



**COMUNE DI PRIOLO GARGALLO**  
*(Prov. di Siracusa)*

**REVISIONE GENERALE DEL**

**PIANO  
REGOLATORE  
GENERALE**

I tecnici comunali progettisti:

Dott. Arch. Vincenzo Miconi

Dott. Ing. Salvatore Ullo

Elaborato modificato in funzione delle prescrizioni e condizioni formulate dall'A.R.T.A. con il D.D.G. n. 357 del 03/11/2015 di approvazione del piano e con il D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 di approvazione della relativa VAS

Visto: Il Sindaco

Elaborazione originaria:  
Gennaio 2012

***Norme Tecniche di Attuazione***



## INDICE

CAPITOLO I	GENERALITA' .....	4
Art. 1	Elementi costitutivi del P.R.G.....	4
Art. 2	Applicazione del P.R.G.....	5
Art. 3	Prevalenza normativa .....	5
CAPITOLO II	GLOSSARIO. ATTUAZIONE DEL P.R.G. ....	6
Art. 4	Parametri ed indici urbanistici.....	6
Art. 5	Opere di urbanizzazione primaria .....	6
Art. 6	Aree di parcheggio e autorimesse .....	6
Art. 7	Opere di urbanizzazione secondaria urbana.....	7
Art. 8	Opere di urbanizzazione secondaria territoriale.....	7
Art. 9	Interventi infrastrutturali .....	7
Art. 10	Interventi edilizi .....	8
Art. 11	Destinazione d'uso .....	8
Art. 12	Strumenti di attuazione del P.R.G.....	9
Art. 13	Mappa del P.R.G. ....	9
Art. 14	Divisione in zone del territorio comunale .....	10
CAPITOLO III	NORME PER LE VARIE ZONE TERRITORIALI	
	OMOGENEE.....	11
Art. 15	Zone "A" .....	11
Art. 16	Fabbricati isolati di pregio (Af).....	13
Art. 17	Masserie e costruzioni rurali di particolare interesse (Am) .....	14
Art. 18	Beni culturali (monumentali ed archeologici).....	16
Art. 19	Barriera dei Monti Climiti (A1-1).....	17
CAPITOLO IV	ZONE "B" .....	18
Art. 20	Classificazione delle Zone "B" .....	18
Art. 21	Zone "B", abitato completamente edificato .....	19
Art. 22	Zone "B1", abitato di recente edificazione ed in via di completamente.....	20
Art. 23	Zone "Be", aree con edilizia residenziale pubblica.....	21
CAPITOLO V	ZONE "C" , DI ESPANSIONE RESIDENZIALE .....	22
Art. 24	Generalità e classificazione delle zone "C" .....	22
Art. 25	C <sub>C</sub> - Zone C di completamento e saturazione.....	23
Art. 26	C <sub>E</sub> - Zone C con edilizia residenziale pubblica .....	25
Art. 27	C <sub>L</sub> - Zone C soggette a piano di lottizzazione convenzionata .....	26
Art. 28	Parametri edilizi ed urbanistici da rispettare nella sottozona C <sub>L</sub> -a .....	27
Art. 29	Parametri edilizi ed urbanistici da rispettare nella sottozona C <sub>L</sub> -b .....	28
Art. 30	Parametri edilizi ed urbanistici da rispettare nella sottozona C <sub>L</sub> -c .....	28

Art. 31	Parametri edilizi ed urbanistici da rispettare nella sottozona C <sub>L</sub> -d .....	29
Art. 32	Parametri edilizi ed urbanistici da rispettare nella sottozona C <sub>L</sub> -e .....	29
Art. 33	Parametri edilizi ed urbanistici da rispettare nella sottozona C <sub>L</sub> -f.....	30
Art. 34	C <sub>P</sub> - Zone C soggette a prescrizioni esecutive.....	30
Art. 35	C <sub>R</sub> - Zone C con edificazione sparsa, da assoggettare a piano di recupero urbanistico .....	31
Art. 36	C <sub>U</sub> - Aree urbane marginali di ricucitura territoriale, ad edificazione rada.....	33
<b>CAPITOLO VI</b>	<b>ZONE PRODUTTIVE “D” .....</b>	<b>35</b>
Art. 37	Generalità e classificazione delle zone “D” .....	35
Art. 38	Zone D1 - Aree normate dal Piano ASI e destinate alla grande industria. ....	36
Art. 39	Zone D2 – Altre aree normate dal Piano ASI. ....	37
Art. 40	Zone D3 - Insediamenti produttivi sparsi, esistenti nel territorio.....	38
Art. 41	Zone D4 - Aree normate dal Piano particolareggiato per gli Insediamenti Produttivi (PIP).....	40
Art. 42	Zone D5 - Aree per piccole e medie industrie, da assoggettare a piano attuativo.....	41
Art. 43	Zone D6 - Aree per ricettività turistico-alberghiera .....	44
Art. 44	Zone D7 – Aree normate dal Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo (PUDM).....	45
Art. 45	Zone D8 – Aree ed attrezzature, anche a carattere tecnologico, per la gestione di servizi generali .....	45
Art. 46	Zone D9 – Impianti di distribuzione carburanti .....	46
<b>CAPITOLO VII</b>	<b>ZONE AGRICOLE “E” .....</b>	<b>48</b>
Art. 47	Generalità e classificazione delle zone agricole.....	48
Art. 48	Zone agricole (E).....	50
Art. 49	Zona di verde agricolo differenziato (Ef).....	51
<b>CAPITOLO VIII</b>	<b>ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE .....</b>	<b>53</b>
Art. 50	Classificazione delle zone pubbliche e di interesse generale .....	53
Art. 51	Zone Fic - Attrezzature di interesse comune.....	53
Art. 52	Zone Fip - Aree per l’istruzione pubblica .....	54
Art. 53	Zone Fs - Spazi pubblici attrezzati .....	54
Art. 54	Zone P – Aree per parcheggi.....	55
Art. 55	Zone Gc – Area cimiteriale e relativa fascia di rispetto .....	56
Art. 56	Zone Ge –Servizi extraurbani e/o di competenza del Consorzio ASI .....	56
Art. 57	Zone Gp – Parchi urbani e territoriali .....	57
Art. 58	Zone Gm –Spazi attrezzati per attività marinare in genere e diportistiche .....	58

CAPITOLO IX	ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLI O A PARTICOLARI LIMITAZIONI.....	60
Art. 59	Impianti di depurazione.....	60
Art. 60	Impianti di captazione idrica .....	60
Art. 61	Aree con vincoli ambientali e/o paesaggistici. Torrenti e corsi d'acqua superficiali. Aree con rischi geomorfologici (frane, dissesti, ecc.) ed idraulici (rischio esondazione e similari).....	61
Art. 61bis	Siti di Interesse Comunitario, corridoi ecologici ed habitat di cui alla Direttiva 92/43/CEE. ....	63
Art. 61ter	Zone con presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante. ....	63
Art. 62	Boschi e fasce forestali.....	64
Art. 63	Elettrodotti e distanze di prima approssimazione.....	65
Art. 64	Limitazioni per gli impianti da fonte rinnovabile in zona agricola. ....	65
Art. 65	Riserva Naturale "Le Saline" .....	66
CAPITOLO X	STRADE .....	67
Art. 66	Classificazione e generalità.....	67
Art. 67	Zone per la viabilità.....	67
Art. 68	Aree di rispetto del nastro stradale e della linea ferrata .....	67
CAPITOLO XI	NORME FINALI E TRANSITORIE.....	69
Art. 69	Impianti per telefonia mobile e telecomunicazioni in genere .....	69
Art. 70	Costruzioni preesistenti .....	69
Art. 71	Decadenza di norme in contrasto .....	70
Art. 72	Poteri di deroga .....	70

## CAPITOLO I            GENERALITA'

### **Art. 1            Elementi costitutivi del P.R.G.**

Sono elementi costitutivi del progetto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) le tavole indicate di seguito:

	Relazione generale
	Regolamento edilizio
	Norme tecniche di attuazione
Tav. 1	Previsione piano A.S.I.
Tav. 2	Stato di attuazione del piano regolatore vigente (territorio comunale)
Tav. 3	Stato di attuazione del piano regolatore vigente (centro urbano)
Tav. 4	Preesistenze territoriali (industrie e grandi adduttori)
Tav. 5	Infrastrutture e servizi nel centro urbano
Tav. 6	Vincoli paesaggistici ed ambientali
Tav. 7	Vincoli archeologici ed altri per rilevante interesse pubblico (SIC, ZPS, ecc)
Tav. 8	Vincoli di inedificabilità per motivi vari (geomorfologici, esondazioni, elettromagnetismo, boschi, ecc.)
Tav. 9	Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili e salvaguardia del territorio
Tav. P1	Assetto generale del territorio comunale
Tav. P2	Zonizzazione del centro urbano (quadro d'insieme)
Tav. P3/1	Zonizzazione del centro urbano (zona nord-ovest)
Tav. P3/2	Zonizzazione del centro urbano (zona nord-est)
Tav. P3/3	Zonizzazione del centro urbano (zona sud-ovest)
Tav. P3/4	Zonizzazione del centro urbano (zona sud-est)
Tav. P3/5	Zonizzazione del centro urbano (zona Manomozza)

Al P.R.G. sono inoltre allegate le prescrizioni esecutive CP-1 e CP-2, il Piano Urbanistico Commerciale (P.U.C.), l'elaborato tecnico relativo ai rischi di incidente rilevante (R.I.R.), nonché la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) prevista dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i, che si articola in rapporto ambientale, elaborato di sintesi non tecnica e valutazione di incidenza, nonché gli elaborati dello studio agricolo-forestale e quello dello studio geologico tecnico, come previsto dalla normativa vigente.

Come prescritto dal D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 di approvazione della V.A.S. (valutazione ambientale strategica) redatta ai sensi del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. a supporto della revisione del P.R.G., tutta la pianificazione, i piani di settore e le varianti riguardanti il territorio del comune di Priolo Gargallo dovranno essere assoggettate a Valutazione di Incidenza ai sensi del D.P.R. 357/97 e s.m.i. e Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii. Le eventuali ulteriori varianti parziali dovranno essere preventivamente comunicate al Servizio 1 VAS-VIA dell'A.R.T.A. Sicilia (D.R.A.), affinché questo valuti la necessità o meno di avviare una nuova procedura di "valutazione ambientale strategica" o di "valutazione di incidenza ambientale".

## **Art. 2        Applicazione del P.R.G.**

Ai sensi della legge 17/8/1942, n. 1150, e successive modificazioni, della legge 28/1/1977, n. 10, nonché delle leggi Regionali Siciliane 31/3/1972, n. 19, legge 26/5/1973, n. 21, e legge 27/12/1978, n. 71, come successivamente modificate ed integrate, la disciplina urbanistica edilizia del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti norme di attuazione.

## **Art. 3        Prevalenza normativa**

In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al presente PRG prevalgono comunque le presenti Norme con i relativi elaborati grafici.

In caso di non corrispondenza tra le prescrizioni normative del PRG e gli elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.

In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici a scale diverse, prevalgono quelli a scala di maggior dettaglio.

Nel caso in cui i perimetri delle zone territoriali omogenee e/o i relativi comparti urbanistici di intervento, graficamente individuati dal PRG, non dovessero coincidere perfettamente con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione devono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio senza che ciò comporti la modifica degli altri elementi prescrittivi contenuti nel piano regolatore generale.

Nel caso delle prescrizioni esecutive, le specifiche norme tecniche prevalgono, in caso di contrasto con le presenti disposizioni.

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

### **Art. 4            Parametri ed indici urbanistici**

Le definizioni dei parametri e degli indici urbanistici utilizzati nel piano e nelle presenti N.T.A. sono ampiamente elencate all'art. 3 del regolamento edilizio comunale.

### **Art. 5            Opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle previste dall'art. 4 della legge 29/9/64 n. 847. Esse si dividono in:

- a) strade residenziali
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

### **Art. 6            Aree di parcheggio e autorimesse**

Le aree di parcheggio sono ricavate:

- a) nelle zone per parcheggi pubblici, come indicate dal P.R.G. attraverso le apposite planimetrie di progetto e che concorrono alla verifica dei parametri relativi agli standards urbanistici;
- b) nelle zone per la viabilità, anche se non indicate espressamente dalle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali da redigere;
- c) in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti norme.

I parcheggi di cui ai commi a) e b) sono esclusivamente pubblici; è comunque consentito realizzarli in concessione temporanea del diritto di superficie.

Quelli di cui al comma c) sono di uso pubblico e privato.

In tutti i parcheggi al livello stradale saranno messe a dimora piante di alto fusto calcolate in base alla superficie totale destinata a parcheggio.

Nei parcheggi e autorimesse di cui ai commi a) e b) possono essere ricavati distributori di carburante, destinando ad essi una superficie non superiore ad 1/50 di quella del parcheggio e curando comunque la fluidità del traffico fra il distributore e la viabilità.

La realizzazione dei nuovi distributori sarà utilizzata prioritariamente per eliminare i detti distributori la cui posizione risulta pregiudizievole al traffico urbano ed extra-urbano.

All'interno delle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere previsti spazi di parcheggio nella misura prevista dall'art. 18 della L. 765/1967, modificata dalla



L. 122/1989, nonché dall'art. 31 della L.R. 21/1973, limitatamente ai casi di applicabilità.

#### **Art. 7 Opere di urbanizzazione secondaria urbana**

Le opere di urbanizzazione secondaria urbana ai sensi dell'art. 44 della L. 865/71 sono:

- a) asilo nido o scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo
- c) mercati di quartieri;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

#### **Art. 8 Opere di urbanizzazione secondaria territoriale**

Le opere di urbanizzazione secondaria territoriale ai sensi dell'art. 4 comma 5 del D.M. 2/4/68 n. 1444 sono:

- a) gli impianti per l'istruzione superiore comprese le attrezzature accessorie e scoperte;
- b) le attrezzature sanitarie e ospedaliere;
- c) le attrezzature per il tempo libero d'interesse urbano e territoriale, gli impianti sportivi pubblici di interesse urbano e territoriale, le attrezzature turistiche, gli impianti balneari e nautici d'interesse urbano e territoriale.

#### **Art. 9 Interventi infrastrutturali**

Gli interventi infrastrutturali riguardano gli impianti seguenti, con esclusione dei tratti a servizio interno e locale:

- a) rete idrica;
- b) rete fognante e impianti di depurazione,
- c) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) rete di distribuzione del gas;
- e) rete di distribuzione del telefono;
- f) condutture a servizio delle zone portuali e industriali (metanodotti, oleodotti e affini);
- g) rete viaria completa di svincoli, aree annesse di sosta e servizio, aree di rispetto;
- h) rete ferroviaria completa di linee, piazzali, svincoli, fabbricati di servizio, ecc. e delle aree di rispetto.

Gli interventi relativi alla rete viaria e alla rete ferroviaria sono indicate nelle tavole del P.R.G.; i tracciati hanno valore di massima per l'ente pubblico incaricato della redazione del progetto esecutivo

Alberature di alto fusto e impianti di telecomunicazioni ed elettrici dovranno rispettare, la distanza minima dal ciglio stradale di m. 10,00 salvo casi di impianti esistenti.

A lato degli impianti della rete ferroviaria esistente e di progetto, devono essere osservate le prescrizioni contenute all'art. 50 del D.M. n. 753/1980.

#### **Art. 10 Interventi edilizi**

Gli interventi edilizi riguardano:

- i fabbricati esistenti;
- i fabbricati di nuova costruzione;
- le aree su cui insistono fabbricati od esterne ai fabbricati.

Gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti sono quelli previsti dall'art. 20 della L.R. 71/1978, comma 1, lettere a), b), c) e d).

Per ogni zona territoriale omogenea gli articoli seguenti specificano quali dei suddetti interventi sono ammessi e se essi possono comportare anche cambiamenti di uso.

Per interventi di demolizione si intende la demolizione totale di un fabbricato, sia per la ricostruzione secondo gli indici previsti per le varie zone, sia per la disponibilità dell'area per ricomposizione particellare o per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

#### **Art. 11 Destinazione d'uso**

Il P.R.G. stabilisce per ogni zona territoriale omogenea le destinazioni d'uso ammesse, quelle vietate e le eventuali norme transitorie per destinazioni attuali in contrasto con il P.R.G.

Le destinazioni d'uso sono fondamentalmente le seguenti:

- a) abitazioni e residenze in genere, comprese quelle ad esse assimilabili in via analogica (case-famiglia e pensionati per anziani, ecc);
- b) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sede di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, di grandi società, banche e simili;
- c) uffici privati e studi professionali;
- d) attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, di assicurazione, turistiche e di viaggio, di pratiche, ambulatori medici e veterinari, ecc.);
- e) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, ecc.), di vicinato;
- f) botteghe per attività artigianali di servizio moleste (come idraulico, fabbro, falegname, carrozziere, elettrauto ecc.);
- g) impianti (stabilimenti ed opifici) artigianali ed industriali;
- h) depositi e magazzini non di vendita ubicati nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre destinazioni; autorimesse private.
- i) esercizi commerciali all'ingrosso; depositi e magazzini in genere;
- j) attività commerciali; locali di esposizione; medie e grandi esercizi di vendita, compatibilmente con le indicazioni riportate nel piano commerciale.
- k) alberghi, pensioni, case per ferie, ecc. per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative d'esercizio secondo le leggi in materia; ricettività a rotazione d'uso in genere;
- l) attrezzature complementari turistiche; edifici in genere per il godimento del tempo libero.

Per le destinazioni non espressamente elencate l'Ufficio in sede istruttoria provvederà a classificarle per analogia.

Qualunque cambiamento delle destinazioni d'uso è subordinato ad autorizzazioni o concessione da parte dell'Amministrazione Comunale.

E' soggetto ad autorizzazione il cambiamento della destinazione d'uso fra quelle ammesse nell'ambito delle singole zone territoriale omogenee, purché non comporti modifiche dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze. I rimanenti cambiamenti di destinazione d'uso sono soggette a concessione.

Il mutamento di destinazione d'uso senza concessione equivale agli effetti delle sanzioni legali o convenzionali applicabili, ad edificazioni senza concessione. In caso di mutamento della destinazione d'uso senza concessione sono revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali interessati.

#### **Art. 12 Strumenti di attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua attraverso i seguenti atti:

- a) piani particolareggiati di attuazione o prescrizioni esecutive, ai sensi degli artt. 2, 9 e 12 della L.R. 71/78 e s.m.i.;
- b) piani convenzionati di lottizzazione, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 71/78 e s.m.i.;
- c) piani per insediamenti produttivi (PIP), ai sensi dell'art. 27 della L. 865/1971, e dell'art. 18 della L.R. 27/12/1978, n. 71, e s.m.i.;
- d) piani di recupero ex lege 457/78.

Per le aree oggetto di intervento pianificatorio di cui ai superiori punti b) e d) per le quali entro il primo quinquennio di validità del presente strumento urbanistico non fossero stati presentati per l'approvazione di competenza i suddetti piani attuativi, il Comune, in occasione della successiva revisione del P.R.G., si riserva di trasferire le relative previsioni edificatorie su altre aree idonee, senza che i proprietari inadempienti possano accampare nessuna pretesa, richiesta o risarcimento di qualunque genere.

#### **Art. 13 Mappa del P.R.G.**

Nelle more che il Comune adotti un Sistema Informatico Territoriale in modalità G.I.S., conserva una copia della carta tecnica regionale che viene aggiornata a cura dell'Ufficio Urbanistica, sulla base delle costruzioni realizzate e dei mutamenti per i quali è stata rilasciata concessione, secondo uno standard di rappresentazione che sarà approvato dal dirigente competente.

Le mappe suddette hanno pieno valore per il diniego di ulteriori concessioni qualora siano richieste nuove costruzioni su aree libere già utilizzate per precedenti costruzioni e quindi asservibili come pertinenze delle medesime a qualsiasi titolo.

#### **Art. 14      Divisione in zone del territorio comunale**

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68, nelle seguenti zone territoriali omogenee (z.t.o.):

**ZONE A**, comprendenti le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali, aventi caratteristiche specifiche, d'insieme o d'impianto, d'interesse storico, artistico, naturale o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi, oggetto di particolari forme di tutela per effetto di norme sovraordinate o di prescrizioni locali;

**ZONE B**, comprendenti le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, con esclusione di quelle rientrate nella precedente zona A e delle case o fabbricati sparsi, in cui la superficie coperta degli edifici esistenti è superiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale è superiore ad 1,5 mc/mq;

**ZONE C**, comprendenti le parti del territorio comunale destinate dal P.R.G. alla costruzione di nuovi insediamenti residenziali e che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità previste per le zone B;

**ZONE D**, comprendenti le parti del territorio comunale interessate da insediamenti produttivi di vario genere o in cui il P.R.G. ne prevede la costruzione, anche in recepimento delle norme riportate nel vigente piano regolatore del Consorzio A.S.I. della Provincia di Siracusa;

**ZONE E**, comprendenti le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli;

**ZONE F**, comprendenti le parti del territorio comunale destinate al generale uso pubblico, siano esse attrezzate o non;

Si prevedono inoltre delle **ZONE G**, comprendenti altre attrezzature di carattere generali non individuate dalle zone F, quali aree cimiteriali, parchi urbani e territoriali, servizi extraurbani e/o di competenza del Consorzio ASI, spazi attrezzati per attività marinare in genere e/o diportistiche, ecc.

