimo: 0,75 mc/mq;

Altezze massime consentite: 7,00 ml;

Numero massimo dei piani fuori terra: 2;

Prescrizioni particolari: In sede di formazione degli strumenti attuativi (Piano Particolareggiato o PUE) dovrà essere particolarmente curata la rilevazione e la tutela delle alberature e, in generale, della vegetazione esistente, che dovrà essere adeguatamente incrementata.

Art. 35 Zone Cat1 - *Espansione a carattere agroturistico della Piana*

Definizione: Comprendono le parti di territorio destinate ad attività ricettive, in cui è ammessa la realizzazione di impianti agroturistici con strutture finalizzate alla fruizione e alla conservazione dei caratteri del paesaggio della Piana torrese.

Destinazione di zona: Realizzazione di insediamenti a carattere agroturistico e di attrezzature e percorsi attrezzati diretti alla fruizione ed alla conservazione della risorsa paesaggistica

Strumento di attuazione: piano particolareggiato o piano di lottizzazione esteso a lotti minimi di mq. 5000.

Indici di zona: Indice di fabbricabilità territoriale massimo: 0,40 mc/mq;

Altezze massime consentite: 7,00 ml;

Numero massimo dei piani fuori terra: 2 piani fuori terra;

Art. 36 Zone Cat2 - Espansione a carattere agroturistico collinare

Definizione: Comprendono le parti di territorio destinate ad attività ricettive, in cui è ammessa la realizzazione di impianti agroturistici con strutture finalizzate alla fruizione e alla conservazione dei caratteri del paesaggio collinare torrese.

Destinazione di zona: Realizzazione di insediamenti a carattere agroturistico e di attrezzature e percorsi attrezzati diretti alla fruizione ed alla conservazione della risorsa paesaggistica

Strumento di attuazione: piano particolareggiato o piano di lottizzazione esteso a lotti minimi di mq.5000.

Indici di zona: Indice di fabbricabilità territoriale massimo: 0,20 mc/mq;

Altezze massime consentite: 4,50 ml;

Numero massimo dei piani fuori terra: 1 piano fuori terra + seminterrato;

III - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 37 Zone D (D1, D2, D3) - A destinazione produttiva

Definizione: Le zone produttive sono destinate a:

- a) attività industriali e artigianali;
- b) attività artigianali ed industriali connesse alla produzione di laterizi;
- c) lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali, comprensivi anche della loro commercializzazione;

d) impianti e attrezzature per officine e parcheggio dei mezzi di trasporto e per lo stoccaggio delle merci.

Art. 38 Zone D1 - *Insedimenti artigianali/industriali di completamento*

Definizione: Comprendono le parti del territorio interessate da insediamenti a carattere prevalentemente industriale e artigianale, sature o in via di completamento.

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

Strumenti di attuazione: P.P. o, nel caso in cui la zona sia già normata da strumento attuativo, permesso di costruire.

Rapporto massimo di copertura: 1/3

Altezza massima consentita: 7,50 ml con esclusione di volumi tecnici e degli impianti tecnologici che non hanno limitazioni di altezza, salvo le limitazioni imposte dalle leggi antisismiche vigenti.

Numero massimo dei piani fuori terra: 2;

Prescrizioni particolari: L'amministrazione Comunale si riserva di definire standards di accettabilità relativi agli scarichi solidi, liquidi, ed aerei, ad integrazione delle vigenti leggi che regolano la materia. I soggetti attuatori potranno avvalersi delle leggi vigenti in materia di attuazione di impianti industriali e/o artigianali per l'acquisizione dei terreni tramite esproprio, come previsto dall'art. 27 della L.865/71 e ss.mm.ii..

Art. 39 Zone D2 - Insediamenti artigianali/industriali di progetto

Definizione: Comprendono le parti del territorio interessate da insediamenti a carattere prevalentemente industriale e artigianale di nuovo impianto .

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

Strumenti di attuazione:

P.P. esteso a ciascuna delle aree così come perimetrata nelle tavole di azzonamento; è prescritta autorizzazione regionale come previsto dall'art.18 della L.R.71/78 e dall'art.27 della L.865/71 e ss.mm.ii..

Rapporto massimo di copertura: 1/3

Altezza massima consentita: 7,50 ml con esclusione di volumi tecnici e degli impianti tecnologici che non hanno limitazioni di altezza, salvo le limitazioni imposte dalle leggi antisismiche vigenti.

