



REGIONE SICILIANA

COMUNE DI COMISO

(Provincia di Ragusa)



PIANO REGOLATORE GENERALE

**Adeguamento ex D.A. n.177/GAB del 06.05.2016
e D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017**

ELABORATO

B₁

Norme di attuazione

Coordinatore della Progettazione:
Dott. Ing. Maurizio Erbicella

Collaborazione alla Progettazione:
Dott. Arch. Vincenzo Stracquadaneo
Dott. Ing. Raffaele Comitini

Ufficio del P.R.G.:
Geom. Leonardo Stagnitto
Geom. Salvatore Burrafato
Geom. Giovanni Avola
Sig.ra Francesca Piccione
Dott. Arch. Biagio Dicara

Gestore di Sistemi Informatici per la creazione del S.I.T.:
Dott. ssa Viviana Salerno

SINDACO
Prof. Maria Rita Annunziata Schembari

DIRIGENTE AREA III
Dott. Ing. Giuseppe Saddemi

COMUNE DI COMISO. (PROVINCIA DI RAGUSA).

PIANO REGOLATORE GENERALE.

NORME D'ATTUAZIONE.

adeguamento ex D.A. n.177/GAB del 06.05.2016 e D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017

2019

A seguito dell’emanazione della L.R. n.16 del 10 agosto 2016, pubblicata sulla G.U.R.S. n.36 del 19.08.2016 e successivamente ripubblicata, avente ad oggetto “Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380”, tutte le volte ove appare citato il termine “concessione edilizia” deve per esso intendersi “permesso di costruire”. Inoltre trovano, comunque, applicazione, nelle modalità previste dalla legislazione regionale, tutte le procedure semplificative (Denuncia Inizio Attività-(D.I.A), Segnalazione Certificata di Inizio Attività–(S.C.I.A) e Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata-(C.I.L.A)) introdotte dall’ordinamento statale e recepite dalla Regione Sicilia in forza della propria potestà legislativa in materia urbanistica. A tali procedure ed a tali nomenclatura in ossequio all’intervenuto recepimento ex L.R. n.16/16 deve farsi, pertanto, univoco riferimento.

Indice

CAP. I.	9
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.	9
ART. 1.	9
CRITERI DI APPLICAZIONE.	9
ART. 2.	9
PARAMETRI URBANISTICI.	9
ART. 3.	11
PARAMETRI EDILIZI.	11
ART. 4.	15
POSIZIONE DEGLI EDIFICI.	15
ART. 5.	16
TIPI EDILIZI RESIDENZIALI - FRONTE DI UN EDIFICIO.	16
ART. 6.	16
PARAMETRI EDILIZI NEI CASI DI RICOSTRUZIONE.	16
ART. 7.	16
MODALITÀ APPLICATIVE.	16
ART. 8.	17
OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA.	17
Art. 9.	17
ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI.	17
ART. 10.	18
ALTEZZA MASSIMA DI EDIFICAZIONE.	18
ART. 11.	18
POSIZIONE DEGLI EDIFICI.	18
ART. 12.	18
ARRETRAMENTO NORMALE DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI.	18
ART. 13.	20
ARRETRAMENTO ECCEZIONALE DEGLI EDIFICI.	20
ART. 14.	20
DISTACCHI DA ALTRI EDIFICI E MANUFATTI.	20
ARRETRAMENTO DAI CONFINI.	20
ART. 15.	21
EDIFICAZIONE IN CONFINI DI SPAZI PRIVATI.	21
ART. 16.	23
SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.	23
CAP. II.	24
MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG.	24
ART. 17.	24
PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE.	24
ART. 18.	24
MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI.	24
ART. 19.	24
PEREQUAZIONE DELLE POSSIBILITÀ EDIFICATORIE.	24
ART. 20.	25
ATTUAZIONE INDIRETTA O CON PA.	25

ART. 21.....	25
INTERVENTI IN ZONE SOGGETTE A PROCEDURE PARTICOLARI.....	25
ART. 22.....	26
ATTUAZIONE DIRETTA CON CONC OD AUT.	26
ART. 23.....	26
TUTELA DEI VALORI STORICO ARTISTICI ED AMBIENTALI.	26
ART. 24.....	27
CENTRO STORICO.....	27
ART. 25.....	27
OPERE IN IMMOBILI VINCOLATI.	27
ART. 26.....	28
AREE DI INTERESSE PAESISTICO.....	28
ART. 27.....	28
SALVAGUARDIA ECOLOGICA.....	28
ART. 28.....	29
TUTELA E POTENZIAMENTO DEL VERDE.....	29
ART. 29.....	30
EDIFICAZIONE DEI TERRENI IN PENDIO.....	30
ART. 30.....	30
AREE D'INTERESSE IDROGEOLOGICO O PAESISTICO	30
PREVISTE NEL P.R.G.	30
<i>ART. 30bis.....</i>	<i>31</i>
<i>AREE SOGGETTE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA, IDRAULICA E</i>	
<i>TETTONICA.</i>	<i>31</i>
ART. 31.....	32
RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI NEGLI INTERVENTI CON PA.....	32
ART. 32.....	32
ADEMPIMENTI URBANIZZATIVI PER L'ATTUAZIONE DEI PA.....	32
ART. 33.....	34
CARATTERISTICHE DELLE STRADE PRIVATE.	34
ART. 34.....	35
ALLACCIAMENTO AI SERVIZI CANALIZZATI.....	35
ART. 35.....	36
DOTAZIONE DI PARCHEGGI E DI VERDE PRIMARIO NEI PA.....	36
ART. 36.....	36
USO EDILIZIO DEL TERRENO.	36
ART. 37.....	36
AREE DI PERTINENZA.....	36
ART. 38.....	37
DOTAZIONE DI VERDE ATTREZZATO PRIMARIO	37
PRIVATO NEGLI INTERVENTI RESIDENZIALI.	37
ART. 39.....	37
DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI.....	37
NEGLI INTERVENTI DIRETTI.....	37
<i>ART. 39BIS.....</i>	<i>39</i>
<i>PARCHEGGI PERTINENZIALI PER LA CLIENTELA.</i>	<i>39</i>
<i>DEFINIZIONE. DOTAZIONE MINIME DELLE AREE.</i>	<i>39</i>

ART. 40.....	41
FABBRICATI ACCESSORI - CABINE ELETTRICHE.....	41
ART. 41.....	42
OPERE DI RECINZIONE E DI SOSTEGNO.....	42
ART. 42.....	43
ACCESSI VEICOLARI ALLE PROPRIETÀ.....	43
CAP. III.....	44
DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE.....	44
ART. 43.....	44
AZZONAMENTO DEL TERRITORIO.....	44
ART. 44.....	45
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A".....	45
Ambiti urbani di interesse storico o di particolare pregio ambientale urbanistico.....	45
Il centro storico – la città della fondazione.....	47
ART. 45.....	58
SOTTOZONA "T12".....	58
I beni storico-culturali isolati.....	58
ART. 46.....	58
ZONE B.....	58
Ambiti urbani residenziali totalmente o parzialmente edificati.....	58
diversi dalle zone territoriali omogenee "A".....	58
ART. 47.....	60
SOTTOZONA B1.....	60
La città consolidata.....	60
ART. 48.....	61
SOTTOZONA B2.....	61
Gli ambiti della città consolidata da attuare previe P.E.....	61
ART. 49.....	62
SOTTOZONA B3.....	62
Ambiti urbani intermedi di completamento e di recente formazione.....	62
ART. 50.....	63
SOTTOZONA B4.....	63
Ambiti urbani marginali di completamento e di recente formazione.....	63
ART. 51.....	64
SOTTOZONA B5.....	64
Ambiti urbani saturi in attuazione di piani.....	64
attuativi completati (ex P.U.A .n.3 e n. 4).....	64
ART. 52.....	65
SOTTOZONA B6.....	65
Ambiti urbani saturi. (ex P.U.A .n.8).....	65
ART. 53.....	65
PdL.....	65
Le aree urbane di espansione da completare in esecuzione dello strumento attuativo del Piano previgente.....	65
ART. 54.....	66
Progetti Unitari.....	66

ART. 55.....	66
Aree residenziali di riordino urbanistico.....	66
ART. 56.....	69
ZONE C.....	69
Le aree residenziali di espansione, le aree risorsa perequate.....	69
ART. 57.....	70
SOTTOZONA Ar.....	70
Le aree risorsa residenziali perequate.....	70
ART. 58.....	76
SOTTOZONA Tr.....	76
Le aree risorsa turistico-ricettive perequate (comprese le attività produttive e direzionali compatibili e la residenza)	76
ART. 59.....	81
Edilizia Residenziale Pubblica, agevolata, convenzionata, sovvenzionata.....	81
ART. 60.....	82
ZONE D.....	82
Gli ambiti delle attività produttive.....	82
ART. 61.....	83
SOTTOZONA D1.....	83
Le aree per l'attività industriale ed artigianale di iniziativa pubblica (P.I.P.).....	83
ART. 62.....	84
SOTTOZONA D2.....	84
Le aree perequate per le attività produttive, commerciali, distributive e della logistica di iniziativa privata.....	84
ART. 63.....	86
SOTTOZONA D3.....	86
Le aree produttive perequate della frazione di Pedalino.....	86
ART. 64.....	88
ZONE E.....	88
GLI AMBITI RURALI.....	88
ART. 65.....	89
SOTTOZONA E1.....	89
Le aree naturali protette e boschive.....	89
ART. 66.....	91
SOTTOZONA E2.....	91
Le aree naturali per la tutela.....	91
ART. 67.....	92
SOTTOZONA E3.....	92
Le aree agricole tutelate.....	92
ART. 68.....	93
SOTTOZONA E4.....	93
Le aree per le attività agricole a valenza ambientale.....	93
ART. 69.....	95
SOTTOZONA E5.....	95
Le aree per le attività agricole.....	95

ART. 70	96
SOTTOZONA Cs	96
Le aree perequate per la residenza stagionale nell'agro.....	96
ART. 71	97
ZONE Vt.....	97
Gli ambiti urbani della tutela ambientale.....	97
ART. 72	99
ZONE F.....	99
Le aree destinate alle attrezzature ed ai servizi.	99
ART. 73	100
ZONA S.	100
Attrezzature scolastiche.	100
ART. 74	100
ZONA IC.....	100
Attrezzature di interesse collettivo.	100
ART. 75.....	101
ZONA V.....	101
Spazi pubblici a verde e sportivi	101
ART. 76.....	102
ZONA Pa.	102
Parco territoriale urbano di valenza ambientale.....	102
ART. 77.....	103
ZONA P.....	103
Parcheggi.....	103
ART.78.....	104
ZONA Ig.	104
Attrezzature di interesse generale.	104
ART.79.....	104
ZONA DS.....	104
Distributori di carburanti.	104
ART. 80.....	104
Servizi e pertinenze del sistema aeroportuale	104
ART. 81.....	105
CRITERI OPERATIVI PER LE ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO.	105
ART. 82.....	106
AREE STRADALI.	106
ART. 83.....	106
ZONE DI RISPETTO.	106
ART. 84	109
AREE AEROPORTUALI.....	109
ART. 85.....	111
REGIMI VINCOLISTICI SOVRAORDINATI.....	111
ART. 86.....	111
AREE DI SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE.....	111

CAP. IV.....	113
ATTIVITÀ COMMERCIALI.....	113
ART. 87.....	113
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEGLI ESERCIZI.....	113
ART. 88.....	113
DIRETTIVE DI POLITICA COMMERCIALE.....	113
ART. 89.....	114
DESTINABILITÀ COMMERCIALE DEGLI EDIFICI.....	114
CAP. V.....	115
NORME TRANSITORIE E FINALI.....	115
ART. 90.....	115
EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA.....	115
ART. 91.....	115
EDIFICI ABUSIVI.....	115
ART. 92.....	116
ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA VIGENTE.....	116
ART. 93.....	116
SALVAGUARDIA DEL PRG.....	116

CAP. I.
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.

ART. 1.
CRITERI DI APPLICAZIONE.

- 1 - I parametri urbanistici disciplinano gli interventi urbanizzativi ed edificatori alla scala territoriale, cioè regolano l'utilizzazione "urbana del suolo".
I parametri edilizi disciplinano gli interventi edificatori alla scala fondiaria, cioè regolano l'utilizzazione "edilizia" del lotto.
- 2 - I parametri territoriali si applicano di norma nei casi di intervento edilizio "indiretto", cioè quando l'edificazione è subordinata ad un intervento urbanistico preventivo denominato Piano Attuativo (PA); i parametri fondiari si applicano di norma in caso di intervento edilizio "diretto", cioè nei casi in cui le singole Concessioni Edilizie (CONC) sono successive all'intervento urbanistico oppure non lo richiedono.
- 3 - Se per un dato ambito d'intervento sono prescritti contestualmente parametri sia territoriali che fondiari, se ne verifica di entrambi l'osservanza e si applicano i più restrittivi.

ART. 2.
PARAMETRI URBANISTICI.

- 1 - **Ai - Ambito d'intervento.** È una porzione di territorio delimitato graficamente oppure definito parametricamente. Nell'ambito di intervento l'attuazione del P.R.G. può richiedere un intervento urbanistico unitario, preliminarmente agli interventi edilizi.
- 2 - **St - Superficie territoriale (mq od ha).** È la superficie totale di un "ambito d'intervento" Ai, interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici.
Essa comprende:
 - la superficie fondiaria (Sf) destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
 - la superficie destinata alle opere di urbanizzazione (Su) primaria e secondaria previste (delimitate o paramtrate) dal PRG o che si renda necessario reperire in fase d'attuazione delle sue previsioni;
 - le aree stradali (Ss) esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;
 - le aree di rispetto (Sr) di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.Può non comprendere, invece:
 - le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica o di uso pubblico;
 - le aree private già edificate legittimamente ed in presenza di certificazione di abitabilità e/o agibilità, limitatamente alle porzioni che si considerano, secondo il PRG, di pertinenza degli edifici.
- 3 - **Sf - Superficie fondiaria (mq od ha).** È la porzione di superficie territoriale (St), avente un azzonamento omogeneo, che è riservata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene

detraendo dalla superficie territoriale St: le aree per l'urbanizzazione secondaria (Sus) delimitate dal PRG; le aree stradali (Ss) pubbliche od aperte al pubblico transito, esistenti o previste dal PRG; e le aree di rispetto (Sr). La superficie fondiaria (Sf) non comprende le aree per l'urbanizzazione primaria (Sup) non definite nel PRG, ma derivanti da redazioni di piani di lottizzazione e/o piani particolareggiati, cioè le aree stradali, le aree verdi attrezzate e le aree di parcheggio, nonché le aree di urbanizzazione secondaria (Sus) quando siano previste parametricamente dalle norme vigenti o dal Piano Attuativo (PA) di utilizzazione dell'area, ad esclusione delle urbanizzazioni primarie all'interno dei singoli lotti quando trattasi di PA e quando le stesse sono a stretto servizio degli edifici da realizzare nel lotto.

In definitiva: la superficie fondiaria si ottiene detraendo alla superficie territoriale le strade pubbliche o aperte al pubblico transito (esistenti o previste nel P.R.G.) e le superfici di urbanizzazioni primarie e secondarie, gli spazi pubblici o di uso pubblico.

4 - **Su - Superficie di urbanizzazione (mq od ha).**

Sup - Su Primaria - Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, poste o previste a servizio dell'insediamento ed esterne ai lotti quando trattasi di PA e cioè:

- a) strade pedonali e veicolari private e/o pubbliche;
- b) spazi di sosta e di parcheggio di uso pubblico;
- c) reti: di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia (elettrica, del gas o del metano) e del telefono;
- d) rete di illuminazione;
- e) spazi di verde attrezzato pubblico o condominiale.

Sus - Su Secondaria - Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, poste o previste a servizio della zona o dell'abitato e cioè:

- a) asilo nido;
- b) scuola materna;
- c) scuola dell'obbligo (elementare e media);
- d) attrezzature collettive (centro civico, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, religiose e sportive);
- e) spazi di verde pubblico naturale e/o attrezzato;
- f) aree per gli impianti tecnologici;
- g) nel caso d'insediamenti produttivi, aree per i relativi servizi comuni.

5 - **Smin - Superficie minima d'intervento (mq od ha).** Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata o mista, da attuare in modo unitario. La superficie (minima) d'intervento può essere indicata graficamente dal PRG o definita parametricamente dalle norme di Piano. Essa deve essere rispettata per qualsiasi intervento di nuova costruzione ed - in zona A - anche per gli interventi di recupero.

ART. 3. PARAMETRI EDILIZI.

- 1 - **Ae - Area edificabile (mq).** - E' l'area pertinente ad un intervento edilizio (diretto o subordinato ad un intervento urbanistico) alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie reale. L'area edificabile può concernere anche più proprietà (o lotti), quando costituiscano una "unità d'intervento" e seguano quindi le stesse modalità operative. L'area edificabile si ottiene dall'area totale delle proprietà (o lotti) considerata detraendo:
 - a) le porzioni che, per vincoli di PRG o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale;
 - b) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, per convenzione, a proprietà o lotti confinanti.

Nel caso di cortili comuni, "l'area edificabile" comprende anche la quota di cortile comune che compete alla proprietà considerata secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati. Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento della Amministrazione Comunale, alla quale essa va notificata in copia. La cessione di edificabilità può essere effettuata solo da un'area non "satura" ed a favore di un'area adiacente, ancorché "satura", purché l'lvf che viene a realizzarsi non superino del 30% quelli consentiti dal PRG. Ai fini predetti, un'area edificabile si dice "satura" quando gli edifici che vi sorgono hanno già utilizzato tutta l'edificabilità consentita, cioè il massimo volume edilizio (Ve) o la massima superficie di piano (Slp) consentiti dai rispettivi indici. L'area di pertinenza di uno o più edifici esistenti non può essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi, salvo che l'edificabilità (volume edilizio o superficie lorda di piano) risulti non interamente utilizzata e si intenda aumentarla sino alla saturazione.
- 2 - **Lmin - Lotto minimo (mq) e (L max) - Lotto massimo (mq).** Definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto. Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un PA; oppure può essere definito parametricamente dalle presenti norme.
- 3 - **Sc - Superficie coperta.** Misura l'area risultante dalla proiezione - su un piano orizzontale - delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie e le pensiline. Non si computano: balconi aperti (se hanno sporgenze non superiori a ml 1,50), cornicioni, gronde, pensiline d'ingresso di superficie non superiore a 8 mq; parti di edificio completamente sotterranee; autorimesse interrate purché interamente coperte da un strato di almeno 40 cm di terra vegetale coltivabile a prato; piscine e vasche all'aperto; arie concimate; serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme;

piani caricatori in zona produttiva. Si computano invece le superfici (in proiezione orizzontale) degli impianti esterni connessi ad attività industriali od artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

- 4 - **Rc - Rapporto di copertura - Sc/Ae (%).** È la porzione di area edificabile (Ae) che può essere "coperta" dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area (complessivamente) coperta (Se) ed area (complessivamente) edificabile (Ae), entrambe espresse in termini fondiari.
- 5 - **Iv - Indice volumetrico (mc/mq).** Ai fini edificatori, definisce il volume edilizio (Ve) in mc che si può costruire su un mq di area edificabile (Ae); a fini di verifica, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo degli edifici (esistenti e/o di progetto), espresso in mc, e la superficie considerata, espressa in mq.
Esso può essere:
fondiario - **Ivf** - definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria Sf.
territoriale - **Ivt** - definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale St.
In mancanza di specificazione, l'indice volumetrico s'intende sempre fondiario.
- 6 - **Ist - Indice di fabbricabilità superficiale territoriale.** È la superficie costruibile per ogni unità di superficie territoriale di intervento. Il parametro dimensionale è espresso in mq/mq (metro quadrato/metro quadrato).
- 7 - **Isf - Indice di fabbricabilità superficiale fondiaria.** È la superficie costruibile per ogni unità di superficie fondiaria di intervento. Il parametro dimensionale è espresso in mq/mq (metro quadrato/metro quadrato).
- 8 - **Ve - Volume edilizio (mc).** È il volume complessivo che si può costruire su un lotto edificabile, calcolato in base alla densità edilizia fondiaria ammessa (indice superficiale fondiario), rispettando però tutti gli altri indici di edificazione.
Il volume costruibile comprende di solito:
 - la parte fuori terra degli edifici da realizzare sul lotto;
 - ~~la parte interrata degli stessi, se destinata a residenze, uffici o attività produttive;~~ *la parte fuori terra dei locali seminterrati destinati a residenze, uffici o attività produttive. Non si computano nel volume costruibile i piani interrati per almeno il 50% della superficie laterale, purché adibiti a parcheggi, autorimesse, cantine, servizi tecnici e depositi. (adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)*
 - i fabbricati accessori, per la sola porzione fuori terra.Il volume costruibile si calcola dal piano di spiccato all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, comprese le mansarde, le eventuali zone porticati di uso privato e gli avancorpi o balconi chiusi.
Si escludono di solito i cosiddetti "volumi tecnici", cioè i volumi interrati o seminterrati destinati ai servizi e agli impianti, nonché i volumi esterni alla copertura (piana, a falda o mista) dell'edificio e cioè il vano-scala, il vano-ascensori, vano-vasche ~~ecc.~~ *ed i vani tecnici che per funzioni e dimensioni si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali per l'utilizzo della stessa senza assumere il carattere di vani*

abitabili e la cui altezza non sia superiore a ml. 2,40; i sottotetti, anche se, per le parti dove la pendenza delle falde lo consente, vengono resi abitabili, purché parte integrante dell'unità immobiliare sottostante e nel rispetto di quanto previsto al terzultimo capoverso del presente punto.

Non vengono altresì computati nel volume:

- a. Le verande coperte prospicienti spazi pubblici che abbiano una profondità massima pari all'altezza netta di interpiano e comunque fino ad una profondità non superiore a m. 3,00;*
- b. Le logge purché di profondità non superiore a m. 2,00 misurata dal filo esterno della fronte;*
- c. I porticati o porzioni di essi se pubblici o di uso pubblico (previo atto di vincolo), i balconi purché di profondità non superiore a m. 1,50;*
- d. Le tettoie sino ad un massimo del 10% della superficie edificata con un minimo di mq. 12.*

(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

Per evitare abusi, è opportuno limitare tali esclusioni al ~~5% del volume totale dell'edificio~~ **10% del volume urbanistico**, conteggiando come "utili" i volumi tecnici per la parte eccedente tale limite. **(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)**

Il volume costruibile non comprende i volumi tecnici dell'edificio, compresi i sottotetti, anche se, per le parti dove la pendenza delle falde lo consente, vengono resi abitabili, purché parte integrante dell'unità immobiliare sottostante e nel rispetto di quanto previsto al terzultimo capoverso del presente punto.

(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

Non si considera invece il volume tecnico compreso tra il piano di imposta del tetto e le falde purché queste abbiano una pendenza non superiore al 35% e il sottotetto non superi, nel punto più basso, l'altezza di 40 cm. e non abbia un'altezza media superiore a 2,20 m; il volume tecnico eccedente va totalmente conteggiato come volume utile. Per gli edifici su pilotis, il volume del piano dei pilotis si può calcolare escludendo la parte porticata, purché risulti da un'impegnativa (da trascrivere sui Registri immobiliari) il vincolo permanente a portico della zona computata.

- 9 - **Volumi tecnici – mc.** Si dicono tali i vespai, le camere d'aria, i doppi solai, le intercapedini, i sottotetti, i volumi tecnici di sommità, ecc... ossia tutti i volumi che servono ad incompressibili esigenze tecniche e tecnologiche.

Sotto l'aspetto normativo, sono le porzioni di volume generalmente non computabili nel volume edilizio spettante (extravolume) in quanto strettamente indispensabili:

- per isolare l'edificio o le parti sottostanti non abitabili di esso (camere d'aria, intercapedini, vespai, ecc.);
- per contenere gli impianti tecnologici puntuali dell'edificio che - per esigenze tecniche o funzionali - non possono collocarsi nei locali abitabili;
- per accedere a detti impianti, al fine di compiersi le operazioni manutentive ordinarie e straordinarie.

Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possano, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sotto il profilo operativo sono i volumi corrispondenti ai vani e agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali e accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici degli spazi di accesso. Vengono però conteggiate le superfici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento e dei vani per il passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere, in corrispondenza agli attraversamenti di piani abitabili o agibili.

- 10 - **Altezza degli edifici.** ~~È data dalla differenza tra la quota media d'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, compresi eventuali sottotetti abitabili, e:~~
~~- la quota più alta del piano di spiccatto del marciapiede, quando l'edificio sorga a confine o nelle adiacenze di una strada pubblica o aperta al pubblico transito;~~
~~- la quota media del terreno circostante, in assenza di riferimento a quote delle strade o di altri spazi pubblici.~~

E' data dalla differenza tra la quota dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e:

- *La quota media del piano spiccatto del marciapiede, quando l'edificio sorga a confine o nelle adiacenze di una strada pubblica o aperta al pubblico transito;*
- *La quota media del terreno circostante in assenza di riferimento a quote strade o di altri spazi pubblici.*
- *La linea di copertura è definita dal piano del terrazzo nel caso di copertura piana, o dalla linea di gronda del tetto se la copertura è a tetto spiovente. (adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)*

Nell'altezza non si computano i volumi tecnici, i parapetti delle coperture praticabili ed altri elementi di coronamento compatibili con l'ambiente circostante.

L'altezza degli edifici è definita da limiti assoluti e da limiti relativi.

Limiti assoluti: sono fissati da particolari prescrizioni stabiliti da autorità sovracomunali (vincoli paesaggistici, servitù aeroportuali, ecc...) o sono stabiliti dalle norme di attuazione del piano urbanistico generale e/o dai piani attuativi, nonché da eventuali convenzioni e servitù, sia pubbliche che private.

Limiti relativi: si determinano in rapporto agli spazi pubblici e privati antistanti l'edificio secondo quanto stabilito dallo strumento urbanistico, fatto salvo il disposto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444.

L'altezza degli edifici si valuta in modo diverso a seconda del parametro da verificare.

I criteri generalmente adottati sono i seguenti:

- ai fini della tipologia edilizia vale il numero dei piani (ft), che si conta sul prospetto più alto dell'edificio. Se il terreno è in pendio, non si computa l'eventuale seminterrato abitabile verso valle, purché negli eventuali piani sottostanti al seminterrato non si ricavino altri locali abitabili. Negli edifici che sorgono su terreni in pendenza e negli edifici su pilotis non si computano rispettivamente: l'eventuale piano di servizio a livello di terra o verso valle o il piano dei pilotis, a condizione che la quota del primo piano abitabile non superi il valore 2,60 m nel punto più alto della linea di spiccatto e che l'altezza netta interna dell'eventuale piano di servizio sia limitato a m. 2,40;
- ai fini delle distanze e/o dei distacchi, vale l'altezza media dell'edificio, che si misura sul prospetto considerato a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato (se più bassa) sino all'estradosso del solai di copertura del vano

abitabile più alto. Il criterio suddetto si applica anche agli edifici su pilotis, qualunque sia l'ampiezza della zona porticato a pianterreno.

ART. 4. POSIZIONE DEGLI EDIFICI.

- 1 - **Allineamento - Ali. (m).** Un edificio si dice "allineato" se il suo fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallelo ad esso. Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante.
I fabbricati debbono avere sempre una facciata parallela al filo stradale, salvo che sia consentito l'allineamento libero o che l'allineamento sia altrimenti fissato da un PA.

- 2 - **Arretramento - Arr. (m).** È la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico od anche privato. L'arretramento degli edifici determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano.
La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico o superficiale consentiti.

- 3 - **Distacco - Dis. (m).** È la distanza minima che l'edificio deve osservare da altri edifici - situati sullo stesso lotto o su altri lotti - oppure dai confini o da altre opere preesistenti.

- 4 - **Criteri di misura e verifica delle distanze.** La misura delle distanze va effettuata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi (aperti o chiusi) e le gronde, salvo le seguenti franchigie:
 - nel misurare il distacco e l'arretramento dai confini non si computano i primi 150 cm di sporgenza delle gronde e dei soli balconi aperti;
 - nel misurare l'arretramento dal filo stradale non si computano i primi 100 cm di sporgenza delle gronde e dei balconi (aperti o chiusi) se lo spazio pubblico antistante il tratto di gronda od il balcone è largo mediamente fino a 9 m; i primi 70 cm se tale spazio pubblico è largo in media meno di 9 m ma più di 5 m; se la strada è larga in media meno di 5 m, si calcolano tutte le sporgenze, qualunque ne sia l'entità. Nel caso di allineamento stradale le sporgenze non possono in ogni caso insistere sulla carreggiata se l'altezza tra l'intradosso della sporgenza e la sede stradale è minore di metri 5,00.
 Per verificare la distanza tra due fabbricati che si fronteggiano, devono considerarsi le proiezioni ortogonali dei fronti dei due edifici in questione sull'asse della strada o sulla linea di confine.

ART. 5.

TIPI EDILIZI RESIDENZIALI - FRONTE DI UN EDIFICIO.

- 1- Per "tipo edilizio residenziale" s'intende un elemento di fabbricato comprendente gli alloggi serviti da una scala e contraddistinti da caratteristiche costanti ben determinate.
- 2 - Nell'ambito del territorio comunale, la nuova edificazione residenziale può adottare le seguenti tipologie normali:
tipo a- edifici lineari di 2 o più piani fuori terra - a cortina oppure isolati (palazzine);
tipo b: ville, villette e casette unifamiliari, isolate, binate oppure a schiera con uno o più piani fuori terra, secondo quanto specificato negli articoli seguenti.
- 3 - Si dice "fronte" il tratto di un edificio rispetto a chi l'osserva, cioè il suo "ingombro visuale", indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di un "fronte" è quindi la massima distanza in metri fra i punti estremi dell'edificio, visibili da un qualsiasi punto d'osservazione.
- 4 - Le norme di attuazione fissano i tipi edilizi pertinenti a ciascuna zona dove è ammessa la residenza. In ogni zona, purché nell'ambito di un PA, e ammessa una tipologia edilizia diversa da quella prescritta, per aggregazione, per numero dei piani ft, per sviluppo del fronte o per composizione della schiera.

ART. 6.

PARAMETRI EDILIZI NEI CASI DI RICOSTRUZIONE.

- 1 - Nel caso di ricostruzione di edifici esistenti si applicano i parametri edilizi fissati per l'area nel caso di nuova edificazione.
- 2 - Se il PRG consente di ricostruire il volume edilizio o la superficie lorda di piano preesistente, nel definire tali valori sono da escludere, salvo diversa specifica disposizione: le superfetazioni od aggiunte, i locali ricavati dalla copertura di cortili o cavedi, le tettoie, le logge murate, le costruzioni precarie, le costruzioni abusive.

ART. 7.

MODALITÀ APPLICATIVE.

- 1 - L'edificabilità consentita dai parametri edilizi ed urbanistici è indipendente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà dell'area cui si riferisce intervenuti a datare dall'approvazione delle direttive del presente PRG.
- 2 - All'atto della domanda di CONC, l'Amministrazione Comunale (AC) verificherà se l'area interessata è - in tutto od in parte - di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati e costruiti e che non s'intendano demolire. Qualora lo fosse, i parametri vanno applicati anche all'originaria area di pertinenza, tenendo conto sia degli edifici esistenti da conservare che di quelli di nuova costruzione.