## **CAPITOLO III      NORME PER LE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

### **Art. 15      Zone “A”**

Le zone classificate “A” ai sensi dell’art. 2 del DM 1444/1968, delimitate nelle tavole del P.R.G. sono le seguenti:

- La zona A vera e propria (centro storico) intesa quale parte del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- i beni archeologici, storici, artistici ed architettonici, individuati nelle tavole del P.R.G. con segni grafici diversi per retinatura e per colore;
- i fabbricati isolati di pregio, individuati dal Comune con uno specifico studio commissionato a professionisti locali, meritevoli di tutela, individuati nelle tavole del P.R.G. con la sigla Af seguita da un numero cardinale, oggetto di specifica disciplina agli articoli successivi;
- le masserie e le costruzioni rurali di interesse storico documentativo, in uno con gli spazi liberi circostanti, individuate nelle tavole del P.R.G. con la sigla Am seguita da un numero progressivo, oggetto di specifica disciplina agli articoli successivi;
- la barriera dei Monti Climiti interessata da pregevole macchia mediterranea o da sottoporre a vincolo di rimboschimento (D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. b) e art. 142).

Gli interventi nella zona “A” hanno come scopo:

- Mantenere la popolazione attuale
- Mantenere la struttura del quartieri;
- Progettare il restauro conservativo degli edifici esistenti e il risanamento igienico ed edilizio delle residenze e degli edifici destinati al commercio e all’artigianato;
- Garantire la conservazione, ove possibile, delle destinazioni d’uso attuali per quanto attiene residenza al commercio e all’artigianato non nocivo;
- Stabilire norme per l’allontanamento di attività nocive o comunque incompatibili con il restauro conservativo del quartiere;
- Prevedere la possibilità di modificare le destinazione d’uso di edifici e locali per usi pubblici ed attività sociali ed associative; subordinatamente per attività commerciali e artigianali per i piani terreni e per residenze per i piani superiori;
- Prevedere l’utilizzazione di tutte le aree ed edifici di proprietà o di interesse pubblico per il soddisfacimento delle esigenze sociali di quartiere e della città;
- Prevedere l’allestimento e l’utilizzazione, fino dove è possibile, all’interno del patrimonio edilizio esistente, delle abitazioni per il rialloggio permanente o a rotazione della popolazione residente nei fabbricati in corso di restauro.

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto

delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico; per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq.

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

Nella zona A è obbligatoria la preventiva redazione del piano particolareggiato. Nelle more della formazione del piano esecutivo sono consentiti, attraverso singola concessione, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d), escluso la demolizione e ricostruzione dell'art. 20 della L.R. 71/1978.

Gli spazi liberi, anche se interni alle costruzioni (cortili e cavedi) sono inedificabili sino alla formazione dei piani attuativi.

Nelle zone interessate dai vincoli di cui alle leggi 1497/1939 e 431/1985 il rilascio della concessione è subordinato al parere della competente Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

La destinazione d'uso ammessa nella zona A è prevalentemente quella residenziale.

Nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti, delle caratteristiche morfologiche del contesto e delle destinazioni d'uso preesistenti, sono ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale
- b) attività produttive per realizzazione di laboratori ed attività artigianali di servizio (acconciatori, estetisti, centri benessere, impiantisti, odontotecnici, ecc.), con esclusione di quelle che comportano lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- c) pubblici esercizi, quali, ristoranti e bar, e le unità commerciali di vicinato;
- d) locali per il pubblico spettacolo e divertimento quali, cinema e teatri
- e) uffici pubblici e privati, studi professionali, uffici direzionali (bancari, assicurativi e agenzie varie);
- f) attività turistiche e ricettive, quali alberghi, pensioni e bed and breakfast;
- g) attrezzature assistenziali, sociali, socio-assistenziali e socio-sanitari di iniziativa pubblica o privata (case di riposo, case per anziani, case-famiglia, pensionati per anziani, disabili, ecc.);
- h) associazioni politiche, sindacali, culturali;
- i) attrezzature amministrative (comprese le sedi per le Forze dell'Ordine), associative, culturali, scolastiche (comprese scuole materne ed asili), rappresentative, ricreative, sanitarie;
- j) attrezzature a carattere religioso.

Come previsto dal P.U.C. nella zona A sono vietate le medie e grandi strutture di vendita e quant'altro possa costituire una accentuazione del traffico motorizzato; per le attività consentite è fatto obbligo reperire le superfici a parcheggio nella misura prevista dall'art. 6.6.6 e segg. del Piano di Urbanistica Commerciale, allegato al vigente PRG.

Inoltre non sono consentite le nuove attività assimilabili a: auto-officine; rivendita auto, moto, elettrodomestici; materiali per l'edilizia; mobilifici; ferramenta; auto-scuole; rivendita di gas in bombole o sostanze nocive e pericolose; rivendita di materiale di recupero.

E' fatto obbligo rispettare le prescrizioni riportate nel D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 con il quale è stata approvata la V.A.S. (valutazione ambientale strategica) a supporto della revisione del P.R.G., come riportate all'art. 142bis del regolamento edilizio. In presenza o vicinanza di S.I.C. (siti di interesse comunitario), come previsto dal medesimo provvedimento, è fatto altresì obbligo rispettare le prescrizioni relative alla V.Inc.A. (valutazione di incidenza ambientale) dettagliatamente riportate all'art. 142ter del regolamento edilizio.

#### **Art. 16 Fabbricati isolati di pregio (Af)**

Trattasi delle emergenze architettoniche e dei fabbricati, ubicati fuori dal centro storico, censiti dall'amministrazione comunale nell'ambito dello studio di fattibilità per un piano di utilizzazione delle risorse culturali, archeologiche, storiche ed ambientali, commissionato a professionisti locali, e che sono stati ritenuti meritevoli di tutela e conservazione *sine die*.

Essi, ove non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, rivestono comunque particolare interesse culturale, quali testimonianze dell'identità e della storia locale, nonché dell'originaria morfologia urbana.

E' fatto obbligo rispettare le prescrizioni riportate nel D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 con il quale è stata approvata la V.A.S. (valutazione ambientale strategica) a supporto della revisione del P.R.G., come riportate all'art. 142bis del regolamento edilizio. In presenza o vicinanza di S.I.C. (siti di interesse comunitario), come previsto dal medesimo provvedimento, è fatto altresì obbligo rispettare le prescrizioni relative alla V.Inc.A. (valutazione di incidenza ambientale) dettagliatamente riportate all'art. 142ter del regolamento edilizio.

I fabbricati isolati di pregio sono individuati nelle tavole del P.R.G. con la sigla Af seguita da un numero progressivo, posta nelle immediate adiacenze, che di seguito si riportano:

- Af-1 Chiesa dell'Angelo Custode
- Af-2 Chiesa dell'Immacolata Concezione
- Af-3 Chiesa di San Giuseppe Operaio
- Af-4 Torre dell'Acquedotto
- Af-5 Marchesa Specchi
- Af-6 Casetta Guardia di Finanza
- Af-7 Fortificazioni militari
- Af-8 Casermaggi Penisola Magnisi
- Af-9 Bunker
- Af-10 Casa delle Saline
- Af-11 Bevaio comunale
- Af-12 Cimitero

Af-13	Casa Liggeri
Af-14	Casa Santoro
Af-15	Casa Mignosa
Af-16	Casa Ierna
Af-17	Casa Puglisi
Af-18	Casa Marotta-Magnano
Af-19	Casa Caminito
Af-20	Casa Marino
Af-21	Case di fondazione
Af-22	Casa Reale
Af-23	Fondaco da 'za Mela
Af-24	Casa Fazzina

Per detti fabbricati le destinazioni d'uso sono le stesse previste al precedente art. 15 per la zona A.

Per quanto riguarda gli interventi edilizi si precisa che sono consentiti, attraverso singola concessione, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d), dell'art. 20 della L.R. 71/1978, esclusa la demolizione e ricostruzione, e previo conforme parere della Soprintendenza BB.CC.AA., trattandosi di beni immobili la cui esecuzione risale ad oltre settant'anni, che ne verificherà l'eventuale interesse culturale, come previsto dal D.Lgs. 42/2004.

Nel caso in cui la Soprintendenza non dovesse riconoscere alcun interesse culturale, manifestando il proprio assenso per eventuali progetti di demolizione e ricostruzione, il relativo progetto dovrà essere redatto rispettando i parametri e gli indici (densità fondiaria, rapporto di copertura, ecc.) della zona territoriale omogenea immediatamente adiacente al fabbricato di che trattasi.

#### **Art. 17 Masserie e costruzioni rurali di particolare interesse (Am)**

Le masserie e le costruzioni rurali di interesse storico documentativo, in uno con gli spazi liberi circostanti, sono individuate nelle tavole del P.R.G. con la sigla Am seguita da un numero progressivo. La posizione della sigla è indicativa e non indica l'esatta posizione dell'immobile da tutelare o il suo fedele ingombro geometrico.

Son compresi in questa categoria sia i beni ritenuti meritevoli di conservazione, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e come tali oggetto di vincolo specifico, sia le emergenze architettoniche e rurali censite dall'amministrazione comunale nell'ambito dello studio di fattibilità per un piano di utilizzazione delle risorse culturali, archeologiche, storiche ed ambientali, commissionato a professionisti locali, e che sono stati ritenuti degni di tutela e conservazione *sine die*.

Essi, seppur non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, rivestono particolare interesse culturale, quali testimonianze dell'identità, dell'organizzazione economica ed agricola, e della storia locale.

Tali emergenze sono individuate nelle tavole del P.R.G. con la sigla Am seguita da un numero cardinale, posta nelle vicinanze, che di seguito si riportano:

Am-1	Masseria Gargallo
Am-2	Masseria Scrivilleri



Am-3	Masseria Riganelle
Am-4	Case di Carlo
Am-5	Masseria Biggemi-Impellizzeri
Am-6	Villa Russo-Pezza Grande dei Cicero
Am-7	Casa Spatinelli
Am-8	Masseria Puliga
Am-9	Masseria Morghella
Am-10	Casino Grande
Am-11	Masseria Cavallaro
Am-12	Masseria Ingegna
Am-13	Case Nuove
Am-14	Case Serra di Filo
Am-15	Casa Adorno e caseggiato di San Nicola
Am-16	Tenuta Nuova
Am-17	Cisterna Nuova
Am-18	Masseria Italia
Am-19	Case Cugno Scieurata
Am-20	Masseria Cugno di Chiusa

Per dette costruzioni le destinazioni d'uso sono le stesse previste al precedente art. 15 per la zona A.

E' fatto obbligo rispettare le prescrizioni riportate nel D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 con il quale è stata approvata la V.A.S. (valutazione ambientale strategica) a supporto della revisione del P.R.G., come riportate all'art. 142bis del regolamento edilizio. In presenza o vicinanza di S.I.C. (siti di interesse comunitario), come previsto dal medesimo provvedimento, è fatto altresì obbligo rispettare le prescrizioni relative alla V.Inc.A. (valutazione di incidenza ambientale) dettagliatamente riportate all'art. 142ter del regolamento edilizio.

Nel caso di aziende agricole ed immobili adibiti ad attività produttive, fatte salve le condizioni di tutela che imporrà la Soprintendenza, sono consentiti interventi di ampliamento, da valutare caso per caso, che devono essere resi armonici con il contesto circostante.

Per quanto riguarda gli interventi edilizi si precisa che sono consentiti, attraverso singola concessione, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d), dell'art. 20 della L.R. 71/1978, esclusa la demolizione e ricostruzione, e previo conforme parere della Soprintendenza BB.CC.AA., trattandosi di beni immobili la cui esecuzione risale ad oltre settant'anni, che ne verificherà l'eventuale interesse culturale, come previsto dal D.Lgs. 42/2004. I materiali per le opere di finitura devono essere preventivamente autorizzati all'approvazione del progetto, e si dovranno usare materiali compatibili con le caratteristiche ambientali e tecnologiche degli edifici.

Nel caso in cui la Soprintendenza non dovesse riconoscere alcun interesse culturale, manifestando il proprio assenso per eventuali progetti di demolizione e ricostruzione, il relativo progetto dovrà essere redatto rispettando i parametri e gli indici (densità fondiaria, rapporto di copertura, ecc.) della zona territoriale omogenea immediatamente adiacente al fabbricato di che trattasi.

Il parere della Soprintendenza è richiesto anche nel caso di interventi edilizi, minori e non, da attuare nelle adiacenze di tali costruzioni e nelle aree libere scoperte di pertinenza.

Nelle zone agricole le nuove costruzioni che dovessero sorgere in prossimità delle antiche masserie dovranno distaccarsi da queste di almeno metri 20.

Il Comune potrà nelle aree circostanti predisporre progetti di sistemazione a parco pubblico, previa loro acquisizione nei modi di legge.

### **Art. 18 Beni culturali (monumentali ed archeologici)**

Sono i beni di interesse archeologico, storico, artistico ed architettonico, individuati nelle tavole del P.R.G. con segni grafici diversi per retinatura e per colore, oggetto di vincolo esercitato ai sensi degli artt. 10, 134 e/o 142 D.Lgs. 42/2004. La loro localizzazione può coincidere, in tutto o in parte, con quella dei beni riportati nei due articoli che precedono.

Nelle relative aree, come perimetrata nelle tavole del P.R.G., sono consentiti interventi di consolidamento, scavi e quanto altro necessario per la valorizzazione delle zone stesse.

In dette aree sono consentiti gli interventi edilizi previsti dalle lettere a), b), c) e d), dell'art. 20 della L.R. 71/1978, esclusa la demolizione e ricostruzione, fermo restando che i relativi progetti dovranno essere preventivamente approvati dalla Soprintendenza BB.CC.AA. che potrà anche esercitare la propria vigilanza in corso d'opera, impartendo precise istruzioni in sito.

E' fatto obbligo rispettare le prescrizioni riportate nel D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 con il quale è stata approvata la V.A.S. (valutazione ambientale strategica) a supporto della revisione del P.R.G., come riportate all'art. 142bis del regolamento edilizio. In presenza o vicinanza di S.I.C. (siti di interesse comunitario), come previsto dal medesimo provvedimento, è fatto altresì obbligo rispettare le prescrizioni relative alla V.Inc.A. (valutazione di incidenza ambientale) dettagliatamente riportate all'art. 142ter del regolamento edilizio.

In ragione dei livelli di tutela previsti dal Piano paesaggistico d'ambito 17, per tutte le aree sottoposte a formale provvedimento di vincolo archeologico restano salve le prescrizioni contenute nei medesimi decreti.

Oltre che nelle aree con vincolo archeologico è obbligatorio acquisire l'assenso della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. anche in quelle ritenute di interesse archeologico; in entrambi i casi occorrerà poi comunicare al suddetto Ente, con preavviso di almeno 30 gg., l'inizio dei lavori che possono interferire con il sottosuolo, fermo restando, per i lavori pubblici ed assimilati, l'obbligo di ottemperare a quanto previsto, in applicazione dell'art.28 del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e dagli artt. 95 e 96 del D.lgs. 163/2006 e ss.mm.ii.

Nelle zone agricole, ove consentito, le nuove costruzioni che dovessero sorgere in prossimità di questi beni dovranno distaccarsi da essi di almeno metri 20.

Le destinazioni consentite sono le stesse previste al precedente art. 15 per la zona A.

Il Comune potrà nelle aree interessate predisporre progetti di sistemazione a parco pubblico.

Tali emergenze sono individuate nelle tavole del P.R.G. con la sigla Aa seguita da un numero cardinale, posta nelle vicinanze, che di massima così si identificano:

Aa-1 Basilica Paleocristiana di San Foca

Aa-2	Catacombe di Manomozza
Aa-3	Catacombe Monachella e tombe romane di età imperiale
Aa-4	Necropoli Castellucciana. Bugno Grande
Aa-5	Catacombe Porcheria
Aa-6	Scala Greca “Rubra”
Aa-7	Necropoli di Puliga e Oratorio bizantino
Aa-8	Necropoli di monte Cavallaro
Aa-9	Guglia di Marcello
Aa-10	Cugno Sciurata - basilica bizantina
Aa-11	Tapsos – Capanne circolari e tombe età media del Bronzo
Aa-12	Tratto dell’Acquedotto Galermi
Aa-13	Torre del Fico

La posizione della sigla Aa è indicativa e non indica l’esatta posizione dell’immobile da tutelare o il suo fedele ingombro geometrico.

#### **Art. 19      Barriera dei Monti Climiti (A1-1)**

La zona A1-1 comprende la barriera dei Monti Climiti di particolare interesse ambientale e paesaggistico, caratterizzata da pregevole comparti boschivi e macchia mediterranea ove si fa obbligo della conservazione morfologica, ambientale, vegetazionale e faunistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. b) e art. 142.

Comprende anche alcuni pendii, oggetto di fenomeni di instabilità, e come tali censiti nel Piano per l’Assetto Idrogeologico redatto dall’amministrazione regionale.

Sono in particolari vietati:

- movimenti di terra, scavi, riporti, aperture di cave, estrazione di massi, ghiaia;
- costituzioni di nuove strade carraie o allargamento mediante sterri e riporti di quelli esistenti per cui è invece obbligatorio manto antipolvere in macadam, escludendo l’asfaltatura;
- costruzioni di nuovi edifici.

Sono invece consentiti interventi di consolidamento dei costoni rocciosi, di naturalizzazione arborea con messa a dimora di essenze vegetali autoctone e quant’altro previsto dalla tecnica agro-forestale.

E' fatto obbligo, ove compatibile con la morfologia e natura dei luoghi, rispettare le prescrizioni riportate nel D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 con il quale è stata approvata la V.A.S. (valutazione ambientale strategica) a supporto della revisione del P.R.G., come riportate all’art. 142bis del regolamento edilizio. In presenza o vicinanza di S.I.C. (siti di interesse comunitario), come previsto dal medesimo provvedimento, è fatto altresì obbligo rispettare le prescrizioni relative alla V.Inc.A. (valutazione di incidenza ambientale) dettagliatamente riportate all’art. 142ter del regolamento edilizio.

## CAPITOLO IV      ZONE “B”

### Art. 20      Classificazione delle Zone “B”

Le zone classificate B ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968 e delimitate nelle tavole del P.R.G. sono le zone a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, nella esigenza di una radicale trasformazione statico igienica.

Nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti, delle caratteristiche morfologiche del contesto e delle destinazioni d'uso preesistenti, sono ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale;
- b) attrezzature assistenziali, sociali, socio-assistenziali e socio-sanitari di iniziativa pubblica o privata (case di riposo, case per anziani, case-famiglia, pensionati per anziani, disabili, ecc.);
- c) pubblici esercizi, quali, ristoranti e bar, e le unità commerciali di vicinato;
- d) medie strutture di vendita, a condizione che dimostri l'asservimento di idonee aree a parcheggio a servizio delle stesse; come previsto dal P.U.C. nella zone B e B1 sono espressamente vietate le grandi strutture di vendita;
- e) esercizi commerciali, magazzini ed attività artigianali che siano compatibili con la residenza, a condizione che la loro ubicazione non ostacoli la circolazione veicolare e pedonale e non sia pericolosa o molesta o nociva ai sensi delle leggi vigenti e che per l'attività non venga occupato suolo pubblico;
- f) centri commerciali di tipo a) e b) di cui all'articolo 4, comma 5, dell'allegato 1 al DPRS 11 luglio 2000 relativo a «*Directive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale*», e cioè: mercati coperti (aggregazione di almeno 4 esercizi di vicinato all'interno di una struttura comune) e centri commerciali locali urbani, costituiti da almeno 6 esercizi di vendita e con una superficie di vendita complessiva inferiore a 2.500 mq.
- g) attività produttive per realizzazione di laboratori ed attività di servizio (acconciatori, estetisti, centri benessere, impiantisti, odontotecnici, ecc);
- h) locali per il pubblico spettacolo e divertimento quali, cinema e teatri
- i) uffici pubblici e privati, studi professionali, uffici direzionali (bancari, assicurativi e agenzie varie)
- j) attività turistiche e ricettive, quali alberghi, pensioni e bed and breakfast;
- k) associazioni politiche, sindacali, culturali;
- l) attrezzature amministrative (comprese le sedi per le Forze dell'Ordine), associative, culturali, scolastiche (comprese scuole materne ed asili), rappresentative, ricreative, sanitarie;
- m) attrezzature a carattere religioso;
- n) attrezzature private per lo sport e il tempo libero;
- o) garages e parcheggi pubblici e privati
- p) depositi e locali per commercio all'ingrosso.

Le zone B sono suddivise nelle sottoelencate sottozone:

B - Abitato completamente edificato, adiacente al centro storico, a morfologia compatta;

B1 - Abitato di recente edificazione ed in via di completamento;

Be – Aree con edilizia residenziale pubblica

Nel caso di interventi su lotti di estensione inferiore a mq. 1.500 ricadenti in zona B, B1 o Be è consentito il rilascio della concessione singola. Nel caso di lotti che alla data di adozione del presente PRG presentano superficie maggiore di mq. 1.500, il rilascio della concessione singola, come previsto dall'art. 21 della L.R. 71/78 e s.m.i., è subordinato all'approvazione di un piano attuativo convenzionato, esteso all'intera superficie del fondo, all'interno del quale vanno reperite le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria da cedere gratuitamente al Comune e cioè: mq. 2,50, per abitante da insediare, per spazi di sosta o parcheggio e mq. 4,50, per abitante da insediare, da destinare a verde attrezzato, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie, fermo restando l'obbligo di consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura.