Numero massimo dei piani fuori terra: 2;

Prescrizioni particolari: L'Amministrazione Comunale si riserva di definire standards di accettabilità relativi agli scarichi solidi, liquidi, ed aerei, ad integrazione delle vigenti leggi che regolano la materia. I soggetti attuatori potranno avvalersi delle leggi vigenti in materia di attuazione di impianti industriali e/o artigianali per l'acquisizione dei terreni tramite esproprio, come previsto dall'art. 27 della L.865/71 e ss.mm.ii..

Nella redazione dei P.U.E. il 10% dell'area totale dell'intervento deve essere destinata a parcheggi e verde attrezzato.

Art. 40 Zona D3 - Area ricadente nel Piano Regolatore ex A.S.I.

Definizione: Comprende le parti del territorio ricadenti all'interno del nucleo industriale, normate dal Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale .

Destinazione di zona, strumenti di attuazione, indici di zona: Stabiliti dal Piano Regolatore Generale ex A.S.I.- Agglomerato di Milazzo.

Art. 41 Zone E, E1, E2 - Agricole

Definizione: Comprendono le aree destinate ad attività agricole, a pascolo e improduttive, come stabilito dall'art.2 L.R. 71/78 e ss.mm.ii..

Art. 42 Zona E - Agricola normale

Definizione: Si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Destinazioni di zona e prescrizioni particolari: In queste zone si possono inserire esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquisito il diritto di sotituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni. E' consentita anche la destinazione degli immobili ad attività agroturistiche come previste dalla L.R.25/94. Alle residenze possono essere annessi locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non ecceda lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi m 4,00. Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

- a) rapporto di copertura non superiore ad un terzo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. n°495/92 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada) art.26, comma 2 p.ti d) e e), come modificati dal D.P.R. 147/93.
- d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'intera area interessata;

I suddetti insediamenti devono osservare le limitazioni dell'articolo 15 della Legge Regionale 12 giugno 1976 n° 78. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano altresì agli insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli zootecnici e diretti a utilizzare risorse naturali, purchè il numero degli addetti non sia superiore a venti unità. I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso della azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo è espressamente indicato ove previsto nel progetto di ristrutturazione ed è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari.

Strumenti di attuazione: Permesso di costruire.

Indici di zona: Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,03 mc/mq per la sola residenza.

Altezza consentita: ml 7,50.

Numero massimo dei piani fuori terra: 2 piani per la sola residenza.

Art. 43 Zona E1 - Agricola con colture specializzate, irrigue e intensive

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 art.43 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.

Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 71/78 : “nella formazione degli strumenti urbanistici generali non possono essere destinati ad uso extra agricolo i suoli destinati per colture specializzate, irrigue o dotati di infrastrutture ed impianti a supporto dell'attività agricola, se non in via eccezionale, quando manchino ragionevoli possibilità di localizzazione alternativa. Le eventuali eccezioni devono essere congruamente motivate”.

Art. 44 Zona E2 - Agricola con colture arboree

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 arboree, così come individuate e classificate nello Studio Agricolo-forestale allegato al PRG.

Destinazioni di zona: sono previste le stesse norme di cui al precedente art.43 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 arboree 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.

Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 71/78 : “nella formazione degli strumenti urbanistici generali non possono essere destinati ad uso extra agricolo i suoli destinati per colture specializzate, irrigue o dotati di infrastrutture ed impianti a supporto dell'attività agricola, se non in via eccezionale, quando manchino ragionevoli possibilità di localizzazione alternativa. Le eventuali eccezioni devono essere congruamente motivate”.

V - ZONE PER IMPIANTI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Art. 45 Zone F - Parchi pubblici urbani e territoriali .

Definizione: Si tratta delle parti di territorio destinate alla realizzazione di parchi urbani attrezzati di nuovo impianto.

Strumento d'attuazione: Piano particolareggiato esteso all'intera area perimetrata, in cui verranno definiti tutti i parametri urbanistico-edilizi di zona.