- 3 - Se l'area interessata non risulta, neppure in parte, di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati, l'AC verificherà se le area contigue appartenevano - all'adozione del PRG - alla stessa ditta intestataria; in caso affermativo i parametri verranno applicati all'insieme delle aree frazionate dopo l'approvazione delle direttive del PRG, tenendo conto dei fabbricati su di esse esistenti e che non s'intendano demolire.
- 4 - L'area di pertinenza di un intervento di cui si chiede la CONC deve essere oggetto delle impegnative di osservanza dei vincoli (di PRG e di destinazione d'uso) richieste dal Regolamento Edilizio (RE), le quali sono da trascrivere sui Registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

ART. 8.

OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA.

- 1 - Ai sensi della Legislazione Urbanistica Nazionale (LUN) e della Legislazione Urbanistica Regionale (LUR) il territorio comunale è soggetto, per destinazioni d'uso ed altri vincoli, alla disciplina urbanistica definita dal PRG e dalle presenti Norme Urbanistiche (NU).
- 2 - La disciplina urbanistica si applica:
 - a tutte le costruzioni (e loro trasformazioni) pubbliche e private eseguite nell'ambito comunale durante il periodo di validità del PRG;
 - alle altre opere che, a norma delle disposizioni vigenti, sono subordinate a CONC o sono soggette all'obbligo di Autorizzazione Edilizia (AUT), denuncia o notifica;
 - alle lottizzazioni ed alle opere di urbanizzazione del terreno;
 - a tutte quelle opere che comportano comunque una trasformazione del terreno od una sua diversa utilizzazione, non richiesta da esigenze agricole.
- 3 - Gli immobili che, alla data di adozione del PRG, sono in contrasto con le sue disposizioni possono subire trasformazioni solo per adeguarvisi.

Art. 9.

ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI.

- 1 - L'altezza delle costruzioni è regolata - oltre che dalle prescrizioni di legge - dalle Norme d'Attuazione (NU) del PRG e dei relativi PA, da eventuali convenzioni e servitù pubbliche o private, e - per le nuove costruzioni - dal rapporto tra i fronti e gli spazi, pubblici o privati, antistanti.
- 2 - In caso di PA, l'altezza degli edifici - e quindi i rapporti tra i fronti e gli spazi pubblici o privati su cui esse prospettano - può essere definita in base a studi che dimostrano il migliore soleggiamento di tutti gli edifici interessati.
- 3 - Ai fini dell'altezza degli edifici non si computano i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, e gli altri tipi di coronamento, purché siano in giusto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.

- 4 - I volumi tecnici emergenti dagli edifici non sono soggetti a limiti di superficie o di altezza. purché siano giustificati da esigenze tecnologiche funzionali e di sicurezza e siano correttamente ambientati. Sono anche consentite - sui tetti piani praticabili - le strutture di arredo (serre, stenditoi ecc.) le cui caratteristiche escludano la permanenza di persone.

ART. 10.

ALTEZZA MASSIMA DI EDIFICAZIONE.

- 1 - Nell'ambito del territorio comunale gli edifici non possono superare l'altezza massima prescritta per ciascuna zona e, comunque, non possono avere un'altezza superiore a m 15,50 da misurare sul prospetto a valle più alto salvo diverse disposizioni dei PA.
- 2 - Possono prescindere dall'altezza massima assoluta e di zona solo gli impianti tecnologici (serbatoi ecc.), i campanili monumenti ed opere in genere strettamente connesse, per motivi tecnici, alla funzionalità del complesso da edificare.
- 3 - I limiti di altezza concernono gli edifici di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, salvo gli edifici pubblici o di pubblico interesse per i quali l'AC può concedere la deroga a norma delle vigenti leggi.

ART.11.

POSIZIONE DEGLI EDIFICI.

- 1 - Gli edifici debbono essere di norma "allineati" rispetto alla strada, cioè debbono avere un fronte sul filo stradale (esistente o di progetto) o parallelo ad esso oppure sull'asse stradale.
Nel caso di arretramento, le NU fissano l'entità e le condizioni particolari da osservare per la sistemazione della fascia di arretramento.
- 2 - Gli edifici possono avere un allineamento "libero" - cioè non vincolato al filo o all'asse stradale solo se lo consente la specifica normativa di zona o se lo prevede un PA.
- 3 - Gli edifici esistenti, quando siano in contrasto con le norme sull'allineamento, possono essere oggetto - salvo diversa esplicita prescrizione - di interventi edilizi conservativi ed adeguativi; nel caso di interventi modificativi (ampliamento o di ricostruzione), le nuove opere debbono però adeguarsi alle norme vigenti.

ART. 12.

ARRETRAMENTO NORMALE DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI.

- 1 - Allo scopo di proteggere le strade (pubbliche o private aperte al pubblico transito) e gli spazi pubblici assimilabili, l'edificazione ed i manufatti debbono sorgere in arretramento. Ai fini del presente articolo si dice "manufatto" qualsiasi costruzione realizzata dall'uomo; mentre costituisce "edificazione" un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato,

indipendentemente dai materiali adottati (muratura, legno, ferro ecc.) e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradizionali, prefabbricazione ecc.). Si considerano dunque "edifici", anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni, nonché le case mobili (roulotte e motorhomes) allorché siano stabilmente collocate sul terreno ed allacciate in modo continuativo a qualche servizio, puntuale od a rete.

- 2 - Salvo diversa prescrizione del PRG ed in riferimento al DM 02.04.68, n.1444, un edificio in progetto posto in fregio ad una strada deve osservare dal ciglio della strada, e - se del caso - dall'edificio che lo fronteggia, le seguenti distanze minime.
- 3 - In zona B le distanze minime tra gli edifici non possono essere inferiori a metri dieci (mt 10,00), misurate senza tener conto di costruzioni abusive e/od aggiuntive di epoca recente, di cui sia prevista la demolizione, salvo diverse norme imposte dal P.A. E' consentita l'edificazione in aderenza.
- 4 - In zona C, salvo il caso di PA, se la strada è veicolare e non a fondo cieco l'edificio deve arretrarsi:
di m 5,00 se la strada è larga meno di mt 10;
di m 7.50 se la strada è larga oltre i mt 10;
Tali arretramenti minimi vanno riferiti alla larghezza prevista della strada e si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi m 1,50 e la massima superi m 2,00. Qualora la distanza tra i fabbricati che si fronteggiano, computata come sopra, risulti inferiore alla media delle altezze dei fabbricati, essa va maggiorata sino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
- 5 - In zona D si applicano le norme della zona C, salvo diverse norme imposte dal P.A.
- 6 - In zona E gli edifici debbono osservare dal ciglio stradale le distanze minime stabilite, per ogni tipo di strada dall'art.4 del DI. 01.04.68, n.1444, o quelle eventualmente maggiori fissate dal PRG, da misurare come prescrive lo stesso articolo. I manufatti debbono osservare le distanze minime fissate dagli artt. 26 e 28 del D.P.R. 16.12.92, n.495 e s.m.i., o quelle eventualmente maggiori fissate dal PRG. In corrispondenza degli incroci valgono le distanze minime fissate dall'art.5 del DI. 01.04.68, n.1444. Lungo le strade vicinali, consortili e di bonifica, le distanze di protezione si misurano dall'asse stradale e sono così fissate:
 - per gli edifici, minimo m 10.Nella fascia di protezione è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti che disciplinano le singole opere. Sono perciò ammessi, oltre ai servizi canalizzati aerei od interrati, ai canali irrigui, alle strade di servizio locale ed ai parcheggi:
 - i distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
 - le cabine di distribuzione elettrica;
 - le normali recinzioni (in muratura, rete e di altro tipo) e le siepi, a delimitazione del confine di proprietà;

- le opere di sostegno del terreno la cui altezza media non superi m 1,50 e la massima non superi m 3.
- 7 - Nelle altre zone territoriali omogenee si applicano le norme della zona C, ove non sono previste minori distanze nelle specifiche norme di zona.
- 8 - In tutte le zone, ai fini dell'arretramento, i muri di sostegno del terreno la cui altezza media superi m 1,50 e la massima superi m 3,00 sono da assimilare agli edifici.
- 9 - Nelle varie zone l'AC può autorizzare a distanza inferiore, ma a titolo precario, soltanto le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete) e le siepi. Le alberature da alto fusto debbono sorgere sempre ad almeno 3 m dal ciglio stradale. Valgono le eccezioni previste dalle leggi e dai regolamenti per edifici aventi particolare destinazione.

ART. 13.

ARRETRAMENTO ECCEZIONALE DEGLI EDIFICI.

- 1 - L'AC, nella stessa CONC od in apposita convenzione, può imporre arretramenti maggiori di quelli prescritti od anche arretramenti disuniformi:
 - per evitare od eliminare frontespizi nudi;
 - per motivi di ordine ambientale o panoramico;
 - per rettificare o migliorare il tracciato della strada;
 - per aumentare la sicurezza della circolazione stradale;
- per edifici la cui particolare destinazione richiede, a giudizio dell'AC congrui spazi antistanti di sosta o di manovra.
- 2- Sono a carico del proprietario che arretra l'edificio la sistemazione e la manutenzione dell'area libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto dell'arretramento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

ART. 14.

DISTACCHI DA ALTRI EDIFICI E MANUFATTI.

ARRETRAMENTO DAI CONFINI.

- 1 - Se è prescritta l'edificazione di tipo aperto, un edificio non può mai sorgere sul confine, salvo che ciò sia previsto da un PA oppure venga presentato un progetto unitario dei fabbricati che s'intendono realizzare in aderenza; l'edificazione in confine - con la stessa procedura - si applica anche nel caso di un edificio preesistente sul confine stesso. Le pareti finestrate o non debbono osservare dal confine un arretramento pari ad almeno metà della loro altezza, con un minimo di m 5 da esso e di m 10 dalle pareti di eventuali edifici vicini.
In zona C valgono inoltre le prescrizioni dell'art.9 del D.L. 01.04.68, n.1444 per le pareti finestrate che si fronteggiano. In zona D gli edifici produttivi debbono osservare, dal confine di proprietà, l'arretramento minimo di m 5,00.

- 2 - Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PRG, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo l'arretramento dai confini (metà della propria altezza) con un minimo assoluto di m 5,00.
- 3 - Le suddette norme non si applicano alle autorimesse ed ai fabbricati accessori; laddove ammessi, questi debbono osservare, dagli altri edifici sullo stesso lotto e dagli edifici non accessori di altri lotti, una distanza minima di m 3,50; se la loro massima altezza, al colmo della copertura, non supera i m 3,00, essi possono sorgere in confine, purché non si creino frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; la contiguità è ammessa solo con fabbricati di servizio od altri fabbricati esistenti sul lotto adiacente ed è limitata al fronte edificato esistente, se cieco.
- 4 - Ai fini dell'applicazione del presente articolo i tratti di muro di sostegno esistenti, che abbiano altezza media superiore a m 3,00 e massima superiore a m 4,00, sono considerati come "pareti" soggette all'osservanza delle norme sui distacchi,
- 5 - Le norme del presente articolo si applicano ai nuovi edifici, ai sopralzi, agli ampliamenti ed alle ristrutturazioni degli edifici esistenti.
- 6 - Ai fini dell'applicazione della norma generale sul distacco, due edifici situati da parte opposta ad un confine di proprietà si dicono "antistanti" o che si "fronteggiano" quando, proiettando ortogonalmente le rispettive "fronti" sulla linea di confine, il segmento di sovrapposizione risulta maggiore di un quarto del segmento delle proiezioni e comunque risulta maggiore di 8 m.

ART. 15.

EDIFICAZIONE IN CONFINE DI SPAZI PRIVATI.

- 1 - L'edificazione di nuovi edifici in fregio ad uno spazio privato è consentita nei seguenti casi:
 - nell'ambito di PA vigenti; in conformità a convenzioni tra privati, purché siano garantite le condizioni di illuminazione ed aerazione degli edifici vicini;
 - in presenza di frontespizi nudi di fabbricati esistenti purché, a parere dell'UTC, l'inserimento edilizio ed ambientale risulti corretto;
 - si tratti di edifici pubblici o di pubblico interesse;
 - in zona industriale, artigianale e commerciale, per un'altezza massima di m 5,00;
 - per autorimesse private, limitatamente ad un'altezza di m 3,00 e ad 1/3 dell'intera linea di confine verso spazi privati altrui;
 - per recinzioni;
 - per cabine di impianti tecnologici, purché non peggiorino le qualità ambientali e le condizioni di visibilità ai fini della sicurezza del traffico.
- 2 - *Salve tutte le altre prescrizioni di zona è sempre ammessa la costruzione continua fra lotti appartenenti a zone omogenee in base ad accordo scritto, graficamente documentato e registrato, fra i proprietari; tale accordo non è necessario se il confinante ha già costruito a confine ovvero nei casi di accertata impossibilità tecnica a realizzare la volumetria assentibile con una profondità del corpo di fabbrica minima di ml. 7,00. (adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)*

ART. 16.
REGOLAMENTARITA DEI CORTILI.

- ~~1 — **CORTILE.** E' un'area scoperta, delimitata lungo il perimetro da edifici (o da corpi di fabbrica di uno stesso edificio), fabbricati accessori e/o recinzioni. È destinato essenzialmente ad illuminare e/o aerare i locali (abitabili e di servizio) e, subordinatamente ad altre funzioni (transito pedonale e veicolare, parcheggio, etc.)~~
- ~~2 — **CORTILE APERTO.** Un cortile si dice "aperto" se confina, anche per un breve tratto, con una strada o un altro spazio pubblico.~~
- ~~3 — **CORTILE CHIUSO.** Un cortile si dice "chiuso" se è delimitato lungo tutto il perimetro da edifici, da fabbricati accessori o da recinzioni (verso altri spazi privati).~~
- ~~4 — **CORTILE COMUNE.** Si dice tale un cortile indiviso appartenente a più di una della proprietà che lo delimitano e che vi hanno accesso o si prospettano o ne hanno il diritto d'uso. Non è quindi da considerarsi "comune" un cortile gravato di servitù a favore di altri proprietari (servitù di passaggio, di veduta, di luce, ecc.) ma appartenente a un solo proprietario.
Ai fini della regolamentarità, la comproprietà del cortile non pone generalmente problemi di sorta; li pone, invece, ai fini dello sfruttamento edilizio delle proprietà cointeressate; quando la ripartizione in "quote" del cortile non risulti da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari, ai fini edificatori, il cortile comune si può presumere "ripartito" opzionalmente in proporzione allo sviluppo, sul cortile, dei "fronti" delle singole proprietà.~~
- ~~5 — Nei casi in cui è prevista od è autorizzata la formazione di un cortile anche comune a più proprietà, questo deve essere regolamentare: a tal fine, il rapporto fra la superficie del cortile e la superficie delle pareti che lo delimitano — entrambe riferite alla quota del pavimento del locale abitabile più basso — non deve essere inferiore ad 1/4.~~
- ~~6 — Lungo il confine con altre proprietà, ove non esista una convenzione di comunione di cortili, redatta d'intesa con l'AC e regolarmente trascritta, va considerata l'altezza maggiore tra quella effettiva delle pareti esistenti e quella ammissibile nei lotti confinanti.~~
- ~~7 — Lungo il perimetro del cortile non sono ammesse zone rientranti la cui profondità superi i 2/3 della loro larghezza.~~
- ~~8 — Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o notevoli modifiche di fabbricati esistenti non è ammessa la formazione di chiostrine o cavedi.~~
- ~~9 — Può essere consentita, in apposita convenzione da trascrivere, la copertura parziale o totale del cortile al piano terreno, nel rispetto dell'indice di sfruttamento ammesso, delle norme del Codice Civile delle presenti NU, nonché nel rispetto di tutte le norme~~

~~di sicurezza di cui alle vigenti disposizioni legislative per usi eccezionali previsti ed autorizzati (cinematografi, supermercati, autorimesse, banche ecc.).~~

ART. 16

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro:

- 1. patio o cortile: si intende per patio o cortile lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio pluripiano, con normali minime non inferiori a ml. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a ml. 4,00;*
- 2. chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a ml. 20,00 e con lato minimo non inferiore a ml. 3,00;*
- 3. cavedio: si intende per cavedio uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque non inferiore a mq. 1,00 e sul quale non si aprono né luci né finestre. E' permessa l'apertura di luci per servizi igienici. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza e deve essere attrezzato con scala e avere aerazione naturale, l'accesso a tale spazio potrà avvenire anche tramite porta apribile dai servizi igienici.*

Negli spazi interni definiti come "patio" o "cortile" possono affacciare ambienti destinati ad abitazioni o lavoro. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine con superficie non inferiore a mq. 16,00, con lato minimo di ml. 4,00, è possibile l'affaccio di ambienti destinati ad abitazioni.

Nel caso di aggetti la distanza minima va misurata dal filo esterno dell'aggetto stesso.

Nei cortili sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

CAP. II.
MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG.

ART. 17.
PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE.

- 1 - Quando ricorrano le condizioni di legge o quando il Comune lo deliberi per sua libera scelta, il PRG si attua mediante programmi pluriennali di attuazione (PPA) predisposti ed approvati con le procedure previste.

ART. 18.
MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI.

- 1 - Il PRG si attua: - con piani attuativi (PA), quando ciò è prescritto dalla LUR, è previsto dal PRG o è deliberato dall'AC (attuazione indiretta);
- con singole CONC od AUT negli altri casi (attuazione diretta);
- con tutti gli altri mezzi d'intervento previsti dalle leggi vigenti.
- 2 - Sono piani attuativi (PA):
- il piano per l'edilizia economica e popolare o piano di zona (PZ), di cui alla L.n.167/1962 e successive modificazioni;
- il piano per gli insediamenti produttivi (PIP) di cui all'art.27 della L.n.865/1971;
- il piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (PR) di cui all'art. 28 della L.n.457/1978
- i piani di lottizzazione (PL) anche di ufficio (PLU) di cui all'art. 28 della LUN.
- i Piani Particolareggiati di Recupero delle zone abusive L.R.37/85.
- 3 - Nel caso di PA, l'AC può procedere alla formazione di unità fabbricabili (comparti ex art.23 della LUN nonché dell'art.11 della L.R.71/78; unità minime d'intervento ex art.28 della L.n.457/1978), realizzando - all'interno delle stesse - la perequazione dei vantaggi e degli oneri tra tutte le proprietà interessate.
- 4 - Nel caso di intervento diretto mediante CONC, l'AC può subordinarne il rilascio ad uno studio planivolumetrico preliminare.

ART. 19.
PEREQUAZIONE DELLE POSSIBILITÀ EDIFICATORIE.

- 1 - In ogni ambito d'intervento delimitato dal PRG o dai successivi PA si attua la "perequazione" relativamente alle destinazioni d'uso del suolo, per i conferimenti di aree pubbliche e degli oneri di urbanizzazione.
- 2 - Alla perequazione partecipano:
a) i lotti liberi, per la loro estensione complessiva;
b) i lotti edificati non saturi (applicando i parametri del PRG) per la porzione di lotto ancora edificabili;

c) i lotti edificati ante L.n. 765/1967, indipendentemente dal volume edificato, per le porzioni di lotto che il PRG riconosca non in stretto collegamento funzionale con l'edificio esistente.

ART. 20.

ATTUAZIONE INDIRETTA O CON PA.

- 1 - I PA, sia d'iniziativa pubblica che d'iniziativa privata, debbono essere predisposti con le modalità e gli allegati previsti dalla legge regionale vigente od - in mancanza - da quella nazionale.
- 2 - Gli agglomerati abusivi che ricadono in zone di recupero urbanistico sono normati ai sensi della L.R.37/85 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 21.

INTERVENTI IN ZONE SOGGETTE A PROCEDURE PARTICOLARI.

- 1 - Sulle aree che ricadono in zone di recupero del patrimonio edilizio esistente (ex art.27 della L.n.457/78) ma non sono state subordinate a PR, sono consentiti soltanto gli interventi previsti dalle vigenti norme sul patrimonio edilizio esistente; ogni altro intervento resta invece subordinato a tale eventuale PA. In alternativa ai programmi costruttivi, l'Amministrazione comunale può accettare che l'edilizia economica e popolare venga realizzata dai privati attraverso le convenzioni previste dalle leggi n. 10/1977 (artt. 7-8) e n.457/1978 (art. 32), a condizione che queste abbiano una durata minima ventennale e sanciscano prezzi di vendita o canoni di affitto concordati con l'Amministrazione comunale. In tali casi è sufficiente che gli interventi siano inquadrati in un piano di lottizzazione anche di ufficio.
- 2 - Sulle aree che ricadono in ambiti soggetti a piano d'insediamenti produttivi (ex art.27 della L.n.865/71) sono esclusi - in attesa del PIP- gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento ed, eventualmente, di modifica della destinazione d'uso; sui lotti edificati in contrasto con la destinazione d'uso prevista dal PRG, sono ammessi solo gli interventi di opere interne e di manutenzione ordinaria; eventuali lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione con paletti e rete.
- 3 - Sulle aree che ricadono in ambiti soggetti ad altri PA sono ammessi - in attesa del PA - solo gli interventi di opere interne, di manutenzione e di adeguamento igienico tecnologico e funzionale, e gli interventi soggetti ad AUT; sugli edifici predestinati alla demolizione sono consentite però solo le opere interne e quelle di manutenzione ordinaria. I lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione di tipo leggero.

ART. 22.

ATTUAZIONE DIRETTA CON CONC OD AUT.

- 1 - L'attuazione di interventi edilizi non conservativi e di opere urbanizzative è sempre soggetta a CONC. Il rilascio della CONC è diretto - cioè non subordinato alla preventiva approvazione di un PA - nei seguenti casi:
 - nelle zone B residenziali di completamento, quando non sussistano esigenze di recupero edilizio o di ristrutturazione urbanistica o quando non è espressamente indicato graficamente o parametricamente dal PRG;
 - nelle zone D produttive quando - in zona di completamento - non sussistano esigenze di ristrutturazione urbanistica o quando in zona di espansione - esista già una soddisfacente urbanizzazione e comunque in armonia alle vigenti disposizioni regionali in materia.Oltre agli ambiti d'intervento con l'obbligo di PA preliminare delimitati dal PRG, altri PA possono essere deliberati dall'AC ovunque ed in qualunque momento essa ne rilevi l'esigenza, notificando tale decisione ai proprietari interessati; qualora tale decisione sia conseguente a domande di CONC non ancora rilasciate, l'AC può sospendere ogni determinazione su di esse, ma deve adottare il PA entro sei mesi dalla richiesta di CONC di più vecchia data.
- 2 - Sono ammessi, inoltre, con CONC diretta:
 - gli interventi di restauro conservativo in edifici vincolati ex D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42;
 - gli interventi d'iniziativa pubblica approvati dall'AC;
 - gli interventi per opere pubbliche;
 - gli interventi per opere di pubblica necessità aventi carattere di urgenza.
- 3 - Gli interventi conservativi previsti dalle leggi vigenti sono di norma soggetti ad AUT, il cui rilascio è sempre diretto.

ART. 23.

TUTELA DEI VALORI STORICO ARTISTICI ED AMBIENTALI.

- 1 - Il PRG persegue la tutela di tutti i valori storico - artistici ed ambientali esistenti nell'ambito del territorio comunale, allo scopo di conservare ed evidenziare i luoghi e gli edifici interessati, dovunque essi vengano individuati, indipendentemente dai vincoli specifici imposti ex D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42. Le emergenze monumentali, individuate con numerazione progressiva nelle tavole di progetto del presente PRG, sono da conservare e da restaurare nonché da assoggettare a vincoli di tutela, e per gli stessi, l'Amministrazione Comunale predisporrà un apposito studio nel quale, sentita la Sovrintendenza competente per territorio, verranno precisati gli interventi ammessi e le modalità operative.
- 2- Il recupero di spazi inedificabili interni agli isolati, la rimozione e la demolizione di sovrastrutture ed aggiunte ad edifici d'interesse - in palese alterazione delle loro originarie caratteristiche – debbono, pertanto, concorrere:
 - a ripristinare i valori ambientali originari degli spazi interni;

- a restituire agli edifici la loro primitiva configurazione architettonica;
- a costituire attraverso i cortili - laddove possibile - un sistema di viabilità pedonale indipendente dalle strade veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi ed isole pedonali.

ART. 24. CENTRO STORICO.

- 1 - In centro storico è di norma vietata ogni alterazione volumetrica degli edifici esistenti, ogni costruzione anche provvisoria - su aree inedificate ed ogni demolizione di volumi edilizi non prevista dal PRG, salvo che ricorrano motivi di pubblica incolumità. Interventi di demolizione parziale sono consentiti, purché siano finalizzati al restauro conservativo ed al risanamento igienico, nel rigoroso rispetto delle forme architettoniche originarie (si possono demolire elementi aggiunti di recente e privi di valore).
- 2 - Per finalità di riassetto o di valorizzazione di edifici od insiemi di pregio, il PRG ammette interventi di trasformazione e di ricomposizione volumetrica, nel rispetto della volumetria esistente e dell'altezza massima. Gli edifici in contrasto con l'ambiente possono essere oggetto solo di ordinaria manutenzione. Le alberature pregiate esistenti possono essere sostituite solo in caso di comprovata necessità.
- 3 - Salvo apposita previsione di PA, è imposto il vincolo di conservazione del reticolo viario e degli spazi pubblici in genere. Pertanto:
 - le cortine edilizie debbono essere mantenute su fili stradali esistenti;
 - gli spazi privati confinanti con spazi pubblici - se alberati o sistemati a verde - debbono restare inalterati;
 - le pavimentazioni di tipo tradizionale che caratterizzano l'ambiente (ciottolati, selciati, lastricati ecc.) debbono essere mantenuti;
 - l'arredo urbano deve essere intonato al carattere dell'ambiente da conservare;
 - eventuali nuovi spazi pubblici debbono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente, senza creare smagliature o rotture incompatibili;
 - eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere defilati rispetto agli spazi esistenti, con muri, alberature ecc.
- 4 - Lo skyline (o profilo) del nucleo deve essere oggetto di conservazione e di valorizzazione; pertanto, l'edificazione deve rispettarlo e non deve introdurre elementi pregiudizievoli per forma, altezza, volumi.

ART. 25. OPERE IN IMMOBILI VINCOLATI.

- 1 - Per le opere da eseguirsi in zone od in edifici sottoposti ai vincoli nel tempo di cui alle leggi 01.06.1939, n.1089 e 206.1939, n.1497, oggi ex D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42, il rilascio della CONC o dell'AUT è sempre subordinato alla preventiva approvazione del progetto da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. e comporta l'impegno del

richiedente all'integrale conservazione degli elementi architettonici e murari autentici, noti e ritrovabili, sia interni che esterni.

- 2 - Per gli immobili su cui il vincolo predetto non sussiste e nondimeno il loro interesse è stato segnalato dal PRG, l'AC, prima di permettere l'intervento, può richiedere il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. ed imporre determinate cautele durante l'esecuzione delle opere.

ART. 26.

AREE DI INTERESSE PAESISTICO.

- 1 - L'interesse paesistico prescinde sia dall'edificabilità che dalla destinazione d'uso dell'area e comporta - per la zona delimitata dal PRG - adeguate misure di protezione al fine di conservarne e migliorarne le attuali caratteristiche. Si applicano le norme seguenti.
- 2 - È vietata ogni alterazione dello stato di fatto, nonché ogni nuova costruzione (che non sia funzionale all'uso agricolo del suolo), anche a carattere provvisorio. Gli edifici funzionali all'agricoltura (o suscettibili di divenirlo) possono essere oggetto di interventi manutentivi anche esterni e d'interventi conservativi.
- 3 - Sono ammesse le strade pedonali e le sistemazioni (a verde) che non comportino sensibili modifiche dell'andamento del terreno né alterazioni significative del quadro ambientale.
- 4 - È vietata l'apertura di cave; la "sistemazione" dei terreni in pendio, ancorché richiesta da esigenze agricole, è soggetta ad AUT comunale. L'abbattimento di alberi è consentito solo nell'ambito dell'attività agricola.

ART. 27.

SALVAGUARDIA ECOLOGICA.

- 1 - Il PRG persegue l'obiettivo della salvaguardia ecologica, tutelando i valori e le risorse naturali e riducendo al minimo l'alterazione degli ambienti meritevoli di conservazione.
Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno, anche provvisoria (sterri, rinterri, accatastamento o deposito all'aperto di materiali), deve essere pertanto autorizzata dall'AC.
- 2 - A norma delle vigenti disposizioni regionali, è vietato alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o dei corsi d'acqua superficiali; alterare il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale o di provocarne l'inquinamento.
- 3 - Le aree private inedificate, quando non siano destinate a strada od a parcheggio, non possono essere pavimentate salvo che per documentate ragioni da esporre nella domanda di CONC.

Esse possono essere sistemate a verde alberato, od, in alternativa, lasciate all'uso agricolo.

Nel caso di sistemazione a verde, l'AC può fissare - anche nella stessa CONC - la "densità di piantumazione", cioè il numero minimo di alberi per ettaro o frazione di esso.

- 4 - Al fine del reperimento di materiale lapideo di pregio, anche legato ad esigenze di recupero dei centri storici, è prevista la possibilità di attivare cave di Pietra di Comiso, previo approfondito studio di valutazione di impatto ambientale integrato da progetto di recupero ambientale e paesaggistico, da sottoporre a parere vincolante della Soprintendenza BB. CC. AA.
- 5 - *Al fine di garantire il massimo inserimento ambientale e paesaggistico, per ogni intervento di trasformazione edilizia, urbanistica e territoriale, le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in modo da evitare qualsiasi inquinamento della falda acquifera, a tale proposito, dovranno essere adottate tutte le soluzioni necessarie ad evitare la dispersione sul suolo e nel sottosuolo di fanghi ed acque reflue, anche se depurati. Le aree di parcheggio saranno realizzate riducendo le pavimentazioni impermeabili esterne alle effettive necessità di transito di pedoni e veicoli, migliorando la permeabilità delle stesse tramite l'impiego di biofiltri puntuali alberati, aiuole concave, prevedendo un'adeguata dotazione di presenze arboree ed arbustive, atte ad ombreggiare i veicoli in sosta e schermare visivamente le aree a parcheggio dal contesto circostante. (adeguamento ex D.A. n.177/GAB del 06.05.2016)*

ART. 28.

TUTELA E POTENZIAMENTO DEL VERDE.

- 1 - Il PRG persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo delle aree verdi, private e pubbliche.
- 2 - Nel caso di interventi su aree dotate di alberi ed arbusti, questi debbono essere accuratamente rilevati, riportati in una planimetria generale dell'area a scala opportuna e documentati con apposite fotografie. Nello studio del progetto si debbono rispettare gli alberi esistenti.
- 3 - L'eventuale abbattimento di alberi può essere autorizzato dall'AC con il preciso obbligo della sostituzione con altrettanti alberi, da porre a dimora nel lotto nella posizione e con le modalità concordate con l'AC. E' ammessa, inoltre, la utilizzazione agricola dei terreni nel rigoroso rispetto ambientale; in particolare è ammessa la costituzione del patrimonio arboreo al fine del contenimento delle pendici e della riduzione dei fenomeni di trasporto di materia per dilavamento.
- 4 - In sede di progetto l'AC può chiedere di prevedere nel dettaglio la sistemazione delle aree libere, delimitando in apposita tavola le zone verdi (alberate, a prato, a giardino, coltivate).

- 5 - Indice di piantumazione (Ip) è il numero di piante, di altezza non inferiore a 3.00 m., per ogni ettaro di Sf.

ART. 29.

EDIFICAZIONE DEI TERRENI IN PENDIO.