Ove le caratteristiche dell'area non consentano il reperimento delle aree per attrezzature di che trattasi (per ragioni plano altimetriche, per le ridotte estensioni del sito, ecc) è consentita la loro monetizzazione, secondo stima del competente Ufficio Urbanistica ed in ragione di mq 7,00 per abitante convenzionale insediato, da corrispondere al Comune in unica soluzione prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo.

In presenza di attività di cui al DPRS 11 luglio 2000 relativo a «*Directive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale*», è fatto obbligo reperire le superfici a parcheggio nella misura prevista dall'art. 6.6.6 del Piano di Urbanistica Commerciale, allegato al vigente PRG.

I lotti di terreno ricadenti in zona B e B1 che dopo il primo quinquennio di validità del presente strumento urbanistico non saranno stati edificati, saranno vincolati per la realizzazione di attrezzature pubbliche di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68, compatibilmente con le accertate relative necessità, in occasione della successiva revisione del P.R.G., e ciò anche al fine di evitare la ulteriore reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio sulle aree ove detti vincoli sono già stati apposti nel tempo.

E' fatto obbligo rispettare le prescrizioni riportate nel D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 con il quale è stata approvata la V.A.S. (valutazione ambientale strategica) a supporto della revisione del P.R.G., come riportate all'art. 142bis del regolamento edilizio. In presenza o vicinanza di S.I.C. (siti di interesse comunitario), come previsto dal medesimo provvedimento, è fatto altresì obbligo rispettare le prescrizioni relative alla V.Inc.A. (valutazione di incidenza ambientale) dettagliatamente riportate all'art. 142ter del regolamento edilizio.

#### **Art. 21      Zone “B”, abitato completamente edificato**

La zona B comprende l'abitato completamente edificato, adiacente al centro storico, a morfologia compatta.

In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento diretto, seppur nei limiti di cui al precedente art. 20, e sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, nonché interventi di nuove costruzioni.

Nei casi di demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.

La densità edilizia massima sarà di mc/mq. 5,00.

I lotti interclusi esistenti alla data di entrata in vigore dell'art. 39 della L.R. 19/72 possono edificati con i seguenti parametri:

- a) per lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq;
- b) per i lotti di terreno aventi una superficie a mq. 120 e non superiori a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000.

Gli altri parametri da rispettare sono i seguenti:

- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti m. 10
- È consentito costruire sul confine; nel caso di distacco occorre mantenere una distanza non inferiore di ml. 5,00.
- Piani fuori terra massimo tre.
- Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio, a partire dal piano terreno, fino a raggiungere il distacco necessario in funzione della larghezza stradale, non essendo con ciò consentito il solo arretramento degli ultimi piani.

Sono ammesse le destinazioni d'uso indicate al precedente articolo 20.

## **Art. 22      Zone "B1", abitato di recente edificazione ed in via di completamente**

La zona B1 comprende le aree di recente edificazione ed oramai ampiamente edificate, in tutto o in parte dotate delle necessarie urbanizzazioni.

In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento diretto, seppur nei limiti di cui al precedente art. 20, e sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, nonché interventi di nuove costruzioni.

Nei casi di demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.

La densità edilizia massima sarà di mc/mq. 3,50.

I lotti interclusi esistenti alla data di entrata in vigore dell'art. 39 della L.R. 19/72 possono edificati con i seguenti parametri:

- a) per lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq;
- b) per i lotti di terreno aventi una superficie a mq. 120 e non superiori a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000.

Gli altri parametri da rispettare sono i seguenti:

- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti m. 10
- È consentito costruire sul confine; nel caso di distacco occorre mantenere una distanza non inferiore di ml. 5,00.

- Rapporto di copertura 1,00 mq/mq;
- Piani fuori terra massimo tre.
- Altezza massima assoluta non superiore a m. 12,50.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio, a partire dal piano terreno, fino a raggiungere il distacco necessario in funzione della larghezza stradale, non essendo con ciò consentito il solo arretramento degli ultimi piani.

Sono ammesse le destinazioni d'uso indicate al precedente articolo 20.

### **Art. 23      Zone “Be”, aree con edilizia residenziale pubblica**

La zona Be comprende le aree di recente edificazione, occupate da edilizia residenziale pubblica di tipo agevolata, convenzionata o sovvenzionata.

Le aree di che trattasi sono completamente sature. Sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, quelli ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione, senza che ciò possa comportare aumento delle superfici e delle volumetrie esistenti.

Sono ammesse le costruzioni che dovessero rendersi indispensabili per adeguamenti tecnologici (extra corse ascensori, locali autoclave, cabine elettriche, ecc).

A differenza delle zone B e B1 nelle z.t.o. di tipo Be sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale;
- b) attrezzature assistenziali, sociali, socio-assistenziali e socio-sanitari di iniziativa pubblica o privata (case di riposo, case per anziani, case-famiglia, pensionati per anziani, disabili, ecc.);
- c) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali;
- e) attrezzature amministrative (comprese le sedi per le Forze dell'Ordine), scolastiche (comprese scuole materne ed asili) e ricreative.

## CAPITOLO V            ZONE “C” , DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

### Art. 24            Generalità e classificazione delle zone “C”

Le zone classificate “C”, ai sensi dell’art. 3 del D.M. 1444/1968 e delimitate nelle tavole del P.R.G. comprendono le aree del territorio comunale ove è prevista la costruzione di nuovi complessi residenziali.

Le zone territoriali omogenee di tipo C sono suddivise nelle sottoelencate zone:

- C<sub>C</sub> – Zona di completamento e saturazione
- C<sub>E</sub> – Zona con edilizia residenziale pubblica
- C<sub>L</sub> – Zona C soggetta a piano di lottizzazione convenzionata
- C<sub>P</sub> – Zona normata da prescrizioni esecutive di iniziativa comunale
- C<sub>R</sub> – Zona con edificazione sparsa, da assoggettare a piano di recupero urbanistico
- C<sub>U</sub> – Aree urbane marginali di ricucitura territoriale, ad edificazione rada

Le destinazioni d’uso consentite sono:

- a) residenziale;
- b) attrezzature assistenziali, sociali, socio-assistenziali e socio-sanitari di iniziativa pubblica o privata (case di riposo, case per anziani, case-famiglia, pensionati per anziani, disabili, ecc.);
- c) pubblici esercizi, quali, ristoranti e bar, e le unità commerciali di vicinato;
- d) medie strutture di vendita, a condizione che dimostri l’asservimento di idonee aree a parcheggio a servizio delle stesse ed il rispetto delle altre prescrizioni di legge; come previsto dal P.U.C. in tutte le zone C sono espressamente vietate le grandi strutture di vendita;
- e) esercizi commerciali, magazzini ed attività artigianali che siano compatibili con la residenza, a condizione che la loro ubicazione non ostacoli la circolazione veicolare e pedonale e non sia pericolosa o molesta o nociva ai sensi delle leggi vigenti;
- f) centri commerciali di tipo a) e b) di cui all’articolo 4, comma 5, dell’allegato 1 al DPRS 11 luglio 2000 relativo a «*Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale*», e cioè: mercati coperti (aggregazione di almeno 4 esercizi di vicinato all’interno di una struttura comune) e centri commerciali locali urbani, costituiti da almeno 6 esercizi di vendita e con una superficie di vendita complessiva inferiore a 2.500 mq.
- g) attività produttive per realizzazione di laboratori ed attività di servizio (acconciatori, estetisti, centri benessere, impiantisti, odontotecnici, ecc);
- h) locali per il pubblico spettacolo e divertimento quali, cinema e teatri
- i) uffici pubblici e privati, studi professionali, uffici direzionali (bancari, assicurativi e agenzie varie)
- j) attività turistiche e ricettive, quali alberghi, pensioni e bed and breakfast;
- k) associazioni politiche, sindacali, culturali;



- l) attrezzature amministrative (comprese le sedi per le Forze dell'Ordine), associative, culturali, scolastiche (comprese scuole materne ed asili), rappresentative, ricreative, sanitarie;
- m) attrezzature a carattere religioso;
- n) attrezzature private per lo sport e il tempo libero;
- o) parcheggi pubblici e privati.

In presenza di attività di cui al DPRS 11 luglio 2000 relativo a «*Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale*», è fatto obbligo reperire le superfici a parcheggio nella misura prevista dall'art. 6.6.6 del Piano di Urbanistica Commerciale, allegato al vigente PRG.

E' fatto obbligo rispettare le prescrizioni riportate nel D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 con il quale è stata approvata la V.A.S. (valutazione ambientale strategica) a supporto della revisione del P.R.G., come riportate all'art. 142bis del regolamento edilizio. In presenza o vicinanza di S.I.C. (siti di interesse comunitario), come previsto dal medesimo provvedimento, è fatto altresì obbligo rispettare le prescrizioni relative alla V.Inc.A. (valutazione di incidenza ambientale) dettagliatamente riportate all'art. 142ter del regolamento edilizio.

#### **Art. 25      C<sub>C</sub> - Zone C di completamento e saturazione**

La zona C<sub>C</sub> comprende le aree normate dal precedente P.R.G. con prescrizioni esecutive e che oggi si presentano ampiamente urbanizzate e quasi del tutto edificate. In queste zone l'edificazione avviene secondo le indicazioni contenute nel presente articolo.

Nel caso di interventi su lotti di estensione inferiore a mq. 2.000 è consentito il rilascio della concessione singola. Nel caso di lotti che alla data di adozione del presente PRG presentano superficie maggiore di mq. 2.000, il rilascio della concessione singola è subordinato all'approvazione di un piano attuativo convenzionato, esteso all'intera superficie del fondo, all'interno del quale vanno reperite le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria da cedere gratuitamente al Comune, come previsto dalla circolare A.R.T.A. 2/79, e cioè: mq. 2,50, per abitante da insediare, per spazi di sosta o parcheggio e mq. 4,50, per abitante da insediare, da destinare a verde attrezzato, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie, fermo restando l'obbligo di consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle indicate al precedente art. 24.

E' consentita la localizzazione di cooperative edilizie e di imprese titolari di finanziamenti pubblici/privati che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona, a condizione che risulti rispettato l'equilibrio complessivo degli standard urbanistici.

Ove tale equilibrio non fosse rispettato occorrerà reperire l'aliquota mancata, da cedere gratuitamente al Comune, fermo restando l'obbligo di consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura.

Le costruzioni, le quali non possono essere costruite a distanza minore di ml. 5 dai confini di proprietà (non sono consentite costruzioni sul confine), dovranno distaccarsi dal ciglio delle strade metri 5 per strade fino a metri 7, metri 7,50 per strade da 7 a 13

metri, metri 10 per strade oltre i 13 metri; gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada a richiesta del Comune dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio opportunamente sistemate con piantumazione sempre verdi.

In continuità con le previsioni del precedente strumento urbanistico le costruzioni devono inoltre rispettare i seguenti parametri edilizi-urbanistici, distinti per sottozona.

Sottozona C<sub>C</sub> -1 , ubicata lungo in fianco Sud di Via De Gasperi:

- lotto minimo mq. 500;
- densità edilizia massima mc/mq. 1,50;
- rapporto di copertura 0,33 mq/mq;
- indice di permeabilità: 0,25 mq/mq;
- tipologie edilizie ammesse case isolate o binate;
- distanza minima assoluta tra pareti finestrate e edifici antistanti metri 10;
- altezza massima assoluta metri 11,00;
- piani fuori terra 3.

Sottozona C<sub>C</sub> -2 , sorta in prossimità di via Pavese e nota come “lottizzazione Cutrale”:

- lotto minimo mq. 600;
- densità edilizia massima mc/mq. 3,00;
- rapporto di copertura 0,33 mq/mq;
- indice di permeabilità: 0,25 mq/mq;
- tipologie edilizie ammesse case isolate o binate;
- distanza minima assoluta tra pareti finestrate e edifici antistanti metri 10;
- altezza massima assoluta metri 7,00;
- piani fuori terra 3.

Sottozona C<sub>C</sub> -3 , localizzata lungo via Fabrizi:

- lotto minimo mq. 600;
- densità edilizia massima mc/mq. 1,00;
- rapporto di copertura 0,33 mq/mq;
- indice di permeabilità: 0,25 mq/mq;
- tipologie edilizie ammesse case isolate o binate;
- distanza minima assoluta tra pareti finestrate e edifici antistanti metri 10;
- altezza massima assoluta metri 7,00;
- piani fuori terra 2.

Sottozona C<sub>C</sub> -4 , localizzata in via Falcone:

- lotto minimo mq. 600;
- densità edilizia massima mc/mq. 1,00;
- rapporto di copertura 0,33 mq/mq;
- indice di permeabilità: 0,25 mq/mq;
- tipologie edilizie ammesse case isolate o binate;
- distanza minima assoluta tra pareti finestrate e edifici antistanti metri 10;
- altezza massima assoluta metri 7,00;
- piani fuori terra 2.

## **Art. 26      C<sub>E</sub> - Zone C con edilizia residenziale pubblica**

La zona C<sub>E</sub> comprende le aree di recente edificazione, precedentemente disciplinate da prescrizione esecutive di iniziativa comunale, occupate da edilizia residenziale pubblica di tipo agevolata, convenzionata o sovvenzionata, che oggi si presentano ampiamente urbanizzate e quasi del tutto edificate.

In queste zone l'edificazione avviene secondo le indicazioni contenute nel presente articolo.

Sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, quelli ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione, senza che ciò possa comportare aumento delle superfici e delle volumetrie esistenti.

Sono ammesse le costruzioni che dovessero rendersi indispensabili per adeguamenti tecnologici (extra corse ascensori, locali autoclave, cabine elettriche, ecc).

Ove i parametri di zona lo consentono, è possibile anche realizzare nuovi immobili.

Nel caso di interventi su lotti di estensione inferiore a mq. 2.000 è consentito il rilascio della concessione singola. Nel caso di lotti che alla data di adozione del presente PRG presentano superficie maggiore di mq. 2.000, il rilascio della concessione singola è subordinato all'approvazione di un piano attuativo convenzionato, esteso all'intera superficie del fondo, all'interno del quale vanno reperite le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria da cedere gratuitamente al Comune, come previsto dalla circolare A.R.T.A. 2/79, e cioè: mq. 2,50, per abitante da insediare, per spazi di sosta o parcheggio e mq. 4,50, per abitante da insediare, da destinare a verde attrezzato, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie, fermo restando l'obbligo di consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

- lotto minimo mq. 600;
- densità edilizia massima mc/mq. 1,00
- rapporto di copertura 0,33 mq/mq;
- tipologie edilizie ammesse case isolate, a nastro continuo lineari o a schiera;
- distanza dai confini uguale a metà dell'altezza massima e comunque non inferiore a metri 5; non sono consentite costruzioni sul confine;
- distanza minima dal ciglio delle strade metri 5 per strade fino a metri 7, metri 7,50 per strade da 7 a 13 metri, metri 10 per strade oltre i 13 metri, gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada a richiesta del Comune dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio opportunamente sistemate con piantumazione sempre verdi;
- distanza minima assoluta tra pareti finestrate e edifici antistanti metri 10;
- altezza massima assoluta metri 7,00;
- piani fuori terra 2;

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle indicate al precedente art. 24.

E' consentita la localizzazione di cooperative edilizie e di imprese titolari di finanziamenti pubblici/privati che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona, a condizione che risulti rispettato l'equilibrio complessivo degli standard urbanistici.

Ove tale equilibrio non fosse rispettato occorrerà reperire l'aliquota mancata, da cedere gratuitamente al Comune, fermo restando l'obbligo di consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura.

#### **Art. 27      C<sub>L</sub> - Zone C soggette a piano di lottizzazione convenzionata**

La zona C<sub>L</sub> comprende le aree normate dal precedente P.R.G. con prescrizioni esecutive e che oggi si presentano quasi del tutto inedificate e prive delle necessarie urbanizzazioni.

Nello strumento urbanistico sono individuate dalla sigla C<sub>L</sub>, racchiusa entro un cerchio a sfondo cartografico, accompagnata da una lettera minuscola (a, b, ...m) che ne indica la sottozona e da un numero (1, 2, ...n) che indica il comparto minimo di intervento.

In queste zone l'edificazione avviene previa approvazione di piani di lottizzazione convenzionata, di iniziativa privata, da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale, nel rispetto delle disposizioni previste dall'art. 14 della L.R. 71/78 e s.m.i., con conseguente realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura e spese del convenzionato e loro successiva cessione al Comune.

Le tavole di P.R.G. nell'ambito dei vari comparti delle zone C<sub>L</sub> riportano, con sfondo pieno di colore giallo e sovrastante campitura a linee diagonali, le strade di penetrazione e di raccordo con il tessuto urbanistico circostante, ritenute indispensabili per un armonico inserimento delle zone di espansione con le preesistenze territoriali. Detto sistema viario dovrà essere recepito da parte dei lottizzanti e come tale dovrà essere riportato fra le opere di urbanizzazione primaria che essi dovranno obbligatoriamente realizzare.

A tal fine si fa loro obbligo di realizzare la porzione di viabilità, per tutta la sezione stradale indicata dal PRG, indispensabile per garantire l'accesso al comparto di intervento, fermo restando che ove detto asse viario abbia estensione rilevante con conseguente particolare onerosità, il presente obbligo è limitato a metà della carreggiata di piano.

I vari piani di lottizzazione devono essere estesi, ove possibile, all'intero comparto di intervento. Qualora detto comparto fosse di rilevante estensione o caratterizzato da una particolare frammentazione della proprietà privata, ove la maggioranza dei proprietari non intende procedere alla lottizzazione, è consentito limitare il piano attuativo ad una superficie minima di mq. 5.000, purché l'ambito di intervento sia definito urbanisticamente, cioè delimitato da spazi pubblici e privati. Nel caso di comparti di dimensioni inferiori, delimitati da spazi pubblici e privati, in presenza di viabilità e sottoservizi esistenti, si potrà procedere per singole concessioni.

Estensioni inferiori alle superfici di cui sopra sono ammesse solo in caso di aree residuali conseguenti a lottizzazioni precedentemente approvate.

Ciascun Piano di Lottizzazione deve prevedere la cessione gratuita al Comune di aree destinate a servizi pubblici in misura minima di mq 18 per ogni abitante da insediare, nella misura utilizzata a base di calcolo del dimensionamento della revisione del PRG, attribuibile ad ogni abitante da insediare nelle zone C, come desumibile dalla relazione tecnica di accompagnamento al piano, pari a 140 mc/ab.

Tali aree, fermo restando l'obbligo di consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura, dovranno essere accorpate per ciascun Piano di Lottizzazione ed essere localizzate in adiacenza alla viabilità pubblica principale e alle aree analoghe individuate negli altri piani di lottizzazione approvati in precedenza.

Nei piani di lottizzazione devono obbligatoriamente essere riportati tutti i fabbricati esistenti, computandone la relativa ed effettiva volumetria ai fini del dimensionamento generale del piano stesso, degli abitanti insediati e degli standards da prevedere, così come avviene per quelli in progetto.

Ai fabbricati preesistenti, in particolare, devono essere attribuiti lotti di superficie idonea a rispettare gli indici ed i parametri urbanistici (superficie minima del lotto, densità fondiaria, ecc.) riportati negli articoli delle N.T.A. relativi alle varie sottozone, anche mediante aumento della loro estensione originaria con compensazione o altri *negotium* giuridico fra proprietari diversi. Ciò affinché tutti i lotti ed i fabbricati ricadenti nelle varie sottozone, siano essi esistenti o in progetto, siano integralmente conformi alla normativa urbanistica riportata nello strumento urbanistico generale e nelle presenti norme tecniche di attuazione.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle indicate al precedente art. 24.

E' consentita la localizzazione di cooperative edilizie e di imprese titolari di finanziamenti pubblici/privati che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona, a condizione che risulti rispettato l'equilibrio complessivo degli standard urbanistici.

Ove tale equilibrio non fosse rispettato occorrerà reperire l'aliquota mancata, da cedere gratuitamente al Comune, fermo restando l'obbligo di consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura.

I parametri edilizi ed urbanistici che devono essere rispettati nelle varie sottozone **C<sub>L</sub>** sono riportati agli articoli seguenti.

#### **Art. 28 Parametri edilizi ed urbanistici da rispettare nella sottozona C<sub>L</sub>-a**

La sottozona **C<sub>L</sub>-a** è posta lungo via Pindemonte. Fermo restando l'obbligo di rispettare tutte le prescrizioni ed indicazioni contenute nel precedente art. 27, nella sottozona **C<sub>L</sub>-a** l'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- lotto minimo mq. 600;
- densità edilizia massima mc/mq. 1,00;
- rapporto di copertura 0,33 mq/mq;
- indice di permeabilità: 0,25 mq/mq;
- tipologie edilizie ammesse case isolate o binate;
- distanza dai confini uguale a metà dell'altezza massima e comunque non inferiore a metri 5; non sono consentite costruzioni sul confine;
- distanza minima dal ciglio delle strade metri 5 per strade fino a metri 7, metri 7,50 per strade da 7 a 13 metri, metri 10 per strade oltre i 13 metri, gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada a richiesta del Comune dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio opportunamente sistemate con piantumazione sempre verdi;
- distanza minima assoluta tra pareti finestrate e edifici antistanti metri 10;
- altezza massima assoluta metri 7,00;

- piani fuori terra 2.