Prescrizioni particolari: Le aree comprese in tali zone potranno mantenere la destinazione agricola con l'esecuzione di qualsiasi nuova edificazione fino

all'attuazione delle previsioni del presente Piano Regolatore Generale; gli edifici esistenti di queste zone al momento dell'adozione del presente Piano Regolatore Generale in contrasto con le presenti Norme non possono essere modificati ed ampliati mentre sono ammessi solamente lavori ed opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

VI - ZONE PER SERVIZI DI QUARTIERE

Art. 46 Zone Se e Sp - Servizi di standard

Definizione: Comprendono le aree interessate dall'esistenza o dalla futura realizzazione di servizi di quartiere.

Art.47 Zone Se e Sp - *Servizi di quartiere esistenti o di progetto*

Definizione: Queste zone, destinate a spazi pubblici o riservate alle attività collettive sono suddivise, con riferimento al D.M. 02/04/1968 in:

- a) aree per l'istruzione: asili nido (An); scuole materne (Sm); scuole elementari (Se); Scuola media (Si);
- b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose (Ch); culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (Ap, Pm);
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco (Va) e lo sport (As);
- d) aree per parcheggi, in aggiunta alle superfici per parcheggi privati computate nella misura di mq10/mc100 di costruzione, (P).

In osservanza del disposto del p.to 6 lett. A) della Circolare n°2/79 dell'Ass. Reg.le Terr.Amb., lo standard minimo di 18mq/ab per aree Sp negli insediamenti previsti nelle zone di espansione residenziale, è così ripartito:

- a) mq 4,50 per abitante di attrezzature scolastiche;
- b) mq 2,00 per abitante di attrezzature comunitarie;
- c) mq 9,00 per abitante di verde e attrezzature sportive;
- d) mq 2,50 per abitante di parcheggi;

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

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

Prescrizioni particolari: Nell'ambito di tali zone l'Amministrazione Comunale individuerà le aree per le quali l'attuazione e la progettazione della definitiva sistemazione dovrà essere effettuata in modo unitario attraverso interventi programmati e strumenti esecutivi di attuazione. Tutte le aree destinate a servizi pubblici di quartiere dovranno essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle chiese e servizi parrocchiali che potranno essere di proprietà degli enti religiosi. E' ammessa la stipula di convenzione tra l'Amministrazione Comunale, Enti pubblici o privati per la concessione di aree a scopo di realizzazione e gestione di attrezzature ed impianti di uso pubblico. Ogni convenzione per concessione dovrà prevedere in ogni caso il libero utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e gestione e, allo scadere della concessione, la cessione al Comune delle opere fisse non asportabili. Dove sono da eseguire opere di urbanizzazione, la convenzione prevederà inoltre gli oneri a carico del Concessionario. L'edificazione delle zone destinate a servizi pubblici avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia. In mancanza di tali leggi o regolamenti l'Amministrazione determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici salvo restando le prescrizioni minime di cui alla parte seconda - titolo primo delle presenti Norme ed il rispetto procedurale delle leggi

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

VII - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 48 Vincolo boschivo, Vincolo di inedificabilità entro i 150 mt. dalla battigia (art.15 L.R.78/76), Fasce di rispetto, Fasce di rispetto–assetto idrogeologico.

Definizione: Si tratta di parti di territorio sottoposte a regimi di tutela in cui qualsiasi attività di trasformazione del territorio è proibita o sottoposta a procedura di controllo da parte degli Enti competenti.

Art. 49 Vincolo ambientale ai sensi del D.lgs 42/2004

Definizione: trattasi dei fiumi e torrenti e delle zone di cava in cui torrenti scorrono, che per la loro particolarità ambientale devono essere vincolati ai sensi della superiore legge sino alla redazione dei piani paesistici.

Art. 50 Vincolo boschivo e di inedificabilità entro i 150 mt. dalla battigia (art.15 L.R.78/76)

Definizione: Si tratta del territorio caratterizzato dalla presenza di boschi, così come individuati nello “Studio Agricolo Forestale” costituente parte integrante del progetto di Piano Regolatore Generale, e della fascia di territorio compresa entro i 150 mt. dalla battigia del mare per i quali sussiste il vincolo di inedificabilità assoluta.

Prescrizioni particolari: L'inedificabilità entro i 150 mt. dalla battigia non si applica nelle zone urbanistiche A e B nonchè in caso di realizzazione di opere volte alla diretta fruizione del mare (art.15 L.R.78/76).