- 1 - Nelle aree che il PRG classifica edificabili - qualunque ne sia la destinazione d'uso - la pendenza del terreno non costituisce di norma motivo di inedificabilità. Tuttavia, per esigenze di tutela ambientale l'uso edilizio dei terreni in pendio è soggetto alle seguenti limitazioni:
- le opere di sterro, di rinterro e di sostegno dei terreni, suscettibili di produrre vistose ed irreversibili alterazioni dell'assetto dei declivi, sono vietate;
 - la parte ineditata del lotto può essere "terrazzata" con muri di sostegno "scalari", aventi ciascuno l'altezza massima di m. 2,50, misurata dal terreno sottostante. Il terrazzamento può essere ottenuto anche con formazione di terrapieni. Muri di sostegno e terrapieni non debbono compromettere la stabilità e l'estetica della zona.
- 2 - In zona rurale valgono le limitazioni ed i criteri operativi di cui al punto precedente.
- 3 - In tutte le zone, oltre che nel caso di interventi di nuova costruzione, ricostruzione e di ampliamento, anche nei casi di ristrutturazione che interessino lotti con pendenza media superiore al 30%, la domanda di CONC dev'essere corredata di una perizia geologica che ne garantisca la fattibilità.

ART. 30.

AREE D'INTERESSE IDROGEOLOGICO O PAESISTICO PREVISTE NEL P.R.G.

- 1 - **OBIETTIVI.**
Idrogeologico: tutela dell'habitat, riassetto idrologico, potenziamento delle aree boschive e pascolative.

Paesistico: salvaguardia ambientale, tutela di particolari connotati del territorio, valorizzazione di peculiarità paesaggistiche.
L'AC, con successivi studi e conseguenti provvedimenti urbanistici (varianti al PRG. oppure PA) può precisare meglio i vincoli per subaree, riducendoli, ampliandoli e disciplinandoli.
- 2 - **MODALITÀ D'INTERVENTO.**
Con CONC, previa autorizzazione dell'Autorità preposta a gestire il vincolo.
- 3- **PARAMETRI EDILIZI.**
In regime di vincolo idrogeologico, i nuovi interventi edilizi che ricadono in zona edificabile osservano i parametri di zona, ma sono subordinati a perizia tecnica geologica preventiva (al rilascio della CONC) e conclusiva (al rilascio del permesso di utilizzazione), con specifico riferimento all'aspetto idrogeologico.

In zona agricola generica i nuovi interventi edilizi sono assoggettati, oltre che alle perizie di cui sopra, alle particolari ulteriori limitazioni specificate nell'apposito articolo.

4 - NORME SPECIFICHE D'INTERVENTO.

Gli interventi edilizi sono ammessi solo se coerenti con le finalità perseguite e perciò se non compromettono la stabilità del terreno e sono compatibili con la tutela dell'ambiente.

Gli interventi di ricostruzione sono ammessi, sempre con nullaosta dell'autorità competente, senza aumento di volume e/o di superficie lorda di piano.

Nelle zone vincolate a fini idrogeologici sono vietate le nuove costruzioni e le opere di urbanizzazione con le eccezioni previste dalle leggi.

Eventuali nuovi interventi debbono essere oggetto di perizie tecniche geologiche. Sono tuttavia consentite le opere di interesse pubblico con le procedure eventualmente previste. Sono vietate massicce opere di sterro o di riporto, nonché muri di sostegno con altezza max superiore a m. 3; comunque ogni intervento di trasformazione dei terreni e dei boschi è soggetto a nullaosta dell'autorità competente. Sono ammesse sole le recinzioni richieste da esigenze zootecniche.

ART. 30bis.

AREE SOGGETTE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA, IDRAULICA E TETTONICA.

- 1 - Fermo restando la fascia di assoluta inedificabilità di larghezza non inferiore a ml 40,00 a cavallo delle faglie, qualunque intervento edilizio e/o urbanistico entro una fascia di ml 100,00 a cavallo delle faglie stesse, dovrà essere accompagnato da un apposito studio geologico di dettaglio.*
- 2 - Nelle zone individuate nel P.A.I. come siti di attenzione per pericolosità idraulica, nonché nelle zone perimetrate, nella cartografia facente parte dello studio geologico, come zone di "Classe 2.10 Zone endoreiche depresse o che interrompono il reticolo idrografico secondario", interessate da flussi d'acqua a bassa energia o ristagni, prima di qualunque intervento edilizio e/o urbanistico, è da prevedersi uno studio idraulico secondo le metodologie P.A.I. che dovrà essere valutato positivamente dal Dipartimento Regionale dell'Ambiente- Servizio 3 Assetto del territorio e Difesa del Suolo.*
- 3 - Per il centro abitato interessato dall'attraversamento dei torrenti Petraro, Porcaro e Cucca, nelle more dell'esecuzione delle "opere di consolidamento idrogeologico a difesa del centro abitati" previste nei programmi del Comune, si prescrive di non dare attuazione alle destinazioni urbanistiche previste nella TAV. 6H, e le attività edilizie sugli edifici che in atto ricadono entro gli alvei di cui sopra, devono essere limitate esclusivamente ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.*

(adeguamento ex D.A. n.177/GAB del 06.05.2016 e D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

ART. 31.

RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI NEGLI INTERVENTI CON PA.

- 1 - Ogni PA deve rispettare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come prescritto per le singole sottozone omogenee (attrezzature, impianti, servizi, verde attrezzato) previste dalle disposizioni legislative nazionali e regionali.
Nelle zone B tali valori possono dimezzarsi, purché le aree non cedute vengano monetizzate.
- 2 - Le aree da cedere all'AC sono da computarsi sempre al netto delle aree stradali pubbliche esistenti o previste dal PRG. Le aree non cedute debbono sempre monetizzarsi.
- 3 - A tal fine, se nell'ambito del PA ricadono - a norma del PRG - previsioni di aree pubbliche, delimitate (cioè localizzate) oppure parametrate, le aree debbono essere cedute e non possono essere monetizzate; l'eventuale eccedenza può dar luogo a conguaglio, nell'ambito della convenzione. Se nel PA non ricadono previsioni di aree pubbliche, lo standard minimo di legge va soddisfatto solo con la monetizzazione.
- 4 - Il Piano attuativo, deve indicare gli spazi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e successive modifiche rapportate al numero degli abitanti da insediare, secondo le prescrizioni delle schede norma.
Gli spazi relativi all'urbanizzazione primaria (parcheggi, verde attrezzato, sedi viarie), vanno reperiti tutti all'interno dell'intervento lottizzato; quelli relativi all'urbanizzazione secondaria, possono essere reperiti anche esternamente ad esso, qualora non previsti nel PRG.

ART. 32.

ADEMPIMENTI URBANIZZATIVI PER L'ATTUAZIONE DEI PA.

- 1 - In conformità al disposto delle presenti Norme d'Attuazione, il PA deve precisare le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli'insediamenti proposti e quelle per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura prevista dal PRG.
- 2 - Circa le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, poste per legge a carico dei proprietari delle aree, l'AC può deliberare di provvedervi direttamente entro un periodo di tempo stabilito. In tal caso i proprietari delle aree interessate sono tenuti a versare al Comune la somma corrispondente alla quota contributiva posta a carico ciascuno di esse, tenuto conto del valore delle maggiori aree di urbanizzazione secondaria cedute o da cedere e delle opere urbanizzative eseguite direttamente.
- 3 - In alternativa totale o parziale alla cessione delle aree ed all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'AC - se lo ritiene opportuno o necessario può convenire con il privato il pagamento di una somma commisurata al valore delle aree non cedute e delle opere non realizzate, valutato con i criteri eventualmente stabiliti dalle vigenti leggi regionali; tale valore non può comunque essere inferiore agli oneri

di urbanizzazione deliberati dall'AC a carico degli interventi a CONC diretta. Inoltre, in luogo della cessione parziale di aree per singole opere, può concordare la cessione delle aree occorrenti per una od alcune di tali opere.

- 4 - Nel caso di realizzazione privata delle opere urbanizzative secondarie, la quota di spettanza di ciascun proprietario, calcolata per ciascuna delle opere previste, può essere utilizzata per l'esecuzione totale o parziale di una sola o di alcune opere.

- 5a Se le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria non sono previste nello strumento urbanistico generale, esse devono essere reperite tutte nell'ambito della lottizzazione almeno come appresso:

Superficie totale pari almeno a mq. 18 per abitante da insediare nella misura sottoindicata:

- mq. 4,50 per attrezzature scolastiche;
- mq. 2,00 per attrezzature d'interesse comune;
- mq. 9,00 per verde ed attrezzature sportive;
- mq. 2,50 per parcheggi.

- 5b Se le aree per opere di urbanizzazione secondaria sono già individuate nello strumento urbanistico generale, vanno reperite nell'ambito della lottizzazione le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e cioè:

- almeno mq. 2,50, per abitante da insediare, per gli spazi di sosta o parcheggio e almeno mq. 4,50, per abitante da insediare, da destinare a verde attrezzato, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie.

Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nel caso che ricadano all'esterno dell'intervento lottizzatorio, possono essere monetizzate; nel caso, invece, che ricadano all'interno lottizzatorio, vanno rapportate agli abitanti da insediare. In quest'ultimo caso appare opportuno che la superficie minima di lottizzazione abbia la dimensione atta a consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura.

- 6 - Opere ed oneri a carico dei lottizzanti.

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle relative alla realizzazione delle strade residenziali, alla sistemazione degli spazi di sosta o di parcheggio, alla sistemazione del verde attrezzato, alla realizzazione della fognatura, della rete idrica, della rete telefonica e della rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas - ove esista - e della pubblica illuminazione

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle relative alla realizzazione della attrezzature scolastiche e comunitarie, nonché quelle inerenti alla sistemazione degli spazi destinati al verde ed alle attrezzature sportive.

Viene infatti prescritto:

- a) l'obbligo della cessione gratuita di tutte le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, per come indicate e quantificate nelle Schede norma (Elab. B₂).

Nel caso in cui le aree per le opere di urbanizzazione secondaria sono previste dallo strumento urbanistico generale in sede propria e ricadono al di fuori della lottizzazione, esse si possono monetizzare, computandole con i criteri sopra indicati

in rapporto agli abitanti da insediare e valutandole sulla base di quanto prescritto dalle vigenti norme e dal presente Piano;

b) la realizzazione, a cura e spese del lottizzante ed in conformità alle prescrizioni comunali, delle opere di urbanizzazione primaria in precedenza precisate e la cessione gratuita delle stesse al Comune;

c) la corresponsione al Comune, all'atto del rilascio della cessione per i fabbricati da realizzare, del contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria. Tale contributo corrisponde all'aliquota determinata da Comune ai sensi delle vigenti norme limitatamente, però, alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione secondaria previste nelle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico del 31 Maggio 1977 e s.m.i.;

d) la corresponsione del contributo sul costo di costruzione.

La legge prescrive, inoltre, che il rilascio della concessione edilizia dei singoli lotti, è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Il rilascio da parte del Comune del certificato di agibilità/abitabilità per qualsiasi intervento edilizio all'interno dei piani urbanistici attuativi è condizionato alla preventiva realizzazione e collaudazione, con esito favorevole, delle opere di urbanizzazione primaria.

(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

7 - Convenzione.

Come è noto, e come è stato in precedenza ricordato, il piano di lottizzazione va corredato da una convenzione che deve prevedere:

a) gli oneri e le prescrizioni sopraelencate, sia per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia per quanto riguarda le aree relative;

b) i termini per la cessione delle aree o per le opere di cui sopra non superiori a 10 anni salvo per i Comuni obbligati alla formazione dei programmi pluriennali, per i quali i termini suddetti vengono ridotti al periodo di validità degli stessi programmi;

c) congrue garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

8 - L'obbligo di contribuire pro-quota agli oneri urbanizzativi inerenti al PA, compete anche ai proprietari di lotti parzialmente o totalmente edificati, compresi nel suo perimetro, e scatta in occasione del primo intervento non manutentivo.

ART. 33.

CARATTERISTICHE DELLE STRADE PRIVATE.

1 - Le strade private aperte al pubblico transito debbono avere:

- un tracciato adatto alla configurazione del terreno e tale da garantire buone condizioni di visibilità e di sicurezza al traffico motorizzato;

- un profilo a doppia pendenza per la carreggiata ed a semplice pendenza per gli eventuali marciapiedi;

- una pavimentazione od un trattamento superficiale antipolvere almeno per un tratto di 10 m dal loro innesto in una strada pubblica, secondo le prescrizioni comunali;

- adeguate opere di smaltimento delle acque piovane;

- un adeguato impianto d'illuminazione.
- 2 - In zona residenziale, le strade private che sono a fondo cieco o servono meno di venti alloggi od hanno una lunghezza minore di 80 m debbono avere un calibro minimo di m. 8,50, una carreggiata di almeno m. 5,50 ed un marciapiede di almeno m. 1,50; le recinzioni debbono però distare almeno m. 4,25 dall'asse della strada; è richiesta una piazzuola terminale di giro idonea alla manovra di un autocarro.
Le strade private che servono più di venti alloggi o sono più lunghe di 80 m. o non sono a fondo cieco debbono avere un calibro minimo di m. 9,00, con la carreggiata di almeno m. 6,00 ed un marciapiede di almeno m. 1,50; le recinzioni debbono distare almeno m. 4,50 dall'asse stradale.
- 3 - In zona produttiva le strade private, indipendentemente dalla loro lunghezza, debbono avere il calibro minimo di m. 10,00, con la carreggiata di m. 7,00 ed un marciapiede di m. 1,50.
Le eventuali recinzioni debbono distare m. 5,00 dall'asse della strada.
Se la strada è a fondo cieco, è richiesta una piazzuola terminale di giro idonea alla manovra di un autocarro con rimorchio.

ART. 34.

ALLACCIAMENTO AI SERVIZI CANALIZZATI.

- 1 - Ogni fabbricato deve essere allacciato alla rete di fognatura comunale; tale obbligo nasce con la realizzazione del collettore che rende possibile l'allacciamento e lo scolo per gravità.
Si applicano le norme tecniche del Regolamento comunale di fognatura. Nelle località non servite da fognatura pubblica, può essere autorizzato un sistema alternativo di smaltimento delle acque luride, purché lo consenta la natura del terreno, non si inquinino le acque sotterranee e l'impianto sia debitamente approvato dall'Ufficiale Sanitario; in ogni caso è vietato lo smaltimento di acque luride in pozzi perdenti.
- 2 - Nelle località servite dall'acquedotto comunale gli edifici residenziali debbono obbligatoriamente allacciarvisi; valgono le norme tecniche del Regolamento comunale dell'acquedotto. Nelle località non servite da acquedotto, ogni edificio residenziale deve disporre di un proprio serbatoio e di un valido impianto d'acqua potabile, con tutte le autorizzazioni di legge.
- 3 - Nelle località servite di gasdotto o di metanodotto comunali gli edifici residenziali artigianali ed industriali debbono obbligatoriamente allacciarvisi. L'obbligo di allacciamento è esteso anche alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, laddove questa esista. Entrambi gli obblighi di cui sopra scattano quando le reti di alimentazione distano dal lotto meno di 300 m.

ART. 35.

DOTAZIONE DI PARCHEGGI E DI VERDE PRIMARIO NEI PA.

- 1 - Ai fini dell'urbanizzazione primaria, nei PA devono restare a parcheggio ed a verde primario di uso pubblico congrue aree, secondo le previsioni del PRG o secondo le prescrizioni di legge. In mancanza di indicazioni specifiche sono prescritte le seguenti dotazioni minime inderogabili (esclusi gli spazi destinati alle sedi viarie od alla manovra).
 - a) Nelle zone residenziali:
 - parcheggi di uso pubblico: 2,5 mq di parcheggio effettivo ogni 80 mc di volume edificato o frazione;
 - nuclei elementari di verde attrezzato di uso pubblico: 4,50 mq di area ogni 80 mc di volume edificato o frazione.
 - b) Nelle zone produttive:
 - parcheggi di uso pubblico: un posteggio ogni 100 mq di superficie lorda di piano o frazione ;
 - verde attrezzato di uso pubblico o frazione: 10 mq di area ogni 100 mq di superficie lorda di piano.
- 2 - Il nucleo elementare di verde in zona residenziale deve avere l'estensione minima di mq 200; l'area che gli si destina deve essere inoltre, per forma e giacitura, idonea ad essere attrezzata per il gioco dei bambini e/o dei ragazzi. Il campo gioco deve essere compiutamente attrezzato.
- 3 - L'attrezzatura minima di un campo di gioco per bambini deve comunque avere :
 - una fossa di sabbia delle dimensioni minime di mq 16;
 - due altalene biposto, di cui una adatta per bimbi sino a 3 anni;
 - uno scivolo con fossa di sabbia per attutire le cadute;
 - un castello svedese in elementi tubolari, preferibilmente in acciaio.

ART. 36.

USO EDILIZIO DEL TERRENO.

- 1 - L'edificabilità di un'area si calcola in base all'Ivf (od Isf) fissato dalle presenti norme.
- 2 - Ad ogni volume edilizio - costruito o da costruire - deve corrispondere un'area di pertinenza: il rilascio della CONC comporta l'impegnativa di osservanza dei vincoli di PRG per tale area, come prescritto da RE.

ART. 37.

AREE DI PERTINENZA.

- 1 - I parcheggi di superficie, le attrezzature per il gioco od il soggiorno all'aperto e le eventuali opere di difesa civile debbono essere contenuti nell'ambito della superficie occupata.
- 2 - Le opere di difesa civile, nel caso di edifici esistenti, possono essere allestite anche in riduzione della superficie filtrante.

- 3 - Gli spazi inedificati di pertinenza degli edifici debbono essere delimitati con recinzioni o con siepi vive, la cui altezza deve permettere la visibilità da e per l'esterno. L'AC, su parere dell'UTC, può accettare o prescrivere soluzioni alternative a quella proposta, per esigenze ambientali, igieniche o di sicurezza.

ART. 38.

**DOTAZIONE DI VERDE ATTREZZATO PRIMARIO
PRIVATO NEGLI INTERVENTI RESIDENZIALI.**

- 1 - Gli edifici ricostruiti o di nuova costruzione, autorizzati con singola CONC, debbono avere una congrua dotazione di verde primario attrezzato a servizio degli utenti dell'edificio.
- 2 - Nel caso della residenza, i nuclei elementari di verde debbono essere di norma:
- adiacenti agli edifici serviti;
 - disposti in modo da essere vista dalla maggior parte degli alloggi da servire;
 - contigui alle aree per il gioco al chiuso ed al coperto.

Negli altri casi, i nuclei di verde e le aree di gioco o di svago debbono essere sistemati in posizione conveniente, tenuto conto della necessità di un buon soleggiamento e di una comoda accessibilità, sia dagli edifici serviti che dagli spazi pubblici.

ART. 39.

**DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI
NEGLI INTERVENTI DIRETTI.**

- 1 - Si definisce "posteggio" lo spazio, al chiuso od all'aperto, riservato alla sosta di un autoveicolo, costituente pertinenza della costruzione ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 del codice civile.
- 2 - Fatto salvo il rispetto dell'osservanza dell'art.18 della L.n. n.765/67 e successive modifiche ed integrazioni (di cui deve darsi dimostrazione grafica e numerica) e dell'art. 5/1-2 del DI 02.04.68, n.1444 e successive modifiche ed integrazioni, gli edifici di nuova costruzione debbono avere la seguente dotazione di spazi di sosta per veicoli.
- a) Abitazioni: 1 mq ogni 10 mc, garantendo almeno un posto auto per alloggio. Nei casi di demolizione e ricostruzione, per gli edifici ricadenti nelle Zone omogenee A e B si applicano le disposizioni di cui all'art.40 della L.R. 31 marzo 1972, n. 19, così come modificato dall'art.31 della L.R.21/73.
- b) Esercizi pubblici:
- Alberghi: posteggi non inferiori ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque non inferiori ad un posteggio ogni 3 posti letto dichiarati in licenza.;
- Motel: posteggi non inferiori ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque non inferiori ad un posteggio interno per ogni camera da letto dichiarata in licenza.;
- Sale da spettacolo: per gli edifici di nuova costruzione (teatri, cinematografi, sale da concerto e di conferenza, discoteche, etc..) posteggi non inferiori ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque non inferiori ad un posteggio per spettatore;

c) Case di cura private: è da prevedere 1 mq ogni 13 mc costruiti fuori terra (DM 5 agosto 1977).

3 - Sono esenti dall'obbligo del parcheggio gli edifici situati in zone in cui non è possibile o non è previsto un accesso stradale agli immobili sia per motivi di carattere tecnico che giuridico.

4 - I posteggi debbono avere le seguenti dimensioni minime:

- autovetture:
- in autorimessa singola m. 5,00 * m. 2,60
- in autorimessa multipla m. 5,00 * m. 2,20
- in autorimessa all'aperto m. 5,00 * m. 2,20
- autocarri e autobus m. 12,00 * m. 4,00
- motociclette e scooters m. 2,50 * m. 1,00
- autoarticolati m. 20,00 * m. 4,00

Ai fini della "dotazione", i posteggi duplex - cioè per due veicoli in linea - si contano come "semplici"

5 - Ogni posteggio deve:

- essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro (strada, passaggio, area di manovra) di adeguata dimensione;
- essere disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico;
- consentire il parcheggio o la rimozione dell'autoveicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri.

La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra deve essere dimostrata graficamente.

6 - Allorché il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure l'AC giudichi che il disimpegno del parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico, questa ultima, nell'ambito di una convenzione da trascrivere può:

- accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree, debitamente asservite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura commerciale; negli ultimi due casi, le aree asservite debbono distare non più di m. 100 per singoli negozi e non più di m. 200 per sistemi e centri commerciali;
- accettare il pagamento di un giusto corrispettivo perché l'AC realizzi i posteggi mancanti su un'area vicina, pubblica o da pubblicizzare.

7 - I posteggi di uso privato debbono essere utilizzati solo dai residenti o dagli utenti dell'edificio servito; tale impegno, se richiesto dall'AC, deve essere sottoscritto dal concessionario nell'impegnativa di osservanza dei vincoli di PRG che accompagna la concessione.

8 - La realizzazione dei parcheggi dovrà essere rispondente alle Normative del Nuovo Codice della Strada ed al suo regolamento di attuazione.

ART. 39BIS
PARCHEGGI PERTINENZIALI PER LA CLIENTELA.
DEFINIZIONE. DOTAZIONE MINIME DELLE AREE.

Fermo restando il rispetto degli standard previsti dal DM 1 aprile 1968, n.1444 e quanto previsto al precedente articolo delle presenti norme, la dotazione di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento degli esercizi commerciali è individuata nella misura che segue.

Si definiscono parcheggi pertinenziali di uso comune le aree o costruzioni, o porzioni di esse, adibiti a parcheggio dei veicoli al servizio esclusivo degli insediamenti commerciali.

Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml.2,50 x 4,80; la superficie convenzionale del singolo posto auto comprensiva dei relativi spazi di disimpegno si considera pari a mq. 25.

I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, cioè destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tale caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (di norma entro 300 metri), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dagli spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici, senza sovrapposizioni.

Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti è opportuno che nell'ambito dei parcheggi pertinenziali sia individuata una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura di vendita.

Nel caso di strutture di vendita con parcheggi pertinenziali per una capacità complessiva superiore ai 100 posti-auto, e dislocati in più gruppi di posti auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti per le singole zone omogenee.

Le dotazioni minime di aree a parcheggi pertinenziali per la clientela in relazione alle tipologie di esercizi previste per le singole zone territoriali omogenee di cui al capo III è la seguente:

- A) **esercizi di vicinato:** deve essere garantita la stessa dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;*
- B) **medie strutture di vendita alimentari o miste:** va garantita una dotazione di mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;*
- C) **medie strutture di vendita non alimentari:** va garantita una dotazione di mq. 0,5*

- per ogni metro quadrato di superficie di vendita;*
- D) **grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie inferiore ai 5.000 mq.:** *va garantita una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;*
- E) **grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita inferiore a 5.000 mq.:** *va garantita una dotazione di mq. 1,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;*
- F) **grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie superiore ai 5.000 mq.:** *va garantita una dotazione di mq. 2,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;*
- G) **grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore ai 5.000 mq.:** *va garantita una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita.*
- H) **centri commerciali:** *la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:*
- *per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione da garantire è quella riportata alle lettere b), c), d), e) ed f) di cui sopra;*
 - *per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di parcheggio pertinenziale per la clientela è prevista in mq.1,0 per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento.*

La disponibilità delle aree per parcheggio, nelle misure indicate, costituisce requisito essenziale per l'apertura di un nuovo esercizio e per il rilascio dell'autorizzazione per la vendita al dettaglio ed il venir meno di tale requisito oggettivo costituisce motivo di revoca della medesima.

Le grandi strutture commerciali devono inoltre essere dotate di aree di pertinenza per il carico e scarico delle merci e per il parcheggio dei veicoli merci dimensionate secondo le esigenze attese. Detta area dovrà essere delimitata con idonea segnaletica orizzontale e verticale.

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete distributiva preesistente, in considerazione delle caratteristiche urbanistiche delle aree commerciali del centro urbano, può derogarsi, per una misura massima pari al 50%, dal rispetto dei limiti stabiliti nelle precedenti lettere A), B), C), nei seguenti casi:

- a) *nel caso in cui l'attività commerciale debba svolgersi, attraverso variazione di destinazione d'uso, in edifici esistenti nei quali occorre effettuare esclusivamente interventi manutentivi;*
- b) *nel caso in cui l'attività commerciale debba svolgersi, attraverso variazione di destinazione d'uso, in edifici esistenti nei quali occorre effettuare interventi di ristrutturazione edilizia;*
- c) *nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di cui all'articolo 13 del DPRS 11.07.2000 n.165, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio di destinazione d'uso. Le dotazioni di cui all'art. 16 comma 4 dello stesso Decreto sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;*

- d) *nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;*
- e) *nel caso la realizzazione di centri commerciali al dettaglio nei centri storici e/o in altre aree urbane a forte vocazione commerciale determini dei flussi di traffico aggiuntivo;*
- f) *in ogni caso nelle zone A e alcune zone B che hanno caratteristiche urbanistiche tali da essere paragonabili alla zona A;*
- g) *nell'ambito dei centri commerciali naturali accreditati con relativo Decreto da parte dell'Assessorato Regionale competente;*
- h) *nel caso di sub ingresso.*

Per ciascuno di tutti i predetti casi di deroga, nei casi di dimostrata oggettiva impossibilità al reperimento delle dotazioni minime sopra indicate, l'Amministrazione comunale può richiedere in alternativa la "monetizzazione" di una quantità massima pari alla metà delle dotazioni prescritte in materia di aree di parcheggi pubblici e verde pubblico.

Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dall'Amministrazione comunale sono riservate al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico, alla realizzazione di opere di arredo urbano ed al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'insediamento commerciale.

Nelle sole A e B le medie strutture di vendita devono dimostrare la disponibilità di parcheggio, anche attraverso apposito convenzionamento con infrastrutture già operanti.

(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

ART. 40.

FABBRICATI ACCESSORI - CABINE ELETTRICHE.

- 1 - Si dicono accessori quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale, come: autorimesse, lavanderie, locali per allevare animali domestici, portici o locali per attrezzi, depositi di legna combustibili e simili. Tali fabbricati non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato esistente. I fabbricati accessori non possono essere abitati: la loro destinazione non può essere modificata se non con il permesso del Comune, con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle presenti NU e del RE.
- 2 - Per motivi di ordine igienico, estetico o di altra natura, l'AC può prescrivere, anche nella CONC ed a suo giudizio discrezionale, che i fabbricati accessori vengano integrati nell'edificio principale, con altezza interna compresa tra m. 2,20 e m. 2,40; nel caso di locali completamente interrati, la loro altezza interna deve essere di almeno m. 2,50; una minore altezza fino a m. 2,20 è ammessa solo se essi hanno accesso da un cortile completamente ribassato.
- 3 - Le cabine elettriche di trasformazione dell'energia debbono essere oggetto di CONC: al fine del suo rilascio, le cabine:
 - non incidono sullo sfruttamento edilizio del lotto e perciò non si computano né ai fini del calcolo del volume o delle superfici costruibili né ai fini del rapporto di copertura;

- in deroga alle distanze minime prescritte, possono essere costruite in confine di proprietà, nonché in fregio alle strade e nelle fasce di rispetto stradale;

ART. 41.

OPERE DI RECINZIONE E DI SOSTEGNO.

- 1 - Le opere di recinzione, comprese le siepi vive, possono sorgere in confine con i lotti vicini e di massima, anche in confine con l'area pubblica. Non sono ammesse recinzioni, a carattere precario, anche se di tipo leggero. In zona "A" l'AC detta particolari norme di ordine ambientale.
- 2 - Le recinzioni tra lotti contigui possono raggiungere l'altezza media di m. 1,50 e la massima di m. 2,20; tali altezze si misurano dal terreno naturale esistente più elevato. Sono escluse le recinzioni con muro pieno a tutta altezza.
Per motivi d'ordine estetico o panoramico l'AC può:
 - limitare l'altezza complessiva della recinzione;
 - imporre che una parte di essa sia trasparente;
 - imporre che sia realizzata con determinati materiali;
 - imporre altre particolari norme estetiche.
- 3 - Le recinzioni verso aree pubbliche non possono superare l'altezza media di m. 1,50 e la massima di m. 2,20 e debbono essere sempre trasparenti per almeno 2/3 della loro superficie totale; la loro altezza si misura dal piano di strada o di marciapiede, o dal filo dell'eventuale muro di sostegno.
- 4 - Per documentati motivi di sicurezza o di riservatezza, le recinzioni di aziende industriali od artigianali che non sorgano in zone residenziali, possono di massima superare di 1/3, anche verso strada, le altezze medie e massime indicate nei punti 2 e 3 e possono essere realizzate in muro pieno a tutta altezza. Per motivi di ordine estetico, panoramico o di altra natura, l'AC può tuttavia imporre recinzioni di altezza minore e di tipo trasparente.
- 5 - Sono vietate le recinzioni di aspetto indecoroso od a carattere provvisorio (steccati, palizzate, assiti, reti metalliche, muri a secco *che non siano realizzati secondo la tradizione locale con i dovuti accorgimenti per la stabilità*, ecc.) (**adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017**). Sulle opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica o creino pericolo (filo spinato, cocci di vetro).
- 6 - Nelle zone rurali e boschive le recinzioni sono di massima vietate, salvo particolari esigenze colturali da comprovare. In tal caso l'AC definisce, nella stessa CONC od AUT il tipo di recinzione consentita.
- 7 - I muri di sostegno in confine con altri lotti non possono superare l'altezza media di m. 2,20 o la massima di m. 2,50; quelli in confine con aree pubbliche o con strade private aperte al pubblico transito non possono superare l'altezza media di m. 1,50 o

la massima di m. 2,20; al di sopra di tali altezze essi si considerano, ai fini delle distanze, come pareti non finestate.

Valgono i criteri di misura dettati per le recinzioni. Sul muro di sostegno verso strada la recinzione deve essere totalmente trasparente: in alternativa è consentita la formazione di una siepe alta non più di 90 cm. Sui muri di sostegno in confine di proprietà sono ammesse solo recinzioni trasparenti, nell'ambito delle altezze indicate.

ART. 42.

ACCESSI VEICOLARI ALLE PROPRIETÀ.