#### **Art. 29 Parametri edilizi ed urbanistici da rispettare nella sottozona C<sub>L</sub>-b**

La sottozona C<sub>L</sub>-b è sita a S.Focà, in C.da Balorda, lungo il prolungamento di via Tagliamento.

Fermo restando l'obbligo di rispettare tutte le prescrizioni ed indicazioni contenute nel precedente art. 27, nella sottozona C<sub>L</sub>-b l'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- lotto minimo mq. 600;
- densità edilizia massima mc/mq. 1,00;
- rapporto di copertura 0,33 mq/mq;
- indice di permeabilità: 0,25 mq/mq;
- tipologie edilizie ammesse case isolate, a nastro continuo lineari o a schiera;
- distanza dai confini uguale a metà dell'altezza massima e comunque non inferiore a metri 5; non sono consentite costruzioni sul confine;
- distanza minima dal ciglio delle strade metri 5 per strade fino a metri 7, metri 7,50 per strade da 7 a 13 metri, metri 10 per strade oltre i 13 metri, gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada a richiesta del Comune dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio opportunamente sistemate con piantumazione sempre verdi;
- distanza minima assoluta tra pareti finestrate e edifici antistanti metri 10;
- altezza massima assoluta metri 10,50;
- piani fuori terra 3.

#### **Art. 30 Parametri edilizi ed urbanistici da rispettare nella sottozona C<sub>L</sub>-c**

La sottozona C<sub>L</sub>-c è ubicata a S.Focà, in C.da Balorda, lungo il prolungamento di via S. Leonardo.

Fermo restando l'obbligo di rispettare tutte le prescrizioni ed indicazioni contenute nel precedente art. 27, nella sottozona C<sub>L</sub>-c l'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- lotto minimo mq. 600;
- densità edilizia massima mc/mq. 1,00;
- rapporto di copertura 0,33 mq/mq;
- indice di permeabilità: 0,25 mq/mq;
- tipologie edilizie ammesse case isolate, a nastro continuo lineari o a schiera;
- distanza dai confini uguale a metà dell'altezza massima e comunque non inferiore a metri 5; non sono consentite costruzioni sul confine;
- distanza minima dal ciglio delle strade metri 5 per strade fino a metri 7, metri 7,50 per strade da 7 a 13 metri, metri 10 per strade oltre i 13 metri, gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada a richiesta del Comune dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio opportunamente sistemate con piantumazione sempre verdi;
- distanza minima assoluta tra pareti finestrate e edifici antistanti metri 10;

- altezza massima assoluta metri 10,50;
- piani fuori terra 3.

### **Art. 31 Parametri edilizi ed urbanistici da rispettare nella sottozona C<sub>L-d</sub>**

La sottozona **C<sub>L-d</sub>** è localizzata in c.da Talà, in corrispondenza del margine nord del centro urbano.

Anche per questa sottozona vige l'obbligo di rispettare tutte le prescrizioni ed indicazioni contenute nel precedente art. 27. Devono inoltre rispettarsi le condizioni imposte dall'Ufficio del Genio Civile con il parere prot. 345193 del 01/10/2012, reso sullo strumento urbanistico per le finalità di cui all'art. 13 della L.N. 64/1974; pertanto la pianificazione attuativa in questa zona dovrà essere integrata da un accurato studio idraulico, esteso a tutto il bacino idrologico circostante al fine di consentire il corretto dimensionamento delle infrastrutture.

Nella sottozona **C<sub>L-d</sub>** l'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- lotto minimo mq. 750;
- densità edilizia massima mc/mq. 0,40;
- rapporto di copertura 0,15 mq/mq;
- indice di permeabilità: 0,20 mq/mq;
- tipologie edilizie ammesse case isolate o binate;
- distanza dai confini uguale a metà dell'altezza massima e comunque non inferiore a metri 5; non sono consentite costruzioni sul confine;
- distanza minima dal ciglio delle strade metri 5 per strade fino a metri 7, metri 7,50 per strade da 7 a 13 metri, metri 10 per strade oltre i 13 metri, gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada a richiesta del Comune dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio opportunamente sistemate con piantumazione sempre verdi;
- distanza minima assoluta tra pareti finestrate e edifici antistanti metri 10;
- altezza massima assoluta metri 7,00;
- piani fuori terra 2.

### **Art. 32 Parametri edilizi ed urbanistici da rispettare nella sottozona C<sub>L-e</sub>**

La sottozona **C<sub>L-e</sub>** è rappresentata da un triangoloide, inteso quale spazio di risulta delle zone urbane edificabili poste in prossimità del limite dell'area di rispetto cimiteriale.

Fermo restando l'obbligo di rispettare tutte le prescrizioni ed indicazioni contenute nel precedente art. 27, nella sottozona **C<sub>L-e</sub>** l'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- lotto minimo mq. 750;
- densità edilizia massima mc/mq. 0,20;
- rapporto di copertura 0,15 mq/mq;
- indice di permeabilità: 0,15 mq/mq;
- tipologie edilizie ammesse case isolate o binate;

- distanza dai confini uguale a metà dell'altezza massima e comunque non inferiore a metri 5; non sono consentite costruzioni sul confine;
- distanza minima dal ciglio delle strade metri 5 per strade fino a metri 7, metri 7,50 per strade da 7 a 13 metri, metri 10 per strade oltre i 13 metri, gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada a richiesta del Comune dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio opportunamente sistemate con piantumazione sempre verdi;
- distanza minima assoluta tra pareti finestrate e edifici antistanti metri 10;
- altezza massima assoluta metri 7,00;
- piani fuori terra 2.

### **Art. 33 Parametri edilizi ed urbanistici da rispettare nella sottozona C<sub>L-f</sub>**

La sottozona C<sub>L-f</sub> è ubicata tra la via Salso e la via Ticino e rappresenta un elemento di ricucitura tra l'abitato di S. Focà e l'area destinata a servizi urbani tra via Giusti e via Mostringiano.

Anche per questa sottozona vige l'obbligo di rispettare tutte le prescrizioni ed indicazioni contenute nel precedente art. 27.

Nella sottozona C<sub>L-f</sub> l'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- lotto minimo mq. 750;
- densità edilizia massima mc/mq. 0,20;
- rapporto di copertura 0,15 mq/mq;
- indice di permeabilità: 0,20 mq/mq;
- tipologie edilizie ammesse case isolate o binate;
- distanza dai confini uguale a metà dell'altezza massima e comunque non inferiore a metri 5; non sono consentite costruzioni sul confine;
- distanza minima dal ciglio delle strade metri 5 per strade fino a metri 7, metri 7,50 per strade da 7 a 13 metri, metri 10 per strade oltre i 13 metri, gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada a richiesta del Comune dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio opportunamente sistemate con piantumazione sempre verdi;
- distanza minima assoluta tra pareti finestrate e edifici antistanti metri 10;
- altezza massima assoluta metri 7,00;
- piani fuori terra 2.

### **Art. 34 C<sub>P</sub> - Zone C soggette a prescrizioni esecutive**

Le zone C<sub>P</sub> comprendono le aree normate con prescrizione esecutive, di iniziativa comunale, allegate al presente piano.

Nello strumento urbanistico sono individuate dalla sigla C<sub>P</sub>, racchiusa entro un cerchio a sfondo cartografico, accompagnata da un numero (1, 2, ...n) che ne indica la sottozona.

In queste zone, previa realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, l'edificazione avverrà per singola concessione secondo le indicazioni planovolumetriche contenute nelle prescrizioni esecutive allegate alla presente revisione.



Nelle zone CP le previsioni dei lotti, nonché i relativi plano-altrimentrici, hanno natura prescrittiva; eventuale loro modifica dovrà essere soggetta a variante plano-volumetrica da approvare nei modi di legge.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle indicate al precedente art. 24.

E' consentita la localizzazione di cooperative edilizie e di imprese titolari di finanziamenti pubblici/privati che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona, a condizione che risulti rispettato l'equilibrio complessivo degli standard urbanistici.

Ove tale equilibrio non fosse rispettato occorrerà reperire l'aliquota mancata, da cedere gratuitamente al Comune, fermo restando l'obbligo di consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura. La relativa variante al piano attuativo, trattandosi di mero dettaglio, sarà sottoposta solamente al consiglio comunale, senza che si renda necessario il successivo intervento dell'A.R.T.A.

Le zone territoriali omogenee di tipo **C<sub>P</sub>** sono divise in due sottozone:

- 1) **C<sub>P-1</sub>**, ubicata lungo il margine sud-est di via Pindemonte;
- 2) **C<sub>P-2</sub>**, posta tra via Fabrizi e via Di Mauro.

In dette sottozone l'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- lotto minimo mq. 500;
- densità edilizia massima mc/mq. 1,00;
- rapporto di copertura 0,33 mq/mq;
- indice di permeabilità: 0,25 mq/mq;
- tipologie edilizie ammesse case isolate o binate;
- distanza dai confini uguale a metà dell'altezza massima e comunque non inferiore a metri 5; non sono consentite costruzioni sul confine;
- distanza minima dal ciglio delle strade metri 5 per strade fino a metri 7, metri 7,50 per strade da 7 a 13 metri, metri 10 per strade oltre i 13 metri, gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada a richiesta del Comune dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio opportunamente sistemate con piantumazione sempre verdi;
- distanza minima assoluta tra pareti finestrate e edifici antistanti metri 10;
- altezza massima assoluta metri 7,00;
- piani fuori terra 2.

### **Art. 35      C<sub>R</sub> - Zone C con edificazione sparsa, da assoggettare a piano di recupero urbanistico**

Le zone **C<sub>R</sub>** rappresentano porzioni di territorio di non rilevante estensione, poste in posizione periferica rispetto al centro urbano ed interessate nel corso degli anni '80 e '90 da fenomeni di abusivismo edilizio.

Nello strumento urbanistico sono individuate dalla sigla **C<sub>R</sub>**, racchiusa entro un cerchio a sfondo cartografico, accompagnata da una lettera (a, b, c) che ne indica la sottozona.

In tali zone l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piani di recupero ex art. 28 della L.N. 457/78 e s.m.i., estesi a porzioni del tessuto urbano opportunamente scelte, da attuare su iniziativa privata per il recupero del patrimonio

edilizio esistente e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a cura e spese dei proprietari singoli o riuniti in consorzio.

Detti piani devono essere preventivamente muniti del parere previsto dall'art. 13 della L.N. 64/74. Nella circostanza, in particolare, come prescritto dall'Ufficio del Genio Civile con il parere prot. 345193 del 01/10/2012, reso sullo strumento urbanistico per le finalità di cui all'art. 13 della L.N. 64/1974, la zona **C<sub>R-C</sub>**, a ridosso del Torrente Castellaccio, dovrà essere approfonditamente studiata dal punto di vista di stabilità geomorfologica, verificando la stabilità della parete rocciosa a ridosso della quale sono già presenti dei fabbricati.

I vari piani di recupero devono essere estesi, ove possibile, all'intero comparto di intervento. Qualora detto comparto fosse di rilevante estensione o caratterizzato da una particolare frammentazione della proprietà privata, ove la maggioranza dei proprietari non intende procedere alla lottizzazione, è consentito limitare il piano attuativo ad una superficie minima di mq. 5.000, purché l'ambito di intervento sia definito urbanisticamente, cioè delimitato da spazi pubblici e privati. Nel caso di comparti di dimensioni inferiori, delimitati da spazi pubblici e privati, in presenza di viabilità e sottoservizi esistenti, si potrà procedere per singole concessioni.

Estensioni inferiori alle superfici di cui sopra sono ammesse solo in caso di aree residuali conseguenti a piani di recupero precedentemente approvati.

Ciascun Piano deve prevedere la cessione gratuita al Comune di aree destinate a servizi pubblici in misura minima di mq 7,00 per ogni abitante da insediare (mq. 2,50, per spazi di sosta o parcheggio e mq. 4,50, da destinare a verde attrezzato), oltre agli spazi da destinare alle sedi viarie, nella misura utilizzata a base di calcolo del dimensionamento della revisione del PRG, come desumibile dalla relazione tecnica di accompagnamento al piano, pari a 100 mc/ab.

Tali aree, fermo restando l'obbligo di consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura, dovranno essere accorpate per ciascun Piano ed essere localizzate in prossimità della viabilità pubblica principale e, ove possibile, delle aree analoghe individuate negli altri piani di recupero approvati in precedenza.

Per ogni costruzione preesistente il piano di recupero dovrà indicare la sua volumetria, l'estensione del lotto di pertinenza e la densità fondiaria preesistente, la quale non potrà essere superata in caso di nuovi interventi edilizi di qualunque genere.

Nelle more dell'approvazione dei piani di recupero in queste zone territoriali omogenee sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, escludendo pertanto quelli di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle indicate al precedente art. 24.

Si riportano di seguito i parametri edilizi ed urbanistici che devono essere rispettati nelle varie sottozone **C<sub>R</sub>** in caso di nuove edificazioni, i quali devono essere obbligatoriamente recepiti dai vari piani di recupero che saranno redatti:

- lotto minimo di intervento mq. 1.000 (è consentito accorpare lotti di superficie minore, appartenenti a proprietari diversi, per raggiungere tale estensione minima);
- densità edilizia massima mc/mq. 0,20;
- rapporto di copertura 0,30 mq/mq;
- indice di permeabilità: 0,10 mq/mq;
- tipologie edilizie ammesse case isolate o binate;

- distanza dai confini uguale a metà dell'altezza massima e comunque non inferiore a metri 5; sono consentite costruzioni sul confine solo ove uno o più lotti vicini a quello di intervento contemplino costruzioni preesistenti, realizzate prima dell'adozione del presente P.R.G.;
- distanza minima dal ciglio delle strade metri 5 per strade fino a metri 7, metri 7,50 per strade da 7 a 13 metri, metri 10 per strade oltre i 13 metri, gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada a richiesta del Comune dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio opportunamente sistemate con piantumazione sempre verdi;
- distanza minima assoluta tra pareti finestrate e edifici antistanti metri 10;
- altezza massima assoluta metri 7,00;
- piani fuori terra 2.

I vari piani di recupero possono prevedere nei lotti già edificati interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi quelli di demolizione e ricostruzione, da attuare nel rispetto della consistenza immobiliare preesistente, fermo restando che essi non potranno mai comportare aumento delle superfici coperte, delle volumetrie e delle densità fondiarie preesistenti.

### **Art. 36      C<sub>U</sub> - Aree urbane marginali di ricucitura territoriale, ad edificazione rada**

Trattasi di una non rilevante area di risulta, ubicata tra la l'abitato del rione Mantelli (zona B) e l'area destinata a servizi urbani tra via Giusti e via Mostringiano, intesa dal P.R.G. quale elemento di ricucitura territoriale, da mantenere con edificazione rada.

Nello strumento urbanistico è individuata dalla sigla C<sub>U</sub>, racchiusa entro un cerchio a sfondo cartografico.

In questa zona l'edificazione avviene previa approvazione di piano di lottizzazione convenzionata, di iniziativa privata, esteso a tutta la zona C<sub>U</sub>, da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale, nel rispetto delle disposizioni previste dall'art. 14 della L.R. 71/78 e s.m.i., con conseguente realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura e spese del convenzionato e loro successiva cessione al Comune.

Detto Piano deve prevedere la cessione gratuita al Comune di aree destinate a servizi pubblici in misura minima di mq 18 per ogni abitante da insediare, nella misura utilizzata a base di calcolo del dimensionamento della revisione del PRG, attribuibile ad ogni abitante da insediare nelle zone C, come desumibile dalla relazione tecnica di accompagnamento al piano, pari a 180 mc/ab.

Tali aree, fermo restando l'obbligo di consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura, da localizzare in adiacenza alla viabilità pubblica principale.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle indicate al precedente art. 24.

E' consentita la localizzazione di cooperative edilizie e di imprese titolari di finanziamenti pubblici/privati che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona, a condizione che risulti rispettato l'equilibrio complessivo degli standard urbanistici.

Ove tale equilibrio non fosse rispettato occorrerà reperire l'aliquota mancata, da cedere gratuitamente al Comune, fermo restando l'obbligo di consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura.

I parametri edilizi ed urbanistici che devono essere rispettati nella zona  $C_U$  sono i seguenti:

- lotto minimo mq. 1.500;
- densità edilizia massima mc/mq. 0,20;
- rapporto di copertura 0,20 mq/mq;
- indice di permeabilità: 0,40 mq/mq;
- tipologie edilizie ammesse case isolate o binate;
- distanza dai confini uguale a metà dell'altezza massima e comunque non inferiore a metri 5; non sono consentite costruzioni sul confine;
- distanza minima dal ciglio delle strade metri 5 per strade fino a metri 7, metri 7,50 per strade da 7 a 13 metri, metri 10 per strade oltre i 13 metri, gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada a richiesta del Comune dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio opportunamente sistemate con piantumazione sempre verdi;
- distanza minima assoluta tra pareti finestrate e edifici antistanti metri 10;
- altezza massima assoluta metri 7,00;
- piani fuori terra 2.

## **CAPITOLO VI      ZONE PRODUTTIVE “D”**

### **Art. 37      Generalità e classificazione delle zone “D”**

Le zone classificate D ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 e delimitate nelle tavole del Piano Regolatore, sono quelle destinate agli insediamenti produttivi. Esse sono divise in:

- D1** – Aree normate dal piano ASI e destinate alla grande industria
- D2** – Altre aree normate dal piano ASI
- D3** – Insediamenti produttivi sparsi, esistenti nel territorio
- D4** – Aree normate dal Piano particolareggiato per gli Insediamenti Produttivi (PIP)
- D5** – Aree per piccole e medie industrie, da assoggettare a piano attuativo
- D6** – Aree per ricettività turistico-alberghiera
- D7** – Aree normate dal Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo (PUDM)
- D8** – Aree ed attrezzature, anche a carattere tecnologico, per la gestione di servizi generali
- D9** – Impianti di distribuzione carburanti

Gli interventi edilizi nelle zone D sono soggetti al pagamento degli oneri concessori (contributo sul costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) seppur con le esclusioni previste dall'art. 13 della L.R. 70/81 e s.m.i., che esonera dall'obbligo di corrispondere il contributo per gli oneri di urbanizzazione nei seguenti casi, restando comunque obbligatorio, nei casi di legge, il pagamento del contributo sul al costo di costruzione:

- gli insediamenti industriali ricadenti nell'ambito delle Aree di Sviluppo Industriale;
- gli insediamenti artigianali ricadenti all'interno dei Piani per gli Insediamenti Produttivi.

E' fatto obbligo rispettare le prescrizioni riportate nel D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 con il quale è stata approvata la V.A.S. (valutazione ambientale strategica) a supporto della revisione del P.R.G., come riportate all'art. 142bis del regolamento edilizio. In presenza o vicinanza di S.I.C. (siti di interesse comunitario), come previsto dal medesimo provvedimento, è fatto altresì obbligo rispettare le prescrizioni relative alla V.Inc.A. (valutazione di incidenza ambientale) dettagliatamente riportate all'art. 142ter del regolamento edilizio.

In tutte le zone “D” che comprendono o sono prossime a stabilimenti a rischio di incidente rilevante trova applicazione il successivo art. 61ter, relativo a “Zone con presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante”.

Nelle porzioni delle zone “D” ricadenti all'interno della fascia di 150 mt. dalla battigia, come prescritto dall'A.R.T.A., nelle more dell'avvio di un procedimento derogatorio da parte dei titolari delle aree di sedime, sono consentiti solamente gli interventi di cui all'art. 15 della L.R. 78/76 e quelli di manutenzione sull'edilizia esistente.

**Art. 38      Zone D1 - Aree normate dal Piano ASI e destinate alla grande industria.**

In questa zona sono incluse le aree regolamentate dal Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Siracusa (P.R.A.S.I.S.), destinate all'insediamento della grande industria.

Per queste zone valgono le normative urbanistiche-edilizie previste nel P.R.A.S.I.S. fermo restando che le nuove costruzioni edilizie e la trasformazione di quelle esistenti dovrà avvenire nel rispetto del regolamento edilizio comunale.

In queste zone l'edificazione avviene con singola concessione edilizia, previo rilascio del parere di conformità del Comitato Direttivo del Consorzio A.S.I., secondo le indicazioni contenute nel presente articolo e nel rispetto delle prescrizioni del P.R.A.S.I.S., al quale si rimanda.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal P.R.A.S.I.S. (grandi industrie).

Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché nuove costruzioni. Sono inoltre consentiti, al fine di migliorare la funzionalità degli impianti esistenti, interventi di ammodernamento, di riconversione e di ampliamento, anche con demolizione e ricostruzione.

I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli prescritti all'art. 11 delle N.T.A. del P.R.A.S.I.S, di seguito sintetizzati:

- rapporto di copertura non superiore ai 2/3 della superficie del lotto (è esclusa dal computo della superficie coperta la superficie occupata da piloni, tubazioni aeree, nastri trasportatori, silos, cabine elettriche e telefoniche, tettoie per parcheggi, caselli di custodia)
- distacco minimo fra i fabbricati dalla recinzione verso strada: ml. 20,00, fatta eccezione per i caselli di custodia, ubicati presso i cancelli, con altezza non superiore a m 4,50 e per le tettoie destinate al parcheggio dei veicoli;
- distacco minimo dei fabbricati e degli impianti dagli altri confini: 15,00 ml.

Per i nuovi insediamenti devono essere previsti appositi spazi di parcheggio all'interno del lotto; tali parcheggi dovranno essere dimensionati in rapporto al numero di dipendenti presenti per ogni turno.