Art. 51 Fasce di rispetto

Si tratta delle fasce di rispetto in cui qualsiasi attività di trasformazione del suolo è vietata o è disciplinata ai sensi delle leggi vigenti in materia; si hanno le seguenti fasce di rispetto:

1. Fasce di rispetto del depuratore: ml. 100
2. Fasce di rispetto della ferrovia: ml.30
3. Fasce di rispetto cimiteriali: ml. 50
4. Fasce di rispetto stradali: ml. 20 (strade di tipo E e di tipo F) ml. 30 (strade di tipo C)
5. Face di rispetto autostradale: ml. 60

Destinazione di zona: Nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale, indicate nelle cartografie di P.R.G., sono ammesse attrezzature tecnologiche, pubbliche o di interesse pubblico, allacciamenti ai servizi tecnologici, parcheggi, sistemazione a verde, allacciamenti stradali e percorsi pedonali e ciclabili ed il mantenimento dell'attività agricola con esclusione di qualunque tipo di edificazione. Le attrezzature emergenti dal suolo nelle fasce di rispetto stradale, quali distributori di carburante, cabine telefoniche, cabine elettriche, palificazioni e simili, dovranno essere poste ad almeno 5 metri dal ciglio della strada. Le fasce di rispetto dovranno essere curate e mantenute a cura dei proprietari dei terreni. E' ammessa anche la ristrutturazione degli edifici esistenti.

Art. 52 Fasce di rispetto- assetto idrogeologico

Si tratta delle fasce di rispetto in cui qualsiasi attività di trasformazione del suolo è vietata o è disciplinata ai sensi delle leggi vigenti in materia; si hanno le seguenti fasce di rispetto:

1. Fasce di rispetto degli argini: ml 10 misurati a sinistra ed a destra della linea d'argine;
2. Fasce di rispetto impluvi: ml 10 misurati a sinistra ed a destra della linea d'impluvio;
3. Fasce di rispetto faglie: ml 20 misurati su ciascun lato della faglia;
4. Fasce di rispetto orli di scarpata: ml 10 misurati dal ciglio dell'orlo di scarpata.

Art. 52.1 Orli di Scarpata

Definizione: Si tratta degli elementi morfologici presenti alla sommità di una zona molto acclive al passaggio ad una zona con minore pendenza, indicati nella Carta delle Suscettibilità allegata alla Relazione Geologica integrativa e riportati nelle tavole di azionamento.

Prescrizioni particolari: Per tali zone è proibito qualsiasi intervento di trasformazione del suolo, a meno di quelli necessari a prevenire eventuali dissesti idrogeologici, lungo la fascia di ml 10 misurata dal ciglio dell'orlo di scarpata.

Art. 52.2 Impluvi ed Argini

Definizione: Si tratta di zone che nella "Integrazione geologica" sono classificate a "rischio geologico" e inedificabili.

Tali zone, a cavallo degli impluvi ed argini dei corsi d'acqua, così come indicate nella Carta delle suscettività allegata alla Integrazione geologica, sono riportate con apposita notazione grafica nelle tavole di azionamento in scala 1:2000.

Per tutti gli impluvi ed argini ricadenti nella cartografia in scala 1:10000 ove non è possibile, per la grandezza della scala, procedere a indicazioni grafiche di vincolo, è stabilita l'osservanza delle disposizioni di cui al R.D. 523/1904 esuccessive modificazioni.

Prescrizioni particolari: per tali zone é proibito qualsiasi intervento di trasformazione del suolo, a meno di quelli necessari a prevenire eventuali dissesti idrogeologici. Vigé il vincolo di inedificabilità all'interno delle aree poste 10 m a sinistra e a destra degli impluvi e degli argini.

Art. 52.3 Faglie

Definizione: Si tratta delle lineazioni strutturali tettoniche indicate nella Carta della suscettività allegata alla Relazione geologica integrativa e riportate nelle tavole di azionamento.

La presenza di faglie comporta limitazioni alla suscettività edificatoria, relativamente agli insediamenti ricadenti nell'immediato intorno di tali faglie.

Prescrizioni particolari: l'inedificabilità è imposta entro una fascia di rispetto ampia 20 m su ciascun lato della faglia.