- 1 - L'accesso veicolare dagli spazi pubblici all'area di pertinenza di un edificio si effettua di norma tramite un passo carraio, che deve essere unico ed aprirsi sullo spazio pubblico che ha minor traffico, a meno che documentate esigenze di viabilità interna e/od esterna richiedano soluzioni diverse.
- 2 - L'accesso diretto è consentito soltanto se:
 - le funzioni dell'edificio richiedono passi carrai multipli (negozi, laboratori, depositi, autorimesse pubbliche, parcheggi ecc.);
 - lo spazio privato non consente al suo interno - per la sua forma - l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
- 3 - L'apertura del passo carraio nelle strade urbane, fatta dall'AC a spese del richiedente, è concessa a condizione che il passo carraio:
 - disti almeno 12 m dalle intersezioni stradali e sia comunque in armonia a quanto previsto dall'art. 46 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della strada, *fatti salvi i casi di comprovata impossibilità; (adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)*
 - disti almeno 2 m. da un altro passo carraio ed almeno 1 m. dal confine di proprietà.
 - nel caso di passo carraio su strada non comunale dovranno osservarsi eventuali disposizioni in materia.
- 4 - Le rampe di accesso agli spazi interrati debbono avere le seguenti caratteristiche:
 - essere antisdrucchiole e protette da opportuni ripari verticali;
 - avere un tracciato ed una pendenza idonei;
 - essere dotati di scalinata o percorso per l'uso di pedoni e carrelli;
 - essere collegate allo spazio pubblico, o ad altro spazio pedonale, da un tratto piano o con leggera pendenza lungo almeno ~~m. 5,00 da ricavare sull'area privata~~ *lungo almeno m 2,50 misurati dal ciglio stradale ed il punto d'inizio della livelletta inclinata, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità. (adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)*
- 5 - La realizzazione degli accessi veicolari nelle strade extraurbane dovrà essere rispondente alle Norme del Codice della Strada ed al Regolamento di attuazione dello stesso.
- 6 - La costruzione del passo carraio è autorizzata dall'Ente proprietario della strada, nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti.

CAP. III.
DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE.

ART. 43.
AZZONAMENTO DEL TERRITORIO.

- 1 - Ai fini di una razionale organizzazione spaziale delle funzioni e delle utilizzazioni permesse, nonché di un ordinato assetto tipologico, il territorio comunale è diviso in zone territoriali omogenee, in armonia a quanto previsto dal D.M. 1444/68. Le zone previste sono distinte graficamente nelle tavole del PRG redatte alla scala 1:2.000 e ed 1:10.000. L'edificazione, laddove ammessa, deve soddisfare tutte le condizioni di edificabilità di cui alle presenti norme e deve conformarsi ai criteri di azzonamento fissati dal P.R.G., attenendosi alle destinazioni d'uso consentite nelle singole zone; deve infine osservare le prescrizioni e le procedure fissate dal RE.
- 2 - Il PRG delimita gli ambiti territoriali al cui interno - a norma dell'art.10 della LR 37/1985 - le destinazioni d'uso degli immobili s'intendono regolamentate: in tali ambiti il cambio di destinazione è soggetto a preventiva AUT, previo parere dell'UTC e dell'Ufficiale Sanitario, e comporta - se dovuto - il congruaggio del contributo di concessione.
- 3 - Il RE elenca e descrive i possibili interventi ammessi nell'ambito del territorio comunale; le procedure speciali sono disciplinate, invece, dalle presenti NU.
- 4 - I fabbricati esistenti, quando siano in contrasto con la destinazione di zona, possono essere oggetto di interventi per opere interne, oppure di manutenzione ordinaria e straordinaria; di adeguamento igienico e tecnologico e di consolidamento; l'AC può negare l'attuazione degli interventi eccedenti l'ordinaria manutenzione quando giudichi che le opere sono finalizzate a prolungare indefinitamente la vita del fabbricato in contrasto od a perpetuarvi la destinazione d'uso non ammessa. Ogni altro intervento - che non sia previsto dalle norme transitorie - può essere consentito solo se nell'ambito di una convenzione il proprietario s'impegna a rendere l'uso dei fabbricati conforme alla destinazione di zona; l'AC può sempre disporre, fissando un congruo termine, che le attività contrastanti siano trasferite nella zona di loro pertinenza.
- 5- E' consentita la cessione di cubatura tra fondi contigui, dove l'area da asservire è omogenea rispetto a quella destinata all'edificazione, al fine di costituire un maggiore lotto di pertinenza di una costruzione, anche se di diversa proprietà, mediante atto unilaterale. Con tale atto il proprietario del terreno vicino costituisce nei confronti del Comune, a carico del proprio terreno ed a favore del terreno sul quale deve sorgere l'edificio, un obbligo di non edificare un determinato volume o una determinata superficie utile, che può essere la totalità disponibile del terreno o anche solo una parte di esso. In caso di eventuali incrementi di volumetria o di superficie utile realizzabile, derivante dalla variazione della disciplina urbanistica di zona, il terreno asservito godrà dell'incremento concessogli.

6- Prescrizioni particolari:

Al fine di garantire il massimo inserimento ambientale e paesaggistico, per ogni intervento di trasformazione edilizia, urbanistica e territoriale dovranno contemplarsi le seguenti misure di mitigazione:

- *gli interventi sull'arredo urbano dovranno essere finalizzati alla salvaguardia, recupero ed al ripristino degli elementi originari, i nuovi elementi che si rendono necessari (panchine, portarifiuti, insegne luminose, ecc...), realizzati in serie e con tecnologie moderne, sono ammissibili purché giustificati da precise esigenze di funzionalità e dotati di caratteristiche formali che ne assicurino un corretto inserimento dell'ambiente*
- *le aree computate come standard urbanistici o standard privati di uso collettivo dovranno essere: accessibili, fruibili, caratterizzate da economicità di gestione, evitando di attrezzare aree che non presentino queste qualità prestazionali; attrezzate con arredo e strutture adatte sia per scopi ricreativi che ludici, sia alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani; equipaggiate con nuclei di vegetazione autoctona arboreo-arbustiva adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano; raccordati con il sistema della rete ecologica locale e contribuire positivamente alla sua realizzazione.*
- *le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in modo da evitare qualsiasi inquinamento della falda acquifera, a tale proposito, dovranno essere adottate tutte le soluzioni necessarie ad evitare la dispersione sul suolo e nel sottosuolo di fanghi ed acque reflue, anche se depurati.*
- *le aree di parcheggio saranno realizzate riducendo le pavimentazioni impermeabili esterne alle effettive necessità di transito di pedoni e veicoli, migliorando la permeabilità delle stesse tramite l'impiego di biofiltri puntuali alberati, aiuole concave, prevedendo un'adeguata dotazione di presenze arboree ed arbustive, atte ad ombreggiare i veicoli in sosta e schermare visivamente le aree a parcheggio dal contesto circostante.*
- *la sistemazione delle aree pertinenziali dei fabbricati dovrà prevedere:*
 - *la dotazione delle aree verdi con nuclei di vegetazione autoctona arboreo – arbustiva adatta alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano;*
 - *la mitigazione visiva dell'insediamento; la progettazione del verde, nelle aree attigue agli edifici, realizzata con lo scopo di controllare efficacemente gli agenti climatici e di contribuire al benessere abitativo e al comfort termo - igrometrico;*
 - *la realizzazione di reti separate e il trattamento delle acque di prima pioggia o dilavamento, il recupero delle acque meteoriche nei cicli produttivi con l'utilizzo di acqua, ed una valutazione dei requisiti minimi dei fabbricati produttivi sotto il profilo dell'isolamento acustico.*

(adeguamento ex D.A. n.177/GAB del 06.05.2016)

ART. 44.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A"

Ambiti urbani di interesse storico o di particolare pregio ambientale urbanistico.

- 1 - La Zona A comprende parti del territorio interessate da agglomerati urbani, di antica o recente formazione, contraddistinti da valori storici, urbanistici, architettonici e tipologici artistici ed ambientali, anche se manomessi o degradati o non presenti tutti

contestualmente, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

- 2 - Gli interventi nel centro storico, inteso come organismo urbanistico, deve avere il fine di garantire il permanere nel tempo dei valori che caratterizzano questi complessi e che la loro salvaguardia deve attuarsi mediante la tutela dei singoli elementi edilizi (fabbricati) che lo compongono, i quali vanno conservati non solo nei loro aspetti esteriori e formali, che ne qualificano l'espressione ambientale e/o architettonica, ma anche nei loro caratteri tipologici in quanto espressione di funzioni che hanno contraddistinto nel tempo l'uso degli elementi stessi.

Gli ambiti del centro storico comprendono, dunque, beni culturali, sociali ed economici da salvaguardare mediante interventi di risanamento conservativo ai sensi del titolo I della L.R. 70/76.

- 3 - In tali ambiti si persegue la tutela del patrimonio storico tipologico ed ambientale attraverso la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione sia dei monumenti singoli e degli insiemi monumentali ed ambientali vincolati ai sensi del D.L. n.42/2004, che degli edifici e degli insiemi edilizi d'interesse tipologico ed ambientale individuati e segnalati dalla variante di specificazione.

Vi si perseguono inoltre:

- il rispetto della topografia dei luoghi, del reticolo viario e della toponomastica tradizionale;
- il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree o degli edifici occorrenti;
- la creazione di strutture turistico-ricettive che garantiscano la tutela e la valorizzazione dei beni storici ed ambientali;
- l'incentivazione di iniziative private e ricettive turistico alberghiere, con possibilità d'intervento pubblico o privato, e di soluzioni che sappiano coniugare qualità urbana, valore localizzativo ed eterogeneità produttiva che si riflette, in definitiva, sulla pluralità sociale all'interno del sistema città. Ciò soprattutto in relazione al nuovo ruolo cui ambisce di assurgere la città di Comiso sotto il profilo dell'accoglienza. In tale ottica saranno incoraggiate, altresì, le destinazioni afferenti alla ricettività anche nella città consolidata;
- il recupero ad usi compatibili, soprattutto turistico-ricettivi, degli edifici degradati e/o abbandonati, quando sia possibile tecnicamente ed economicamente;
- la sostituzione o la demolizione definitiva degli edifici che non si possono o non conviene ricostruire per motivi di sicurezza, d'igiene, di estetica ambientale, di viabilità, di costo, o per altri validi motivi;
- l'attento controllo, sia preventivo sia in corso d'opera, dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti

- 4 - Gli interventi nel centro storico dovranno tendere al recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di una riqualificazione complessiva dell'ambiente urbano, ma anche al miglioramento della sicurezza in funzione di prevenzione antisismica, tenendo conto in primo luogo dell'esigenza di conservazione formale e strutturale degli edifici stessi e riferendosi quindi alle tecniche individuate già nella tradizione.

- 5 - Tutti gli edifici storici, nell'ambito di una politica di riuso, possono essere adibiti anche ad usi pubblici, o di pubblico interesse, purché ciò avvenga compatibilmente con la tipologia di appartenenza e con gli interventi edilizi consentiti dalle presenti norme.
- 6 - Per quanto riguarda l'apparato cromatico e decorativo esterno degli edifici l'Amministrazione comunale provvederà alla redazione di uno specifico piano del colore e, nelle more, si prescrive che gli interventi sul costruito privilegino la conservazione, mediante pulitura e fissaggio degli intonaci e degli elementi di decoro esistenti. Eventuali rifacimenti dovranno essere realizzati con materiali e tecniche della tradizione locale.
- 7 - Le aree libere di pertinenza degli edifici di particolare interesse storico artistico sono inedificabili e soggette alla medesima normativa di conservazione degli edifici stessi. In particolare è fatto obbligo che tutti gli interventi progettuali sugli edifici siano estesi anche alle relative aree di pertinenza.
- 8 - E' consentita nella zona "A", per ambiti estesi ad almeno un isolato, l'attuazione della riqualificazione urbana e di programmi di sviluppo sostenibile attraverso gli strumenti della programmazione negoziale, ovvero azioni di programmazione socioeconomica correlati a strumenti di pianificazione locale, individuati da bandi degli enti sovraordinati (promossi mediante le risorse strutturali della C.E.E. e in attuazione del Programma Operativo Regionale – POR Sicilia) e miranti al miglioramento della qualità urbana e territoriale attraverso la co-partecipazione di soggetti pubblici e privati.
- 9 - Le presenti norme urbanistiche dettano specifiche e vincolanti disposizioni anche con riferimento e ad integrazione delle apposite norme di regolamento edilizio.
- 10 - Per tutti gli interventi da effettuare in zona "A" occorre il preventivo Nulla Osta della Soprintendenza BB.CC.AA.

Il centro storico – la città della fondazione.

- 11 - E' costituita essenzialmente dalla perimetrazione del previgente P.R.G. e comprende la parte più antica della città.
- 12 - In generale le destinazioni d'uso compatibili nella zona, sono quelle indirizzate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza permanente o temporanea, quali: servizi sociali d'iniziativa pubblica o privata; istituzioni pubbliche o d'interesse pubblico; associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali, attrezzature religiose; pubblici esercizi e locali di divertimento; teatri, cinematografi e sale di riunione; commercio di vicinato e medie strutture e relativi depositi ove esistenti, secondo i dettami della legge regionale 28/99 e del D.P.R.S. 11 luglio 2000; autorimesse pubbliche e relativi servizi di manutenzione e riparazione autoveicoli; attrezzature alberghiere e paralberghiere; uffici pubblici e privati; studi professionali; agenzie bancarie; artigianato artistico di

servizio (per lavorazioni compatibili, cioè che non siano pericolose e non producano disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti). Ai fini predetti, si considerano "di servizio" le attività artigianali, concernenti:

- la cura della persona;
- la cura della casa;
- la cura dei beni di consumo durevoli (esclusi quelli considerati incompatibili con la funzione abitativa).

13 - In particolare, è consentita:

- la residenza speciale, come case-albergo, alloggi comunitari per singoli, per anziani e per altre categorie assistite individuate dalla vigente legislazione regionale e nazionale;
- l'ubicazione di attrezzature ricettive e turistiche, quali pensioni, alberghi, pub, trattorie e ristoranti;
- l'ubicazione di attrezzature collettive e servizi pubblici, compatibili con il carico urbanistico tollerabile dall'impianto urbano, con le caratteristiche spaziali e distributive degli edifici storici, con la soglia di accessibilità e che in linea generale, non comportino la presenza di un grande numero di addetti;
- l'ubicazione di attrezzature culturali e per lo spettacolo, quali biblioteche pubbliche, musei, centri culturali, accademie, istituti di alta cultura, cinema e teatri;
- l'ubicazione di attrezzature scolastiche e per l'infanzia, quali asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, scuole superiori, istituti universitari, centri di ricerca, corsi di laurea;
- l'ubicazione di attrezzature socio-sanitarie, quali farmacie, centri socio-sanitari e di assistenza, day-hospital, consultori, sedi periferiche di associazioni culturali, sindacali, politiche, studi professionali;
- l'ubicazione di attrezzature ricreative quali nuclei elementari di verde e campetti di gioco per bambini;
- l'ubicazione di attrezzature commerciali e attività artigianali, quali negozi di uso quotidiano e di uso saltuario, botteghe artigianali di tipo tradizionale, mercati al dettaglio anche all'aperto, agenzie bancarie, centri di servizio alle imprese, attività produttive di beni immateriali.

14 - Tra le attrezzature e i servizi pubblici è consentito ubicare autorimesse pubbliche e autorimesse private sotterranee o a raso, parcheggi sotterranei o a raso destinati alla residenza, parcheggi scambiatori in aree tangenti al centro abitato.

15 - Le aziende artigianali possono avere una SIp (superficie lorda di piano) sino al 20% di quella globale dell'edificio, con un massimo di 200 mq.

16 - Possono essere tollerate le attività esistenti all'adozione del PRG, anche se superano le dimensioni sopradette, nei limiti delle disposizioni legislative nazionali e regionale in vigore.

- 17 - È comunque escluso, ai sensi dell'art.10 della L.R.37/85, il cambio di destinazione d'uso residenziale con le destinazioni per attività produttive che non risultano compatibili con la residenza.
- 18 - Per immobili costruiti in epoca precedente alla L.765/67 nonché del D.M. 1444/68, la destinazione dei locali sarà quella relativa alle attività esercitate prima dell'entrata in vigore delle suddette normative nonché del presente regolamento.
- 19 - Per gli immobili edificati successivamente alle disposizioni sopra menzionate, la destinazione dei locali si evince dal progetto approvato.
- 20 - È consentito il cambio di destinazione a condizione che:
 - siano verificati le superfici da destinare a parcheggio;
 - siano rispettate le norme igienico sanitarie e quelle dello specifico settore dell'attività da svolgere nei locali;
 - siano determinati gli oneri concessori da versare al Comune, ai sensi e nel rispetto dei criteri adottati con apposita delibera.
- 21 - Sono incompatibili con le strutture edilizie e con l'impianto urbano del centro storico le seguenti destinazioni d'uso: residenza al piano terra, commercio all'ingrosso; complessi commerciali; depositi a cielo aperto; industrie, nonché l'installazione di torri e tralicci per impianti rice-trasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.
- 22 - Possono essere tollerate le destinazioni d'uso esistenti all'adozione del PRG, anche se ricomprese tra quelle ritenute incompatibili nel presente articolo, nei limiti delle disposizioni legislative nazionali e regionale in vigore.
- 23 - Nella considerazione, peraltro, che a un patrimonio edilizio di indubbia valenza storico-artistico, da sottoporre a disciplina conservativa e assoggettare agli interventi previsti dalle lettere a, b, e c ex art. 20 L.R. 71/78, nonché ai sensi dell'art. 3 comma primo lett. a, b e c del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, si affiancano organismi edilizi di ridotto interesse o privi di valore architettonico-ambientale, con forti trasformazioni e rimaneggiamenti e/o nuovi inserimenti, le unità edilizie del centro storico sono state suddivise, sulla base di accurata indagine tipologica, nei raggruppamenti o subzone di seguito descritti.
- 24 - Il P.R.G. individua, pertanto, con apposita simbologia nell'elaborato grafico denominato "Tavola 11.A" le categorie di immobili di seguito elencate, classificate tutte come appartenenti alla zona territoriale omogenea "A".
Per ogni tipologia sono state definite le norme di intervento e la destinazione d'uso come appresso specificate.
- 25 - Tutti i progetti devono essere accompagnati, oltre che dalla documentazione prevista dal R.E., anche da un'analisi storico-critica e sullo stato di conservazione dell'U.E. che confermi o proponga la modifica dell'appartenenza della stessa alla tipologia individuata attraverso l'analisi sopra menzionata.

- 26 - In tutti gli interventi dovranno essere di norma utilizzati i materiali preesistenti e/o comunque quelli della tradizione costruttiva originaria con l'esclusione assoluta di intonaci plastici o con resine, nonché infissi in alluminio anodizzato o similari;
- 27 - Le coperture devono essere sempre a tetto con manto di tegole curve locali (coppi) con pendenza non superiore al 35%;
- 28 - Nel risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti senza tener conto di eventuali sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte alle strutture originarie.
- 29 - Nelle opere di manutenzione e/o di ristrutturazione l'altezza massima non può superare quella preesistente con esclusione di eventuali superfetazioni, ovvero il numero di piani medio degli edifici appartenenti alla stessa cortina edilizia delimitata da strade o spazi pubblici.
- 30 - La modifica dei prospetti, la realizzazione di vetrine, l'installazione di elementi impiantistici e le opere di arredo urbano sono soggette a concessione edilizia non onerosa e devono essere armonizzate con le caratteristiche formali dell'ambiente urbano di appartenenza.

T1 - Tipologia I - Chiese, complessi monastici ed edilizia pubblica.

Sono inseriti in questa categoria le seguenti tipologie di edifici:

- chiese, edifici religiosi organizzati; monasteri e/o conventi, sedi di confraternite, oratori, luoghi riservati al culto e/o alle comunità religiose;
- edilizia pubblica di particolare pregio architettonico.

a) Strumenti d'intervento.

Per questa tipologia di immobili sono ammesse esclusivamente le categorie d'intervento volte a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurarne la conservazione e la protezione dei valori culturali, ovvero quelle previste dalle lettere *a*, *b*, e *c* ex art. 20 L.R. 71/78, nonché ai sensi dell'art. 3 comma primo lett. *a*, *b* e *c* del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo, estesi all'intera unità edilizia, morfologicamente definita;

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

b) Norme speciali di intervento e prescrizioni tipo morfologiche.

L'inserimento di mostre, bacheche, riquadri, vetrine espositive ed insegne pubblicitarie, sarà ammesso, anche per tali edifici, a seguito di autorizzazione edilizia all'esecuzione delle opere, resa ai sensi della normativa vigente e nel rispetto delle presenti norme.

c) Destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente quelle compatibili con le

tipologie degli edifici e più in particolare quelle di seguito indicate:

- per gli edifici religiosi organizzati: studentati o attività di studio, di istruzione, ricerca e riflessione, esposizione.
- per i palazzi: il piano nobile può svolgere, oltre quella residenziale, anche funzione terziaria in genere, per gli altri piani la funzione dominante dovrà essere quella residenziale, ma possono essere ammessi anche usi pubblici di natura compatibile con la tipologia degli edifici.

Ai piani terra dei palazzi potranno essere consentite attività commerciali e pubblici esercizi.

E' consentito il frazionamento delle U.I., sempre nell'ambito della stessa U.E. e soltanto se compatibili con il mantenimento dei caratteri distributivi originari.

Nelle tavole di analisi tipologica sono individuate con il colore rosso.

T2 - Tipologia II - Edifici e complessi abitativi d'interesse storico architettonico.

Sono inseriti in questa categoria gli edifici civili e complessi architettonici di carattere monumentale, vincolati nel tempo ai sensi della legge 1089/39 oggi ex D.Lgs. 42/04, e/o aventi particolare valore storico e ambientale.

a) Strumenti d'intervento.

Per questa tipologia di immobili sono ammesse esclusivamente le categorie d'intervento volte a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurarne la conservazione e la protezione dei valori culturali, ovvero quelle previste dalle lettere *a*, *b*, e *c* ex art. 20 L.R. 71/78, nonché ai sensi dell'art. 3 comma primo lett. *a*, *b* e *c* del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo, estesi all'intera unità edilizia, morfologicamente definita;

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

b) Norme speciali di intervento e prescrizioni tipo morfologiche.

L'inserimento di mostre, bacheche, riquadri, vetrine espositive ed insegne pubblicitarie, sarà ammesso, anche per tali edifici, a seguito di autorizzazione edilizia all'esecuzione delle opere, resa ai sensi della normativa vigente e nel rispetto delle presenti norme.

c) Destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente quelle compatibili con le tipologie degli edifici e più in particolare:

- per i palazzi: il piano nobile può svolgere, oltre quella residenziale, anche funzione terziaria in genere, per gli altri piani la funzione dominante dovrà essere quella residenziale (anche non stanziale), ma possono essere ammessi anche usi pubblici di natura compatibile con la tipologia degli edifici.

Ai piani terra dei palazzi potranno essere consentite attività commerciali e pubblici esercizi.

E' consentito il frazionamento delle U.I., sempre nell'ambito della stessa U.E. e soltanto se compatibili con il mantenimento dei caratteri distributivi originari.

Nelle tavole di analisi tipologica sono individuate con il tratteggio verticale di colore

blu.

T3 - Tipologia III - Palazzi residenziali signorili.

Sono inseriti in questa categoria gli immobili e complessi edilizi abitativi con valori tipologici e stilistici riconducibili all'epoca della ricostruzione del val di Noto, appartenenti alla tradizione gentilizia dell'edilizia urbana.

a) Strumenti d'intervento.

Per questa tipologia di immobili sono ammesse esclusivamente le categorie d'intervento volte a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurarne la conservazione e la protezione dei valori culturali, ovvero quelle previste dalle lettere *a*, *b*, e *c* ex art. 20 L.R. 71/78, nonché ai sensi dell'art. 3 comma primo lett. *a*, *b* e *c* del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo, estesi all'intera unità edilizia, morfologicamente definita;

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

b) Destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente quelle compatibili con la ZTO "A".

E' consentito il frazionamento delle U.I., sempre nell'ambito della stessa U.E. e soltanto se compatibili con il mantenimento dei caratteri distributivi originari.

Nelle tavole di analisi tipologica sono individuate con il tratteggio quadrettato di colore giallo.

T4 - Tipologia IV - Altri edifici residenziali d'interesse architettonico.

Sono inseriti in questa categoria gli edifici con funzioni residenziali e commerciali, risalenti prevalentemente all'epoca ottocentesca tardo-ottocentesca o dei primi decenni del novecento, con caratteri stilistici ed architettonici coerenti ai tessuti urbani storici, non appartenenti alle tipologie del palazzo signorile gentilizio e riconducibili alla tradizione abitativa rurale e artigianale.

a) Strumenti d'intervento.

Per questa tipologia di immobili sono ammesse esclusivamente le categorie d'intervento volte a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurarne la conservazione e la protezione dei valori culturali, ovvero quelle previste dalle lettere *a*, *b*, e *c* ex art. 20 L.R. 71/78, nonché ai sensi dell'art. 3 comma primo lett. *a*, *b*, *c* e *d* del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo, estesi all'intera unità edilizia, morfologicamente definita;
- ristrutturazione semplice, con assoluta esclusione di demolizione e ricostruzione e di aumento della consistenza edilizia esistente.

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

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

Sono, altresì, consentiti gli "Interventi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data del 17 aprile 2003" così come definiti dall'art. 18 della L.R. n. 4/2003.

Per l'attuazione delle opere di recupero di cui al comma precedente, si procederà tramite concessione edilizia.

b) Destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente quelle compatibili con la ZTO "A".

E' consentito il frazionamento delle U.I., sempre nell'ambito della stessa U.E. e soltanto se compatibili con il mantenimento dei caratteri distributivi originari.

Nelle tavole di analisi tipologica sono individuate con il tratteggio rettangolare (modello "grate") di colore verde.

T5 - Tipologia V - Edifici industriali storici.

Sono inseriti in questa categoria gli edifici con all'origine destinazione produttiva ed industriale, di origine prevalente tardo-ottocentesca, inglobati ai tessuti urbani storici o ad essi adiacenti.

a) Strumenti d'intervento.

Per questa tipologia di immobili sono ammesse esclusivamente le categorie d'intervento volte a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurarne la conservazione e la protezione dei valori culturali, ovvero quelle previste dalle lettere *a, b, c* e *d* ex art. 20 L.R. 71/78, nonché ai sensi dell'art. 3 comma primo lett. *a, b, c* e *d* del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo, estesi all'intera unità edilizia, morfologicamente definita;
- ristrutturazione edilizia;

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

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

b) Destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente quelle compatibili con la ZTO "A".

E' consentito il frazionamento delle U.I., sempre nell'ambito della stessa U.E. e soltanto se compatibili con il mantenimento dei caratteri distributivi originari.

Nelle tavole di analisi tipologica sono individuate con il retino a puntini colore magenta.

T6 - Tipologia VI - Edifici residenziali urbani.

Sono inseriti in questa categoria i complessi edilizi abitativi con valori architettonici non rilevanti, ma riconducibili alla struttura tipo-morfologica dei tessuti urbani storici.

a) Strumenti d'intervento.

Per questa tipologia di immobili sono ammesse le categorie d'intervento previste dalle lettere a, b, c, d ex art. 20 L.R. 71/78, nonché ai sensi dell'art. 3 comma primo lett. a, b e c del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro – risanamento conservativo.
- ristrutturazione edilizia.

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

Sono, altresì, consentiti gli "Interventi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data del 17 aprile 2003" così come definiti dall'art. 18 della L.R. n. 4/2003.

Per l'attuazione delle opere di recupero di cui al comma precedente, si procederà tramite concessione edilizia.

b) Destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente quelle compatibili con la ZTO "A".

E' consentito il frazionamento delle U.I., sempre nell'ambito della stessa U.E. e soltanto se compatibili con il mantenimento dei caratteri distributivi originari.

Nelle tavole di analisi tipologica sono individuate con il retino modello "angle" colore ciano.

T7 - Tipologia VII - Edifici di origine artigianale e rurale.

Sono inseriti in questa categoria gli immobili e i complessi edilizi con funzioni abitative strettamente connesse alle attività artigianali e rurali della coltivazione e della lavorazione della pietra ed alla tradizione artigianale locale. Tipologia caratterizzata da alloggi ad un piano f.t. con frequenti superfetazioni verticali e con caratteri stilistici poveri o assenti.

a) Strumenti d'intervento.

Per questa tipologia di immobili si opera mediante concessione edilizia diretta e sono ammesse le categorie d'intervento previste dalle lettere a, b, c, d ex art. 20 L.R. 71/78, nonché ai sensi dell'art. 3 comma primo lett. a, b, c, d del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro – risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con l'inserimento di strutture compatibili, compresa l'eventuale demolizione di tutto o di parti non organiche all'edificio e/o sostituzione di parti strutturali ammalorate, e l'integrazione volumetrica che non superi il 30% del volume originario precedente alle eventuali demolizioni.

Sono altresì consentiti gli “Interventi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data del 17 aprile 2003” così come definiti dall’art. 18 della L.R. n. 4/2003.

Per l’attuazione delle opere di recupero di cui al comma precedente, si procederà tramite concessione edilizia.

b) Norme speciali di intervento e prescrizioni tipo morfologiche.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, siccome definiti dall’art.20 lettera d della L.R. 71/78 (art.31, lettera d, L.N. 457/78) nonché dell’art. 3 lettera d del D.P.R. 06.06.01 n.380 e dalle Circolari del Ministero delle Finanze e del Ministero dei LL.PP. n.57/E del 24/02/1998 e del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti n.4174/316/26 che ne definiscono i contenuti, saranno esclusivamente finalizzati a consentire il recupero dei caratteri del contesto storico andati perduti a seguito di trasformazioni o sostituzioni, nonché a conseguire l’adeguamento antisismico degli edifici.

Particolare attenzione deve essere, comunque, posta alla cura dell’estetica, della architettura, alla scansione ed ai ritmi del prospetto, alla eliminazione dei fronti nudi per un maggiore decoro urbano, nel rispetto del contesto.

c) Destinazioni d’uso.

La destinazione d’uso di ciascun edificio dovrà essere prevalentemente residenziale. Sono ammessi anche usi pubblici di natura compatibile con le tipologie degli edifici, nonché uffici per attività professionali, di rappresentanza o terziarie in genere. Al piano terra sono consentite altresì attività commerciali, artigianali (compatibili con il contesto storico), pubblici esercizi.

Nella tavola di analisi tipologica sono individuate con il retino ad esagoni (hex) colore arancio.

T8 - Tipologia VIII - Edifici con prevalenti usi residenziali e commerciali.

Sono inseriti in questa categoria:

- gli immobili con funzioni residenziali e/o commerciali con elevato livello di degrado fisico e di trasformazione irreversibile, che presentano valori architettonici, stilistici e tipologici poveri o del tutto assenti.
- gli edifici residenziali realizzati con criteri costruttivi contemporanei, attraverso opere di sostituzione e rinnovo edilizio integrale.

a) Strumenti d’intervento.

Per questa tipologia di immobili si opera mediante concessione edilizia diretta e sono ammesse le categorie d’intervento previste dalle lettere *a, b, c, d* ex art. 20 L.R. 71/78, nonché ai sensi dell’art. 3 comma primo lett. *a, b, c, d* del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro – risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con l’inserimento di strutture compatibili, compreso l’eventuale demolizione di tutto o di parti non organiche all’edificio.

Sono altresì consentiti gli “Interventi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e

regolarmente realizzati alla data del 17 aprile 2003” così come definiti dall’art. 18 della L.R. n. 4/2003.

Per l’attuazione delle opere di recupero di cui al comma precedente, si procederà tramite concessione edilizia.

b) Destinazioni d’uso.