In presenza di attività di cui al DPRS 11 luglio 2000 relativo a «*Directive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale*», è fatto obbligo reperire le superfici a parcheggio nella misura prevista dall'art. 6.6.6 del Piano di Urbanistica Commerciale, allegato al vigente PRG.

I nuovi insediamenti dovranno inoltre essere dotati di un locale attrezzato per il pronto soccorso.

### **Art. 39      Zone D2 – Altre aree normate dal Piano ASI.**

In questa zona sono incluse le aree che il Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Siracusa (P.R.A.S.I.S.) destina all'insediamento delle piccole e medie industrie, all'artigianato, alle attività commerciali e di servizio.

Anche per queste zone valgono le normative urbanistiche-edilizie previste nel P.R.A.S.I.S., fermo restando che le nuove costruzioni edilizie e la trasformazione di quelle esistenti dovrà avvenire nel rispetto del regolamento edilizio comunale.

In queste zone l'edificazione avviene con singola concessione edilizia, previo rilascio del parere di conformità del Comitato Direttivo del Consorzio A.S.I., secondo le indicazioni contenute nel presente articolo e nel rispetto delle prescrizioni del P.R.A.S.I.S., al quale si rimanda.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal P.R.A.S.I.S. e specificamente: piccole e medie industrie e attività artigianali; depositi e attività commerciali all'ingrosso; centri servizi, anche di iniziativa privata, collegati con le attività industriali.

I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli prescritti all'art. 12 delle N.T.A. del P.R.A.S.I.S., di seguito sintetizzati:

- superficie max. del lotto: ha 4,00;
- superficie min. del lotto: ha 0,20;
- larghezza min. del lotto su fronte strada: ml. 30,00;
- rapporto di copertura non superiore ai 2/3 della superficie del lotto misurata all'interno della recinzione (è esclusa dal computo della superficie coperta la superficie occupata da piloni, tubazioni aeree, nastri trasportatori, silos, cabine elettriche e telefoniche, tettoie per parcheggi, caselli di custodia);
- distacco minimo fra i fabbricati dalla recinzione verso strada: 10,00 m, fatta eccezione per i caselli di custodia, ubicati presso i cancelli, con altezza non superiore a m 4,50 e per le tettoie destinate al parcheggio dei veicoli.
- distacco minimo dei corpi di fabbrica dagli altri confini: m. 5,00;
- distacco minimo fra i corpi di fabbrica di lotti limitrofi: 10,00 m; è consentita la costruzione in aderenza fra due lotti contigui; i fabbricati che si fronteggiano per più di 30,00 m devono distare l'uno dall'altro per una misura almeno uguale alla metà della somma delle loro altezze e comunque non inferiore a m. 10,00;
- distanza minima delle recinzioni verso strada: 6,00 m;
- altezza massima degli edifici destinati ad uffici, ad attività commerciali e a servizi in genere non devono superare i 15,00 m al livello di gronda; le altezze massime degli impianti sono fissate in base alle esigenze tecniche di processo e di lavorazione di ogni singolo insediamento.

Per i nuovi insediamenti devono essere previsti appositi spazi di parcheggio all'interno del lotto; tali parcheggi dovranno essere dimensionati in rapporto al numero di dipendenti presenti per ogni turno.

In presenza di attività di cui al DPRS 11 luglio 2000 relativo a «*Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale*», è fatto obbligo reperire le superfici a parcheggio nella misura prevista dall'art. 6.6.6 del Piano di Urbanistica Commerciale, allegato al vigente PRG.

I nuovi insediamenti dovranno inoltre essere dotati di un locale attrezzato per il pronto soccorso.

#### **Art. 40      Zone D3 - Insediamenti produttivi sparsi, esistenti nel territorio**

In questa zona sono comprese le piccole industrie e laboratori artigianali esistenti o in via di completamento nel territorio comunale, e comunque fuori dalle aree comprese nel P.R.G. ASI.

In queste zone l'edificazione avviene secondo le indicazioni contenute nel presente articolo.

In tutti i lotti il rilascio della concessione singola è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo convenzionato. Si potrà procedere mediante singola concessione solo nel caso di interventi su attività preesistenti e legittimamente realizzate.

Il piano attuativo dovrà reperire, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie, le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente al Comune per spazi di sosta, verde attrezzato ed attività collettive nella misura prevista dall'art. 5 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Tali aree, fermo restando l'obbligo di consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura, dovranno essere accorpate per ciascun piano attuativo ed essere localizzate in adiacenza alla viabilità pubblica principale e alle aree analoghe individuate negli altri piani approvati in precedenza. Il concessionario ha inoltre l'obbligo di reperire nell'ambito dell'intervento in progetto, in aggiunta alle superfici suddette, i parcheggi di cui all'art. 18 della legge n. 765/67.

Nel caso di piano attuativo i lotti in progetto non potranno essere direttamente collegati alla preesistente viabilità pubblica, per evidenti ragioni di sicurezza. Così come imposto dal Codice della Strada detti accessi, previo parere dell'ufficio tecnico dell'ente proprietario dell'asse viario in questione, dovranno essere raccolti attraverso una stradella di servizio di idonee dimensioni, intendendosi come tale la strada affiancata a quella principale avente la funzione di consentire la sosta ed il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale e viceversa, nonché il movimento e le manovre dei veicoli non ammessi sulla strada principale stessa.

Nel rispetto del parere dell'Ufficio del Genio Civile con parere prot. 345193 del 01/10/2012, le zone D3 dovranno essere munite di opportuna rete di smaltimento acque bianche, fermo restando che fino alla realizzazione della stessa le Ditte concessionarie, nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti dell'esistente, saranno obbligate a provvedere autonomamente allo smaltimento delle acque meteoriche, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Nelle zone D3 sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti ed attività produttive industriali ed artigianali, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco;
- b) servizi tecnici amministrativi degli impianti industriali ed artigianali;
- c) mense e attività per la produzione di pasti in genere;
- d) impianti per la produzione di energia elettrica e lo stoccaggio di prodotti petroliferi;
- e) attività di rottamazione ed attività ad essa collegate, centri di stoccaggio e cernita di materiali ferrosi e non ferrosi, nonché centri di separazione di materie prime e secondarie;



- f) corrieri, spedizionieri e autotrasportatori;
- g) depositi, magazzini e locali per commercio all'ingrosso;
- h) attività laboratoriali, compresi i laboratori di ricerca;
- i) terziario avanzato: comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica;
- j) centri commerciali di tipo a) e b) di cui all'articolo 4, comma 5, dell'allegato 1 al DPRS 11 luglio 2000 relativo a «*Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale*», e cioè: mercati coperti (aggregazione di almeno 4 esercizi di vicinato all'interno di una struttura comune) e centri commerciali locali urbani, costituiti da almeno 6 esercizi di vendita e con una superficie di vendita complessiva inferiore a 2.500 mq.
- k) medie e grandi strutture di vendita, a condizione che dimostri l'asservimento di idonee aree a parcheggio a servizio delle stesse ed il rispetto delle altre prescrizioni di legge.

Sono ammessi bar aziendali, strettamente connessi all'effettivo esercizio dell'attività produttiva che già si svolge nel lotto di intervento

Nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di seguito riportati, è consentito realizzare una sola abitazione con una superficie utile massima di mq. 200 ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

Nelle zone D3 l'edificazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo di intervento: mq 1.000 (estensioni minori sono consentite solo per i lotti esistenti alla data di adozione del piano, che siano interclusi da ogni lato);
- rapporto di copertura mq/mq. 0,60;
- indice di permeabilità: 0,10 mq/mq;
- altezza massima ml. 8 con esclusione dei volumi tecnici che potranno superare tale altezza;
- parcheggi in misura minima di mq. 0,30 per ogni mq. di superficie utilizzabile, di cui il 30% per uso pubblico, posti all'esterno del lotto su pubblica viabilità.

In presenza di attività di cui al DPRS 11 luglio 2000 relativo a «*Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale*», è fatto obbligo reperire le superfici a parcheggio nella misura prevista dall'art. 6.6.6 del Piano di Urbanistica Commerciale, allegato al vigente PRG.

Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno assolti con la costruzione delle opere e la cessione delle aree relative, secondo i progetti approvati dal Comune, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria come definiti dalla delibera consiliare.

Nella zona D3 interna al centro urbano, localizzata lungo Via Scalora, trattandosi di un comparto produttivo cresciuto storicamente a ridosso della cittadina e fortemente integrato con il suo sistema residenziale, per gli immobili civili preesistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico sono consentiti, in deroga, oltre alle destinazioni d'uso previste dal presente articolo, anche quelle stabilite per le zone B. Per tali immobili sono ammessi solo interventi di manutenzione, ordinaria o straordinaria, e ristrutturazione edilizia, senza che ciò possa comportare alcun aumento di superficie o di volume. In caso di demolizioni e ricostruzioni per detti immobili non sarà consentita tale deroga ed occorrerà invece rispettare tutte le prescrizioni riportate nel presente

articolo, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso ed ai sopra indicati parametri edilizi ed urbanistici.

#### **Art. 41 Zone D4 - Aree normate dal Piano particolareggiato per gli Insediamenti Produttivi (PIP)**

In questa zona sono comprese tutte le aree perimetrate dal Piano particolareggiato per gli Insediamenti Produttivi, approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 216/1987, ed oggetto di revisione nell'anno 2010, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 98/2010.

Ai lotti ricavati nell'ambito del PIP, di proprietà comunale e destinati all'assegnazione con concessione del diritto di superficie trentennale alle aziende artigianali ed alle piccole e medie industrie selezionate con apposita procedura di evidenza pubblica, si applicano la normativa e le prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del suddetto piano particolareggiato, mentre per le altre aree, appartenenti a terzi, e non oggetto di esproprio, l'edificazione avverrà nel rispetto degli indici e parametri riportati nel presente articolo.

Per le suddette aree private, escluse dalle procedure concorsuali di assegnazione da parte del Comune, è consentito il rilascio della concessione singola nel caso di interventi su lotti di estensione inferiore a mq. 2.000.

Nel caso di lotti che alla data di adozione del presente PRG presentano invece superficie maggiore di mq. 2.000, il rilascio della concessione singola è subordinato all'approvazione di un piano attuativo convenzionato, convenientemente esteso ad una superficie di almeno 0,50 ha. Estensioni inferiori sono ammesse solo in caso di aree residuali conseguenti a lottizzazioni precedentemente approvate.

Il piano attuativo dovrà reperire, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie, le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente al Comune per spazi di sosta, verde attrezzato ed attività collettive in misura di 1,50 mq per ogni 10 mq di superficie coperta da localizzare. Tali aree, fermo restando l'obbligo di consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura, dovranno essere accorpate per ciascun piano attuativo ed essere localizzate in adiacenza alla viabilità pubblica principale e alle aree analoghe individuate negli altri piani approvati in precedenza. Il concessionario ha inoltre l'obbligo di reperire nell'ambito dell'intervento in progetto, in aggiunta alle superfici suddette, i parcheggi di cui all'art. 18 della legge n. 765/67.

Come prescritto dall'Ufficio del Genio Civile con parere prot. 345193 del 01/10/2012, nelle aree edificabili della zona D4, eccezion fatta per i lotti comunali destinati ad essere assegnati agli artigiani ed alle piccole e medie imprese, l'utilizzazione a scopo edificatorio sarà consentita ove si possa attuare la possibilità di allaccio della rete di smaltimento delle acque meteoriche a quella comunale esistente. Laddove questo non fosse possibile, le Ditte concessionarie, nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti dell'esistente, saranno obbligate a provvedere autonomamente allo smaltimento delle acque meteoriche, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- a) impianti ed attività produttive per piccole industrie ed artigiani, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco;

- b) servizi tecnici ed amministrativi degli impianti industriali ed artigianali;
- c) una abitazione per ciascun impianto con superficie utile di mq 200 ad uso del custode o del titolare dell'azienda.
- d) attività di rottamazione ed attività ad essa collegate, centri di stoccaggio e cernita di materiali ferrosi e non ferrosi, nonché centri di separazione di materie prime e secondarie;
- e) attività laboratoriali, compresi i laboratori di ricerca;
- f) terziario avanzato: comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica.

Nelle aree private di cui ai precedenti commi, l'edificazione sarà consentita nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione territoriale: 4000 mq per ettaro (0,40 mq/mq), comprendente anche l'eventuale abitazione ad uso del custode o del titolare dell'azienda, avente una superficie coperta massima di mq. 150;
- indice di permeabilità: 0,25 mq/mq;
- altezza massima: metri 8, con esclusione dei volumi tecnici che potranno superare, a giudizio discrezionale della commissione edilizia, tale altezza;
- i parcheggi dovranno avere una dimensione minima di un metro quadro per ogni tre metri quadri di superficie utile, di cui il 30% dovrà essere ceduto al Comune per essere destinato ad uso pubblico ed ubicato ai margini della superficie fondiaria e direttamente accessibile dalla pubblica viabilità, secondo le indicazioni funzionali che saranno impartite dalla pubblica amministrazione. Le opere necessarie per la funzionalità del parcheggio ad uso pubblico restano a carico del concessionario.

In presenza di attività di cui al DPRS 11 luglio 2000 relativo a «*Directive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale*», è fatto obbligo reperire le superfici a parcheggio nella misura prevista dall'art. 6.6.6 del Piano di Urbanistica Commerciale, allegato al vigente PRG.

#### **Art. 42      Zone D5 - Aree per piccole e medie industrie, da assoggettare a piano attuativo.**

In questa zona sono comprese tutte le aree originariamente normate dal piano particolareggiato per l'insediamento delle piccole e medie industrie, approvato con D.A. n. 1724/92, ove nel corso degli anni non sono stati consentiti interventi edificatori per mancanza delle opere di urbanizzazione la cui esecuzione era stata riservata con il suddetto piano esclusivamente al Comune.

La zona è ora individuata nello strumento urbanistico con la sigla D5, racchiusa entro un cerchio a sfondo cartografico, accompagnata da un numero (1, 2, ...n) che indica il comparto minimo di intervento.

In queste zone l'edificazione avviene previa approvazione di piani attuativi convenzionati, di iniziativa privata, da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale, con conseguente realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura e spese del convenzionato.

Come prescritto dall'Ufficio del Genio Civile con parere prot. 345193 del 01/10/2012, il quale ha ritenuto che nelle suddette aree la criticità idraulica ed idrogeologica non

consente una programmazione costruttiva per singoli comparti; pertanto, previa redazione di adeguato studio idraulico di dettaglio, dovrà procedersi alla realizzazione di un sistema di smaltimento delle acque bianche per l'intera zona territoriale omogenea. Tale studio dovrà debitamente tenere conto che in prossimità del CIAPI, che ricade nel bacino idraulico di pertinenza, si verificano cospicui allagamenti in caso di eventi piovosi.

Le tavole di P.R.G. nell'ambito dei vari comparti delle zone D5 riportano, con sfondo pieno di colore giallo e sovrastante campitura a linee diagonali, le strade di penetrazione e di raccordo con il tessuto urbanistico circostante, ritenute indispensabili per un armonico inserimento delle zone di espansione produttiva con le preesistenze territoriali. Detto sistema viario dovrà essere recepito da parte dei lottizzanti e come tale dovrà essere riportato fra le opere di urbanizzazione primaria che essi dovranno obbligatoriamente realizzare.

A tal fine si fa loro obbligo di realizzare la porzione di viabilità, per tutta la sezione stradale indicata dal PRG, indispensabile per garantire l'accesso al comparto di intervento, fermo restando che ove detto asse viario abbia estensione rilevante con conseguente particolare onerosità, il presente obbligo è limitato a metà della carreggiata di piano.

I vari piani di lottizzazione devono essere estesi, ove possibile, all'intero comparto di intervento. Qualora detto comparto fosse di rilevante estensione o caratterizzato da una particolare frammentazione della proprietà privata, ove la maggioranza dei proprietari non intende procedere alla lottizzazione, è consentito limitare il piano attuativo ad una superficie minima di mq. 15.000. Estensioni inferiori alle superfici di cui sopra sono ammesse solo in caso di aree residuali conseguenti a lottizzazioni precedentemente approvate.

Nel caso del comparto D5-7, trattandosi di comparto omogeneo da tempo ampiamente edificato, non sussiste l'obbligo di procedere a pianificazione attuativa ed è consentito il rilascio di concessione edilizia singola.

I piani attuativi dovranno reperire, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie, le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente al Comune per spazi di sosta, verde attrezzato ed attività collettive nella misura prevista dall'art. 5 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Tali aree, fermo restando l'obbligo di consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura, dovranno essere accorpate per ciascun piano attuativo ed essere localizzate in adiacenza alla viabilità pubblica principale e alle aree analoghe individuate negli altri piani approvati in precedenza. Il concessionario ha inoltre l'obbligo di reperire nell'ambito dell'intervento in progetto, in aggiunta alle superfici suddette, i parcheggi di cui all'art. 18 della legge n. 765/67.

Nei piani di lottizzazione devono obbligatoriamente essere riportati tutti i fabbricati esistenti, computandone la relativa ed effettiva volumetria ai fini del dimensionamento generale del piano stesso e degli standards da prevedere, così come avviene per quelli in progetto.

Ai fabbricati preesistenti, in particolare, devono essere attribuiti lotti di superficie idonea a rispettare gli indici ed i parametri urbanistici (superficie minima del lotto, densità fondiaria, ecc.) previsti dalle presenti N.T.A. anche mediante aumento della loro estensione originaria con compensazione o altri *negotium* giuridico fra proprietari diversi. Ciò affinché tutti i lotti ed i fabbricati ricadenti nel comparto, siano essi esistenti

o in progetto, siano integralmente conformi alla normativa urbanistica riportata nello strumento urbanistico generale e nelle presenti norme tecniche di attuazione.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti ed attività produttive industriali ed artigianali, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco;
- b) servizi tecnici amministrativi degli impianti industriali ed artigianali;
- c) impianti per la produzione di energia elettrica;
- d) attività di rottamazione ed attività ad essa collegate, centri di stoccaggio e cernita di materiali ferrosi e non ferrosi, nonché centri di separazione di materie prime e secondarie;
- e) corrieri, spedizionieri e autotrasportatori;
- f) depositi, magazzini e locali per commercio all'ingrosso.
- g) attività laboratoriali, compresi i laboratori di ricerca;
- h) terziario avanzato: comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica;
- i) centri direzionali;
- j) locali per il pubblico spettacolo e divertimento quali, cinema e teatri
- k) attrezzature private per lo sport e il tempo libero;
- l) garages e parcheggi pubblici e privati;
- m) centri commerciali di tipo a) e b) di cui all'articolo 4, comma 5, dell'allegato 1 al DPRS 11 luglio 2000 relativo a «*Directive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale*», e cioè: mercati coperti (aggregazione di almeno 4 esercizi di vicinato all'interno di una struttura comune) e centri commerciali locali urbani, costituiti da almeno 6 esercizi di vendita e con una superficie di vendita complessiva inferiore a 2.500 mq.
- n) medie e grandi strutture di vendita, a condizione che dimostri l'asservimento di idonee aree a parcheggio a servizio delle stesse ed il rispetto delle altre prescrizioni di legge.

Sono ammessi mense e bar aziendali, strettamente connessi all'effettivo esercizio dell'attività produttiva che già si svolge nel lotto di intervento.

I parametri edilizi ed urbanistici che devono rispettati nelle zone D5 sono riportati agli articoli seguenti.

- lotto minimo di intervento: mq 3.000;
- rapporto di copertura mq/mq. 0,60, comprendente anche l'eventuale abitazione ad uso del custode o del titolare dell'azienda, avente una superficie coperta massima di mq. 200, e gli spazi per la commercializzazione che non devono superare il 35% della superficie coperta;
- indice di permeabilità: 0,10 mq/mq;
- altezza massima ml. 10,50, con esclusione dei volumi tecnici che potranno superare tale altezza;
- distanza dai confini uguale a metà dell'altezza massima e comunque non inferiore a metri 5; non sono consentite costruzioni sul confine;
- distanza minima dal ciglio delle strade metri 20,00, anche se interne ai comparti;
- parcheggi in misura pari a 1/10 della superficie coperta (e comunque in misura non inferiore a mq. 5 per ogni dipendente) da estendere a 3/10 della superficie coperta nel caso di fabbricati con commercializzazione all'ingrosso;

- piani fuori terra 2.
- i nuovi insediamenti devono essere dotati di un locale attrezzato per il pronto soccorso;
- obbligo di piantumazione di alberi a medio e/o alto fusto lungo le strade provinciali.

In presenza di attività di cui al DPRS 11 luglio 2000 relativo a «*Directive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale*», è fatto obbligo reperire le superfici a parcheggio nella misura prevista dall'art. 6.6.6 del Piano di Urbanistica Commerciale, allegato al vigente PRG.

I lotti in progetto non potranno essere direttamente collegati alla preesistente viabilità principale pubblica, per evidenti ragioni di sicurezza. Così come imposto dal Codice della Strada detti accessi, previo parere dell'ufficio tecnico dell'ente proprietario dell'asse viario in questione, dovranno essere raccolti attraverso una stradella di servizio di idonee dimensioni, intendendosi come tale la strada affiancata a quella principale avente la funzione di consentire la sosta ed il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale e viceversa, nonché il movimento e le manovre dei veicoli non ammessi sulla strada principale stessa.