Art. 52.4 Cave di argilla dismesse

Definizione: Nella parte centro e nord-orientale del territorio comunale, si colloca un'area interessata da cave di argilla, attualmente dismesse, ma che hanno subito in passato un notevole sfruttamento. La zona, molto esposta, sia dal punto di vista geologico che sismico, si presenta, allo stato attuale, fortemente accidentata e instabile.

Prescrizioni particolari: Sono auspicabili interventi di risanamento ambientale.

Art. 52.5 Area interessata da discarica RSU

Definizione: Area interessata dalla presenza di discarica RSU, ridente nell'ambito dell'area caratterizzata dalle cave d'argilla dismesse di cui all'art. precedente.

Prescrizioni particolari: opportuni interventi di messa in sicurezza e/o bonifica.

VIII - ZONE SOGGETTE A SPECIFICA NORMATIVA SOVRAORDINATA

Definizione:, si tratta di quelle aree, riportate nella “Carta della suscettività del territorio”, allegata alla Relazione geologica integrativa, interessate da dissesti, che risultano segnalate dal PAI della Regione Siciliana. Le suddette aree sono soggette alle prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione del PAI, pertanto nelle scelte di pianificazione territoriale bisognerà attenersi a tali specifiche norme che indicano per ogni grado di pericolosità e rischio i possibili interventi da realizzare.

Art. 53 Sito d'attenzione

Definizione: come specificato dall'art. 2 delle norme di attuazione del P.A.I., con il termine “sito di attenzione” si tiene conto di quelle “aree su cui approfondire il livello di conoscenza delle condizioni geomorfologiche e/o idrauliche in relazione alla potenziale pericolosità e rischio e su cui comunque gli eventuali interventi dovranno essere preceduti da adeguate approfondite indagini”, nel caso in cui, entro il suo perimetro, sono programmati interventi di tipo urbanistico ed edilizio. Il sito di attenzione ricadente entro il limite comunale di Torregrotta, denominato con la sigla 003-E05, ricopre una superficie di circa 0,42 km² e “viene posto in corrispondenza del centro abitato di Torregrotta ove, a causa dell'antropizzazione

dell'area, le acque del sovrastante versante si riversano sulle strade” (Relazione P.A.I. Area territoriale tra i bacini T.te Saponara e F.ra Niceto).

Prescrizioni particolari: All'interno del suddetto sito di attenzione, in base alle Norme di Attuazione del PAI, è consentita l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, previo approfondimento del livello di conoscenza delle condizioni di pericolosità, da effettuarsi con adeguato studio idrologico-idraulico, esteso ad un ambito significativo, con il quale si dimostri la compatibilità fra l'intervento ed il livello di pericolosità esistente.

Art. 54 Aree a pericolosità geomorfologica P1

Definizione: Aree classificate nel Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) come aree a pericolosità geomorfologica P1 (pericolosità moderata).

Prescrizioni particolari: nelle aree a pericolosità P1, , in base alle Norme di Attuazione del PAI, è consentita l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, generali e attuativi, e di settore vigenti, corredati da un adeguato studio idrologico-idraulico, esteso ad un ambito significativo, con il quale si dimostri la compatibilità fra l'intervento ed il livello di pericolosità esistente.

Art. 55 Aree a pericolosità geomorfologica P2

Definizione: Aree classificate nel Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) come aree a pericolosità geomorfologica P2 (pericolosità media).

Prescrizioni particolari: nelle aree a pericolosità P2, , in base alle Norme di Attuazione del PAI, è consentita l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, generali e attuativi, e di settore vigenti, corredati da un adeguato

studio idrologico-idraulico, esteso ad un ambito significativo, con il quale si dimostri la compatibilità fra l'intervento ed il livello di pericolosità esistente.

Art. 56 Aree a rischio geomorfologico R2

Definizione: Aree classificate nel Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) come aree a rischio geomorfologico R2 (rischio medio): aree del cimitero e del SP 59.

Prescrizioni particolari: nelle aree a pericolosità R2, in base alle Norme di Attuazione del PAI, è consentita l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, generali e attuativi, e di settore vigenti, corredati da un adeguato studio idrologico-idraulico, esteso ad un ambito significativo, con il quale si dimostri la compatibilità fra l'intervento ed il livello di pericolosità esistente.

Art. 57 Aree a rischio geomorfologico R3

Definizione: Aree classificate nel Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) come aree a rischio geomorfologico R3 (rischio elevato): aree insediamento industriale.