La destinazione d’uso di ciascun edificio dovrà essere prevalentemente residenziale. Sono ammessi anche usi pubblici di natura compatibile con le tipologie degli edifici, nonché uffici per attività professionali, di rappresentanza o terziarie in genere. Nella tavola di analisi tipologica sono individuate con il retino con rettangoli disposti a spina di pesce (modello “ar-hbone”) colore grigio.

T9 - Tipologia IX - Edifici con usi specialistici.

Sono inseriti in questa categoria le unità edilizie con funzioni specialistiche pubbliche o produttive, parte anche di complessi più ampi, privi di valori storici e architettonici.

a) Strumenti d’intervento.

Per questa tipologia di immobili si opera mediante concessione edilizia diretta e sono ammesse le categorie d’intervento previste dalle lettere *a, b, c, d* ex art. 20 L.R. 71/78, nonché ai sensi dell’art. 3 comma primo lett. *a, b, c, d* del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro – risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con l’inserimento di strutture compatibili, compreso l’eventuale demolizione di tutto o di parti non organiche all’edificio.

Sono altresì consentiti gli “Interventi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data del 17 aprile 2003” così come definiti dall’art. 18 della L.R. n. 4/2003.

Per l’attuazione delle opere di recupero di cui al comma precedente, si procederà tramite concessione edilizia.

b) Norme speciali di intervento e prescrizioni tipo morfologiche.

Gli interventi di cui al comma precedente non sono ammessi in quelle aree ed in quelle unità edilizie inclusi all’interno dei vincoli idrogeologici e geologici così come riportati nella tav. 4 del PRG.

c) Destinazioni d’uso.

La destinazione d’uso di ciascun edificio dovrà essere prevalentemente residenziale. Sono ammessi anche usi pubblici di natura compatibile con le tipologie degli edifici, nonché uffici per attività professionali, di rappresentanza o terziarie in genere. Nella tavola di analisi tipologica sono individuate con il retino con successione di triangoli equilateri contigui (modello “net”) colore nero.

T10 - Tipologia X – Edifici e superfetazioni con prescrizioni di demolizione obbligatoria.

Sono inseriti in questa categoria gli edifici non coerenti con il contesto urbano ed ambientale o ad elevato livello di degrado, per i quali si prescrive l’eliminazione e lo

spostamento in altro sito delle funzioni.

a) Strumenti d'intervento.

Per questa tipologia di immobili è ammessa la sola demolizione senza ricostruzione. Nella tavola di analisi tipologica sono individuate con il retino a trama fitta (modello "earth") colore grigio.

T11 - Tipologia XI – Vuoti interstiziali edificabili.

Sono inseriti in questa categoria le aree intercluse comprendenti ruderi o lotti liberi edificabili secondo i criteri di tipo-morfologici indicati nelle tavole di Piano relative al Centro Storico.

a) Strumenti d'intervento.

Per questa tipologia di immobili è ammessa la demolizione e ricostruzione sulla stessa giacitura fondiaria, o di sopraelevazione, o di ristrutturazione edilizia con integrazioni volumetriche superiori al 30%.

Per le ricostruzioni la densità fondiaria non dovrà superare quella preesistente, né il 50% della densità fondiaria media dell'isolato ed in nessun caso, per esigenze igieniche e di decongestionamento urbano, 5,00 mc/mq, salvo le disposizioni agevolative previste al punto II°) dell'art.28 della L.R. 26/5/73 n.21 e successive modifiche ed integrazioni.

b) Altezze massime.

L'altezza massima consentita in questa zona verrà stabilita in sede di progetto unitario; in ogni caso non potranno essere superate le altezze degli edifici preesistenti nell'isolato interessato, computate senza tener conto delle superfetazioni edilizie non organiche, ovvero soprastrutture od ampliamenti prive di carattere storico-artistico e di pregio ambientale.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, l'altezza media di ogni edificio non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti insistenti nel medesimo isolati classificati "T₁".

c) Prescrizioni particolari.

Gli interventi di cui al comma precedente sono comunque sottoposti a parere da parte della Soprintendenza e sono assentibili nel rispetto dell'art. 55 delle LR 71/78. Essi non sono ammessi in quelle aree ed in quelle unità edilizie incluse all'interno dei vincoli idrogeologici e geologici così come riportati nella tav. 4 del Prg.

Non sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale e alle cortine edilizie preesistenti. Non è consentito, in tutti gli interventi edilizi, mantenere o realizzare sopra la copertura o lateralmente o, in ogni caso, all'esterno della costruzione riserve idriche e volumi accessori e le tubazioni degli scarichi fognanti, idrici, telefonici, elettrici etc... dovranno essere opportunamente canalizzate e normalizzate sotto traccia.

d) Destinazioni d'uso.

La destinazione d'uso prevalente sarà quella residenziale. Sono ammessi anche usi pubblici di natura compatibile con le tipologie degli edifici, nonché uffici per attività professionali, di rappresentanza o terziarie in genere, limitatamente al primo piano o anche al piano terra. Al piano terra sono altresì consentite attività commerciali, artigianali (compatibili con il contesto storico), pubblici esercizi.

Nelle tavole di analisi tipologica sono individuate con il con il retino a tratto punto (modello "mudst") colore viola.

ART. 45.

SOTTOZONA "T12".

I beni storico-culturali isolati.

a) Individuazione.

Si tratta delle strutture edilizie isolate che costituiscono elementi di pregio architettonico ed ambientale, ivi comprese quelle individuate dal Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa adottato con D.A. n. 1767 del 10 agosto 2010.

b) Strumenti d'intervento.

Sono consentite solo opere di manutenzione, restauro conservativo e risanamento, pur nella possibilità di adeguamento dei servizi ed attrezzature, per cui si può modificare soltanto la superficie utile interna, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche della costruzione.

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

ART. 46.

ZONE B.

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

a) Individuazione.

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

b) Obiettivi.

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

Ove individuati espressamente dal P.R.G. è ammessa l'attuazione a mezzo di Progetti Unitari (P.U.) di cui al successivo art. 54.

Le zone B si distinguono in: B1, B2, B3, B4, B5, B6.

c) Modalità d'intervento.

Con singola Concessione Edilizia (CONC). - Con CONC ed impegnativa (di assunzione degli oneri, di cessione delle aree pubbliche e di accettazione delle modalità esecutive delle opere di urbanizzazione), nelle zone la cui edificabilità richieda la realizzazione di opere di urbanizzazione mancanti o comporti la cessione di aree (per servizi pubblici o per altri motivi).

Con PR o PA preliminari nelle zone di recupero o di ristrutturazione urbanistica individuate successivamente dall'AC. Con PA nelle aree prive di urbanizzazione primaria. In tal caso poiché le urbanizzazioni secondarie si intendono reperiti nel

P.R.G., all'interno del PA devono essere previste urbanizzazioni primarie nelle seguenti misure: 2.50 mq x ab. da insediare per parcheggi, 4.50 mq. di verde attrezzato, oltre gli spazi da destinare a sedi viarie. Gli spazi di cui sopra possono essere computati in misura doppia di quella effettiva, purché le aree non cedute vengano monetizzate.

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

Per i lotti di superficie inferiore ai 1000 mq. formati prima dell'adozione definitiva del previgente strumento urbanistico (avvenuta con delibera di C.C. n.70 del 21/10/1999) sono ammesse le seguenti deroghe, ai sensi della L.R. 19/72 e successive modifiche ed integrazioni:

- a) per lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120, la densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq. 9 e l'altezza massima di ml. 11
- b) per lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200, il volume massimo consentito è di mc. 1000 fermo restando l'altezza massima di ml. 11.
- c) per i lotti di terreno avente superficie superiore a 200 mq. valgono gli indici previsti nelle singole sottozone omogenee.

d) Norme speciali d'intervento.

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

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

Limitatamente agli edifici realizzati in attuazione del Programma di Fabbricazione approvato con D.Ass. Sviluppo Economico n. 186/71 del 02.09.71 alla data di adozione (13/01/1995) del primo Piano Regolatore Generale del Comune, può essere consentita l'applicazione della deroga di cui all'art 72 lett. B (comma 4) del Regolamento Edilizio, nel limite massimo del 10% delle quantità previste dalla norma e previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario.

Ove i locali siano aperti al pubblico, deve supplirsi con idonei impianti tecnologici atti a garantirne l'agibilità in tali condizioni. E' altresì consentito, previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario, destinare all'uso commerciale, direzionale, culturale e ricreativo, i locali esistenti a piano terra aventi altezza libera interna non inferiore a ml. 2,70. Ciò nel rispetto dei requisiti di aereazione ed illuminazione previsti al punto 6, lettera B, del medesimo articolo 72, e delle norme sanitarie e di sicurezza finalizzate al pubblico esercizio. (adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

ART. 47.
SOTTOZONA B1.
La città consolidata.

- **Definizione:** Parte urbana consolidata comprendente le aree edificate, di formazione novecentesca e recente, caratterizzate da forti rimaneggiamenti, da isolati di forma prevalentemente rettangolare di impianto pressoché regolare, definiti per la maggior parte da lotti aggregati a schiera anche a doppio fronte, e da edilizia con caratteri e tipologia eterogenei, nonché le aree urbane edificate di recente formazione definenti frange della città consolidata con isolati di forma irregolare a volta non ancora completamente edificati, includenti edilizia moderna anche con quattro elevazioni fuori terra.

Sono ivi comprese anche le aree urbane della frazione di Pedalino, composte da corpi di fabbrica (case singole) prevalentemente allineati su fronte strada, nonché le aree urbane definite da Piani urbanistici esecutivi (Piani di Zona e Piani di Lottizzazione) operanti o completati, già riportati nella cartografia del previgente strumento urbanistico, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria. In tal caso, le aree libere private, se non oggetto di completamento della edificazione già stabilita dal PA operante, si intendono inedificabili e possono essere adibite ad attrezzature quali verde di pertinenza delle abitazioni o condominiale, attrezzature per il tempo libero il gioco e lo sport.

- **Attuazione** : Con interventi diretti attraverso CONC e AUT, con PA per interventi di ristrutturazione urbanistica.

Indici urbanistici ed edilizi.

- Indice volumetrico fondiario: $I_vf = 5 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 11 \text{ mt}$;
- Numero di elevazioni f.terra: $n = 3$
- Rapporto di copertura: $R_c = 0.70 \text{ mq/mq}$;
- Distanze:

a-dai fabbricati: = nulla o m. 10.00, sono consentite le deroghe nei casi previsti dall'art. 39 della L.R.19/72 e successive modifiche ed integrazioni.

b-dai confini del lotto = nulla o 5.00 mt;

c-dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale.

Destinazioni d'uso consentite.

Le destinazioni d'uso compatibili nella zona sono quelle indirizzate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza permanente o temporanea, siccome già definite, nonché esercizi di vicinato e medie strutture di vendita secondo i dettami della legge regionale 28/99 e del D.P.R.S. 11 luglio 2000, *oltretutto attrezzature ricettive, alberghiere e turistiche. (adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)*

~~Per gli edifici di nuova costruzione prospettanti sul fronte di strade aperte al transito veicolare è vietata la destinazione residenziale al piano terra. Il piano rialzato potrà essere reso abitabile per un'altezza del suo piano di calpestio non inferiore a m. 1,50 dal piano stradale. (adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)~~

Interventi consentiti.

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

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

Tipologie consentite.

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

Sono consentite le formazioni di cortili, *patii*, ~~mentre sono vietate le~~ chiostrine ed i cavedi.
(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

Sono consentite tipologia a palazzine isolate, a schiera, in linea o a torre.

-Copertura a terrazzo o a falde con tegole.

Note particolari.

Le opere di urbanizzazione secondaria si intendono già reperite nell'ambito del PRG.

È consentita l'edificazione in aderenza.

Per la realizzazione di attrezzature ricettive, alberghiere e turistiche, fermo restando l'indice volumetrico fondiario di 5 mc/mq e previo vincolo alla destinazione, l'altezza massima raggiungibile sarà di ml. 13 con un numero di elevazioni fuori terra massimo pari a 4. (adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

ART. 48.

SOTTOZONA B2.

Gli ambiti della città consolidata da attuare previe P.E.

- **Definizione:** Comprende le aree urbane (ex zone B2 del previgente strumento urbanistico) ove Il Piano regolatore generale (Prg) ha proceduto alla perimetrazione degli ambiti, relativi sia a Comiso centro che alla frazione di Pedalino, da sottoporre a Prescrizioni Esecutive del primo periodo di attuazione del PRG, ai sensi dell'art. 2 della Lr 71/78 e sue modifiche ed integrazioni, anche nella considerazione della rilevanza paesaggistica e della caratterizzazione sotto il profilo geo-morfologico e idraulico dei siti interessati da tale pianificazione esecutiva.

All'interno di dette Prescrizioni Esecutive si opera a mezzo di progetti unitari; il Piano prevede, infatti, l'attuazione di alcuni ambiti di intervento, già individuati e schedati nell'Elab. B2 – Schede norma, attraverso lo strumento del Progetto unitario di cui all'art. 54 delle Norme generali.

I progetti unitari possono prevedere anche la contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

- **Attuazione :** Le aree oggetto delle Prescrizioni Esecutive (P.E.), ai sensi dell'art. 2 della L.R. 27.12.1978 n. 71, costituiscono a tutti gli effetti Piano Particolareggiato e consentono l'immediata operatività del Piano Regolatore Generale e la sua diretta attuazione a mezzo di singole concessioni, secondo quanto prescritto all'art. 4 della L.R. 30.4.1991 n. 15.

- Indici urbanistici ed edilizi.

- Indice volumetrico fondiario: $I_vf = 5 \text{ mc/mq}$;

- Altezza massima: $h. \text{ max} = 11 \text{ mt}$;

- Numero di elevazioni f.terra: $n = 3$

- Rapporto di copertura: $R_c = 0.60 \text{ mq/mq}$;

- Distanze:

a-dai fabbricati: = nulla o m. 10.00, sono consentite le deroghe nei casi previsti dall'art. 39 della L.R.19/72 e successive modifiche ed integrazioni.

b-dai confini del lotto = nulla o 5.00 mt;

c-dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale.

Destinazioni d'uso consentite.

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

siccome già definite, nonché alla concretizzazione di parchi lineari che si configurino quali elementi caratterizzanti la progettazione dell'ambiente.

Interventi consentiti.

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

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

Nelle more della redazione ed approvazione delle Prescrizioni Esecutive, nel primo periodo di attuazione del PRG, ai sensi dell'art. 2 della L.r. 71/78 e s.m.i., è consentito completare gli interventi di demolizione e ricostruzione, nonché ristrutturazione, utilizzando gli indici del piano previgente approvato con Decreto n. 667/2001. Per gli stessi interventi, nel caso di lotti interclusi, gli edifici, a parità di superficie complessiva dell'area di sedime, dovranno rispettare sul retroprospetto, l'allineamento con quelli contigui preesistenti; detto allineamento dovrà, altresì, realizzarsi secondo:

- *la congiungente dei vertici estremi degli esistenti edifici adiacenti;*
- oppure*
- *una spezzata di più segmenti in cui i due estremi siano la prosecuzione dei profili esterni degli esistenti edifici adiacenti per una lunghezza non inferiore ad 1/3 della larghezza media del lotto.*

(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

Tipologie consentite.

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

Sono consentite le formazioni di cortili, ~~patii, mentre sono vietate le~~ chiostrine ed i cavedi.

(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

-Copertura a terrazzo o a falde con tegole.

ART. 49.

SOTTOZONA B3.

Ambiti urbani intermedi di completamento e di recente formazione.

- **Definizione:** Comprende aree urbane edificate di recente formazione definenti frange della città consolidata incluse nella linea definita dalla Trazzera Merlino, nonché le aree pressochè sature edificate nelle zone ex C4 del P.R.G. previgente adiacenti al centro urbano. Costituiscono isolati in buona parte già definiti, non ancora completamente edificati, occupati da edilizia di recente costruzione.

- **Attuazione :** Con interventi diretti attraverso CONC e AUT, con PA per interventi di ristrutturazione urbanistica.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 3,5 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 13 \text{ mt}$;
- Numero di elevazioni f.terra: $n = 4$
- Rapporto di copertura: $R_c = 0.60 \text{ mq/mq}$;
- Distanze:
 - a-dai fabbricati: = nulla o m. 10.00, sono consentite le deroghe nei casi previsti dall'art. 39 della L.R.19/72 e successive modifiche ed integrazioni.
 - b-dai confini del lotto = nulla o 5.00 mt;
 - c-dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale.

Destinazioni d'uso consentite.

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

~~Per gli edifici di nuova costruzione prospettanti sul fronte di strade aperte al transito veicolare è vietata la destinazione residenziale al piano terra. Il piano rialzato potrà essere reso abitabile per un'altezza del suo piano di calpestio non inferiore a m. 1,50 dal piano stradale.~~ **(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)**

Interventi consentiti.

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

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

Tipologie consentite.

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

Sono consentite le formazioni di cortili, *patii*, ~~mentre sono vietate le~~ chiostrine ed i cavedi. **(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)**

Sono consentite tipologia a palazzine isolate, a schiera, in linea o a torre.

-Copertura a terrazzo o a falde con tegole.

Note particolari.

È consentita l'edificazione in aderenza.

ART. 50.

SOTTOZONA B4.

Ambiti urbani marginali di completamento e di recente formazione.

- **Definizione:** Comprende aree urbane edificate di recente formazione definenti margini della città consolidata (già zone B5 del P.R.G. previgente), dove in alcune parti è possibile individuare già nello stato di fatto isolati di forma irregolare ancora non completamente edificati, includenti edifici di recente costruzione alcuni dei quali non dotati di concessione edilizia.

- **Attuazione** : Con interventi diretti attraverso CONC e AUT, con PA per interventi di ristrutturazione urbanistica.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 1,5 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 13 \text{ mt}$;
- Numero di elevazioni f.terra: $n = 4$
- Rapporto di copertura: $R_c = 0.60 \text{ mq/mq}$;
- Distanze:

a-dai fabbricati: = nulla o m. 10.00, sono consentite le deroghe nei casi previsti dall'art. 39 della L.R.19/72 e successive modifiche ed integrazioni.

b-dai confini del lotto = nulla o 5.00 mt;

c-dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale.

Destinazioni d'uso consentite.

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

siccome già definite, nonché esercizi di vicinato e medie strutture di vendita secondo i dettami della legge regionale 28/99 e del D.P.R.S. 11 luglio 2000.

~~Per gli edifici di nuova costruzione prospettanti sul fronte di strade aperte al transito veicolare è vietata la destinazione residenziale al piano terra. Il piano rialzato potrà essere reso abitabile per un'altezza del suo piano di calpestio non inferiore a m. 1,50 dal piano stradale.~~ **(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)**

Interventi consentiti.

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

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

Tipologie consentite.

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

Sono consentite le formazioni di cortili, *patii*, ~~mentre sono vietate le~~ chiostrine ed i cavedi. **(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)**

Sono consentite tipologia a palazzine isolate, a schiera, in linea o a torre.

-Copertura a terrazzo o a falde con tegole.

Note particolari.

Le opere di urbanizzazione secondaria si intendono già reperite nell'ambito del PRG.

Le opere di urbanizzazione primaria vanno dimensionate rapportandole al numero di abitanti da insediare e possono computarsi con superficie doppia rispetto a quella effettiva (1 abitante = 100 mc.).

È consentita l'edificazione in aderenza.

ART. 51.

SOTTOZONA B5

Ambiti urbani saturi in attuazione di piani attuativi completati (ex P.U.A .n.3 e n. 4)

- **Definizione:** Trattasi di aree urbane parzialmente edificate e/o in corso di edificazione definite da Piani urbanistici esecutivi (Piani di Zona e Piani di Lottizzazione), operanti o completati, già riportati dal previgente strumento urbanistico.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 1,2 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 7 \text{ mt}$;
- Numero di elevazioni f.terra: $n = 2$
- Rapporto di copertura: $R_c = 0.50 \text{ mq/mq}$;
- Distanze:

a-dai fabbricati: = nulla o m. 10.00, sono consentite le deroghe nei casi previsti dall'art. 39 della L.R.19/72 e successive modifiche ed integrazioni.

b-dai confini del lotto = nulla o 5.00 mt;

c-dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale.

Prescrizioni particolari

Le aree libere private se non oggetto di completamento della edificazione già stabilita dal PUE operante, si intendono inedificabili e possono essere adibite ad attrezzature quali verde di pertinenza delle abitazioni o condominiale, attrezzature per il tempo libero il gioco e lo sport.

ART. 52.

SOTTOZONA B6

Ambiti urbani saturi. (ex P.U.A .n.8)

- **Definizione:** Trattasi di aree urbane definite da Piani urbanistici esecutivi (Piani di Zona e Piani di Lottizzazione), operanti o completati, già riportati dal previgente strumento urbanistico e che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 0,3 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 4 \text{ mt}$;
- Numero di elevazioni f.terra: $n = 1$
- Rapporto di copertura: $R_c = 0.10 \text{ mq/mq}$;
- Distanze:
 - a-dai fabbricati: = nulla o m. 10.00, sono consentite le deroghe nei casi previsti dall'art. 39 della L.R.19/72 e successive modifiche ed integrazioni.
 - b-dai confini del lotto = nulla o 5.00 mt;
 - c-dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale.

Prescrizioni particolari

Le aree libere private se non oggetto di completamento della edificazione già stabilita dal Pue operante, si intendono inedificabili e possono essere adibite ad attrezzature quali verde di pertinenza delle abitazioni o condominiale, attrezzature per il tempo libero il gioco e lo sport.

ART. 53.

PdL

Le aree urbane di espansione da completare in esecuzione dello strumento attuativo del Piano previgente

- **Definizione:** Trattasi delle aree interessate da Piani attuativi, variamente denominati, deliberati prima dell'approvazione del presente PRG, già convenzionati e totalmente o parzialmente realizzati . Sono confermati dal P.R.G. tutti i piani di lottizzazione urbanistica attuativi di iniziativa privata e pubblica in itinere, già in parte realizzati, approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti norme, in quanto compatibili con le previsioni della nuova zonizzazione. In caso di totale difformità, gli stessi, qualunque sia lo stato di attuazione, devono ritenersi non più attuabili. In caso di difformità parziale, è possibile l'adattamento alle nuove previsioni. Il progetto rielaborato per l'adattamento costituisce nuovo progetto.

Modalità d'intervento.

Alle aree di cui sopra si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi.

Prescrizioni particolari

Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n.1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate ai servizi, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa.

ART. 54 **Progetti Unitari.**

In attuazione della perequazione urbanistica, per ambiti urbani unitari o comunque per parti urbane morfologicamente omogenee, allo scopo di coordinare l'inserimento delle varie attrezzature dell'ambiente urbano è consentito ai proprietari riuniti in comparto o, in loro vece, all'Amministrazione Comunale elaborare Progetti Unitari (P.U.) di sistemazione integrata e prescrivere gli interventi di competenza dei vari soggetti (pubblici e privati) titolari dei fondi urbani.

Detti Progetti Unitari, per ambiti omogenei, possono prevedere, oltre alla cessione delle aree, anche la contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

E' contemplata, purtuttavia, la possibilità di scelta, nel rispetto della logica perequativa e per tutti i P.U. previsti dal piano, tra:

- *la sola cessione dell'area senza l'obbligo di realizzare l'opera pubblica e, quindi, senza usufruire del bonus volumetrico corrispondente*
- *la collaterale cessione dell'area con la realizzazione dell'opera pubblica, usufruendo del bonus volumetrico corrispondente.*

(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

Tali progetti, per come individuati negli elaborati grafici del P.R.G. nonché nell'Elab. B2 – Schede norma, sono sottoposti al parere dell'U.T.C. e soggetti alle prescrizioni e indicazioni contenute nelle suddette Schede attuative relativamente alle "Aree intervento unitario".

All'interno di tali aree di intervento unitario è consentita la possibilità di realizzare alloggi residenziali di tipo E.R.P.

Gli interventi previsti dai progetti unitari debbono essere eseguiti contestualmente da tutti i proponenti riuniti in comparto.

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

La completa realizzazione del progetto unitario approvato deve essere garantita da polizza fidejussoria di importo pari al complesso degli interventi (o da deposito cauzionale di pari importo), che verrà svincolata (restituito) alla completa realizzazione degli interventi previsti dal progetto unitario.

Tutti i progetti relativi ai P.U., forniti di opportuno Schema di Convenzione, sono da sottoporre, oltre al parere dell'UTC, al vaglio del competente Consiglio Comunale.

(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

ART. 55. **Aree residenziali di riordino urbanistico.**

- **Definizione:** Sono le aree (cfr. P.U. n. 8*), individuate dall'Amministrazione nel territorio comunale, connesse a sistemi urbani nati da interventi spontanei che si intende "recuperare" anche a norma dell'art.35 della Legge 47/85 e della Legge 724/94 e ss.mm.ii. Nell'ambito di tali aree insistono prevalentemente costruzioni abusive che sono state oggetto di domande di sanatoria edilizia ai sensi della L. n. 47/85 e della L. n. 724/94 e s.m.i..

Attuazione : Mediante Piani Particolareggiati di Recupero.

Indici urbanistici ed edilizi:

- 1) L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare quello medio esistente nel comparto costituito da edilizia spontanea abusiva ed, in ogni caso, non può superare 1,50 m³/m²;
- 2) L'altezza massima non può superare 7,50 m. per non più di 2 (due) elevazioni fuori terra;
- 3) Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/3;
- 4) La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non può essere inferiore a 5,00 m.

Destinazioni d'uso consentite – Residenziale.

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

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

- uffici privati;
- pubblici spettacoli;
- attività culturali;
- attività sportive;
- depositi ed autorimesse.

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

Interventi consentiti.

Per l'edilizia esistente si consente manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ristrutturazione edilizia ed eventuale intervento ai restauri conservativi.

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

Modalità d'intervento.

L'attività edilizia è subordinata alla pianificazione particolareggiata di riordino (piani di lottizzazione e/o piani particolareggiati) che dovrà interessare l'ambito dell'intera area oggetto di edificazione spontanea, così come delimitata dall'Amministrazione Comunale. Il suddetto piano di recupero deve prevedere la realizzazione, a totale carico dei soggetti privati interessati, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura prevista dall'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 e la cessione, fino alla concorrenza del 51% della superficie territoriale.

Qualora tali urbanizzazioni risultino inferiori al 51% dell'area interessata da pianificazione particolareggiata, in sostituzione della cessione di tali aree eccedenti fino al 51% si dovranno richiedere ai lottizzanti le somme corrispondenti che possano consentire alla P.A. di procedere alla espropriazione ed alla realizzazione, al di fuori del comparto, delle aree individuate in P. R. G. con destinazione adeguata, congrua e compatibile.

Nel caso in cui, invece, le aree ancora inedificate siano di estensione maggiore rispetto a quella corrispondente alle opere di urbanizzazione dimensionate secondo gli standards normativi, il piano di recupero può prevedere la realizzazione di nuove costruzioni a completamento dei comparti, privilegiando prioritariamente la realizzazione di alloggi da riservarsi agli espropriati aventi diritto nel territorio del Comune di Comiso, secondo le previsioni dell'art.35 della L.n.865/71e della legge regionale 79/75, nonché di ulteriori alloggi di edilizia residenziale pubblica.

In ogni caso il Piano di Recupero deve rispettare le previsioni del Piano Regolatore Generale, che interessano eventualmente la zona, relative alla viabilità o altre specifiche destinazioni.

Al fine di una concreta attuazione delle superiori prescrizioni, l'Amministrazione Comunale, nell'ambito dell'attività istruttoria delle domande di sanatoria concernenti le costruzioni esistenti, richiede ai titolari delle istanze la presentazione, nei modi di legge, della proposta di Piano di recupero come presupposto per il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria. In caso di mancato adempimento nei termini assegnati, l'Amministrazione può intervenire in via sostitutiva redigendo d'ufficio il Piano di Recupero, ferma restando l'improcedibilità delle domande di sanatoria.

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

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

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

Gli edifici esistenti nell'ambito delle aree oggetto di edificazione spontanea che risultano eventualmente costruiti in base a regolare concessione edilizia possono essere esclusi dall'ambito del Piano di Recupero e per gli stessi sono consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle vigenti norme.

Il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria ricadenti nell'ambito delle suddette lottizzazioni oggetto di edificazione spontanea deve avvenire con le seguenti procedure:

- Presentazione da parte dei soggetti privati interessati di un piano di recupero relativo all'intero comprensorio abusivamente edificato;
- Approvazione del suddetto piano di recupero da parte del Consiglio Comunale;
- Stipula con l'Amministrazione di una convenzione con la quale gli interessati assumono a proprio carico gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione;
- Eventuale revoca da parte del giudice penale della confisca dei terreni e delle opere abusivamente realizzate, eventualmente disposta in precedenza ai sensi dell'art. 18 della L. n. 47/85.

Note particolari :

Le cooperative edilizie e le imprese titolari di finanziamenti pubblici che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno dei comparti d'intervento possono beneficiare, fermo restando il rispetto degli altri elementi prescrittivi previsti per l'area d'intervento ed a condizione che risulti rispettato l'equilibrio complessivo degli standard urbanistici, di un incremento del 30 % dell'indice Ivt.

ART. 56.

ZONE C.

Le aree residenziali di espansione, le aree risorsa perequate.

a) Individuazione.

Sono le zone a destinazione prevalentemente residenziali (Ar) o miste residenziali e turistico-ricettive (Tr), parzialmente urbanizzate o di nuova urbanizzazione, attuate mediante comparti ex art.11 L.R.71/78 in applicazione della perequazione urbanistica; le stesse in genere sono localizzate esternamente al Centro Urbano edificato.

b) Obiettivi.

Sviluppare nuovi insediamenti abitativi esterni ai Centri edificati, in Zone parzialmente urbanizzate od in zone di nuova urbanizzazione, attraverso PA.

Si distinguono in: Ar e Tr.

c) Modalità d'intervento.

Attraverso PA pubblici e/o privati. La dimensione del Piano Attuativo (PA) dovrà essere coincidente con il comparto individuato graficamente o parametricamente negli elaborati del P.R.G.

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

- con AUT diretta, le opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo nonché le altre opere previste dallo art.5 della L.R.37/85, risanamento conservativo;
- con CONC diretta, le opere di ristrutturazione (per usi conformi) e di ampliamento di edifici esistenti "conformi" alla destinazione di zona. Gli edifici "non conformi" - salvo norme specifiche - possono essere oggetto soltanto di manutenzione ordinaria o di demolizione;

Per le zone C, vengono disciplinati dalle presenti N. U.:

- l'ambito d'intervento del PA;
- l'edificabilità massima consentita (Ivt) ed altri parametri edilizi;
- le cessioni delle aree pubbliche individuate graficamente o parametrate;
- la dimensione minima del comparto d'intervento;
- gli obblighi urbanizzativi;
- eventuali altri obblighi.

d) Limiti di distanza tra i fabbricati

Tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima è pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrate, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a mt 12.00. Per fabbricati tra i quali siano interposte strade adibite a traffico veicolare si applicano le restanti norme di cui al punto 3 dell'art.9 del DM 1444/68.

Note particolari :

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

ART. 57

SOTTOZONA Ar.

Le aree risorsa residenziali perequate.