#### **Art. 43      Zone D6 - Aree per ricettività turistico-alberghiera**

Sono le parti del territorio ove sono già presenti immobili destinati alla ricettività turistico-alberghiera.

In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento diretto e sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, nonché interventi di nuove costruzioni.

Sono ammesse le destinazioni d'uso prettamente turistico-alberghiera, quali, alberghi, ostelli, pensioni e bed and breakfast, ad esclusione dei residences.

Sono considerate complementari alla funzione turistico-alberghiera le piccole attrezzature sportive, per il tempo libero e lo spettacolo, come campi da gioco e piscine, auditorium e teatri, connesse all'utilizzo delle strutture ricettive per lo svago dei propri ospiti. Inoltre, come previsto dal P.U.C., all'interno delle strutture alberghiere possono essere realizzati centri commerciali di tipo "locale urbano".

Nelle zone alberghiere è consentita anche l'allocazione di strutture socio-assistenziali e socio-sanitarie, di iniziativa pubblica o privata, in quanto le stesse non contrastano con la destinazione di zona.

I parametri da rispettare sono i seguenti:

- tipologie edilizie consentite: edifici isolati.
- densità edilizia massima sarà di mc/mq. 3,50;
- indice di permeabilità: 0,10 mq/mq;
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti m. 10
- distanza dai confini uguale a metà dell'altezza massima e comunque non inferiore a metri 5; non sono consentite costruzioni sul confine;
- piani fuori terra massimo tre.
- altezza massima assoluta non superiore a m. 11,00;
- parcheggi in misura minima di mq. 0,30 per ogni mq. di superficie utilizzabile, di cui il 30% per uso pubblico, posti all'esterno del lotto su pubblica viabilità.

In presenza di attività di cui al DPRS 11 luglio 2000 relativo a «*Directive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale*», è fatto obbligo reperire le superfici a parcheggio nella misura prevista dall'art. 6.6.6 del Piano di Urbanistica Commerciale, allegato al vigente PRG.

Nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'Ufficio del Genio Civile con parere prot. 345193 del 01/10/2012, nelle Zone D6 le Ditte concessionarie, nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti dell'esistente, sono obbligate a provvedere autonomamente allo smaltimento delle acque meteoriche, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, fermo restando di potersi collegare alle pubbliche reti di smaltimento, ove esistenti.

#### **Art. 44        Zone D7 – Aree normate dal Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo (PUDM)**

La zona D7 riguarda il litorale priolese, appartenente al demanio marittimo, regionale e/o statale, e le aree immediatamente a ridosso dello stesso, disciplinato compiutamente mediante Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo (PUDM), redatto ai sensi della L.R. 15/2005 e dei decreti assessoriali 25 maggio 2006 e 4 luglio 2011 con i quali sono stati approvati le linee guida a cui attenersi per la loro redazione.

Il PUDM, già adottato dall'ente, è in corso di approvazione da parte degli organi regionali.

Per le attività consentite, le condizioni da rispettare ed i parametri a cui attenersi si rinvia alle norme tecniche di attuazione del suddetto PUDM, significando comunque che, come previsto dall'art. 15, comma 1, lett. a), della L.R. 78/1976, trattandosi di aree ricadenti entro la fascia di metri 150 dalla battigia, è consentita solo la realizzazione di opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati.

#### **Art. 45        Zone D8 – Aree ed attrezzature, anche a carattere tecnologico, per la gestione di servizi generali**

Riguarda le aree del territorio comunale ove risultano già realizzate o approvate opere ed impianti, di soggetti pubblici o privati, con rilevante carattere tecnologico, quali impianti fotovoltaici, stazioni e sottostazioni elettriche, ecc.

Esse sono individuate nello strumento urbanistico con la sigla D8, racchiusa entro un cerchio a sfondo cartografico.

Il piano garantisce il mantenimento delle opere e dei preesistenti fabbricati di servizio, nonché il loro ampliamento, mediante titolo edilizio abilitativo, nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

- superficie coperta non superiore al 20% dell'intera area interessata (è esclusa dal computo della superficie coperta la superficie occupata da piloni, tubazioni aeree, nastri trasportatori, silos, cabine elettriche e telefoniche, tettoie per parcheggi, caselli di custodia, pannelli fotovoltaici ed altre strutture prettamente impiantistiche)

- distanza minima di qualunque opere o impianto dai confini mt. 10,00, con obbligo di piantumazione in tale fascia di vegetazione autoctona, preferibilmente storicizzata;
- distanza minima dal bordo stradale ml. 10,00, salvo maggiore distanza imposta dal Codice della Strada o dallo strumento urbanistico in funzione della tipologia dell'asse viario interessato;
- altezza massima delle costruzioni ml. 10,50;
- distanza minima dalle costruzioni limitrofe ml. 10,00;
- spazi verdi in misura non inferiore al 15% dell'intera area.

In caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento o sostituzione edilizia devono essere previsti appositi spazi di parcheggio all'interno del lotto in rapporto al numero di dipendenti presenti per ogni turno ed almeno un locale attrezzato per il pronto soccorso.

#### **Art. 46      Zone D9 – Impianti di distribuzione carburanti**

Sono le zone del territorio interessate da preesistenti impianti di distribuzione carburanti e per i quali il PRG ne prevede il mantenimento. Essi sono individuati nello strumento urbanistico con la sigla D9, racchiusa entro un cerchio con sfondo di colore arancione e sovrastante retinatura a tratti mistilinei.

Nelle more della redazione del “Piano carburanti” sono ammessi, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, nazionali e regionali, le installazioni di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti con annesse stazioni di servizio nelle zone per la viabilità e relative fasce di rispetto ed in tutte le zone omogenee di tipo B, C, D ed E, ad eccezione di quelle in cui le presenti norme prevedono un esplicito divieto, e con le limitazioni riportate nei relativi articoli delle presenti norme tecniche. A tal fine si precisa che nelle zone C e D, per le quali il PRG prevede l'obbligo della pianificazione attuativa, l'assenso comunale per la costruzione di un nuovo impianto di distribuzione carburanti è subordinato ovviamente all'esistenza del piano particolareggiato prescritto, il quale dovrà prevedere le aree destinate all'impianto di che trattasi.

È comunque vietata l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti sia pubblici che privati nelle aree di pertinenza o limitrofe ad edifici tutelati ai sensi del D. Lgs 42/2004.

Gli impianti per la distribuzione di carburanti comprendono le aree di servizio con i relativi manufatti di rifornimento (pensiline per riparo delle isole di rifornimento, pompe per l'erogazione del carburante, ecc.), quelli per l'eventuale assistenza meccanica, il ristoro e i servizi agli utenti e al personale, e le aree di sosta temporanea. Sono consentiti anche la realizzazione del ricovero per il gestore con annessi i servizi nonché gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli che comunque non potranno essere collocati ad una distanza inferiore a ml 20.00 dalla carreggiata stradale.

Per l'insediamento di nuovi impianti, o per la rilocalizzazione di quelli esistenti, debbono osservarsi i seguenti parametri urbanistici:

- superficie coperta non superiore al 10% dell'intera area interessata, escluse le pensiline;
- pensiline per una dimensione max di mq 400;
- altezza massima non superiore a ml. 4,50; ml. 5,50 nel caso delle pensiline a protezione delle isole carburante;
- distanza minima dai confini mt. 5,00;



- distanza minima dal bordo stradale ml. 10,00, salvo maggiore distanza imposta dal Codice della Strada o dallo strumento urbanistico in funzione della tipologia dell'asse viario interessato;
- distanza minima dalle costruzioni limitrofe ml. 10,00;
- spazi verdi in misura non inferiore al 15% dell'intera area, con alberi di alto fusto su almeno il 75% della loro superficie.

Nelle fasce di rispetto della viabilità possono essere installati esclusivamente gli impianti e le pertinenze necessarie all'erogazione dei carburanti (colonnine, serbatoi, pensiline etc.) ed i relativi manufatti; tutte le altre strutture (bar, officina, ecc.) dovranno essere edificate al di fuori delle fasce di rispetto.

E' fatto obbligo al titolare dell'impianto di rimuovere tutti i manufatti edificati dopo la data di rilascio dell'autorizzazione medesima con ripristino del luogo in caso di cessazione dell'attività medesima.

## CAPITOLO VII      ZONE AGRICOLE “E”

### Art. 47      Generalità e classificazione delle zone agricole

Le zone agricole sono destinate all’esercizio dell’agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell’equilibrio ecologico e naturale.

Esse si dividono in:

**E** – Zone agricole

**Ef** – Zone di verde agricolo differenziato

Nelle zone E ed Ef sono consentite abitazioni e attrezzature necessarie alle attività di cui sopra, nonché impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento di caratteri artigianali di risorse naturali così come previsto dall’art. 22 della L.R. 27/12/1978, n. 71, e s.m.i. 1, quali lavorazione pietre da taglio, lavorazione di materiali lapidei per la produzione di inerti; lavorazione prodotti in argilla, caseifici.

Oltre ai casi di cui all’art. 22 della L.R. 71/78 e s.m.i. sono inoltre consentite nuove costruzioni di attrezzature, depositi attrezzi agricoli, rustici, ecc. , aventi dimensioni massima mai superiore a mq. 120,00 di superficie coperta. Per dette costruzioni il progetto dovrà essere corredato da una esaustiva relazione tecnico-illustrativa, redatta da professionista competente (agronomo, agrotecnico, dottore in scienze forestali), giurata nei modi di legge, che dimostri in maniera puntuale ed inequivocabile la congruità delle dimensioni, della tipologia e della destinazione d’uso dei fabbricati in progetto rispetto alle dimensioni del lotto, alle caratteristiche fisiche, chimiche e meccaniche del suolo, del relativo strato vegetale ed alle colture già praticate dal richiedente<sup>2</sup>, anche se non iscritto nei registri di categoria<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Si riporta di seguito il testo della norma in questione:

«Art. 22 - *Interventi produttivi nel verde agricolo (come sostituito ed integrato dall’art. 6 della L.R. 17/94, dall’art. 6 della L.R. 34/94, dall’art. 30, comma 2, della L.R. 2/2002 nel testo integrato dall’art. 40 della L.R. 9/2002 e dall’art. 139, comma 65, della L.R. 4/2003)*

*1. Nelle zone destinate a verde agricolo dai piani regolatori generali 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 tassativamente individuate nello strumento urbanistico.*

*2. Le concessioni edilizie rilasciate ai sensi del comma 1 devono rispettare le seguenti condizioni:*

*a) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell’area di proprietà proposta per l’insediamento;*  
*b) distacchi tra fabbricati non inferiori a metri dieci metri;*  
*c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall’articolo 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495;*  
*d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto decimo dell’area interessata;*  
*e) rispetto delle distanze stabilite dall’articolo 15 della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78, come interpretato dall’articolo 2 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 15. (12)*  
*f) distanza dagli insediamenti abitativi ed opere pubbliche previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a metri duecento, ad esclusione di quanto previsto dalla lettera c;*  
*3. omissis »*

<sup>2</sup> In questo caso non è richiesto l’effettivo esercizio professionale in quanto si consente la realizzazione di depositi attrezzi a coloro che non hanno i requisiti di azienda agricola o forestale di cui all’art. 2135 C.C., poiché

Le costruzioni di cui al precedente comma, escluse quelle di tipo abitativo dovranno evidenziare -come da parere A.R.T.A. prot. 27937 del 06.02.91- una particolare interdipendenza con l'estensione del fondo e delle colture in esso già praticate, con adeguata soluzione progettuale all'interno di una tipologia priva di caratteri tipicamente residenziali e, come tale, di forma, dimensioni e distribuzione interna compatibile con l'attività agricola, quali, a titolo esemplificativo, non esaustivo: costruzioni monovano a pianta semplice, ad unica elevazione e prive di solai intermedi, di locali sottotetto e di piani cantinati, assenza assoluta di tramezzature interne, eccezion fatta per la dotazione minima di servizi igienici, con presenza di finestrate alte almeno 2,00 ml. dal piano del pavimento in numero strettamente necessario a soddisfare il rapporto di illuminazione di 1/12, ampie porte di ingresso per consentire l'accesso dei mezzi agricoli, copertura a falde inclinate semplici con sovrastanti tegole in coppo, assenza di verande, logge, porticati ed altre superfici analoghe, ecc.

Nelle zone E ed Ef sono inoltre consentiti allevamenti e ricoveri di animali, canili ed altre attività simili, fermo restando che per gli allevamenti suinicoli il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi.

Qualora nello stesso lotto -sia esso ricadente in zona E o Ef- si intendano realizzare nuovi fabbricati per residenza e/o per attrezzature agricole, fra essi, per ovvie ragioni igieniche e di tutela della salute, dovranno obbligatoriamente esserci almeno ml. 20,00 di distanza. In questo caso il progetto -non essendo consentito il cumulo degli indici urbanistici- dovrà altresì evidenziare la porzione di lotto asservita ai due diversi corpi di fabbrica e la conseguente verifica degli indici urbanistici riportati al precedente punto 4, restando inteso che la medesima porzione di terreno non potrà essere utilizzata per verificare entrambi i fabbricati in progetto, ma solo uno di essi. Tale verifica è obbligatoria anche nel caso di nuovi interventi che interessano fabbricati assentiti prima dell'entrata in vigore del presente piano o le relative aree di sedime.

E' fatto obbligo rispettare le prescrizioni riportate nel D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 con il quale è stata approvata la V.A.S. (valutazione ambientale strategica) a supporto della revisione del P.R.G., come riportate all'art. 142bis del regolamento edilizio. In presenza o vicinanza di S.I.C. (siti di interesse comunitario), come previsto dal medesimo provvedimento, è fatto altresì obbligo rispettare le prescrizioni relative alla V.Inc.A. (valutazione di incidenza ambientale) dettagliatamente riportate all'art. 142ter del regolamento edilizio.

Nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'Ufficio del Genio Civile con parere prot. 345193 del 01/10/2012, nelle zone agricole E, soggette ad impermeabilizzazioni significative, si dovrà provvedere alla progettazione di un'adeguata rete di smaltimento delle acque bianche individuando un recettore finale in cui queste saranno smaltite secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

In tutte le zone agricole che sono prossime a stabilimenti a rischio di incidente rilevante trova applicazione il successivo art. 61ter, relativo a "Zone con presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

---

nella circostanza si ritiene sufficiente la mera attività di coltivazione del proprio fondo, ancorché svolta in modo non abituale, al solo scopo di destinare i prodotti al proprio diretto consumo e non al mercato.

<sup>3</sup> Ci si riferisce all'iscrizione al Servizio Contributi Agricoli Unificati, ora INAIL ed INPS, C.C.I.A.A., ecc.

#### **Art. 48 Zone agricole (E)**

Le zone agricole sono quelle indicate dagli elaborati dello strumento urbanistico con la sigla **E**, racchiusa entro un cerchio a sfondo cartografico.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Nella zona E sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) abitazioni per i proprietari ed i conduttori dei fondi;
- b) annessi agricoli connessi alla conduzione dei fondi quali: depositi attrezzi e magazzini;
- c) agriturismi;
- d) campi coltivati, colture floro-vivaistiche, boschi e pascoli;
- e) silos, serre fisse e mobili;
- f) serbatoi, vasche per irrigazione, pozzi;
- g) fabbricati per l'allevamento zootecnico; parchi boari; ricoveri per animali domestici e da cortile;
- h) locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici; attività commerciali limitate, e comunque modeste, riconducibili all'agriturismo o relative alla vendita diretta o indiretta dei prodotti del fondo o di prodotti tipici, nel rispetto delle indicazioni riportate nel P.U.C.;
- i) usi connessi allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali quali: lavorazione pietre da taglio, lavorazione di materiali lapidei per la produzione di inerti; lavorazione prodotti in argilla, caseifici.

Per le costruzioni, ivi comprese quelle residenziali, nonché per le attrezzature, gli impianti ed i rustici che non ricadono nel regime agevolativo previsto dall'art. 22 della L.R. 71/78 e s.m.i, si applicano i seguenti indici e parametri.

- a) rapporto di copertura
  - nelle abitazioni: mq/mq 0,01;
  - nelle attrezzature: mq/mq 0,02;
- b) Densità edilizia massima:
  - per abitazioni mc/mq 0,03;
  - per attrezzature mc/mq 0,06;
- c) altezza massima metri 7,50, salvo per volumi tecnici, silos ed affini;
- d) distanza minima dai confini metri 10,00.  
Tale distanza può ridursi a soli ml. 5,00 solo per costruzioni da realizzare in lotti ricavati in data antecedente all'entrata in vigore della L.N. 47/85 ed aventi dimensione trasversale in ogni punto mai superiore a ml. 25,00;
- e) distanza minima dalle sedi stradali, come da Codice della Strada;
- f) lotto minimo d'intervento: mq. 5.000. In presenza di interventi in terreni che presentano già uno o più costruzioni, l'estensione minima del lotto deve essere sufficiente a soddisfare le volumetrie preesistenti e quelle di nuova edificazione, restando pertanto obbligato il concessionario a disporre di una più congrua consistenza fondiaria prima della presentazione del relativo progetto per l'assenso comunale.

Per i lotti di dimensioni minori, frazionati in data antecedente all'entrata in vigore dell'art. 18 della L.N. 47/85 ed aventi estensione di almeno mq. 3.500, è consentito, il rilascio della concessione edilizia solo per la costruzione di piccoli depositi per attrezzi agricoli, ad una sola elevazione, senza alcun uso abitativo, nel rispetto dei superiori parametri e comunque con superficie coperta massima

mai superiore a mq. 45,00, comprensiva di eventuali aggetti, verande e superfici non residenziali di qualunque genere.

In presenza di attività di cui al DPRS 11 luglio 2000 relativo a «*Directive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale*», è fatto obbligo reperire le superfici a parcheggio nella misura prevista dall'art. 6.6.6 del Piano di Urbanistica Commerciale, allegato al vigente PRG.

Le disposizioni relative ai divieti di frazionamento dei lotti in zona agricola non trovano applicazione in caso di divisioni ereditarie.

#### **Art. 49      Zona di verde agricolo differenziato (Ef)**

Rientra in questa tipologia la zona agricola posta lungo la S.P. denominata della Marina, che, a nord del cimitero comunale, congiunge la nuova S.S. 114 con la S.P. 95. Le aree di che trattasi, poste direttamente lungo la viabilità pubblica, rappresentano una vera e propria zona di transizione fra la zona C<sub>L</sub>-d di c.da Talà, l'agglomerato abusivo sorto vicino allo svincolo della nuova S.S.114 e la zona agricola che si estende in prossimità del torrente Canniolo fino al viciniore parco serbatoi della zona industriale.

La zona di verde agricolo differenziato è indicata negli elaborati dello strumento urbanistico con la sigla **Ef**, racchiusa entro un cerchio a sfondo cartografico.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) abitazioni per i proprietari ed i conduttori dei fondi;
- b) annessi agricoli connessi alla conduzione dei fondi quali: depositi attrezzi e magazzini;
- c) campi coltivati, colture floro-vivaistiche, boschi e pascoli;
- d) silos, serre fisse e mobili;
- e) serbatoi, vasche per irrigazione, pozzi;
- f) ricoveri per animali domestici e da cortile;
- g) locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici; attività commerciali limitate, e comunque modeste, riconducibili all'agriturismo o relative alla vendita diretta o indiretta dei prodotti del fondo o di prodotti tipici, nel rispetto delle indicazioni riportate nel P.U.C.;
- h) usi connessi allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali quali: lavorazione pietre da taglio, lavorazione di materiali lapidei per la produzione di inerti; lavorazione prodotti in argilla, caseifici.

Per le costruzioni, ivi comprese quelle residenziali, nonché per le attrezzature, gli impianti ed i rustici che non ricadono nel regime agevolativo previsto dall'art. 22 della L.R. 71/78 e s.m.i, si applicano i seguenti indici e parametri.

- a) rapporto di copertura
  - nelle abitazioni: mq/mq 0,02;
  - nelle attrezzature: mq/mq 0,02;
- b) Densità edilizia massima:
  - per abitazioni mc/mq 0,06;
  - per attrezzature mc/mq 0,06;
- c) altezza massima metri 7,50, salvo per volumi tecnici, silos ed affini;
- d) distanza minima dai confini metri 5,00.
- e) distanza minima dalle sedi stradali, come da Codice della Strada;

f) lotto minimo d'intervento: mq. 3.500. In presenza di interventi in terreni che presentano già uno o più costruzioni, l'estensione minima del lotto deve essere sufficiente a soddisfare le volumetrie preesistenti e quelle di nuova edificazione, restando pertanto obbligato il concessionario a disporre di una più congrua consistenza fondiaria prima della presentazione del relativo progetto per l'assenso comunale.

Per i lotti di dimensioni minori, frazionati in data antecedente all'entrata in vigore dell'art. 18 della L.N. 47/85 ed aventi estensione di almeno mq. 2.000, è consentito, il rilascio della concessione edilizia solo per la costruzione di piccoli depositi per attrezzi agricoli, ad una sola elevazione, senza alcun uso abitativo, nel rispetto dei superiori parametri e comunque con superficie coperta massima mai superiore a mq. 45,00, comprensiva di eventuali aggetti, verande e superfici non residenziali di qualunque genere.

In presenza di attività di cui al DPRS 11 luglio 2000 relativo a «*Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale*», è fatto obbligo reperire le superfici a parcheggio nella misura prevista dall'art. 6.6.6 del Piano di Urbanistica Commerciale, allegato al vigente PRG.