Prescrizioni particolari: stabilite dalle Norme di Attuazione del PAI nella parte relativa alle aree a rischio geomorfologico elevato (R3).

IX - VIABILITÀ

Art. 58 Zone destinate alla mobilità

Definizione: i principali interventi relativi alla mobilità urbana comprendono:

a) strada urbana a traffico limitato;

b) “Green Way”, pista ciclo-pedonale.

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

Si rimanda all'esplicativo allegato Tav. 4 – Schema viario e localizzazione dei servizi, per ogni altro intervento relativo all'organizzazione dell'assetto viario torrese.

58.1 - Strada urbana a traffico limitato

Definizione: si tratta del tracciato viario corrispondente alla sede stradale dell'attuale Via XXI Ottobre risante all'edificazione del primo nucleo insediativo del Comune di Torregrotta e corrispondente all'antica Regia Trazzera n 29 (classificazione effettuata dall'Ufficio delle Regie Trazzere) ed al precedente asse viario di età anteriore al 1890.

Prescrizioni particolari: Pedonalizzazione della Via XXI Ottobre e realizzazione di una nuova viabilità di scorrimento che svolga il ruolo di “circonvallazione” dell'abitato stabilendone il confine rispetto al suolo agricolo.

58.2 – Green way

Definizione: si tratta di un asse viario ciclabile e pedonale di collegamento intercomunale lungo la direzione est-ovest del centro abitato.

SOMMARIO

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI.....	2
TITOLO 1: DISPOSIZIONI PRELIMINARI.....	2
ART. 1 FINALITÀ DELLE NORME.....	2
ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI P.R.G.	2
2.1 - Deroghe.	2
2.2 - Cambiamenti alle destinazioni d'uso.	3
ART. 3 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO	3
3.1 - Ordinaria manutenzione	3
3.2 - Straordinaria manutenzione.....	3
3.3 - Restauro e risanamento conservativo	4
3.4 - Ristrutturazione edilizia	4
3.5 - Ampliamento	5
3.6 - Sopraelevazione.....	5
3.7 - Demolizione e ricostruzione.....	5
3.8 - Nuova costruzione	5
ART. 4 NORME PARTICOLARI PER OPERE DI ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE, RESTAURO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.	7
ART. 5 IL VERDE.....	7
5.1 - Norme per la tutela e la conservazione delle alberature esistenti	7
5.2 - Sistemazione delle aree libere	8
TITOLO 2: NORME PROCEDURALI.....	8
ART. 6 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	8
ART. 7 PIANI URBANISTICI ESECUTIVI (P.U.E.).....	8
ART. 8 RETTIFICA CONFINI AREE PER SERVIZI PUBBLICI	9
ART. 9 STUDI GEOTECNICI	10
ART. 10 LOTTIZZAZIONE.....	10
ART. 11 DOMANDA ED ELABORATI DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE	11
ART. 12 CONVENZIONI DI LOTTIZZAZIONE	14
ART. 13 AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE.....	15
ART. 14 DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.	16
a) Strade residenziali	16
b) Spazi di soste o parcheggio	16
c) Fognature.....	17
d) Rete idrica.....	18
e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas	18
f) Pubblica illuminazione.....	18
g) Rete telefonica.....	18
h) Verde attrezzato.....	18
i) Impianti cimiteriali.....	19
ART. 15 DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	19

ART. 16 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E PER ALLACCIAMENTI.....	20
ART. 17 RIPARTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	20
ART. 18 ADEGUAMENTO DELLE LOTTIZZAZIONI AUTORIZZATE DAL CONSIGLIO COMUNALE.....	20
ART. 19 ATTUAZIONE DEI PROGETTI E VARIANTI	21
ART. 20 SANZIONI	22
ART. 21 PERMESSO DI COSTRUIRE	22
TITOLO 3: INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	23
ART. 22 APPLICAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	23
ART. 23 DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	23
23.1 - Superficie territoriale (mq).....	23
23.2 - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq).....	24
23.3 - Superficie fondiaria (mq)	24
23.4 - Indice di fabbricabilità fondiaria massima (mc/mq)	24
23.5 - Area di intervento (mq)	24
23.6 - Lotto minimo (mq)	25
23.7 - Superficie coperta.....	25
23.8 - Aree di pertinenza.....	25
23.9 - Rapporto di copertura	26
23.10 - Superficie lorda complessiva di pavimento.....	26
23.11 - Volume edilizio	27
23.12 - Altezza dei fabbricati.....	27
23.13 - Distacco fra gli edifici	28
23.14 - Distanza dai confini.....	29
23.15 - Distanza dal ciglio stradale.....	29
23.16 - Portici, porticati, gallerie e passaggi coperti	29