- **Definizione:** Si tratta delle zone destinate all'edilizia residenziale privata a più stretto contatto con l'attuale struttura urbana consolidata. Si attuano mediante il metodo perequativo interessando un comparto¹ (o sub comparto) siccome definito o parametrato nelle schede norma allegate al Piano ed i parametri urbanistici che di seguito si enucleano.
- **Attuazione:** Mediante Piani Attuativi pubblici e/o privati.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico territoriale: I_{vt} = così come definito nelle Tabelle 1 e 2 e nelle "Schede Norma";
- Altezza massima: h_{max} = così come definito nelle "Schede Norma";
- Numero di elevazioni f.terra: n = così come definito nelle "Schede Norma";
- Rapporto di copertura: R_c = così come definito nelle "Schede Norma";
- Distanze:
 - a- dai fabbricati:= pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a mt 10.00
 - b- dai confini del lotto = 5.00 mt;
 - c- dai confini stradali: = come da DM 1444/68
- Superficie minima della lottizzazione: = indicata graficamente dal PRG nella tavola di zonizzazione o definita parametricamente secondo le indicazioni fornite nelle Tabelle 1 e 2 e nelle "Schede norma". Ovviamente, il proponente l'ultimo intervento di sub-comparto disponibile non ha l'obbligo del rispetto della superficie minima.
- Indice di piantumazione: $I_p = 50 \quad P/ha$

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

La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: uffici privati; pubblici spettacoli; attività culturali; attività sportive; depositi ed autorimesse. Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive e i servizi di interesse collettivo, anche se gestite da privati, con caratteristiche urbane o di quartiere, ivi comprese le aree per servizi sanitari ospedalieri.

Interventi consentiti.

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

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

Tipologie consentite.

- Edifici mono o plurifamiliari, in linea o isolati
- Copertura a terrazzo o con falde a tegole con pendenza non superiore al 35%.

Modalità d'intervento.

¹ Cfr. Art. 11 L.R. 71/78.

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

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

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

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

- con AUT diretta, le opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo nonché le altre opere previste dallo art. 5 della LR 37/85, risanamento conservativo;
- con CONC diretta, le opere di ristrutturazione (per usi conformi) e di ampliamento di edifici esistenti "conformi" alla destinazione di zona. Gli edifici "non conformi" - salvo norme specifiche possono essere oggetto soltanto di manutenzione ordinaria o di demolizione.

Strumenti di attuazione.

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

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

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

In caso di interventi non coevi, il primo proponente ha facoltà o di presentare un Piano Quadro sottoscritto da tutti o di avanzare la propria singola proposta progettuale e le relative previsioni diventano vincolanti, relativamente alla viabilità e ai distacchi dai confini, per gli interventi successivamente proposti.

Convenzione

La convenzione riguardante i piani attuativi (PA) dovrà attenersi alle prescrizioni di cui alle presenti Norme e in particolare alla cessione gratuita, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di quelle per le strade, nella misura calcolata nelle tabelle 1 e 2.

Prescrizioni particolari

Relativamente alla previsione di ambiti E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica), si potrà fare fronte all'eventuale richiesta di aree da destinare ad edilizia residenziale pubblica (cfr. ART. 59.) reperendole tra i lotti residenziali previsti, in rapporto alle esigenze che si determineranno nel periodo di vigenza del piano, in quantità non inferiore al 40% dell'edificabilità a fini residenziali prevista per tali zone Ar.

Qualora l'area risulti interessata (cfr. tavola 4_Regime vincolistico) da rischi idrogeomorfologici, l'intervento è subordinato alla bonifica areale, preventiva all'inizio dei lavori, dell'intero comparto.

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

Nel caso in cui le costruzioni non siano in aderenza le distanze minime assolute tra pareti finestate e pareti degli edifici antistanti sono quelle dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444. Le aree non coperte da edificazione dovranno essere destinate a verde privato o condominiale attrezzato per il gioco e lo sport e/o parcheggi. La copertura degli edifici, in questa zona, dovrà essere, di norma, inclinata con la pendenza massima pari al 35% e con sovrastante manto di tegole curve comuni.

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

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

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

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

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

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

Nelle aree ricadenti all'interno dei comparti perequativi destinate a parco sono consentite unicamente le categorie d'intervento volte a mantenerne l'integrità materiale del patrimonio edilizio esistente, ovvero quelle previste dalle lettere a, b, e c ex art. 20 L.R. 71/78, nonché ai sensi dell'art. 3 comma primo lett. a, b e c del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo, estesi all'intera unità edilizia, morfologicamente definita;

fermo restando il vincolo relativo alla fascia di inedificabilità assoluta lungo gli alvei fluviali e torrentizi.

Gli edifici esistenti nell'ambito delle aree Ar che risultano costruiti in base a regolare concessione edilizia possono essere esclusi dall'ambito del Comparto e per gli stessi sono consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 20 della L.R. 27.12.1978 n.71, nonché ai sensi dell'art. 3 comma primo lett. a, b, c e d del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

E' ammissibile reperire idonee aree, eventualmente già destinate a spazi pubblici o attività collettive, da cedere a compensazione nelle immediate vicinanze, ovvero tenendo conto

dei raggi e dei bacini d'influenza delle singole aree risorsa, secondo le previsioni di cui alla Circolare Ministero LL.PP. 425/67.

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

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

Nel caso dell'area risorsa AR6, in considerazione della particolare condizione idrogeologica e di assetto urbano, sono specificate le ulteriori seguenti prescrizioni/chiarimenti:

- a) Necessita un Progetto Unitario di bonifica idraulica di iniziativa privata che può essere intrapreso anche da un singolo tra la molteplicità di proponenti.*
- b) L'eventuale riassetto della viabilità di progetto non costituisce variante.*
- c) E' obbligatorio il collegamento tra la parallela della S.P. Comiso-Chiaramonte e Via Ugo La Malfa.*

(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

COMISO CENTRO

Numero comparto	Superficie territoriale comparto S_t mq	Indice volumetrico territoriale I_{vt} mc/mq	Indice volumetrico territoriale E.R.P. I_{vERP} mc/mq	Indice di fabbricabilità superficiale territoriale* I_{st} mq/mq	Indice di fabbricabilità superficiale territoriale E.R.P. I_{stERP} mq/mq	Abitanti insediabili Ab_t	Abitanti insediabili E.R.P. Ab_{ERP}	% Abitanti insediabili E.R.P.*	Abitanti insediabili per ettaro $Ab_t=Ab_t/St$ ab/h	Aree da cedere per urbanizzaz. primaria Sup mq	Aree da cedere per urbanizzaz. secondaria Sus_s mq	Totale aree da cedere per servizi $A=Sup+Sus$ mq	Aree da cedere per viabilità principale B mq	Aree da monetizzare C mq	Superficie di urbanizzazione $S_u = A+B+C$ mq	% Superficie di urbanizzaz. $\% URB = Su/St$ mq
Ar1	96.034	0,52	0,52	0,17	0,17	416	144	40%	43	10.867	8.202	19.069	9.600	3.983	32.652	34%
Ar2	90.025	0,52	0,52	0,17	0,17	392	130	40%	44	4.350	8.437	12.787	10.678	7.143	30.609	34%
Ar3	79.006	0,36	0,52	0,12	0,17	237	77	40%	30	2.545	4.850	7.395	16.292	3.175	26.862	34%
Ar4	239.865	0,36	0,52	0,12	0,17	828	374	48%	35	8.683	19.668	28.351	40.085	19.259	87.695	37%
Ar5	71.968	0,36	0,52	0,12	0,17	216	82	40%	30	2.415	7.732	10.147	13.255	1.067	24.469	34%
Ar6	31.163	1,5	1,5	0,50	0,50	390	81	40%	125	2.730	7.324	10.054	541	0	10.595	34%
Ar7	40.724	0,36	0,52	0,12	0,17	122	37	40%	30	7.829	2.405	10.234	1.888	1.724	13.846	34%
Ar8	88.954	0,36	0,52	0,12	0,17	267	78	40%	30	2.800	5.264	8.064	12.501	9.680	30.244	34%
Ar9	35.827	0,36	0,52	0,12	0,17	107	38	40%	30	1.122	2.110	3.232	0	8.950	12.181	34%
Ar10	71.796	0,36	0,52	0,12	0,17	215	46	40%	30	2.255	4.239	6.493	5.700	12.217	24.411	34%
Ar11	87.542	0,36	0,52	0,12	0,17	263	46	40%	30	2.788	5.274	8.062	7.516	14.187	29.764	34%
Ar12	48.868	0,36	0,52	0,12	0,17	147	20	41%	30	1.541	2.898	4.440	624	11.551	16.615	34%
TOTALE/MEDIA	981.772	0,48	0,60	0,16	0,20	3.600	1.153	41%	41	49.924	78.402	128.326	118.680	92.937	339.943	34,21%

Tabella 1 (adeguata ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

*Calcolata sui nuovi abitanti da insediare.

FRAZIONE DI PEDALINO

Numero comparto	Superficie territoriale comparto S_t <i>mq</i>	Indice volumetrico territoriale I_{vt} <i>mc/mq</i>	Indice volumetrico territoriale E.R.P. I_{vtERP} <i>mc/mq</i>	Indice di fabbricabilità superficiale territoriale* I_{st} <i>mq/mq</i>	Indice di fabbricabilità superficiale territoriale E.R.P. I_{stERP} <i>mq/mq</i>	Abitanti insediabili Abi	Abitanti insediabili E.R.P. Abi_{ERP}	% Abitanti insediabili E.R.P.*	Abitanti insediabili per ettaro $Ab_h = Abi/St$ <i>ab/h</i>	Aree da cedere per urbanizzaz. primaria Sup <i>mq</i>	Aree da cedere per urbanizzaz. secondaria Sus_s <i>mq</i>	Totale aree da cedere per servizi $A = Sup + Sus$ <i>mq</i>	Aree da cedere per viabilità principale B <i>mq</i>	Aree da monetizzare C <i>mq</i>	Superficie di urbanizzazione $S_u = A + B + C$ <i>mq</i>	% Superficie di urbanizzaz. $\% URB = Su/St$ <i>mq</i>
Arp1	28.403	0,10	0,15	0,03	0,05	24	3	34%	8	6.768	0	6.768	0	1.185	7.953	28%
Arp2	67.445	0,15	0,22	0,05	0,07	84	21	34%	12	588	6.000	6.588	5.476	6.821	18.885	28%
Arp3	49.317	0,15	0,22	0,05	0,07	62	16	34%	12	434	6.800	7.234	5.819	756	13.809	28%
Arp4	9.076	0,30	0,43	0,10	0,14	23	4	34%	25	161	800	961	510	1.070	2.541	28%
Arp5	16.431	0,30	0,43	0,10	0,14	41	2	34%	25	287	1.500	1.787	0	2.814	4.601	28%
Arp6	10.992	0,30	0,43	0,10	0,14	27	4	34%	25	189	0	189	336	2.553	3.078	28%
Arp7	21.425	0,30	0,43	0,10	0,14	54	14	34%	25	378	0	378	3.930	1.691	5.999	28%
Arp8	10.679	0,15	0,22	0,05	0,07	13	4	34%	12	91	0	91	2.666	233	2.990	28%
Arp9	49.061	0,15	0,22	0,05	0,07	61	10	34%	12	427	0	427	9.394	3.916	13.737	28%
TOTALE/MEDIA	262.829	0,21	0,31	0,07	0,10	389	79	34%	17	9.323	15.100	24.423	28.131	21.038	73.592	28,00%

Tabella 2 *(adeguata ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)*

*Calcolata sui nuovi abitanti da insediare.

ART. 58.

SOTTOZONA Tr.

Le aree risorsa turistico-ricettive perequate (comprese le attività produttive e direzionali compatibili e la residenza)

- **Definizione.** Trattasi di “aree risorsa” individuate oltre che per la residenza, per le attività turistico-ricettive, produttive, commerciali e direzionali, a servizio del sistema aeroportuale e intermodale individuato già in fase di schema di massima, nelle quali si applica la perequazione urbanistica, attribuendo il diritto ad una edificabilità minima territoriale al fine di ottenere la cessione delle aree da destinare ad uso pubblico.

- **Attuazione.** Mediante Piani Attuativi pubblici e/o-privati, nonché Piani di Lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo ex art. 15 della L.R. 71/78. Ove l'intervento prevedesse quota residenziale e quota turistico-ricettivo-produttiva non disgiunte spazialmente lo strumento è solo il Piano Attuativo, ove le due aliquote fossero complementari, ma territorialmente separate, all'interno del comparto, lo strumento del piano di lottizzazione dovrà prevedere, nella relativa convenzione, la cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria ricadenti all'interno del complesso afferenti la quota residenziale, mentre tale obbligo non sussiste, ex art. 15 della L.R. 71/78, per la quota turistico-ricettivo-produttiva che si configura quale complesso insediativo autonomo in ambito chiuso ad uso collettivo.

Indici urbanistici ed edilizi.

- Indice volumetrico territoriale: $I_{vt} = 0,25 \text{ mc/mq}$ applicabile unicamente ai fini turistico-ricettivi, produttivi, commerciali e direzionali, restando, invece, fissato il parametro edificatorio a fini residenziali nei limiti di $1/3$ del precedente, ovvero $0,08 \text{ mc/mq}$.

- Altezza massima: $h. \text{ max} = 13 \text{ mt};$

- Numero di elevazioni f.terra: $n = 4$

- Rapporto di copertura: $R_c = 0.25 \text{ mq/mq};$

- Distanze:

a- dai fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a 10.00 mt

b- dai confini del lotto: $5.00 \text{ mt};$

c- dai confini stradali: come da DM 1444/68

- Superficie minima della lottizzazione: indicata graficamente dal PRG nella tavola di zonizzazione o definita parametricamente secondo le indicazioni fornite in Tabella 3 e nelle “Schede norma”. Ovviamente, il proponente l'ultimo intervento di sub-comparto disponibile non ha l'obbligo del rispetto della superficie minima.

- Indice di piantumazione: $I_p = 70 \text{ P/ha}$

Destinazioni d'uso consentite.

Costruzione e installazione di manufatti edilizi con destinazione turistico-ricettiva, centri commerciali, strutture alberghiere ed extra-alberghiere, poli direzionali, strutture a servizio del sistema aeroportuale e intermodale, unitamente a modesta quota di residenziale in misura non superiore al terzo delle aree fabbricabili del comprensorio (computando in detta percentuale anche le aree eventualmente già edificate a scopo di abitazione).

Modalità d'intervento.

Nessuna nuova edificazione è consentita se non dopo l'approvazione di appositi piani attuativi (PA).

Per le zone T_R i piani attuativi (PA) dovranno essere redatti per comparti aventi superficie minima d'intervento indicata graficamente dal PRG nella tavola di zonizzazione o definita parametricamente secondo le indicazioni fornite in Tabella 3 e nelle "Schede norma".

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

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

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

- con AUT diretta, le opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo nonché le altre opere previste dallo art. 5 della LR 37/85, risanamento conservativo;

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

Strumenti di attuazione.

Gli strumenti attuativi di zona sono i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione che vanno estesi ad ogni singolo comparto individuato nell'apposita tavola grafica del P.R.G od individuato parametricamente. Essi devono definire gli spazi da destinare a strade ed a parcheggi, la tipologia delle recinzioni, la tipologia delle pavimentazioni esterne, la sistemazione a verde complessiva dell'area con particolare riguardo alla viabilità ed alle alberature delle strade su ambedue i lati, nonché dei parcheggi.

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

In caso di interventi non coevi, il primo proponente ha facoltà o di presentare un Piano Quadro sottoscritto da tutti o di avanzare la propria singola proposta progettuale e le relative previsioni diventano vincolanti, relativamente alla viabilità e ai distacchi dai confini, per gli interventi successivamente proposti.

Convenzione.

La convenzione riguardante i piani attuativi (PA) dovrà attenersi alle prescrizioni di cui alle presenti Norme e in particolare alla cessione gratuita, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità di penetrazione e servizi a rete, verde, parcheggi), secondaria (attrezzature scolastiche e di interesse collettivo) e di quelle per le strade, nella misura prevista in Tabella 3 e nelle "Schede Norma".

Prescrizioni particolari.

Relativamente alla previsione di ambiti E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica), si potrà fare fronte all'eventuale richiesta di aree da destinare ad edilizia residenziale pubblica (cfr. art. successivo) reperendole tra i lotti residenziali previsti, in rapporto alle esigenze che si determineranno nel periodo di vigenza del piano, in quantità non inferiore al 50% dell'edificabilità a fini residenziali prevista per tali zone Tr.

Qualora l'area risulti interessata (cfr. tavola 4_Regime vincolistico) da rischi idrogeomorfologici, l'intervento è subordinato alla bonifica areale, preventiva all'inizio dei lavori, dell'intero comparto.

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

Nel caso in cui le costruzioni non siano in aderenza le distanze minime assolute tra pareti finestrate e pareti degli edifici antistanti sono quelle dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444. Le aree libere dovranno essere destinate a verde, anche attrezzato per il gioco e lo sport, e/o parcheggi. La copertura degli edifici, in questa zona, dovrà essere, di norma, inclinata con la pendenza massima pari al 35% e con sovrastante manto di tegole curve comuni.

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

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

Le aree non coperte da edificazione dovranno essere destinate a verde privato o condominiale attrezzato per il gioco e lo sport e/o parcheggi. La copertura degli edifici, in questa zona, dovrà essere, di norma, inclinata con la pendenza massima pari al 35% e con sovrastante manto di tegole curve comuni.

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

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

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

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

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

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

Nelle aree ricadenti all'interno dei comparti perequativi destinate a parco sono consentite unicamente le categorie d'intervento volte a mantenerne l'integrità materiale del patrimonio edilizio esistente, ovvero quelle previste dalle lettere a, b, e c ex art. 20 L.R. 71/78, nonché ai sensi dell'art. 3 comma primo lett. a, b e c del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo, estesi all'intera unità edilizia, morfologicamente definita;

fermo restando il vincolo relativo alla fascia di inedificabilità assoluta lungo gli alvei fluviali e torrentizi.

Gli edifici esistenti nell'ambito delle aree Tr che risultano costruiti in base a regolare concessione edilizia possono essere esclusi dall'ambito del Comparto e per gli stessi sono consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 20 della L.R. 27.12.1978 n.71, nonché ai sensi dell'art. 3 comma primo lett. a, b, c e d del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

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

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

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

COMUNE DI COMISO - PIANO REGOLATORE GENERALE.

Numero comparto	Superficie territoriale comparto S_t mq	Indice volumetrico territoriale I_{vt} mc/mq	Indice volumetrico territoriale E.R.P. I_{vERP} mc/mq	Indice di fabbricabilità superficiale territoriale* I_{st} mq/mq	Indice di fabbricabilità superficiale territoriale E.R.P. I_{stERP} mq/mq	Abitanti insediabili Ab_i	Abitanti insediabili E.R.P. Ab_{iERP}	% Abitanti insediabili E.R.P.*	Abitanti insediabili per ettaro $Ab_h=Ab_i/St$ ab/h	Aree da cedere per urbanizzaz. primaria Sup mq	Aree da cedere per urbanizzaz. secondaria Sus_s mq	Totale aree da cedere per servizi $A=Sup+Sus$ mq	Aree da cedere per viabilità principale B mq	Aree da monetizzare C mq	Superficie di urbanizzaz. $S_u = A+B+C$ mq	% Superficie di urbanizzaz. $\% URB = Su/St$ mq
Tr1	332.945	0,08	0,08	0,03	0,03	222	36	51%	7	3.102	6.312	9.413	13.499	100.277	123.190	37%
Tr2	122.952	0,08	0,08	0,03	0,03	82	27	50%	7	1.146	2.331	3.477	15.298	26.717	45.492	37%
Tr3	473.785	0,08	0,08	0,03	0,03	316	47	50%	7	4.415	8.984	13.399	14.305	147.596	175.300	37%
Tr4	176.802	0,08	0,08	0,03	0,03	118	51	50%	7	1.658	6.500	8.158	20.270	36.989	65.417	37%
Tr5	148.870	0,08	0,08	0,03	0,03	99	50	51%	7	1.383	2.815	4.198	169	50.715	55.082	37%
Tr6	102.450	0,08	0,08	0,03	0,03	68	10	53%	7	950	1.933	2.883	0	35.023	37.907	37%
Tr7	128.867	0,08	0,08	0,03	0,03	86	13	50%	7	1.202	2.445	3.647	7.829	36.205	47.681	37%
TOTALE/MEDIA	1.486.671	0,08	0,08	0,03	0,03	991	234	51%	7	13.856	31.320	45.176	71.370	433.522	550.068	37,00%

Tabella 3 (adeguata ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

*Calcolata sui nuovi abitanti da insediare.

ART. 59.

Edilizia Residenziale Pubblica, agevolata, convenzionata, sovvenzionata.

- **Definizione:** Trattasi delle aree di espansione da destinarsi a interventi di edilizia residenziale pubblica, agevolata, convenzionata e sovvenzionata, già individuate o da individuarsi nell'ambito dei comparti perequativi di cui ai paragrafi precedenti per fare fronte alle numerose richieste di aree, pervenute dalle cooperative edilizie presenti sul territorio comunale, reperite tra i lotti residenziali previsti nella percentuale minima pari al 40% dell'edificabilità prevista relativamente alle Ar e al 50% relativamente alle Tr.

- **Attuazione:** L'Attuazione resta subordinata all'approvazione di piani attuativi (relativamente ai comparti perequativi Ar e Tr) con l'obbligo della cessione minima al comune di aree per attrezzature e servizi nella misura di 18 mq./abitante di cui mq. 7 per OO.UU. primaria e mq. 11 per OO.UU. secondarie.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico territoriale: $I_{vt} = 0.52 \text{ mc/mq}$ nei comparti Ar1-Ar5 e Ar7- Ar12;
 $I_{vt} = 1.5 \text{ mc/mq}$ nel comparto Ar6;
 $I_{vt} = 0.08 \text{ mc/mq}$ nei comparti da Tr1 a Tr7;
- Altezza massima: h_{max} = come definito nella normativa della singola;
- Numero di elevazioni f.terra: n = come definito nella normativa della singola zona;
- Rapporto di copertura: R_c = come definito nella normativa della singola zona;
- Distanze:
 - a- dai fabbricati: = pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m.10.00;
 - b-dai confini del lotto = nulla o 5.00 mt;
 - c-dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale;
- Indice di piantumazione: I_p = come definito nella normativa della singola zona.

Destinazioni d'uso consentite.

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

Interventi consentiti.

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

Interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica possono realizzarsi mediante piani di recupero ex L.n. 457/78

Tipologie consentite.

- Edifici mono o plurifamiliari in linea o a schiera secondo le tipologie previste per l'edilizia popolare.
- Copertura a terrazzo o a falde.

Modalità d'intervento.

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

Qualora sulle aree destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica ricadono progetti già presentati all'Amministrazione gli stessi dovranno essere adeguati alle superiori prescrizioni entro il termine massimo di sei mesi dalla data di approvazione della presente variante ovvero dovranno presentare entro il predetto termine dichiarazione di conformità e/o di accettazione delle nuove regolamentazioni. Detti progetti, comunque prima dell'approvazione da parte del Consiglio, dovranno essere corredati di tutti i pareri tecnici di rito riguardanti anche le eventuali nuove modifiche.

ART. 60.

ZONE D.

Gli ambiti delle attività produttive.

a) Individuazione.

Sono zone già interessate da attività industriali, artigianali e commerciali o ad esse destinate.

b) Destinazione d'uso consentite

Sono destinate ad attività industriali ed artigianali che producono beni di consumo (finali od intermedi) per altre attività produttive o che li commercializzano, nonché ad attività terziarie ed amministrative collegate, attività alberghiere a servizio di quelle commerciali. Vi sono ammessi - con le tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive - gli edifici funzionali e gli impianti tecnologici per le seguenti destinazioni d'uso: impianti industriali, artigianali e commerciali; commercio all'ingrosso; depositi e magazzini; servizi tecnici ed amministrativi. Gli edifici destinati in parte ad altri usi quando siano integrativi della funzione produttiva preminente, vi sono ammessi nella misura strettamente indispensabile a tale integrazione. Sono anche ammesse, salvo esplicita esclusione, le abitazioni di coloro (proprietario direttore, custode) che per necessità funzionali debbono risiedere nell'azienda.

c) Obiettivi.

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

d) Modalità di intervento.

Come riportato per le singole sottozone.

e) Norme speciali di intervento.

Come riportato per le singole sottozone.

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

Al fine di garantire il massimo inserimento ambientale e paesaggistico la sistemazione delle aree pertinenti dei fabbricati dovrà prevedere:

- *la dotazione delle aree verdi con nuclei di vegetazione autoctona arborea – arbustiva adatta alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano;*
- *la mitigazione visiva dell'insediamento;*
- *la progettazione del verde, nelle aree attigue agli edifici, realizzata con lo scopo di controllare efficacemente gli agenti climatici e di contribuire al benessere abitativo e al comfort termo - igrometrico;*

- *la realizzazione di reti separate e il trattamento delle acque di prima pioggia o dilavamento, il recupero delle acque meteoriche nei cicli produttivi con l'utilizzo di acqua, ed una valutazione dei requisiti minimi dei fabbricati produttivi sotto il profilo dell'isolamento acustico.*

(adeguamento ex D.A. n.177/GAB del 06.05.2016)

ART. 61.

SOTTOZONA D1.

Le aree per l'attività industriale ed artigianale di iniziativa pubblica (P.I.P.).

- **Definizione:** Si tratta delle aree destinate alle attività produttive (artigianali, industriali e commerciali) consolidate e di completamento di iniziativa pubblica, ovvero le parti del territorio comunale già interessate da Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) operanti, dislocate a Nord del centro abitato, e le parti del territorio comunale contermini a quest'ultime destinate agli insediamenti industriali di nuovo impianto.

- **Attuazione:**

Mediante Piani Attuativi pubblici.

- Con singola AUT per gli interventi conservativi e manutentivi.
 - Con PA per le aree inedificate;
 - Con singola CONC per interventi di ristrutturazione, di ricostruzione e di ampliamento.
- L'AC si riserva di chiedere quando necessario che venga allegato al progetto uno studio planivolumetrico di sistemazione del lotto.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Altezza massima: h. max = 10.00 mt con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici che non hanno limitazioni di altezza;
- Rapporto di copertura: Rc = 0.30 mq/mq;
- Distanze:
 - a- dai fabbricati:= pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a mt. 6.00;
 - b- dai confini del lotto = metà dell'altezza degli edifici, ma non inferiore a mt. 6.00;
 - c- dal filo stradale di transito = 20.00 mt;
 - d- dai confini stradali (viabilità di penetrazione): = 5.00 mt;
- lotto fondiario minimo = 2.500 mq.
- Superficie minima dell'intervento = 1 ha.
- Indice di piantumazione: Ip = almeno 1/10 della superficie totale.
- Vincolo di protezione a verde, pista ciclabile e marciapiede, dalla strada di transito per una fascia profonda 8 m.

La superficie complessiva da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non può essere inferiore al 20% dell'intera superficie complessiva destinata a tali insediamenti, costituendo comunque gli stessi unità minime funzionali. La superficie minima da destinare a parcheggi non può essere inferiore al 10% della superficie di ogni singolo lotto.

Destinazioni d'uso consentite.

Sono destinate ad attività lavorative industriali ed artigianali che producono beni di consumo (finali od intermedi), per altre attività produttive o che li commercializzano.

Vi sono ammessi - con le tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive - gli edifici funzionali e gli impianti tecnologici per le seguenti destinazioni d'uso: impianti industriali, artigianali, depositi e magazzini; servizi tecnici ed amministrativi.

Sono consentite le attività produttive della lavorazione dei marmi e delle pietre; la loro definizione è proporzionata alla possibilità di accogliere anche lo spostamento delle imprese di lavorazione del marmo insediate nelle zone agricole del territorio comunale.

Tipologie consentite.

Sono ammesse tipologie tipiche delle zone produttive a carattere artigianale per piccole e medie aziende. Non si consente l'uso residenziale ad esclusione degli alloggi per custodi che possono essere localizzati nel piano primo dell'edificio (max superficie residenziale ammessa: 150 mq).

Attività edilizia consentita.

Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, ricostruzioni e nuove costruzioni come definite dalle vigenti norme.

Note particolari.

La creazione dell'alloggio per il custode è esclusa se la Slp produttiva realizzata risulta inferiore a 200 mq.

ART. 62.

SOTTOZONA D2.

Le aree perequate per le attività produttive, commerciali, distributive e della logistica di iniziativa privata.

- **Definizione.** Si tratta delle parti del territorio comunale destinate ad insediamenti produttivi, commerciali e distributivi, da realizzare in ottemperanza alla L.R. 28/99 e D.P.R.S. 11/07/2000, comprese le grandi strutture di vendita; comprendono le aree del territorio comunale legate alla produzione, agli insediamenti artigianali, industriali, commerciali, ricettivi e della ristorazione, di completamento e di nuovo impianto, che interessano zone già occupate da localizzazioni di carattere produttivo e che si sviluppano lungo le strade statali Comiso-Chiaramonte Gulfi², Comiso-Vittoria, nonché aree dislocate lungo la strada che da Comiso conduce alla ex Base Nato, oggi area aeroportuale.

- **Attuazione.**

In zona D2 è obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo pubblico e/o privato prima del rilascio della concessione edilizia.

Per l'edilizia esistente è possibile il rilascio di singola Autorizzazione per gli interventi conservativi e manutentivi, nonché di singola concessione per interventi di ristrutturazione, di ricostruzione e di ampliamento.

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

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

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

² Piano Particolareggiato della zona "D2 – Aree produttive e miste artigianali e commerciali" adiacente alla S.P. Comiso-Chiaramonte, adottato in variante allo strumento urbanistico vigente con delibera C.C. n°75 del 07.08.04 e approvato con D.A. del 10.05.2007.

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

I proprietari, riuniti in consorzio che detengono, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto, dovranno realizzare a scomputo degli oneri concessori le opere di urbanizzazione, previa approvazione della progettazione esecutiva concordata con il comune e redatta a cura e spese dei proprietari, e cedere le relative aree.

Nel caso in cui non tutti i proprietari partecipino al consorzio, quelli che lo hanno costituito conseguiranno la piena disponibilità delle superfici previste per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e del lotto interessato mediante l'espropriazione delle superfici dei proprietari non aderenti.

Il termine per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non dovrà superare i 24 mesi dalla data di approvazione del Piano Attuativo.

Indici urbanistici ed edilizi.

- Rapporto di copertura: $R_c = 0.30 \text{ mq/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 10.00 \text{ mt}$ con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici che non hanno limitazioni di altezza;

Numero di elevazioni f.terra: $n = 2$

- Distanze:

a- dai fabbricati= pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a mt. 10.00

b- dai confini del lotto = metà dell'altezza degli edifici ma non inferiore a mt. 5.00

c- dal filo stradale di transito = mt. 20

d- dai confini stradali (viabilità di penetrazione): = 5.00 mt;

- lotto fondiario minimo = 1.500 mq.

- Superficie minima dell'intervento = 1 ha.

- Indice di piantumazione: $I_p = \text{almeno } 1/8 \text{ della superficie totale.}$

- Vincolo di protezione dalla strada di transito a verde, strada, pista ciclabile e marciapiede per una fascia profonda 20 m.

La superficie complessiva da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non può essere inferiore al 25% dell'intera superficie complessiva destinata a tali insediamenti, costituendo comunque gli stessi unità minime funzionali. La superficie minima da destinare a parcheggi non può essere inferiore al 20% della superficie di ogni singolo lotto da destinare ad insediamenti artigianali, così come per gli insediamenti per attività artigianale mista al commerciale e per le aree legate alla ristorazione, e pari almeno a 2 mq. per ogni mq. di superficie di vendita per parchi commerciali, e deve, altresì, rispettare eventuali normative di settore più restrittive, in relazione alla destinazione d'uso.

Destinazioni d'uso consentite.