Le disposizioni relative ai divieti di frazionamento dei lotti in zona agricola non trovano applicazione in caso di divisioni ereditarie.

## CAPITOLO VIII      ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

### **Art. 50      Classificazione delle zone pubbliche e di interesse generale**

Le zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale previste dal D.M. 1444/1968 e delimitate nelle tavole del P.R.G. sono suddivise in:

1) Zone F - Servizi urbani per gli insediamenti residenziali (art. 3 del D.M. 1444/68)

**Fic** – Attrezzature di interesse comune

**Fip** – Aree per l'istruzione pubblica

**Fs** – Spazi pubblici attrezzati

**P** – Aree per parcheggi

2) Zone G - Altre attrezzature

**Gc** – Area cimiteriale

**Ge** – Servizi extraurbani e/o di competenza del Consorzio ASI

**Gp** – Parchi urbani e territoriali

**Gm** – Spazi attrezzati per attività marinare in genere e diportistiche

I progetti di attrezzature, siano essi di modifica o di nuova costruzione, che ricadono in zone soggette a particolari vincoli o restrizioni, comprese quelle di cui al D.Lgs 42/2004, devono essere sottoposti all'approvazione dell'organo cui compete la salvaguardia del vincolo e, salvo suo diverso avviso, non potrà presentare più di due elevazioni fuori terra. I relativi progetti dovranno inoltre prevedere una adeguata mitigazione, anche con opere di sistemazione a verde, del fronte prospiciente la pubblica viabilità.

In ragione dei livelli di tutela previsti dal Piano paesaggistico d'ambito 17, per tutte le aree che, seppur ricadenti in zona "F", risultano sottoposte a formale provvedimento di vincolo archeologico restano salve le prescrizioni contenute nei medesimi decreti.

E' fatto obbligo rispettare le prescrizioni riportate nel D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 con il quale è stata approvata la V.A.S. (valutazione ambientale strategica) a supporto della revisione del P.R.G., come riportate all'art. 142bis del regolamento edilizio. In presenza o vicinanza di S.I.C. (siti di interesse comunitario), come previsto dal medesimo provvedimento, è fatto altresì obbligo rispettare le prescrizioni relative alla V.Inc.A. (valutazione di incidenza ambientale) dettagliatamente riportate all'art. 142ter del regolamento edilizio.

### **Art. 51      Zone Fic - Attrezzature di interesse comune**

Rappresentano la quota di standards ex D.M. 1444/68, pari ad almeno 2,00 mq/ab. teorici, per attrezzature di interesse comune.

Esse sono destinate ad attrezzature:

- amministrative, culturali, partecipative, sociali, comprese piazze e slarghi pubblici, attrezzati o meno con parcheggi ed aree di sosta, nonché con aree di verde attrezzato per giochi e per il tempo libero;
- attività mercatali fisse e periodiche;
- associative; sanitarie; assistenziali; ricreative, comprese le attrezzature integrative per il gioco e lo sport per bambini e ragazzi;
- attività religiose, comprese refettori e mense connesse;
- pubblici servizi, quali uffici P.T., protezione civile, caserme, ecc.

La realizzazione di tali servizi è consentita sia alla pubblica Amministrazione, sia al privato, comprese le attrezzature religiose, il cui intervento è consentito anche agli enti di culto.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq;
- b) altezza massima metri 10,50;
- c) parcheggi 1 mq. ogni 2 mq. utile.

#### **Art. 52 Zone Fip - Aree per l'istruzione pubblica**

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

- asili nido;
- scuole materne;
- scuole elementari;
- scuole medie dell'obbligo.

Le scuole per l'istruzione pubblica realizzate nelle aree individuate dal PRG, hanno, agli effetti della verifica degli indici urbanistici, superficie edificatoria convenzionale nulla e saranno realizzate secondo le necessità del servizio e gestite direttamente dall'ente pubblico istituzionalmente competente.

Il relativo progetto edilizio, comprendente i servizi integrativi, dovrà essere redatto in conformità alle specifiche norme tecniche di settore vigenti.

I rapporti planovolumetrici da applicare sono:

- a) altezza massima metri 10,50;
- b) parcheggi 1 mq. ogni 4 mq. di superficie utile.

#### **Art. 53 Zone Fs - Spazi pubblici attrezzati**

Sono le aree destinate alla ricettività degli impianti sportivi di interesse di quartiere e urbano, immersi nel verde, di verde pubblico attrezzato e similari, quali:

- impianti sportivi scoperti immersi nel verde pubblico;
- impianti sportivi coperti;
- strutture sportive complesse, organizzate in contenitori edilizi polifunzionali, comprendenti, ad esempio, anche infermerie e mediche, locali per la direzione e la segreteria della struttura, spazi per il fitness, massaggi ed altre attività analoghe per il benessere dell'individuo, connesse alla pratica sportiva;
- aree di verde attrezzato per giochi e per il tempo libero;



- strutture di servizio, ancorché di tipo turistico-ricettive, ad esclusione di villaggi turistici, campeggi e similari, associate all'esercizio degli impianti sportivi, coperti o scoperti, per la realizzazione di locali di ristoro, foresterie per accoglienza e l'alloggio di atleti e del pubblico, ecc.

All'interno dei centri sportivi possono essere localizzati fino a medi centri commerciali, come da previsioni riportate nel P.U.C.

Nelle zone Fs gli interventi possono essere realizzati, oltre che dal Comune ed altre istituzioni pubbliche, anche da privati, associazioni culturali, ricreative, sportive e similari, purché in conformità alle previsioni del piano.

In queste zone si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) il 50% della superficie del fondo dovrà essere mantenuto a verde e solo la rimanente porzione potrà essere occupata dagli impianti di cui al comma 1, dalle relative pertinenze, scoperte o coperte, dai parcheggi, dalla viabilità interna e dalle pavimentazioni in genere.
- b) gli impianti sportivi coperti, semplici o complessi, e le costruzioni ricettive consentite dalle presenti norme non potranno occupare più del 30% della superficie di cui al precedente punto (superficie disponibile, al netto della quota destinata e mantenuta a verde) e l'altezza massima non potrà essere maggiore di ml. 10,50.

Nessun limite è previsto per gli impianti e le strutture all'aperto, purché esse siano contenute entro il 50% della superficie complessiva del lotto;

- c) i parcheggi, al netto delle sedi viarie, dovranno avere estensione almeno pari al 10% dell'intera superficie occupata da impianti coperti e scoperti e strutture di qualunque genere;
- d) in presenza di strutture sportive complesse o fabbricati di servizio di cui al precedente comma 1, i parcheggi dovranno essere maggiorati di una aliquota non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione in progetto.

In presenza di attività di cui al DPRS 11 luglio 2000 relativo a «*Directive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale*», è fatto obbligo reperire le superfici a parcheggio nella misura prevista dall'art. 6.6.6 del Piano di Urbanistica Commerciale, allegato al vigente PRG.

#### **Art. 54      Zone P – Aree per parcheggi**

Sono le aree destinate a parcheggi di interesse urbano e di quartiere, di esclusiva iniziativa pubblica, le quali potranno anche essere integrate in spazi pubblici, opportunamente armonizzati mediante progettazione architettonica unitaria.

Queste aree possono essere sistemate a raso, oppure in sotterraneo ed in elevazione.

Per i parcheggi in elevazione l'altezza massima non può superare quella prevista per la zona entro la quale ricade il parcheggio.

### **Art. 55      Zone Gc – Area cimiteriale e relativa fascia di rispetto**

L'area cimiteriale del Comune di Priolo Gargallo è articolata in due zone: il cimitero storico ed il cimitero nuovo, e l'edificazione delle costruzioni funerarie è già disciplinata da specifico piano attuativo.

Nel cimitero storico trovano applicazione le prescrizioni riportate nel D.A. n. 6562 del 24/07/98 con il quale si è provveduto a vincolarne tutta l'area quale bene architettonico meritevole di tutela. Sono consentiti interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia, previo parere della competente Soprintendenza BB.CC.AA. e salvo esplicito divieto riportato nel D.A. 6572/98.

Oltre alle norme locali riportate nel piano attuativo comunale, si applicano inoltre le norme previste dagli artt. 228, 337 e 338 del Regio Decreto 27/7/1934 n. 1265, e s.m.i., relativo a «*Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie*» e gli artt. 52, 53, 54, 55, 56 e 57 del D.P.R. 21/10/1975 n. 803 e s.m.i., riportante il regolamento di polizia mortuaria.

All'interno della zona di rispetto sono consentiti, previo parere della competente azienda sanitaria locale, ai sensi dell'art. 28 della L.N. 166/2000:

- a) le opere di ampliamento del cimitero preesistente, con l'obbligo di mantenere una fascia di separazione di almeno 50,00 ml. dal viciniore centro urbano;
- b) la realizzazione di strutture cimiteriali per gli animali da affezione, siano esse programmate dai competenti enti pubblici o da operatori privati, purché essi dispongano della proprietà delle aree di sedime;
- c) le opere pubbliche per la fruizione delle strutture cimiteriali, compresi i parcheggi e le strutture di tipo precario a servizio degli operatori del settore (chioschi per fiorai ed articoli funerari);
- d) interventi di recupero degli edifici preesistenti ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 20 della legge regionale 71/78 e s.m.i.

### **Art. 56      Zone Ge –Servizi extraurbani e/o di competenza del Consorzio ASI**

Con la sigla **Ge**, racchiusa entro un cerchio a sfondo cartografico, gli elaborati di piano individuano le aree destinate a servizi extraurbani e/o di competenza del Consorzio ASI, destinate all'impianto di servizi generali consortili ed attrezzature di interesse pubblico.

L'intervento in queste zone è assicurato, come da art. 13 delle N.T.A. allegate al P.R.A.S.I.S., ai soggetti proponenti che abbiano la legittima disponibilità delle aree interessate.

Gli interventi consentiti sono, di massima, riassumibili in:

- amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali;
- servizi per l'istruzione, diversa dalla scuola dell'obbligo, compresi centri per la formazione professionale e similari;
- servizi tecnici amministrativi, di iniziativa pubblica, per aziende industriali ed artigianali.

L'edificazione avverrà, in particolare, nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) superficie coperta non superiore al 50% dell'estensione del lotto di pertinenza, con obbligo di sistemazione a parcheggio ed a verde della rimanente porzione;
- b) piani fuori terra consentiti: 2;
- c) distacco dalle strade e dai confini pari ad almeno ml. 20,00;
- d) distacchi minimi tra i corpi di fabbrica non inferiori alla media delle loro altezze ed in ogni caso non inferiore a ml. 12,00.

#### **Art. 57      Zone Gp – Parchi urbani e territoriali**

Sono le aree esterne, al centro urbano, oggetto di tutela da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. per la particolare valenza archeologica che esse presentano. Esse sono identificabili attorno al sito archeologico di Manomozza e alla penisola Magnisi.

Il piano prevede di utilizzare le aree in questione anche mediante realizzazione di parchi urbani e territoriali, al fine di incentivarne l'uso e la conoscenza fra la popolazione locale e non.

Sono consentiti progetti di sistemazione che dovranno tener conto della salvaguardia e della valorizzazione dell'ambiente naturale, nonché la conservazione della flora caratterizzante il territorio e della fauna, da sottoporre all'approvazione della Soprintendenza BB.CC.AA. e, qualora tali opere dovessero interessare il sottosuolo, debbono essere previsti scavi archeologici preventivi ai sensi degli artt. 95- 96 del D.Lgs.163/06 e s.m.i.

Le eventuali costruzioni necessarie per la fruizione dell'area e l'offerta dei servizi necessari alla collettività, compresi i servizi igienici e di ristoro, saranno ad una sola elevazione fuori terra. I relativi progetti dovranno inoltre prevedere una adeguata mitigazione, anche con opere di sistemazione a verde, del fronte prospiciente la pubblica viabilità.

In particolare, per quanto riguarda il parco di Manomozza le opere che l'Amministrazione Comunale vorrà eseguire, di intesa con la Soprintendenza ai BB.CC.AA., avranno come scopo la conservazione dell'ambiente, la valorizzazione delle vestigia storico-culturale e la sua fruibilità per il tempo libero.

Le relative opere possono comprendere, a titolo esemplificativo:

- creazioni di percorsi interni pedonali;
- creazione di aree per parcheggi;
- restauro conservativo dei monumenti esistenti;
- opere di sistemazione vegetazionale e di regimentazione idraulica;
- servizi generali necessari alla collettività per la fruizione del sito.

Per quanto riguarda invece penisola Magnisi il piano prevede la realizzazione di un parco territoriale ed archeologico, già individuato e disciplinato nel Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo, di cui si è fatto cenno nel precedente articolo relativo alle zone D7 ed a cui si fa espresso riferimento per quanto non riportato in questa sede, con obbligo di conservazione del suo stato attuale ambientale, vegetazionale, faunistico ed edilizio

Gli interventi ammessi sono di recupero e riuso delle emergenze presenti, compresa l'area relativa all'impianto della ex Espesi.

L'amministrazione Comunale redigerà un piano particolareggiato del parco di Magnisi avente come scopo:

- la conservazione dello stato ambientale;
- l'uso pubblico sociale;
- la messa in funzione di sistemi pubblici esclusivi di trasporto in modo da escludere ogni altro traffico motorizzato avvalendosi di esperti nelle materie concernenti.

Nell'ambito del piano particolareggiato gli interventi edilizi ammessi sono solo quelli che prevedono il risanamento, il restauro ed il riuso dei fabbricati preesistenti, senza aumento delle superfici e dei volumi esistenti, allo scopo di adeguarli a condizioni igieniche e di abitabilità ed all'uso pubblico sociale cui l'intera isola è destinata nella sua consistenza attuale.

Per quanto riguarda il pontile industriale per l'attracco di petroliere presente all'estremità della penisola, in origine Pomice, oggi EniMed-Q8, si prevede la possibilità di realizzare interventi di manutenzione e di recupero edilizio che non comportino la costruzione di nuovi volumi. Pertanto, ove l'azienda decidesse di dismettere l'attività esercitata, si propone la dismissione del pontile e delle infrastrutture esistenti o, in sub-ordine, il loro recupero e riuso per fini compatibili con il parco territoriale ed archeologico di Magnisi, ivi compreso un loro eventuale riuso culturale, turistico e diportistico.

Relativamente all'area demaniale sita all'ingresso della Penisola, ove insiste una vecchia fabbrica, denominata ex Expesi, dismessa da tempo, con più ruderi industriali in pessime condizioni generali, pur in assenza del prescritto piano particolareggiato di cui ai commi precedenti, se ne prevede il recupero generale ed il suo riutilizzo, previa realizzazione di uno o più sistematici interventi edilizi, per trasformare il vecchio complesso industriale a centro studi e ricerche universitarie e di alta specializzazione, ovvero, in alternativa, in attrezzatura culturale, espositiva, museale o similari, completa di aree per lo svago, il ristoro, il tempo libero e quant'altro compatibile con tale destinazione d'uso. Si prevede che le nuove costruzioni non superino in volume ed in altezza quelle preesistenti, eccezion fatta per i volumi tecnici, quali extra corse di ascensori, ecc.

#### **Art. 58      Zone Gm –Spazi attrezzati per attività marinare in genere e diportistiche**

Le zone Gm sono le aree, direttamente prospicienti il tratto di mare compreso fra la foce del torrente Castellaccio e la zona industriale posta a ridosso della stazione ferroviaria, che il P.U.D.M. in corso di approvazione ha destinato a spazi attrezzati per le attività marinare e diportistiche.

Le destinazioni d'uso sono quelle consentite dall'art. 15, comma 1, lett. a), della L.R. 78/1976 (realizzazione di opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare), compresi circoli nautici e diportistici, impianti per la costruzione e la manutenzione delle imbarcazioni, strutture per il ricovero dei natanti, pontili di alaggio e attrezzature similari.

Entro la fascia dei 150 ml. dalla battigia è fatto obbligo di rispettare le prescrizioni e i limiti edificatori previsti dall'art. 15 della L.R. 78/1976 e le costruzioni dovranno essere di tipo temporaneo e/o prefabbricato; costruzioni stabili sono consentite solo fuori da tale fascia di rispetto.

In queste zone l'edificazione avviene previa approvazione di piani attuativi convenzionati, di iniziativa privata, da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale, con conseguente realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura e spese del convenzionato. Sono esclusi da tale obbligo gli impianti e le strutture già esistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico.

Il piano attuativo deve essere esteso, ove possibile, all'intero comparto di intervento. Qualora detto comparto fosse di rilevante estensione o caratterizzato da una particolare frammentazione della proprietà privata, ove la maggioranza dei proprietari non intende procedere alla lottizzazione, è consentito limitare il piano attuativo ad una superficie minima di mq. 10.000. Estensioni inferiori alle superfici di cui sopra sono ammesse solo in caso di aree residuali conseguenti a lottizzazioni precedentemente approvate.

Il piano attuativo deve prevedere, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie, le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente al Comune per spazi di sosta, verde attrezzato ed attività collettive in misura pari ad almeno mq. 80 per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni piano della costruzione massima edificabile secondo gli indici di zona. Tali aree, fermo restando l'obbligo di consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura, dovranno essere accorpate per ciascun piano attuativo ed essere localizzate in adiacenza alla viabilità pubblica principale e alle aree analoghe individuate negli altri piani approvati in precedenza. Il concessionario ha inoltre l'obbligo di reperire nell'ambito dell'intervento in progetto, in aggiunta alle superfici suddette, i parcheggi nella misura di legge.

Il piano attuativo, il quale dovrà essere sottoposto al preventivo assenso dell'Ufficio del Genio Civile per le finalità di cui all'art. 13 della L.N. 64/1974, dovrà prevedere, a causa della scadente natura dei terreni, la puntuale verifica, tramite sondaggi e prove, della compatibilità geomorfologica dell'area con le previsioni di progetto.

Gli indici edilizi da rispettare sono:

- a) superficie coperta massima per fabbricati di servizio 0,20 mq/mq;
- b) superficie coperta per tettoie e strutture di ricovero, senza chiusure perimetrali, non superiori al 50% dell'estensione del lotto;
- c) distanza dalla strada ml. 10,00;
- d) altezza massima delle costruzioni ml. 8,00;
- e) superficie a parcheggi pari ad almeno il 10% della estensione del lotto;
- f) piani fuori terra consentiti: 2.

## **CAPITOLO IX            ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLI O A PARTICOLARI LIMITAZIONI**

### **Art. 59            Impianti di depurazione**

In queste zone è prescritta una fascia di rispetto così come prevista dall'art. 46 della L.R. 27/86.

Per la costruzione d'impianti deve essere applicata la normativa prevista dalla L.R. n. 27/86, della L.R. 181/81, della L.R. 67/84 e successive modifiche e integrazioni.

### **Art. 60            Impianti di captazione idrica**

Attorno ai pozzi comunali per l'emungimento di acqua a servizio del pubblico acquedotto trova applicazione l'art. 94 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, e s.m.i., recante «*Norme in materia ambientale*».

Attorno ad essi, in assenza dell'individuazione da parte della regione della zona di rispetto ai sensi del relativo comma 1, si intendono pertanto fissate due distinte zone di rispetto.

La prima, di rispetto ristretto, avente estensione di dieci metri di raggio dal punto di captazione, che deve essere mantenuta adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio. Qui è anche vietata la stabulazione di bestiame.

La seconda, di rispetto allargate, avente un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione, ove sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- f) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- g) gestione di rifiuti; centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- h) pozzi perdenti;

- i) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Nella zona di rispetto allargata, come precisato dall'Ufficio Legislativo e Legale della Regione Siciliana con parere n. 112/2007 reso con nota prot. 10170/112.11.2007 relativo a «Ambiente - Acque destinate al consumo umano - Aree di salvaguardia ex art.94, D.lgs. n.152/2006 - Opere consentite nella fascia di rispetto» in mancanza di una specifica disciplina regionale non esiste un divieto assoluto di edificabilità all'interno delle zone di rispetto è consentita, ove le norme urbanistiche lo prevedono, l'edificazione purché siano adottate misure tecniche che tengano conto dello stato dei luoghi e dell'esigenza di evitare rischi di contaminazione delle acque protette.

Quindi, nel rispetto delle linee guida per la tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano e criteri generali per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle risorse idriche sancite nell'Accordo 12 dicembre 2002, adottato dalla Conferenza permanente per i rapporti Stato, Regioni e Province autonome (che fa riferimento all'art.21, D.Lgs. n.152/1999, oggi abrogato ma trasfuso, come sopra visto, nel D.Lgs. n.152/2006), per favorire la tutela delle risorse idriche, devono essere considerati, oltre le prescrizioni di cui alla legge, anche altri elementi che, per quanto riguarda l'edilizia residenziale ed le relative opere di urbanizzazione sono: "I) la tenuta e la messa in sicurezza dei sistemi di collettamento delle acque nere, miste e bianche; II) la tipologia delle fondazioni, in relazione al pericolo di inquinamento delle acque sotterranee" (v. allegato 3, titolo I, lettera b, punto 7).

Per effetto dei divieti, delle puntualizzazioni e delle raccomandazioni sopra descritte, per gli insediamenti civili previsti dal PRG, siano essi preesistenti o di nuovo impianto, e che ricadono in prossimità di tali punti di captazione dovranno essere adottati particolari accorgimenti a tutela delle risorse idriche e che garantiscano il rispetto integrale della legge.