PARTE SECONDA: LE ZONE ED I TIPI EDILIZI..... 30

TITOLO 1°: SUDDIVISIONE IN ZONE	30
ART. 24 SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE	30
ART. 25 EFFICACIA DELLE NORME DEL P.R.G.	30
ART. 27 DISTANZE MINIME DEGLI EDIFICI DAL CIGLIO STRADALE, DAI CONFINI O DA ALTRI EDIFICI.	31
27.1 - Distanza dal ciglio stradale.....	31
27.2 - Distacco tra edifici.....	32
27.3 - Distacco dai confini.....	32
ART. 28 PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A PIANO ESECUTIVO.	32
TITOLO 2°: ZONE OMOGENEE E FUNZIONALI	33
I- ZONE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO E AMBIENTALE	33
Art. 29 Zone A.....	33
Art. 29.1 Zona A1 Centro storico	33
II- ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	34

Art. 30 Zona B0 - <i>Mantenimento dello stato di fatto</i>	34
Art. 31 Zona B1 - <i>Di completamento dei quartieri del centro urbano</i>	35
Art. 32 Zona C1 - <i>Residenziali di espansione</i>	36
Art.33 Zona CD - <i>Area mista commerciale, direzionale e d'interscambio</i>	37
Art. 34 Zona Ct - <i>Espansione a carattere turistico-ricettivo-balneare</i>	38
Art. 35 Zona Cat1 - <i>Espansione a carattere agroturistico della Piana</i>	39
Art. 36 Zona Cat2 - <i>Espansione a carattere agroturistico collinare</i>	40
III - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	40
Art. 37 Zona D (D1, D2, D3) - A destinazione produttiva	40
Art. 38 Zona D1 - <i>Insedimenti artigianali/industriali di completamento</i>	41
Art. 39 Zona D2 - <i>Insedimenti artigianali/industriali di progetto</i>	42
Art. 40 Zona D3 - <i>Area ricadente nel Piano Regolatore ex A.S.I.</i>	43
Art. 41 Zona E, E1, E2 - Agricole	43
Art. 42 Zona E - <i>Agricola normale</i>	43
Art. 43 Zona E1 - <i>Agricola con colture specializzate, irrigue e intensive</i>	45
Art. 44 Zona E2 - <i>Agricola con colture arboree</i>	45
V - ZONE PER IMPIANTI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE.....	46
Art. 45 Zona F - Parchi pubblici urbani e territoriali	46
VI - ZONE PER SERVIZI DI QUARTIERE	47
Art. 46 Zona Se e Sp - Servizi di standard	47
Art.47 Zona Se e Sp - <i>Servizi di quartiere esistenti o di progetto</i>	47
VII - ZONE A VINCOLO SPECIALE	49
Art. 48 Vincolo boschivo, Vincolo di inedificabilità entro i 150 mt. dalla battigia (art.15 L.R.78/76), Fasce di rispetto, Fasce di rispetto–assetto idrogeologico.	49
Art. 49 <i>Vincolo ambientale ai sensi del D.lgs 42/2004</i>	49
Art. 50 <i>Vincolo boschivo e di inedificabilità entro i 150 mt. dalla battigia (art.15 L.R.78/76)</i>	49
Art. 51 <i>Fasce di rispetto</i>	50
Art. 52 <i>Fasce di rispetto- assetto idrogeologico</i>	51
Art. 52.1 <i>Orli di Scarpata</i>	51
Art. 52.2 <i>Impluvi ed Argini</i>	51
VIII - ZONE SOGGETTE A SPECIFICA NORMATIVA SOVRAORDINATA	53
IX - VIABILITÀ	55
Art. 58 Zone destinate alla mobilità	55
58.1 - <i>Strada urbana a traffico limitato</i>	56
58.2 - <i>Green way</i>	56