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

Non è consentita la localizzazione di nuove imprese per la lavorazione del marmo e delle pietre tranne che per iniziative di carattere artigianale ed artistico. La permanenza di quelle esistenti è condizionata dai fattori di convenienza economica e di obsolescenza delle strutture esistenti.

Tipologie consentite

Sono ammesse tipologie tipiche delle zone produttive per piccole e medie aziende. Non si consente l'uso residenziale ad esclusione degli alloggi per custodi che possono essere localizzati nel piano primo dell'edificio (max superficie residenziale ammessa: 200 mq).

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

Note particolari.

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

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

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

Non sono ammessi frazionamenti di lotti con concessioni già assentite.

In virtù del D.P.R. n.447/98, come modificato dal D.P.R. n. 440/2000, che annovera tra le strutture produttive le attrezzature turistico-alberghiere, possono realizzarsi strutture produttive da destinare ad attività ricettive secondo gli indici e parametri di zona specificati dalle presenti norme tecniche di attuazione; tuttavia per non svilire la specifica programmata destinazione artigianale commerciale, si prescrive che potrà essere impegnata un'area non superiore a 1/8 della superficie fondiaria per la realizzazione di dette strutture.

La creazione dell'alloggio per il custode è esclusa se la SIp produttiva realizzata risulta inferiore a 200 mq.

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

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

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

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

ART. 63.

SOTTOZONA D3.

Le aree produttive perequate della frazione di Pedalino.

- **Definizione.** Si tratta delle parti del territorio comunale destinate alle attività produttive a servizio della frazione di Pedalino.

- **Destinazioni d'uso consentite.**

Sono destinate alle attività artigianali che producono beni di consumo (finali od intermedi), comprese quelle di trasformazione, terziarie ed amministrative collegate, nonché alla costruzione e installazione di manufatti edilizi con destinazione commerciale, sia per la vendita all'ingrosso che al dettaglio delle tipologie vicinato, media e grande struttura; edifici destinati ad uffici al servizio diretto delle attività; abitazioni per il personale addetto.

- Attuazione.

Mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata. I singoli proprietari possono consorziarsi e costituirsi in comparto proponente un PA caratterizzato da un rapporto perequativo con cessioni pubbliche pari al 35%.

I proprietari, riuniti in consorzio che detengono, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto (o nei quattro sub comparti individuati graficamente nelle tavole di PRG), dovranno realizzare a scomputo degli oneri concessori le opere di urbanizzazione, previa approvazione della progettazione esecutiva concordata con il comune e redatta a cura e spese dei proprietari, e cedere le relative aree. Nel caso in cui non tutti i proprietari partecipino al consorzio, quelli che lo hanno costituito conseguiranno la piena disponibilità delle superfici previste per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e del lotto interessato mediante l'espropriazione delle superfici dei proprietari non aderenti.

Il termine per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non dovrà superare i 24 mesi dalla data di approvazione del Piano Attuativo.

- Indici urbanistici ed edilizi.

- lotto minimo 500 mq.
- rapporto di copertura $R_c = 40\%$
- altezza massima $H_{max} = 7,50 \text{ m.}$
- numero piani $N = 2$

esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici.

- distacchi dai confini mt. 5
- distacchi da altri corpi di fabbrica m. 10, con possibilità di pareti cieche affiancate
- distacchi dal filo stradale di transito 10 m
- dotazione parcheggi: il 10% della superficie del lotto
- cubatura residenziale, di servizio, ammessa pari a max 300 mc. per lotto, realizzabile anche cumulativamente e riutilizzando i volumi esistenti

I fronti dei fabbricati dovranno essere realizzati con rivestimenti di colore chiaro.

Tipologie consentite

Sono ammesse tipologie tipiche delle zone produttive per piccole e medie aziende.

Note particolari.

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

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

Non sono ammessi frazionamenti di lotti con concessioni già assentite.

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

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

ART. 64.
ZONE E.
GLI AMBITI RURALI.

a) Utilizzazioni ammesse.

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

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

La parte abitativa degli edifici non potrà superare la volumetria prevista dalle leggi vigenti, applicando i criteri e le modalità previsti dalle leggi nazionali e/o regionali ed in particolare modo dall'art. 39 della LR 19/72 e successive modifiche ed integrazioni.

Per gli impianti o manufatti edilizi destinati allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse locali, di cui al I comma dell'art. 22 della L.R. 71/78, nelle sottozone ove né consentita l'applicazione, vengono individuate le seguenti attività:

- estrazione di pietre;
 - estrazione di pietre per l'edilizia;
 - estrazione di pietre ornamentali;
 - estrazione di altre pietre da costruzione;
 - estrazione di ghiaia, sabbia ed argilla;
 - fabbricazione di prodotti in calcestruzzo, cemento e gesso;
 - fabbricazione di prodotti ceramici;
 - taglio, modellatura e finitura delle pietre;
 - frantumazione di pietre e minerali vari fuori delle cave;
- nonché impianti a sostegno e promozione della vitivinicoltura.

b) Obiettivi.

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

c) Modalità d'intervento.

Con CONC diretta per interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo per le opere per le quali basta l'AUT;

Con CONC diretta per convertire ad usi agricoli edifici esistenti adibiti ad altri usi e per costruire nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, nonché l'insediamento di nuovi allevamenti industriali e l'ampliamento di quelli esistenti;

Tutti gli interventi riguardanti aree o immobili soggetti a tutela ex D.Leg. 42/04 saranno comunque sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza. Si precisa all'uopo che ai sensi dell'art. 4 della predetta legge sono soggetti a tutela monumentale gli immobili dichiarati di rilevante interesse storico - artistico (di cui agli elenchi relativi) nonché tutti i complessi di proprietà pubblica di Enti riconosciuti la cui esecuzione risalgia ad oltre 50 anni. Nelle zone omogenee "E" destinate a verde agricolo in aree soggette a vincolo paesaggistico non sono ammessi "insediamenti produttivi" secondo gli indici previsti

dall'art.22 della Legge Regionale 71/78 in quanto la citata norma conduce irrimediabilmente alla realizzazione di manufatti che risultano incompatibili per la tipologia e consistenza con le esigenze di tutela paesaggistica ed ambientale. Per le suddette zone potrà ammettersi soltanto la realizzazione di fabbricati con funzioni di servizio o abitative, strettamente correlate alle esigenze dello stesso fondo in cui insisteranno.

d) Prescrizioni particolari.

In tutto il territorio del SIC ITA080003 "Vallata del Fiume Ippari (Pineta di Vittoria)" vigono le previsioni e la strategia ambientale riportate nel relativo Piano di Gestione approvato con il D.D.G. n. 331 del 24 maggio 2011.

In tutto il territorio della R.N.O. "Pino d'Aleppo" vigono i divieti e le attività consentite riportate nel regolamento allegato al D.A. n. 536 dell'8 giugno 1990 re-istitutivo della Riserva Naturale e/o negli eventuali strumenti pianificatori approvati.

Dovrà essere mantenuto l'attuale assetto del territorio nel Sito ITA080003 "Vallata del Fiume Ippari (Pineta di Vittoria)" e nella fascia di rispetto di 500 m. da esso.

Tutti i progetti e gli interventi da realizzarsi nel Sito della Rete Natura 2000 SIC ITA080003 "Vallata del Fiume Ippari (Pineta di Vittoria)" e nelle aree attigue e contigue ad esso per una distanza di 500 m. dovranno essere assoggettati a Valutazione di Incidenza ai sensi del D.P.R. 357/97 e s.m.i., previo parere dell'Ente Gestore della R.N.O. "Pino d'Aleppo".

Nel Sito Natura 2000, nella fascia di rispetto di 500 m. da esso e lungo i corridoi ecologici è fatto divieto di introdurre specie aliene.

Nel Sito Natura 2000, nella fascia di rispetto di 500 m. da esso e lungo i corridoi ecologici è fatto divieto di mettere in atto interventi che possano modificare le caratteristiche chimico fisiche dei suoli e degli acquiferi nonché alterazioni dei livelli di falda e delle portate e la conduzione agricola dei fondi dovrà essere improntata ai principi di condizionalità.

Nel Sito Natura 2000, nella fascia di rispetto di 500 m. da esso e lungo i corridoi ecologici, la realizzazione di illuminazione esterna, a qualsiasi scopo, dovrà essere realizzata: riducendo all'essenziale i corpi luminosi escludendo in ogni caso la realizzazione di impianti a palo alto ed a forte diffusione della luce nonché lampade a incandescenza e alogene che, per le elevate temperature, risultino nocive all'entomofauna; installando appositi "piatti" direttamente sui corpi illuminati in modo da convogliare verso il basso il flusso luminoso munendo gli stessi di appropriati sottofondi per ridurre il riverbero luminoso.

All'interno del Sito Natura 2000 e nella fascia di rispetto di 500 m. da esso, la realizzazione di parchi eolici, impianti fotovoltaici su suolo e su strutture serricole di nuova realizzazione, nonché l'individuazione di nuovi siti da destinare a infrastrutture di telecomunicazioni, causerebbe gravi impatti sugli habitat e sulle specie tutelate e pertanto è da non attuare.

(adeguamento ex D.A. n.177/GAB del 06.05.2016)

ART. 65

SOTTOZONA E1.

Le aree naturali protette e boschive³.

Definizione. Trattasi di aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno

³ Ove si ravvisassero antinomie nella perimetrazione di dette aree tra quella utilizzata, riportata nelle cartografie allegato allo Studio agricolo forestale, redatto dal dott. agr. Ignazio Di Rosa e propedeutico alla revisione del P.R.G. e quella riportata, invece, nelle cartografie allegato al Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa adottato con D.A. 1767 del 10.08.2010 e, si intende prevalente quella riprodotta nella tavola a scala maggiore e comunque quella resa dall'Ente preposto alla tutela e gestione.

regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio e comprendono le zone ricadenti nella "Riserva Naturale Orientata Pino d'Aleppo" (istituita ai sensi della L.R. del 06/05/1981 n°98, e successive modifiche ed integrazioni, e con D. A. ARTA n°520 del 27/12/1984 con la denominazione di R.N.O. Pineta di Vittoria, reistituita con D. A. ARTA n°536 del 08/06/1990 con la denominazione attuale R.N.O. Pino d'Aleppo), nonché i siti inseriti nella Rete Natura 2000 (SIC: ITA080003 Vallata del Fiume Ippari (Pineta di Vittoria)), le zone boscate e del demanio forestale (aree di Canicarao e Cava Porcaro-Costa del Monaco) definite dalla L.R. 16/96 all'art. 4 ed all'interno delle quali sono vietate nuove costruzioni (art. 10 L.R. 16/96), ed infine il paesaggio della torre di Canicarao e aree limitrofe.

Utilizzazioni ammesse.

In tali aree, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, è esclusa, di norma, ogni edificazione.

Tali aree rientrano fra le zone di inedificabilità, in cui sono consentiti sul patrimonio esistente solo interventi di manutenzione, restauro-risanamento conservativo, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni (categorie d'intervento previste dalle lettere a, b, c, ex art. 20 L.R. 71/78, nonché ai sensi dell'art. 3 comma primo lett. a, b, c, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380) previo parere dell'Ente preposto alla tutela e gestione.

Sono vietati usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate.

Non è, altresì, consentito:

- realizzare attività che comportino eventuali varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 22 l.r. 71/78, nonché in deroga ad esso ai sensi degli artt. 35 l.r. 30/97, art. 89 l.r. 06/01 e s.m.i.;
- realizzare nuove serre;
- aprire nuove strade e piste, ad eccezione di quelle necessarie al Corpo Forestale per la migliore gestione dei complessi boscati e per le proprie attività istituzionali;
- realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili, escluso quelli architettonicamente integrati negli edifici esistenti;
- aprire nuove cave;
- effettuare movimenti di terra e le trasformazioni dei caratteri morfologici e paesistici dei versanti.

Obiettivi.

- il restauro della Torre di Canicarao e delle aree limitrofe;
- il recupero paesaggistico - ambientale delle aree degradate dell'edificazione diffusa;
- la tutela delle emergenze idrologiche e biologiche;
- la conservazione del patrimonio naturale esistente attraverso la manutenzione, interventi di rinaturalizzazione e di sostituzione delle specie vegetali alloctone con specie autoctone, al fine del potenziamento della biodiversità;
- la riconversione graduale e per parti in bosco di latifoglie autoctone;
- il miglioramento della fruizione pubblica delle aree archeologiche ivi ricadenti.

Modalità d'intervento.

Tali aree potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche.

Prescrizioni particolari

Tutti gli interventi saranno comunque sottoposti al preventivo parere dell'Ente preposto alla tutela e gestione.

ART. 66 SOTTOZONA E2. Le aree naturali per la tutela³.

Definizione. Trattasi delle aree di rispetto dei boschi di cui alla L.R. 16/96 e s.m.i. ove si applicano le disposizioni di cui al "Livello di tutela 2" delle norme del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa adottato con D.A. 1767 del 10.08.2010.

Le zone di rispetto, a norma dell'art. 10 c. 11 della L.R. 16/96 e s.m.i. sono in ogni caso sottoposte di diritto al vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

Utilizzazioni ammesse.

In tali aree, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, è esclusa, di norma, ogni edificazione.

Tali aree rientrano fra le zone di inedificabilità, in cui sono consentiti sul patrimonio esistente solo interventi di manutenzione, restauro-risanamento conservativo, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni (categorie d'intervento previste dalle lettere a, b, c, ex art. 20 L.R. 71/78, nonché ai sensi dell'art. 3 comma primo lett. a, b, c, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380) previo parere dell'Ente preposto alla tutela e gestione.

Sono vietati usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate.

Non è, altresì, consentito:

- realizzare attività che comportino eventuali varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 22 l.r. 71/78, nonché in deroga ad esso ai sensi degli artt. 35 l.r. 30/97, art. 89 l.r. 06/01 e s.m.i.;
- realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili, escluso quelle destinate all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrate o semintegrate;
- realizzare nuove costruzioni e l'apertura di strade e piste, ad eccezione di quelle necessarie agli Enti preposti alla gestione dei complessi boscati e per le proprie attività istituzionali.

Obiettivi.

La riconversione graduale e per parti in bosco di latifoglie autoctone.

Modalità d'intervento.

Tali aree potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche.

Prescrizioni particolari

Tutti gli interventi saranno comunque sottoposti al preventivo parere dell'Ente preposto alla tutela e gestione.

ART. 67 SOTTOZONA E3. Le aree agricole tutelate.

Definizione. Trattasi delle aree extraurbane di natura agricola, appartenenti al paesaggio del Fiume Ippari e del Torrente Profinni - aree archeologiche comprese, caratterizzate dalla presenza di una o più componenti qualificanti e relativi contesti e quadri paesaggistici ed in quanto tali sottoposte al *"livello di tutela 2"* dalle norme del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa adottato con D.A. 1767 del 10.08.2010.

Utilizzazioni ammesse.

In tali aree è consentita la realizzazione di edifici in zona agricola da destinare ad attività a supporto dell'uso agricolo dei fondi nel rispetto del carattere insediativo rurale.

Sono vietati usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate.

Non è, altresì, consentito:

- realizzare attività che comportino eventuali varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 22 l.r. 71/78, nonché in deroga ad esso ai sensi degli artt. 35 l.r. 30/97, art. 89 l.r. 06/01 e s.m.i.;
- aprire nuove cave.
- effettuare movimenti di terra e le trasformazioni dei caratteri morfologici e paesistici dei versanti anche ai fini del mantenimento dell'equilibrio idrogeologico

Obiettivi.

Conservazione e difesa delle caratteristiche naturali e paesaggistiche; recupero paesaggistico – ambientale ed eliminazione dei detrattori, tutela delle formazioni ripariali, miglioramento della fruizione pubblica delle aree archeologiche.

Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione.

Modalità d'intervento.

- Con concessione diretta per interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo per le opere per le quali basta l'Autorizzazione;
- Con concessione diretta per convertire ad usi agricoli edifici esistenti adibiti ad altri usi e per costruire nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, nonché l'insediamento di nuovi allevamenti e l'ampliamento di quelli esistenti.

Tali aree possono essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli

tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche.

Indici urbanistici ed edilizi.

- Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 0.03 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 6.50 \text{ mt}$;
- Numero di elevazioni f.terra: $n = 2$
- Distanze:
 - a-dai fabbricati: $10.00 \text{ mt},$
 - b-dai confini del lotto: 5.00 mt ;
 - c-dai confini stradali: in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell'art.2 del D.Lgs. n.285/92 (nuovo Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n.495, così come modificato dal D.P.R. 26.04.93 n.147 e successive modifiche ed integrazioni.

Prescrizioni particolari

In tali aree è prescritta la previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale.

Tutti gli interventi riguardanti aree o immobili soggetti a tutela ex D.L. 22 gennaio 2004 n.42 saranno comunque sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza.

Gli impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili dovranno conseguire un miglioramento della qualità paesaggistico - ambientale tramite la realizzazione di aree boscate, fasce tampone e potenziamento rete ecologica; dovranno ricostituirsi fasce ripariali arborate per una profondità minima di m 25 dagli argini in modo da ottenere una larghezza complessiva della fascia di 50 m.

Le serre dovranno distanziarsi adeguatamente dagli argini dei torrenti in modo che l'osservatore percepisca l'elemento paesaggistico in una dimensione ottico-spaziale che ne restituisca quanto più possibile la completezza e i rapporti tra i vari elementi costituenti.

ART. 68

SOTTOZONA E4.

Le aree per le attività agricole a valenza ambientale.

Definizione. Territorio extraurbano a destinazione agricola dove ricadono vincoli di vario genere (Vincolo Idrogeologico ex R.D. 3267/1923, Vincolo da Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), aree di primo livello ex Piano Regionale Materiali da Cava e Lapedei di Pregio (D.P.R.S. del 5.11.2010) aree con "*livello di tutela 1*" ex Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa adottato con D.A. 1767 del 10.08.2010, etc....)

Utilizzazioni ammesse.

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

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

Obiettivi.

Conservazione e difesa delle caratteristiche naturali e paesaggistiche; recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, recupero paesaggistico – ambientale ed eliminazione dei

detrattori, tutela delle formazioni ripariali, miglioramento della fruizione pubblica delle aree archeologiche.

Modalità d'intervento.

- Con concessione diretta per interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo per le opere per le quali basta l'Autorizzazione;
- Con concessione diretta per convertire ad usi agricoli edifici esistenti adibiti ad altri usi e per costruire nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, nonché l'insediamento di nuovi allevamenti e l'ampliamento di quelli esistenti.

Indici urbanistici ed edilizi.

- Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 0.03 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 6.50 \text{ mt}$;
- Numero di elevazioni f.terra: $n = 2$
- Distanze:
 - a-dai fabbricati: $10.00 \text{ mt},$
 - b-dai confini del lotto: 5.00 mt ;
 - c-dai confini stradali: in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell'art.2 del D.Lgs. n.285/92 (nuovo Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n.495, così come modificato dal D.P.R. 26.04.93 n.147 e successive modifiche ed integrazioni.

Destinazioni d'uso consentite.

Magazzini, depositi attrezzi, ecc, residenze monofamiliari.

Tipologie consentite.

Edifici isolati o tipologie rurali.

Prescrizioni particolari

Tutti gli interventi riguardanti aree o immobili soggetti a tutela ex D.L. 22 gennaio 2004 n.42 saranno comunque sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza.

Gli impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili dovranno conseguire un miglioramento della qualità paesaggistico - ambientale tramite la realizzazione di aree boscate, fasce tampone e potenziamento rete ecologica; dovranno ricostituirsi fasce ripariali arborate per una profondità minima di m 25 dagli argini in modo da ottenere una larghezza complessiva della fascia di 50 m.

Le serre dovranno distanziarsi adeguatamente dagli argini dei torrenti in modo che l'osservatore percepisca l'elemento paesaggistico in una dimensione ottico-spaziale che ne restituisca quanto più possibile la completezza e i rapporti tra i vari elementi costituenti.

Note particolari.

Nei fabbricati ad uso residenziale o rurale, le verande tettoie e pensiline di profondità non superiori a ~~4,5~~ **3,00** mt e non edificate superiormente non vengono computate ai fini del calcolo del volume consentito. *(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)*

Non sono consentiti in verde agricolo gli interventi di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono consentiti, nel riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, impianti ed attività agrituristiche ai sensi dell'art.23 della L. R. 71/78 e della legge regionale 25/94.

ART. 69
SOTTOZONA E5.
Le aree per le attività agricole.

Definizione.

Sono le zone del territorio extraurbano a destinazione agricola.

Utilizzazioni ammesse.

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

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

Obiettivi.

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

Modalità d'intervento.

- Con concessione diretta per interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo per le opere per le quali basta l'Autorizzazione;
- Con concessione diretta per convertire ad usi agricoli edifici esistenti adibiti ad altri usi e per costruire nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, nonché l'insediamento di nuovi allevamenti e l'ampliamento di quelli esistenti.

Indici urbanistici ed edilizi.

- Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 0.03 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 6.50 \text{ mt}$;
- Numero di elevazioni f.terra: $n = 2$
- Distanze:
 - a-dai fabbricati: $10.00 \text{ mt},$
 - b-dai confini del lotto: 5.00 mt ;
 - c-dai confini stradali: in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell'art.2 del D.Lgs. n.285/92 (nuovo Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n.495, così come modificato dal D.P.R. 26.04.93 n.147 e successive modifiche ed integrazioni.

Destinazioni d'uso consentite.

Magazzini, depositi attrezzi, ecc, residenze monofamiliari.

Tipologie consentite.

Edifici isolati o tipologie rurali

Note particolari.

Per tutti gli edifici residenziali ricadenti nelle sottozone E5 è consentita la costruzione di verande o porticati con profondità massima ammissibile non superiore a metri 3.00. (adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

Nei fabbricati ad uso residenziale o rurale, le verande tettoie e pensiline di profondità non superiori a ~~4,5~~ *3,00* mt e non edificate superiormente non vengono computate ai fini del calcolo del volume consentito. *(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)*

Sono previsti in verde agricolo gli interventi, di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli

e zootecnici e allo sfruttamento di caratteri artigianali di risorse naturali, purché il numero degli addetti non sia superiore a 20 unità così come previsti dall'art.22 della legge summenzionata.

Sono consentiti impianti ed attività agrituristiche ai sensi dell'art. 23 della L. R. 71/78 e della legge regionale 25/94.

ART. 70 SOTTOZONA Cs

Le aree perequate per la residenza stagionale nell'agro.

Definizione. Trattasi di aree extraurbane di insediamento a carattere stagionale estensivo ed edifici spontanei scarsamente strutturati, nelle quali si applica la perequazione urbanistica, attribuendo il diritto ad una edificabilità minima territoriale al fine di ottenere la cessione delle aree da destinare ad uso pubblico.

Modalità d'intervento.

- Con singola concessione per residenze unifamiliari, *limitatamente all'edilizia esistente ed agli interventi su di essa consentiti (adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)*
- Con Piani Attuativi.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice di fabbricabilità superficiale fondiaria:

$I_{sf} = 0,06 \text{ mq/mq}$ relativo alla superficie lorda di piano compresi eventuali portici e/o verande in relazione all'estensione complessiva del fondo, *ad eccezione di quanto previsto all'ultimo comma del sottoparagrafo "Note particolari"; (adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)*

- Altezza massima:

$h. \text{ max} = 4,00 \text{ mt}$ per fabbricati ad una elevazione fuori terra, $7,50 \text{ mt}$ per fabbricati a due elevazioni fuori terra;

- Numero di elevazioni f.terra:

$n = 2$

- Distanze:

a-dai fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a $m.10.00$.

b-dai confini del lotto: $7,50 \text{ mt.}$; è consentita la costruzione in aderenza al confine, mediante, in ogni caso, preventivo Piano Attuativo;

c-dai confini stradali: come da D.M. 1444/68 ed in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell'art.2 del D.Lgs. n.285/92 (nuovo Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n.495, così come modificato dal D.P.R. 26.04.93 n.147 e successive modifiche ed integrazioni.

- Lotto minimo edificabile: $= 3.000 \text{ mq}$.

- Indice di piantumazione: $I_p = 80 \text{ P/ha}$

- *Superficie minima di intervento: 5.000 mq (adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)*

Destinazioni d'uso consentite:

La destinazione è del tipo residenziale stagionale. Sono ammesse strutture agroturistiche e di ristorazione, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche delle costruzioni esistenti.

Non sono consentiti gli interventi di cui all'art. 22 della L.R. 71/78 e s.m.i.

Interventi consentiti:

Per l'edilizia esistente si consente manutenzione ordinaria e straordinaria, le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici per le esigenze e le pertinenze delle abitazioni, tali, comunque, da inquadrarsi nei limiti di un rapporto adeguato e non esorbitante rispetto alle esigenze della residenza, ove la stessa preesista e sia regolarmente assistita da atto amministrativo; nonché ristrutturazione edilizia ed eventuale intervento di restauro conservativo e l'ampliamento se consentito dall'indice edificatorio fondiario di zona.

Sono consentite in dette zone, a carattere pubblico e/o privato, destinazioni relative alla realizzazione di attrezzature turistico - ricettive e ricreative, complessi a rotazione d'uso, ristoranti, discoteche e similari, nonché impianti sportivi annessi alle strutture ricettive. Per tali interventi si opererà attraverso preventivo Piano di attuazione pubblico e/o privato.

Per i complessi insediativi chiusi ad uso collettivo si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 della LR 71/78.

Non è, altresì, consentita la destinazione industriale o artigianale nociva.

Tipologie consentite.

- Ville mono o plurifamiliari isolate
- Copertura a falde inclinate con tegole con pendenza non superiore al 35%

Prescrizioni particolari

Tutti gli interventi riguardanti aree o immobili soggetti a tutela ex D.L. 22 gennaio 2004 n.42 saranno comunque sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza.

Note particolari:

Per il rilascio della concessione:

- Le opere di urbanizzazione secondaria si intendono già reperite nell'ambito del PRG.
- In tutte le attività edilizie di cui al presente articolo, deve essere realizzata, a cura e spese dei proprietari, la viabilità necessaria all'accesso al lotto.
- Le opere di urbanizzazione primaria per gli interventi di nuova edificazione vanno dimensionate rapportando un abitante ogni 25 mq di superficie lorda da realizzare destinate a parcheggio pubblico, da realizzare in fregio a strada pubblica, o da rendere tale nei modi di legge, vanno realizzate interamente a carico del richiedente la concessione; comunque la dimensione minima funzionale del parcheggio anzidetto non deve essere inferiore a mq 40.

Tali opere sono soggette alla preventiva approvazione del Comune e degli Enti di tutela preposti, nonché al collaudo del Comune stesso.

Per tutti gli edifici residenziali ricadenti nelle sottozone Cs è consentita la costruzione di verande o porticati con profondità massima ammissibile non superiore a metri 3,00. Nei fabbricati ad uso residenziale, le verande tettoie e pensiline di profondità non superiore a 3,00 mt. e non edificate superiormente non vengono computate ai fini del calcolo del volume consentito. (adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

ART. 71

ZONE Vt.

Gli ambiti urbani della tutela ambientale.

- **Definizione.** Trattasi di aree urbane poste a sud-est del centro abitato che hanno caratteristiche paesaggistiche di particolare pregio e risultano oggetto di peculiare regime vincolistico sovraordinato. Esse assumono, pertanto, uno speciale ruolo di tutela

paesaggistico-ambientale seppur con dotazione di modesta edificabilità, costituendo un parco agricolo a protezione delle pendici.

Trattasi di aree di interesse naturale e paesaggistico caratterizzate da forte acclività e rocce affioranti, vecchie piante autoctone e presenza di alcune abitazioni.

Modalità d'intervento.

- Con singola concessione per residenze unifamiliari;
- Con Piani Attuativi.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice di fabbricabilità superficiale fondiaria:

$I_{sf} = 0,04 \text{ mq/mq}$ relativo alla superficie lorda di piano compresi eventuali portici e/o verande in relazione all'estensione complessiva del fondo;

- Altezza massima: $h. \text{ max} = 4,00 \text{ mt};$

- Numero di elevazioni f.terra: $n = 1$

- Distanze:

a-dai fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m.10.00.

b-dai confini del lotto: 7,50 mt.; è consentita la costruzione in aderenza al confine, mediante, in ogni caso, preventivo Piano Attuativo;

c-dai confini stradali: come da D.M. 1444/68 ed in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell'art.2 del D.Lgs. n.285/92 (nuovo Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n.495, così come modificato dal D.P.R. 26.04.93 n.147 e successive modifiche ed integrazioni.

- Lotto minimo edificabile: = ~~6.000~~ 3.000 mq. (*adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017*)

- Indice di piantumazione: $I_p = 120 \text{ P/ha}$

Interventi consentiti:

Sono ammessi il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, le opere di rimboschimento e di sistemazione idrogeologica.

Al fine di consentire la migliore tutela del patrimonio colturale esistente, sono ammesse costruzioni di fabbricati per la residenza al servizio del parco ed edifici per il ricovero dei materiali, degli attrezzi, dei macchinari e delle automobili, per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, per l'allevamento ed il ricovero del bestiame, nonché di impianti collaterali quali pozzi vasche per irrigazione e locali accessori.

E' ammessa inoltre la utilizzazione agricola dei terreni nel rigoroso rispetto ambientale; in particolare è ammessa la costituzione del patrimonio arboreo al fine del contenimento delle pendici e della riduzione dei fenomeni di trasporto di materia per dilavamento.

Prescrizioni particolari.

E' consentita la costruzione di modesti impianti sportivi; di piazzole per le fiere periodiche, teatri-tenda, teatri all'aperto ecc

Sono consentite edificazioni di manufatti in legno o in pietra del luogo per servizi igienici, piccoli depositi, musei naturalistici, e piccoli manufatti per il tempo libero.

Sono consentite aree attrezzate per la sosta con attrezzature realizzate in pietra o in legno.

Devono essere realizzate opere di recupero e risanamento ambientale, nonché interventi di sistemazione idraulico-forestale salvaguardando le unità di paesaggio presenti. Sono consentite piste con pietrame locale, muretti a secco, sistemazione di scarpate, ecc.

ART. 72

ZONE F.

Le aree destinate alle attrezzature ed ai servizi.

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

- S - attrezzature scolastiche;
- Ic - attrezzature di interesse collettivo;
- V - spazi pubblici a verde e sportivi;
- Pa – parco territoriale urbano di valenza ambientale;
- P parcheggi;
- Ig – attrezzature di interesse generale;
- DS – distributori di carburante;

Servizi e pertinenze del sistema aeroportuale.

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

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

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

- | | |
|--|------------------------|
| a) - aree per l'istruzione: | mq. 4,50 per abitante; |
| b) - aree per attrezzature di interesse comune: | mq. 2,00 per abitante; |
| c) - aree per verde attrezzato ed attrezzature sportive: | mq. 9,00 per abitante; |
| d) - aree per parcheggi: | mq. 2,5 per abitante. |

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

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

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

Qualora il progetto sia realizzato a stralci è necessario che la sistemazione esterna sia prevista dal progetto generale e realizzata nel 1° stralcio. Dalle strade pubbliche deve essere lasciata una fascia sistemata a verde non inferiore a mt. 5.00.

Le scarpate, che a seguito di sbancamenti, avessero subito modificazioni nella pendenza e nella composizione del terreno, devono essere recuperate con interventi di gradonamento mediante graticciate e sistemazione a verde ovvero con muri rivestiti in pietrame lavico.

E' vietato il cambiamento della destinazione d'uso prevista nella convenzione.

Al fine di garantire il massimo inserimento ambientale e paesaggistico, per ogni intervento di trasformazione edilizia, urbanistica e territoriale, le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in modo da evitare qualsiasi inquinamento della falda acquifera, a tale proposito, dovranno essere adottate tutte le soluzioni necessarie ad evitare la dispersione sul suolo e nel sottosuolo di fanghi ed acque reflue, anche se depurati.