Per le fognature, siano esse nere o bianche, si prescrive l'utilizzo di tubazioni interrato, convenientemente sigillate, da sviluppare all'interno di cavidotti ispezionabili di adeguata sezione, con pendenza idonea a convogliare eventuali perdite localizzate o diffuse della rete di che trattasi in camere di sedimentazione e di allontanamento o altro punto di raccolta idoneo da concordare con il gestore del servizio idrico integrato e con l'Azienda Sanitaria Provinciale.

**Art. 61 Aree con vincoli ambientali e/o paesaggistici. Torrenti e corsi d'acqua superficiali. Aree con rischi geomorfologici (frane, dissesti, ecc.) ed idraulici (rischio esondazione e similari)**

In queste zone, in origine sottoposte alla disciplina della L. 1/6/39 n. 1089, della legge 29/6/39 n. 1497 e della L. N. 431/1985, si applica ora la normativa prevista dal D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

Inoltre nell'area che si estende dal pianoro dei Monti Climiti, fino al limite del nuovo asse viario della S.S. 114, gravate dal vincolo paesaggistico per effetto del D.A. 11/04/91 n. 897, qualunque intervento è sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza BB.CC.AA.

Parte di tale area ricade nel Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) denominato "Monti Climiti (cod. ITA 090020) e come tale soggetto alla relativa disciplina.

Il parere della Soprintendenza BB.CC.AA è prescritto anche in presenza di corsi d'acqua iscritti nel registro delle acque pubbliche di cui alla L. 431/1985, come sostituita dal D.lgs. 42/2004 e s.m.i. In queste zone inoltre, ai sensi dell'art. 96 lett. f) del T.U. 25 luglio 1904 n. 523, è fatto divieto di realizzare costruzioni di qualunque genere e destinazione d'uso a distanza minore di 10,00 ml. dal piede esterno degli argini di qualunque corso d'acqua.

Sono vietate le costruzioni che ricadono nelle aree di pertinenza dei corsi d'acqua superficiali che il Piano per l'Assetto Idrogeologico, redatto dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, indica fra quelle a rischio di esondazione in caso di eventuali collassi di dighe e/o strutture analoghe, quali il bacino inferiore e quello superiore della stazione di pompaggio Enel, ubicati fra il fiume Anapo ed i monti Climiti. Analogo divieto sussiste per le aree che il PAI e lo studio geologico tecnico di accompagnamento al PRG hanno indicato fra quelle a rischio frana, dissesti ed altri analoghi rischi geomorfologici. Dette aree sono riportate nell'allegato 7 e nella tavola 4 dello studio geologico tecnico e nella tavola 8 dello strumento urbanistico

Per i corsi d'acqua non sottoposti alla tutela di legge, fermo restando il divieto di costruire a distanza inferiore di ml. 20,00 dal loro margine, è fatto obbligo di adottare, senza alcun onere per l'amministrazione comunale, tutti gli accorgimenti idonei per lo smaltimento delle acque meteoriche, garantendo il deflusso delle acque superficiali, anche in prossimità dei muri perimetrali, raccogliendole a mezzo di un fosso di guardia da collegare al vicino alveo, previa acquisizione di tutte le autorizzazioni di legge.

Dovranno inoltre rispettarsi le seguenti condizioni imposte dall'Ufficio del Genio Civile con il parere prot. 345193 del 01/10/2012, reso sullo strumento urbanistico per le finalità di cui all'art. 13 della L.N. 64/1974 :

- a) Nelle aree interessate da faglie attive, come definite dalla cartografia scientifica (ITHACA-Italy HAZARD from CAPABLE faults), è escluso ogni possibilità edificatoria per una fascia di rispetto continua e di larghezza complessiva non inferiore a 40 metri (20 metri a destra e a sinistra della faglia). Nelle aree interessate da tutte le altre faglie la pianificazione, la progettazione e la realizzazione delle opere potrà essere eseguita conformemente alla normativa vigente, previo dimensionamento delle strutture in relazione alle specifiche condizioni stratigrafiche e geotecniche accertate nel sito. Studi di microzonazione sismica ed indagini geognostiche e geotecniche puntuali indicheranno le scelte progettuali idonee alla salvaguardia di persone e cose.
- b) Nelle zone con terreni potenzialmente soggetti a possibili effetti di liquefazione qualunque progetto dovrà essere corredato da opportuni studi ed indagini specialistiche per l'individuazione delle caratteristiche granulometriche, con individuazione del livello statico e caratterizzazione geomeccanica e geodinamica del sedime e delle aree circostanti.
- c) Nelle aree con presenza di detriti di falda, zone di scarpata e ad elevata acclività ogni intervento sul territorio dovrà essere supportato da approfonditi studi sulla stabilità globale del pendio che verifichi la reale fattibilità dell'intervento e determini le soluzioni tecniche da adottare per garantire la sicurezza, sia delle aree di influenza a monte, che di quelle a valle.
- d) Per i corsi d'acqua non iscritti nell'elenco delle acque pubbliche, ma che costituiscono linee preferenziali di drenaggio delle acque, trova applicazione la normativa di tutela dei corsi d'acqua, come riportato dalla Circolare Assessoriale n.



2932 del 19.06.92. Pertanto, all'interno delle fasce di rispetto di 10 metri a dx e a sx dagli argini di torrenti, valloni, canali, anche se artificiali e/o intubati, resta il vincolo di inedificabilità assoluta; in ogni caso, tutte le opere ed i manufatti realizzati all'interno di dette fasce, e tali da variare il regime idrico dei corsi d'acqua, devono essere autorizzati da quest'Ufficio ai sensi del T.U. sulle opere idrauliche approvato con R.D. 25.07.1904 n. 523.

- e) Gli smaltimenti di acque pluviali nei fiumi, nei torrenti, nei canali, dovranno essere autorizzati dall'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'articolo 93 del T.U. del 25.07.1904 n. 523 sulle opere idrauliche, allegando contestualmente la documentazione tecnica e la verifica idraulica con le portate di massima piena calcolate tenendo conto di un congruo periodo di ritorno.

Gli interventi edilizi consentiti in queste aree devono obbligatoriamente rispettare le prescrizioni riportate nel D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 con il quale è stata approvata la V.A.S. (valutazione ambientale strategica) a supporto della revisione del P.R.G., come riportate all'art. 142bis del regolamento edilizio. In presenza o vicinanza di S.I.C. (siti di interesse comunitario), come previsto dal medesimo provvedimento, è fatto altresì obbligo rispettare le prescrizioni relative alla V.Inc.A. (valutazione di incidenza ambientale) dettagliatamente riportate all'art. 142ter del regolamento edilizio.

#### **Art. 61bis Siti di Interesse Comunitario, corridoi ecologici ed habitat di cui alla Direttiva 92/43/CEE.**

Nei siti di interesse comunitario denominati "Monti Climiti (cod. ITA 090020) e "Saline di Priolo" (cod. ITA 090013) trovano applicazione, oltre alla normativa di settore, i relativi piani di gestione.

Nei siti di interesse comunitario, nei corridoi ecologici e, in generale, negli habitat di cui alla Direttiva 92/43/CEE è fatto obbligo rispettare le prescrizioni riportate nel D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 con il quale è stata approvata la V.A.S. (valutazione ambientale strategica) a supporto della revisione del P.R.G., come riportate all'art. 142bis del regolamento edilizio. In presenza o vicinanza di S.I.C. (siti di interesse comunitario), come previsto dal medesimo provvedimento, è fatto altresì obbligo rispettare le prescrizioni relative alla V.Inc.A. (valutazione di incidenza ambientale) dettagliatamente riportate all'art. 142ter del regolamento edilizio.

#### **Art. 61ter Zone con presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante.**

L'Elaborato Tecnico relativo ai rischi di incidente rilevante (R.I.R.), accluso al vigente P.R.G., individua le categorie territoriali di cui alla Tabella 1 dell'allegato al D.M. 9 maggio 2001 ritenute compatibili con le attività industriali rientranti nella relativa normativa di settore e le relative aree di danno.

Le suddette categorie territoriali sono visualizzate nella tavola R4, denominata "Indicazione delle categorie territoriali compatibili", del R.I.R. e le relative limitazioni prevalgono sulle destinazioni di zona riportate nelle presenti norme tecniche. In particolare, nelle area compresa tra i cerchi rossi ed i poligoni ciano, indicati nella

tavola , è possibile realizzare interventi che rientrano nelle categorie C, D, E ed F di cui alla tabella 1 dell'allegato al D. M. 9 maggio 2001 (pag. 17 della relazione), mentre al di fuori dei poligoni ciano sopra citati, è possibile realizzare interventi che rientrano nelle categorie A, B, C, D, E ed F della citata tabella di cui all'allegato 1.

Per quanto non espressamente riportato nel presente articolo si rimanda alla disciplina ed al contenuto dell'Elaborato Tecnico relativo ai rischi di incidente rilevante (R.I.R.), che fa parte integrante e sostanziale dello strumento urbanistico.

E' fatto obbligo rispettare le prescrizioni riportate nel D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 con il quale è stata approvata la V.A.S. (valutazione ambientale strategica) a supporto della revisione del P.R.G., come riportate all'art. 142bis del regolamento edilizio. In presenza o vicinanza di S.I.C. (siti di interesse comunitario), come previsto dal medesimo provvedimento, è fatto altresì obbligo rispettare le prescrizioni relative alla V.Inc.A. (valutazione di incidenza ambientale) dettagliatamente riportate all'art. 142ter del regolamento edilizio.

## **Art. 62      Boschi e fasce forestali**

I boschi e le fasce forestali meritevoli di tutela, come desumibili dallo studio agricolo-forestale e dagli studi di settore condotti da altri Enti, sono sintetizzati nella tavola 8 dello strumento urbanistico, dovendosi intendere come tali i terreni in cui predomina la vegetazione di specie legnose selvatiche-arboree riunite in associazioni spontanee o di origine artificiale, indipendentemente dall'appartenenza pubblica o privata dai beni suddetti. In dette aree vige il vincolo di inedificabilità assoluta e le nuove costruzioni dovranno arretrarsi dal limite della relativa area boscata o fascia forestale nella misura indicata all'art. 10, commi 1, 2 e 3, della legge regionale 6 aprile 1996, n. 16, e ss.mm.ii.<sup>4</sup>

In presenza di boschi e di relative fasce forestali interne ai S.I.C. ed in quelle attigue e contigue ad essi, è fatto altresì obbligo rispettare le prescrizioni riportate nel D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 con il quale è stata approvata la V.A.S. (valutazione ambientale strategica) a supporto della revisione del P.R.G., come riportate all'art. 142bis del regolamento edilizio. In presenza o vicinanza di S.I.C. (siti di interesse comunitario), come previsto dal medesimo provvedimento, è fatto altresì obbligo rispettare le prescrizioni relative alla V.Inc.A. (valutazione di incidenza ambientale) dettagliatamente riportate all'art. 142ter del regolamento edilizio.

---

<sup>4</sup> Si riporta di seguito il testo della norma in questione:

«Art. 10 - Attività edilizia

1. Sono vietate nuove costruzioni all'interno dei boschi e delle fasce forestali ed entro una zona di rispetto di 50 metri dal limite esterno dei medesimi.

2. Per i boschi di superficie superiore ai 10 ettari la fascia di rispetto di cui al comma 1 è elevata a 200 metri.

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

4. omissis»

### **Art. 63 Elettrodotti e distanze di prima approssimazione**

Nelle more che i gestori della rete di distribuzione elettrica identifichino correttamente le fasce di rispetto che le costruzioni devono osservare in prossimità dei grandi elettrodotti, la costruzione di fabbricati di qualunque genere e destinazione dovrà rispettare, di norma, le seguenti distanze minime (DPA o distanza di prima approssimazione), misurata in proiezione ortogonale rispetto all'asse dell'elettrodotto:

- ml. 25,00 per elettrodotti fino a 150 kV;
- ml. 36,00 per elettrodotti fino a 151 a 250 kV;
- ml. 62,00 per elettrodotti con tensioni maggiori di 250 kV.

Dette distanze, visualizzate sulle tavole di piano, vanno cautelativamente rispettate anche per i grandi elettrodotti i cui proprietari non hanno comunicato al Comune le previste DPA e che allo stato non risultano indicate sulle tavole in questione.

La superiore limitazione è derogabile solo nel caso in cui in fase di progettazione la ditta produca espliciti nulla osta di assenso, rilasciati dall'ARPA e dal proprietario della linea elettrica interessata, in uno agli elaborati progettuali opportunamente vidimati, ovvero certificazione di misura strumentale rilasciata dai soggetti pubblici competenti, che attesti il rispetto degli obiettivi di qualità prescritti dalla legge in materia di elettromagnetismo.

### **Art. 64 Limitazioni per gli impianti da fonte rinnovabile in zona agricola.**

Lo studio agricolo-forestale, allegato al PRG, per aderire alle prescrizioni riportate al punto 20 del Piano Energetico Ambientale Regionale Siciliano (P.E.A.R.S) che subordina l'autorizzazione per la realizzazione di impianti di energia da fonte rinnovabile su terreni agricoli alla verifica della loro compatibilità con la valorizzazione delle produzioni agroalimentari locali e la tutela della biodiversità e del patrimonio culturale e del paesaggio rurale, ha evidenziato in prima approssimazione nella Carta delle aree di espansione interessate da sistemi agro-silvo-pastorali (scala 1:10.000) sia i confini delle colture agricole considerate di pregio, sia gli habitat di interesse comunitario ai sensi della Direttiva "Habitat" 92/43/CEE, intendendole come aree con particolare "soglia di attenzione", anche in considerazione che le colture ivi presenti possono assumere un valore di pregio locale, nonostante l'assenza di una norma specifica. Tali aree sono sinteticamente riportate nella tav. 7 dello strumento urbanistico.

In queste aree, fatta eccezione per le aree boscate e relative fasce di rispetto ove è vietata qualunque costruzione e/o impianto, possono essere realizzati nuovi impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaici, eolici, ecc.) solo se il relativo progetto è accompagnato da uno studio agricolo-forestale e botanico specialistico, di dettaglio, redatto dall'azienda proponente l'investimento, che dimostri che l'impianto, oltre l'area di sedime, non compromette la biodiversità e le produzioni agroalimentari locali del contesto circostante. Detto studio dovrà essere condiviso ed approvato in uno allo studio di incidenza ex art. 5 DPR 357/97 da parte della competente autorità ambientale.

Gli alberi di pregio, quelli di alto fusto e quelli autoctoni storicizzati (carrubbi, ulivi, ecc.) dovranno essere individuati nello studio suddetto e, ove necessari la loro

estirpazione, il progetto, mediante opportuna e puntuale rappresentazione grafica, dovrà tassativamente prevederne la ripiantumazione lungo il confine del lotto di intervento, al fine di contribuire alla realizzazione della fascia arborea di protezione e separazione, della larghezza di almeno metri 10, costituita da vegetazione autoctona e/o storicizzata, prescritta dal P.E.A.R.S.

Per gli impianti di cui al presente articolo è fatto altresì obbligo rispettare le prescrizioni riportate nel D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 con il quale è stata approvata la V.A.S. (valutazione ambientale strategica) a supporto della revisione del P.R.G., come riportate all'art. 142bis del regolamento edilizio. In presenza o vicinanza di S.I.C. (siti di interesse comunitario), come previsto dal medesimo provvedimento, è fatto altresì obbligo rispettare le prescrizioni relative alla V.Inc.A. (valutazione di incidenza ambientale) dettagliatamente riportate all'art. 142ter del regolamento edilizio.

#### **Art. 65 Riserva Naturale “Le Saline”**

In questa zona si applica la normativa prevista dal Decreto Assessoriale Istitutivo della riserva, nonché quella prevista per i Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.) e per le Zone di Protezione Speciale (ZPS) in quanto l'area risulta catalogata fra tali emergenze con il codice “ ITA 090013”.

## CAPITOLO X      STRADE

### **Art. 66      Classificazione e generalità**

Sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico (dinamico e statico). In queste zone l'intervento spetta unicamente alla pubblica amministrazione.

Nel rispetto delle prescrizioni riportate nel decreto di approvazione del PRG, in presenza di vincoli archeologici i tracciati rappresentati negli elaborati di piano sono da considerare indicativi ed in quanto tali subordinati alla verifica del limite del suddetto vincolo, nonché all'applicazione della normativa sull'archeologia preventiva.

Per gli interventi sul patrimonio stradale esistente e sulla viabilità in progetto è fatto obbligo rispettare le prescrizioni riportate nel D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 con il quale è stata approvata la V.A.S. (valutazione ambientale strategica) a supporto della revisione del P.R.G., come riportate all'art. 142bis del regolamento edilizio. In presenza o vicinanza di S.I.C. (siti di interesse comunitario), come previsto dal medesimo provvedimento, è fatto altresì obbligo rispettare le prescrizioni relative alla V.Inc.A. (valutazione di incidenza ambientale) dettagliatamente riportate all'art. 142ter del regolamento edilizio.

### **Art. 67      Zone per la viabilità**

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico dei mezzi su gomma.

Esse indicano, ove possibile, l'intera zona nella quale sarà ricavata la viabilità e nei rimanenti casi solamente la sede viaria.

Il tracciato viario riportato sulle tavole del P.R.G. ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.R.G.

Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali ed i relativi servizi funzionali, potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti.

### **Art. 68      Aree di rispetto del nastro stradale e della linea ferrata**

Per le strade extraurbane relativamente alla fascia di rispetto si applica la normativa prevista dal Decreto Ministeriale 1 aprile 1968, relativo a «*Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765*», come modificato ed integrato dal Codice della Strada, di cui al Decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285

e s.m.i., ed il D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, riportante il «*Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada*».

Lungo la linea ferroviaria Siracusa-Catania trova applicazione il D.M. n. 753/1980 e, in particolare, l'art. 49 il quale fa divieto di costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

**Art. 69      Impianti per telefonia mobile e telecomunicazioni in genere**

Nel rispetto delle indicazioni delle leggi statali e regionali vigenti, fino a quando il Comune non adotterà opportuno ed idoneo regolamento locale che disciplini compiutamente l'installazione di impianti per telefonia mobile e telecomunicazioni in genere, per minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, la loro collocazione è consentita nel territorio comunale con le seguenti limitazioni, al fine di garantire condizioni minime di tutela del paesaggio e del decoro urbano, nonché per garantire condizioni minime per la salvaguardia della salute pubblica e privata:

- Zone omogenee "A2 ed "A1": divieto assoluto d'installazione;
- Zone omogenee "B" e "B1": è consentita l'installazione delle antenne in premessa a condizione che il sito prescelto disti almeno ml. 50 dal limite di zona e da qualunque edificio sensibile (asili e scuole pubbliche e/o private, chiese e luoghi di culto, caserme, sedi municipali o di altri soggetti pubblici, consultori e strutture sanitarie in genere, ecc.);
- Zone omogenee "C": è consentita l'installazione ove il sito prescelto disti almeno ml. 30 dal limite di zona e da qualunque edificio sensibile (asili e scuole pubbliche e/o private, chiese e luoghi di culto, caserme, sedi municipali o di altri soggetti pubblici, consultori e strutture sanitarie in genere, ecc.);
- Zone omogenee "D": è consentita l'installazione ove il sito prescelto disti almeno ml. 50 dal limite di zona e da qualunque edificio sensibile (asili e scuole pubbliche e/o private, chiese e luoghi di culto, caserme, sedi municipali o di altri soggetti pubblici, consultori e strutture sanitarie in genere, ecc.);
- Zone omogenee "E": nessuna limitazione;
- Zone omogenee "F" e zone "G": valgono le stesse limitazioni previste per le zone "C", salvo per le zone Fu, Fic, Gc e Gp ove ne è assolutamente vietata l'installazione.

Le installazioni di antenne per telefonia mobile e per telecomunicazioni in genere sono inoltre espressamente vietate nelle zone sottoposte a vincoli legali (fasce di rispetto stradali, zone di rispetto cimiteriali, ecc.), nonché all'interno del S.I.C. "Monti Climiti", denominato ITA 090020, e nella Riserva Naturale Orientata "Saline di Priolo".

Gli impianti di cui al presente articolo non possono infine essere installati su immobili privi del prescritto certificato di abitabilità/agibilità.

**Art. 70      Costruzioni preesistenti**

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.R.G. purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva. In detti fabbricati sono autorizzati solo i lavori previsti dall'art. 20 lettere a), b), c) e d) della legge 71/78. In caso di richiesta di altri interventi edilizi ai sensi dell'art. 8 delle presenti norme, questi saranno soggetti alle norme e prescrizioni del P.R.G.

#### **Art. 71 Decadenza di norme in contrasto**

Tutte le prescrizioni urbanistiche e di assetto del territorio in contrasto con le norme e gli elaborati del P.R.G., sono sostituite da questi ultimi all'atto dell'approvazione e/o dell'avvenuta efficacia del PRG, salvo:

- nel caso di specifica diversa prescrizione contenuta nelle presenti norme;
- nei limiti di validità dei titoli edilizi rilasciati anteriormente, i quali peraltro non potranno essere rinnovati alla scadenza.

#### **Art. 72 Poteri di deroga**

Nel caso di edifici o di impianti pubblici o di pubblico interesse, il Consiglio Comunale su conforme parere dell'ufficio e degli organi esterni eventualmente competenti, può autorizzare a derogare dalle prescrizioni del P.R.G., per quanto concerne le altezze ed i rapporti di copertura, e limitatamente alle zone A, anche per quanto concerne i rapporti di edificabilità.