(adeguamento ex D.A. n.177/GAB del 06.05.2016)

ART. 73

ZONA S.

Attrezzature scolastiche.

Definizione. Si intendono quelle aree destinate alla realizzazione di scuole (ripartite in asili-nido, scuole materne e scuole elementari e medie d'obbligo) calcolate in funzione del rapporto con gli abitanti insediati e da insediare pari almeno a 4,50 mq/ab. Sono.

Indici di zona.

- Indice volumetrico fondiario Ivf: 3,00 mc/mq.;
- Altezza massima: mt. 7,50;
- Distacchi tra corpi di edifici: mt.10;
- Distacchi dai confini : mt. 5,00;

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

Prescrizioni particolari.

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

Queste aree saranno normate dalle leggi e dai regolamenti ministeriali che regolano la materia e saranno sottoposte a progetti esecutivi a cura dell'Amm.ne Comunale o degli Enti preposti per legge, alla loro realizzazione.

ART. 74

ZONA IC.

Attrezzature di interesse collettivo.

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

- Religiosi: Chiese e servizi religiosi
- Culturali: biblioteche, musei, cinema, auditorium, teatro, sale pubbliche, etc..
- Sociali, assistenziali e sanitari: centri sociali, consultori, ambulatori, pronto soccorso, centri assistenziali, centri diurni, etc..
- Amministrativi e pubblici servizi: delegazioni comunali, centri civici, uffici pubblici (di Enti Comunali, Provinciali, Regionali), uffici postali e telefonici, centri civici, mercati e centri commerciali al minuto, etc..

Queste aree figurano anche nel centro abitato dove sono state reperite le aree sia per il fabbisogno attuale, che per quello di previsione.

Indici di zona.

- Indice volumetrico fondiario Ivf: 2,00 mc/mq.;

- Altezza massima: ml. 11.00;
- Distacchi tra corpi di edifici: mt.10;
- Distacchi dai confini: mt. 5,00;
- Parcheggi da prevedere all'interno dell'area nella misura di mq.20,00 per ogni 100,00 mq. di superficie utile e comunque non inferiore allo standard di utenza.

Prescrizioni particolari.

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

ART. 75.

ZONA V.

Spazi pubblici a verde e sportivi

Definizione. Trattasi delle aree poste all'interno del tessuto urbano con funzioni di luoghi di aggregazione o di spazi a verde attrezzato con giochi per i bambini, panche e sedili e zone con caratteristiche ornamentali, nonché delle aree attrezzate per lo sport (campi di calcio, tennis, piscina, palazzetto dello sport, tiro a volo ecc.) e loro pertinenze ed accessori, calcolate in funzione del rapporto con gli abitanti insediati e da insediare pari almeno a 9,00 mq/ab. Sono incluse in queste zone solo le costruzioni a carattere ricreativo quali chioschi, edicole, stazione di servizio, piccole attrezzature turistiche, bar, campi di gioco.

Prescrizioni particolari.

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

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

Nelle sistemazioni a verde pubblico, di nuova previsione si prescrivono i seguenti interventi:

- uso prevalente di essenze vegetali autoctone o naturalizzate;
- muretti realizzati a secco o rivestiti di pietrame lavico;
- recinzioni realizzate con ringhiere in legno e/o siepi vive;
- arredo e attrezzature da gioco in legno trattato a lunga conservazione;
- impianti di irrigazione con sistemi a goccia o a spruzzo e condotte irrigue interrato;
- ringhiere all'interno dell'area in legno trattato;
- serbatoi di accumulo di acqua irrigua interrati.

Sono consentite:

- costruzioni di piste ciclabili
- giochi per bambini
- chioschi per concerti all'aperto

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

Sono consentite le costruzioni limitate al servizio dell'area attrezzata in relazione all'ampiezza del lotto interessato e superficie pavimentata massima pari al 40% dell'intera area del lotto di cui parcheggi nella misura minima di 0.20 mq/mq.

Elevazione fuori terra n =1

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

Le distanze dai fabbricati = 10.00 m e dai confini = 5.00 m.

Indice di piantumazione = 120 P/ha.

Esecuzione mediante un progetto unitario. Dette opere vanno realizzate con progetti dell'Amm.ne Comunale o di Enti pubblici secondo un preordinato schema di esecuzione. In dette aree secondo convenzione col Comune i campi di gioco, le palestre, piscine od altro possono essere costruite dalla iniziativa privata.

ART. 76.

ZONA Pa.

Parco territoriale urbano di valenza ambientale.

Definizione. Trattasi delle aree da destinare all'ampliamento del Parco dell'Ippari, con un suo concreto inserimento nel circuito turistico regionale, nonché alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dei parchi che lambiscono il centro abitato (Porcaro, Cucuzzella, Cave Grazia) e alla concretizzazione di parchi lineari che si configurino quali elementi caratterizzanti la progettazione dell'ambiente.

Per tali aree di notevole interesse ambientale è fondamentale il ruolo dell'Ente Pubblico per promuoverne il recupero e la valorizzazione. Le zone demaniali, qualora ricadenti all'interno di un comparto perequativo (Ar o T_R), partecipano nella titolarità alla stessa stregua di una proprietà privata, ma non possono essere oggetto di cessione risultando già acquisite.

Per le zone non demaniali, qualora ricadenti all'interno di un comparto perequativo (Ar o T_R), è consentito al proponente l'intervento, in luogo della cessione gratuita - a scomputo degli oneri di urbanizzazione - delle aree necessarie per la concretizzazione del parco, la realizzazione diretta dell'opera ed il mantenimento della proprietà e della gestione previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, a seguito di apposito progetto e regolamento unitario per l'intero parco territoriale.

La superficie occupata dalla attuale stazione ferroviaria ricadente all'interno della perimetrazione da sottoporre a Prescrizioni Esecutive mantiene la destinazione previgente (Ig, attrezzatura di interesse generale) sino alla prevista delocalizzazione nell'area da destinare a nuova stazione intermodale; definito il trasferimento, le aree dismesse, previo risanamento ambientale, saranno inglobate al parco lineare dell'Ippari.

Prescrizioni particolari.

E' consentita la costruzione di modesti impianti sportivi; di piazzole per le fiere periodiche, di circhi, teatri-tenda, teatri all'aperto ecc

Sono consentite edificazioni di manufatti in legno o in pietra del luogo per servizi igienici, piccoli depositi, musei naturalistici, e piccoli manufatti per il tempo libero.

Sono consentite aree attrezzate per la sosta con attrezzature realizzate in pietra o in legno, piste in pietrame, muretti a secco, viali parafulco, sistemazione di scarpate, ecc. attrezzature per lo sport all'aperto, con eventuali volumi di servizio connessi.

Devono essere realizzate opere di recupero e risanamento ambientale, nonché interventi di sistemazione idraulico-forestale salvaguardando le unità di paesaggio presenti.

In particolare, prima della progettazione esecutiva, va avviato un attento studio ambientale sia dal punto di vista geologico che agro-forestale.

La superficie coperta massima, per gli elementi costituenti volumi, non può essere superiore al 5% dell'intera superficie del parco, e in generale non può essere concentrata in un solo sito. L'altezza massima raggiungibile dalle costruzioni è di m 4,50.

Le strutture esistenti con valore storico architettonico devono essere recuperate ed eventualmente integrate nella progettazione esecutiva.

Devono essere realizzati idonei collegamenti pedonali e/o sottopassi al fine di pervenire ad un "sistema verde urbano" lineare considerato quale elemento caratterizzante la progettazione dell'ambiente.

Esecuzione mediante progetto unitario di iniziativa pubblica/privata, sulla base delle seguenti prescrizioni:

- 1) dislocazione delle possibili unità costruite in modo che non rechino disturbo e non modifichino la visuale del paesaggio dalla strada.
- 2) creazione di adeguati parcheggi lungo le strade.
- 3) organizzazione del territorio con sentieri pedonali che valorizzano i punti di migliore visuale, con mantenimento ed integrazione delle zone verdi esistenti.

Superficie pavimentata non superiore al 15% (di cui 1/3 max coperta) dell'area interessata da progettazione.

- Distanze dai fabbricati = 10.00 m.

- Distanze dai confini del lotto = 5.00 m.

ART. 77.

ZONA P.

Parcheggi.

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

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

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

Al fine di garantire il massimo inserimento ambientale e paesaggistico, per ogni intervento di trasformazione edilizia, urbanistica e territoriale, le aree di parcheggio saranno realizzate riducendo le pavimentazioni impermeabili esterne alle effettive necessità di transito di pedoni e veicoli, migliorando la permeabilità delle stesse tramite l'impiego di biofiltri puntuali alberati, aiuole concave, prevedendo un'adeguata dotazione di presenze arboree ed arbustive, atte ad ombreggiare i veicoli in sosta e schermare visivamente le aree a parcheggio dal contesto circostante.

Per le superfici a parcheggio, di pertinenza dei Piani attuativi e delle zone commerciali, si suggerisce l'utilizzo delle seguenti soluzioni progettuali: grigliati in calcestruzzo inerbiti, grigliati plastici inerbiti, cubetti o masselli con fughe larghe inerbite, sterrati artificiali, masselli porosi, cubetti o masselli a fughe strette. Ciò al fine di consentire il drenaggio delle acque meteoriche nel sottosuolo.

(adeguamento ex D.A. n.177/GAB del 06.05.2016)

ART.78.
ZONA Ig.
Attrezzature di interesse generale.

Definizione. Si intendono quelle aree o fabbricati di interesse generale, religioso, culturale, sociale, ospedali ecc. definite nelle tavole grafiche.

Indici di zona.

- Indice volumetrico fondiario Ivf: 2,00 mc/mq.;
- Altezza massima: ml. 11.00;
- Distacchi tra corpi di edifici: mt.10;
- Distacchi dai confini: mt. 5,00;
- Parcheggi da prevedere all'interno dell'area nella misura di mq 20,00 per ogni 100,00 mq. di superficie utile e comunque non inferiore allo standard di utenza.

Prescrizioni particolari.

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

La superficie occupata dalla attuale stazione ferroviaria, ricadente all'interno della perimetrazione da sottoporre a Prescrizioni Esecutive, mantiene la destinazione previgente (Ig, attrezzatura di interesse generale) sino alla prevista delocalizzazione nell'area da destinare a nuova stazione intermodale; definito il trasferimento, le aree dismesse, previo risanamento ambientale, saranno inglobate al parco lineare dell'Ippari.

ART.79.
ZONA DS.
Distributori di carburanti.

Definizione. Si intendono quelle aree e relativi fabbricati di servizio, destinati alla vendita dei carburanti e definiti nelle tavole grafiche di Piano.

Prescrizioni particolari.

La realizzazione degli impianti devono rispettare le norme emanate dalla legislazione in materia. Possono essere realizzate strutture di servizio per la vendita di prodotti per gli autoveicoli, bar, tabacchi, giornali e piccola somministrazione. Le aree non occupate dalla edificazione e dagli impianti dovranno essere destinate a parcheggi, viabilità interna ed eventualmente ad aree verdi.

ART. 80.
Servizi e pertinenze del sistema aeroportuale

Definizione. Trattasi della parte del territorio destinata ad uso della collettività, ovvero alla logistica integrata e all'intermodalità, ed attrezzata a servizio del sistema aeroportuale. Essa individua gli ambiti con destinazioni d'uso indotte dall'insediamento aeroportuale e che si configurano, altresì, come aree per i nodi di scambio, zone dedicate a realizzare in modo organizzato, sicuro, comodo ed efficiente il passaggio da un sistema di trasporto ad un altro.

Modalità d'intervento.

L'attuazione di queste aree avviene mediante strumento urbanistico esecutivo, ovvero progetto unitario a cura del Comune o da privati convenzionati. Tali strumenti sono finalizzati a verificare le esigenze qualitative e quantitative dei contenuti funzionali, a dimensionare gli spazi per i parcheggi di scambio, gli stalli per gli attestamenti o le fermate dei mezzi pubblici di superficie di adduzione al nodo, gli eventuali servizi dedicati (stazioni autolinee, depositi, officine, sedi amministrative di servizio al trasporto pubblico), gli spazi per i taxi, il *kiss and ride* e per il ricovero delle biciclette; dovranno inoltre prevedere la minimizzazione dei percorsi pedonali di collegamento fra i diversi modi di trasporto nonché la realizzazione delle attrezzature complementari volte a migliorare il comfort, la sicurezza e la qualità dello scambio.

Destinazioni consentite

Oltre a parcheggi scambiatori, possono essere realizzate attrezzature complementari come sportelli bancari o postali, locali per l'attesa, aree per i tour operators, per il personale della polizia municipale, per le forze dell'ordine, per il primo soccorso, per i servizi igienici, quelli per l'informazione, il ristoro nonché un nucleo di servizi terziari per l'utenza del nodo, con esclusione delle grandi strutture di vendita.

Indici di zona.

Indice di fabbricabilità superficiale territoriale	Ist:	0,10 mq/mq.;
- Altezza massima:		ml. 5,00;
- Distacchi tra corpi di edifici:		mt.10;
- Distacchi dai confini:		mt. 5,00;
- Superficie coperta non superiore al 10% dell'area d'intervento.		
<i>- Lotto minimo d'intervento: 10.000 mq.</i>		
<i>(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)</i>		
- Indice di piantumazione		60 P/ha.

ART. 81.

CRITERI OPERATIVI PER LE ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO.

Utilizzazioni ammesse.

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

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

Nel caso in cui l'area che s'intende convenire ad altro uso partecipi allo standard settoriale, la conversione è subordinata alla dimostrazione che lo standard minimo di legge rimane soddisfatto. Sulle aree pubbliche o da rendere pubbliche, sino alla loro acquisizione sono ammesse solo opere di manutenzione e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti; l'AC può concedere - per convenzione - interventi d'iniziativa privata intesi:

- a) ad anticipare la realizzazione delle attrezzature pubbliche previste dal PRG;
- b) a realizzare - a titolo provvisorio - attrezzature od impianti di pubblico interesse non previste dal PRG (parcheggi od impianti sportivi, ricreativi, di svago, di tempo libero ecc.) senza pregiudizio per la destinazione finale dell'area. La convenzione regola i termini temporali della concessione, gli oneri, le tariffe, il trasferimento all'AC delle opere autorizzate o la rimessa in pristino dell'area, il regime dell'area, eventuali obblighi particolari. In verde pubblico sono consentiti - con CONC - solo chioschi per bibite, giornali

e simili; per eventuali attrezzature e servizi, occorre il Piano planivolumetrico. Sulle aree private di uso pubblico gli interventi sono consentiti con singole CONC e regolati dai parametri edilizi indicati per le aree pubbliche.

ART. 82. AREE STRADALI.

Obiettivi e caratteristiche delle previsioni

Sono destinate al movimento ed alla sosta dei veicoli e dei pedoni. Le previsioni che concernono sia le strade d'interesse sovracomunale (viabilità territoriale) che le strade d'interesse urbano (strade urbane primarie e strade di connettivo) hanno sempre carattere vincolante: il progetto esecutivo delle singole opere potrà tuttavia adeguare il tracciato alla situazione di fatto, ma potrà modificarlo solo attraverso varianti al PRG. Le previsioni che concernono la viabilità locale e/o di lottizzazione e quella pedonale hanno invece carattere indicativo: i successivi PA potranno precisare gli interventi necessari anche in difformità dal PRG, senza che ciò costituisca "variante", solo quando il vincolo di PRG è preordinato all'esproprio dell'area.

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

Articolazione delle strade

La rete stradale si articola in:

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

ART. 83. ZONE DI RISPETTO.

Obiettivi.

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

Criteri generali di applicazione del vincolo.

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

- le fasce di rispetto delle strade;
- le zone di rispetto cimiteriale;
- le zone di rispetto di particolari attrezzature ed impianti di pubblico interesse (ferrovie, depuratori ecc.);
- le zone di rispetto degli elettrodotti ed altre canalizzazioni, aeree od interrate;

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

3 - Modalità d'intervento.

Le recinzioni e la formazione di spazi di servizio richiedono l'AUT. Le recinzioni debbono essere compatibili con le esigenze di decoro degli ambienti da comporre o da salvaguardare e con le visuali da intercettare o da non ostruire. Le recinzioni in confine con aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici debbono essere di tipo leggero.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e consolidamento su edifici non in contrasto richiedono l'AUT; gli interventi di ristrutturazione sugli stessi edifici sono ammessi purché siano consentiti dalle leggi e dai regolamenti in vigore.

4 - Disposizioni specifiche.

a) Fasce di rispetto delle strade.

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

Le aree ricadenti in prossimità del nastro stradale fuori del perimetro dei centri abitati sono soggetti ad inedificabilità per le seguenti distanze ed i seguenti tipi di strade, come prescritto dal Nuovo Codice della Strada:

- a) autostrada, raccordi autostradali: limite di inedificabilità ml. 60,00;
- b) strade di grande comunicazione: strade statali, strade a scorrimento veloce: limite di inedificabilità ml. 40,00;
- c) strade statali secondarie; strade provinciali con larghezza stradale superiore a ml. 10,50; strade comunali aventi larghezza superiore a ml. 10,50: limite di inedificabilità ml. 30,00;
- d) strade di interesse locale; strade provinciali non comprese fra le categorie superiori: limite di inedificabilità ml. 20,00;
- e) strade di interesse locale: le altre strade comunali non comprese fra le categorie superiori: limite di inedificabilità ml. 10,00.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto sono incrementate dell'area determinata dal triangolo avente i due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire da questo punto d'intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite sopra.

Va precisato che le distanze vanno considerate dal ciglio stradale che va definito come limite della sede o piattabanda stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia pedonali che

veicolari, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate opere necessarie per garantire l'accesso ad edifici esistenti, impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso agli utenti della strada, parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili.

b) Servizi canalizzati.

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

c) Vincolo di rispetto cimiteriale.

Nelle zone di rispetto cimiteriale valgono le vigenti norme di polizia mortuaria (DPR 10 settembre 1990 n. 285). Il vincolo è sovrapponibile ad altre destinazioni d'uso compatibili (zona rurale, verde pubblico) e comporta una distanza dalla recinzione del camposanto, siccome graficizzata negli elaborati del PRG.

d) Area di inedificabilità totale corsi d'acqua

Tutte le aree ricadenti in prossimità dei fiumi e torrenti che figurano nell'apposito elenco delle Acque pubbliche tenuto dal Genio Civile sono sottoposte al rispetto di inedificabilità per una distanza da greto di ml. 150.

La distanza va comunque rispettata anche se non è riportato il grafico del vincolo nella planimetria del P.R.G.

I vincoli di cui al R.D. n°368/1904 e del T.U. n°523/1904 sono estesi a tutti i corsi d'acqua aventi le caratteristiche di pubblicità, anche se non iscritte nell'Elenco delle acque pubbliche per la Provincia di Ragusa (R.D. del 30 maggio 1932 e s.m.i.) (adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

e) Aree boscate e fasce di rispetto del bosco

Sono vietate le nuove costruzioni all'interno delle aree boscate e delle fasce forestali, nonché entro una zona di rispetto di 50 mt dal limite esterno dei medesimi.

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

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

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

f) Vincolo idrogeologico

Per le parti di territorio comunale sottoposte a vincolo idrogeologico e riportate nel P.R.G., l'utilizzazione delle aree è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- a) per la realizzazione di ogni manufatto è prescritta l'indagine geotecnica preventiva, finalizzata al dimensionamento ed alla tipologia delle opere di fondazione;
- b) in ogni caso debbono essere assunti tutti gli accorgimenti tecnici necessari ad evitare infiltrazioni e cedimenti del manufatto edilizio;
- c) deve essere richiesto nulla osta preventivo al competente Ispettorato Dipartimentale delle Foreste che autorizzi le opere e le trasformazioni previste;

d) sono ammesse soltanto opere che non inneschino trasformazioni che interessano la stabilità del pendio, frane o causino un aggravio della attività erosiva dovuta alle acque fluenti superficiali;

e) è imposto il divieto assoluto di operare tagli delle essenze arboree e arbustive presenti senza un contestuale impianto di nuove essenze arboree o di opere di bonifica con terrazzamenti e sistemazioni forestali.

g) Attrezzature pubbliche o di pubblico interesse.

Intorno alle aree utilizzate o destinate a verde pubblico, ad attrezzature scolastiche e ad attrezzature sanitarie ed assistenziali, nell'interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento gli edifici debbono osservare - dal limite dell'area pubblica - una distanza non inferiore alla loro altezza massima.

h) Attrezzature speciali

Intorno ad ambienti ed attrezzature speciali di pubblico interesse valgono le norme di legge e le prescrizioni di PRG, in mancanza delle quali l'Amministrazione comunale prescrive, anche nell'ambito della CONC o del PA, zone di rispetto entro le quali l'edificazione non è ammessa, oppure viene assoggettata a particolari vincoli.

i) Norme generali a difesa dagli inquinamenti

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

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

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

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

ART. 84 AREE AEROPORTUALI

~~**Definizione**— Si tratta di quelle aree che il Piano regolatore indica negli elaborati progettuali come “sedime aeroportuale” rispetto alle quali valgono i perimetri delle zone soggette alle limitazioni disposte dagli articoli 714 e 715 del Regio Decreto 30 marzo 1942, n. 327, recante “Codice della navigazione”, e successive modifiche ed integrazioni, da determinarsi ai sensi dell’art. 715 ter del medesimo Regio Decreto.~~

~~La seguente normativa, specifica e sovraordinata, è riportata esclusivamente a fini indicativi; ove il Codice della navigazione imponga limitazioni ulteriori o più restrittive, esse prevarranno su difformi indicazioni espresse dal presente PRG.~~

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

~~Nelle direzioni di atterraggio non possono essere costituiti ostacoli ad una distanza inferiore a m. 300 dal perimetro dell'aeroporto.~~

~~Nelle stesse direzioni, alla distanza di m. 300 dal perimetro dell'aeroporto, non possono essere costituiti ostacoli che, rispetto al livello medio dei tratti di perimetro corrispondenti alle direzioni di atterraggio, superino l'altezza di m. 10,00.~~

~~Fino a tre chilometri dal perimetro dell'aeroporto, l'altezza indicata al comma precedente può essere superata di un metro per ogni m. 30 di distanza. Tali altezze non possono oltrepassare, in ogni caso, m. 45 sul livello medio dell'aeroporto. Dopo il terzo chilometro, il suddetto limite di m. 45 può essere superato di un metro per ogni m. 20 di distanza.~~

~~Al di fuori delle direzioni di atterraggio e fino a m. 300 dal perimetro dell'aeroporto, non possono essere costituiti ostacoli che, rispetto al livello del corrispondente tratto del perimetro dell'aeroporto, superino l'altezza di un metro per ogni m. 7 di distanza dal perimetro stesso.~~

~~Oltre il quarto chilometro di distanza dal perimetro dell'aeroporto cessa ogni limitazione~~

***Definizione** - Si tratta di quelle aree, individuate a norma delle previsioni dell'art.707, 1° comma, del Codice della Navigazione, da sottoporre a vincolo nelle aree limitrofe agli aeroporti e le relative limitazioni necessarie per evitare la costituzione di ostacoli e potenziali pericoli alla navigazione aerea.*

Nell'ambito di tali aree, indicate a titolo ricognitivo sulle tavole del PRG, si applicano le vigenti limitazioni alla realizzazione di opere che possano costituire ostacoli alla navigazione aerea, previste dal Codice medesimo e dai provvedimenti attuativi.

Nelle more dell'elaborazione definitiva e consegna, nei modi di legge, da parte dell'ENAC delle mappe di vincoli territoriali ex art. 707, comma 1, del Codice della Navigazione, nelle zone di cui al presente articolo sono soggetti a limitazioni le costruzioni, le piantagioni arboree a fusto legnoso, gli impianti di linee elettriche, telegrafiche e telefoniche, le filovie, funivie, e teleferiche, le antenne radio, gli impianti di elevazione, e in genere qualsiasi opera che possa ugualmente costituire ostacolo alla navigazione aerea.

Nelle direzioni di atterraggio non possono essere costituiti ostacoli ad una distanza inferiore a m. 300 dal perimetro dell'aeroporto.

Nelle stesse direzioni, alla distanza di m. 300 dal perimetro dell'aeroporto, non possono essere costituiti ostacoli che, rispetto al livello medio dei tratti di perimetro corrispondenti alle direzioni di atterraggio, superino l'altezza di m. 7,50.

Fino a tre chilometri dal perimetro dell'aeroporto, l'altezza indicata al comma precedente può essere superata di un metro per ogni m. 40 di distanza. Tali altezze non possono oltrepassare, in ogni caso, m. 45 sul livello medio dell'aeroporto. Dopo il terzo chilometro, il suddetto limite di m. 45 può essere superato di un metro per ogni m. 20 di distanza.

Al di fuori delle direzioni di atterraggio e fino a m. 300 dal perimetro dell'aeroporto, non possono essere costituiti ostacoli che, rispetto al livello del corrispondente tratto del perimetro dell'aeroporto, superino l'altezza di un metro per ogni m. 7 di distanza dal perimetro stesso.

Oltre il quinto chilometro di distanza dal perimetro dell'aeroporto cessa ogni limitazione.

(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

ART. 85.
REGIMI VINCOLISTICI SOVRAORDINATI.

Definizione - Si tratta di quelle aree che, nel rispetto della legislazione vigente o in ottemperanza a previsioni di precedente pianificazione, sono state vincolate.. Il vincolo può essere di inedificabilità assoluta o di acquisizione di parere da parte degli organi di tutela.

Attività edilizia consentita.

Nelle aree soggette a vincolo di tutela, l'attività edilizia consentita è quella della zona omogenea di appartenenza . Nelle altre zone non è consentita alcuna attività edilizia. L'edificazione esistente nelle zone di vincolo può essere mantenuta. L'attività edilizia consentita per quest'ultima sarà limitata alla manutenzione ordinaria, a quella straordinaria e al restauro conservativo di cui alle norme vigenti.

In generale, appartengono alla prima categoria, ovvero a quei vincoli di totale inedificabilità, le seguenti aree:

- Vincolo di rispetto cimiteriale
- Aree boschive
- Area di inedificabilità totale corsi d'acqua
- Vincolo di rispetto ferroviario
- Aree classificate dal P.A.I.
- Vincolo di rispetto depuratore
- Vincolo pozzi ad uso idropotabile
- Vincolo di rispetto nastro stradale

Appartengono alla seconda categoria, ovvero a quei vincoli dove è necessario il parere degli Enti di tutela definiti dalle leggi specifiche i seguenti vincoli:

- Aree di interesse archeologico
- Vincolo paesaggistico

ART. 86.
AREE DI SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE

Obiettivi.

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

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

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

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

- Zona di rispetto delle risorse idriche destinate al consumo umano

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

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

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

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

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

In ogni caso nelle zone di rispetto così come definite ed individuate da commi 1) e 6) dell'art 94 del D.Lgs 3 aprile 2006 n°152 e s.m.i., sono vietati l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività elencate al comma 4) del sopracitato art. 94.

(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

**CAP. IV.
ATTIVITÀ COMMERCIALI.**

**ART. 87.
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEGLI ESERCIZI.**

- 1 - Ai fini della presente normativa si assumono le classificazioni degli esercizi commerciali di cui alla L.R. 28/99 e il DPRS 11 luglio 2000 relativamente agli esercizi di vicinato, alle medie strutture di vendita ed alle grandi strutture di vendita, nonché si definisce:
- superficie globale lorda (SI), la superficie complessiva di pavimento dell'esercizio e cioè la somma della superficie di vendita e delle superfici accessorie (Sv + Sa);
 - superficie di vendita (Sv), la sola destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi scaffalature e simili; superficie accessoria (Sa), comprende i magazzini, i depositi, i locali di lavorazione, gli uffici ed i servizi, esclusi porticati, tettoie, pensiline, balconi, logge e piani caricatori; negozi tradizionali: sono quelli del dettaglio tradizionale, a conduzione familiare, indipendentemente dalla forma distributiva (al banco, a libero servizio, mista);
 - servizi paracommerciali: s'intendono le banche, le assicurazioni, le agenzie di viaggio, le autoscuole, i parrucchieri per uomini e donne, le tintorie e le lavanderie;
 - servizi extracommerciali: s'intendono le pubbliche attrezzature culturali, ricreative, medico sanitarie, assistenziali, sociali.

**ART. 88.
DIRETTIVE DI POLITICA COMMERCIALE.**

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

ed ai nuclei commerciali, anche in relazione alle eventuali fermate del trasporto pubblico;

- realizzare, in contiguità od in prossimità dei sistemi e dei nuclei commerciali, una buona dotazione di aree pedonali a cielo aperto oppure chiuse (climatizzate o meno), per la circolazione della clientela e dei visitatori; nonché una buona dotazione di parcheggi, di nuclei di verde attrezzato e di altre aree di uso pubblico;

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

ART. 89

DESTINABILITÀ COMMERCIALE DEGLI EDIFICI.

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

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

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

CAP. V.
NORME TRANSITORIE E FINALI.

ART. 90
EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA.

- 1 - Si considerano in contrasto con la destinazione di zona:
 - a) gli edifici rurali dispersi nelle zone residenziali o nelle zone industriali, artigianali e commerciali;
 - b) gli edifici produttivi (industriali, artigianali e commerciali) dispersi in zona agricola o nelle zone residenziali, quando non siano "azonati" come produttivi;
 - c) gli edifici abitativi dispersi in zona agricola o compresi nelle zone produttive, quando non abbiano carattere strumentale, non servano cioè come alloggio del conduttore dell'azienda del personale direttivo e di custodia.

- 2 - Sino alla loro demolizione o conversione ad uso conforme, gli edifici in contrasto sono di norma suscettibili di opere interne e di manutenzione salvo le seguenti eccezioni:
 - gli edifici del gruppo b), quando ospitano attività "compatibili" con la funzione specifica della zona in cui ricadono, possono essere oggetto anche di interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologico e funzionale o di restauro conservativo e possono essere eccezionalmente ampliati - sul sedime occupato all'atto dell'adozione del PRG - del 15% rispetto alla SIp utilizzata, contro l'impegno del proprietario - da trascrivere sui Registri immobiliari - a rinunciare ad ulteriori ampliamenti; si usano, a tal fine, i parametri della zona;
 - gli edifici abitativi in zona agricola possono essere oggetto anche di interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologico e funzionale o di restauro conservativo, *nonché di ristrutturazione (adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)*. L'ampliamento - una tantum e da trascrivere - del 15% della SIp esistente è ammesso solo se lo consentono i parametri della zona e non ostano motivi d'ordine idrogeologico e paesistico; gli edifici abitativi in zona produttiva (industriale, artigianale e commerciale) possono essere oggetto anche d'interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologico e funzionale o di restauro conservativo *nonché di ristrutturazione* ~~solo se l'Ufficiale sanitario giudica che le industrie circostanti non siano incompatibili al punto da minacciare la salute fisica degli abitanti.~~ *(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)*

È escluso comunque l'ampliamento.

ART. 91.
EDIFICI ABUSIVI.

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

- 2 - Gli edifici abusivi la cui esistenza risulti o meno dalla cartografia del PRG non possono essere oggetto di alcun intervento, salvo l'ordinaria manutenzione, sino alla

demolizione od alla loro eventuale regolarizzazione in sanatoria, ai sensi della L.n.47/85 e delle L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni.

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

ART. 92.

ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA VIGENTE.

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

ART. 93.

SALVAGUARDIA DEL PRG.

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